



Emma Eriksson
emma.eriksson@varmdo.se
08-570 481 58
Bygglovhandläggare

CHRISTINA ERIKSSON
RENLAVSGÅNGEN 27
13535 TYRESÖ

ÖVERBY 64:1: Bygglov för ombyggnation av huvudbyggnad

Förslag till beslut

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

1. avslå ansökan om bygglov med stöd av 9 kap. 31 § och 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (PBL).
2. fastställa föreslagen avgift till 7 143 kronor som är 75% av kostnad för bygglov på 9 524 kronor. Faktura på avgiften skickas separat.

Ärendet avser

Bygglov för ombyggnation av befintlig tillbyggnad. Höjning av väggliv med 1,5m och ändring av takvinkel från 37,5grader till 10grader.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 1 830kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och sex komplementbyggnader.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom samanhållen bebyggelse.

Området är av lokalt intresse (nr 25 - Överby - Abborkroken) samt av riksintresse för kulturmiljövård.

Bakgrund

I tidigare ärende på fastigheten ÖVERBY 64:1 har det ansökts om tillbyggnation av huvudbyggnad. Innan bygg- och miljökontoret beviljade beslut skrevs det en preliminär bedömning, daterad 2012-11-30, på tidigare inlämnade handlingar, där bygglov på sannolika skäl ej kunde beviljas på grund av negativt yttrande från fastighetsägare till grannfastighet samt kulturenheten, med stöd av 9 kap. 13 §

PBL.

Fastighetsägare fick efter revidering av bygghandlingar ett beviljat bygglovsbeslut, BMH 3328 daterad 2012-12-11, avseende tillbyggnation av huvudbyggnad och uppförande av en andra våning. Motiveringen till beslutet var bland annat att med revideringen uppfylldes kraven i 8 kap. 13 § PBL, det ansågs vara tillräckliga samt att bygg- miljö- och hälsoskyddsnämnden tidigare beviljat liknande bygglov i området och det bedömdes att vikten av att leva upp till likställighetsprincipen i 2 kap. 2 § kommunallagen 1991:900 (KL) vägde tyngre. Beslutet överklagades av grannar till länsstyrelsen som avslog överklagan, innebärande att nämndens beslut om lov fastställdes.

I det beslut som togs av länsstyrelsen 2013-11-14, beskrivs händelseprocessen i ärendet. Länsstyrelsen anser att de sökande har tillmötesgått kulturenhetens och fastighetsägare till grannfastighetens yttranden, genom de revideringar de gjort från tidigare inskickade handlingar.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Ärendet avser nu ombyggnation av huvudbyggnad, höjning av väggliv och takförändring av utstickande del på huvudbyggnad.

De fasadritningar som skickades in till bygg- och miljökontoret 2014-01-09 är identiska med de ritningar som skickades in 2012-07-26 där de då avslogs i en preliminär bedömning med motiveringen risk för insyn på grannfastighet samt yttrande från kulturenheten att bland annat byggnaden inte stämmer in med övrig bebyggelse i området.

2014-03-30 inkom sökanden med reviderade ritningar där de ändrat det valmade taket till sadeltak, samt placerat en midjebräda på fasaderna mot nordväst och nordost.

Bygg- och miljökontorets bedömning är att samma faktorer kvarstår som vid tidigare bygglovsbedömning, att det skulle förvanska byggnaden som ligger inom ett område med både lokaltintresse samt riksintresse för kulturmiljövård. En byggnad eller bebyggelseområde som är särskilt värdefullt ur historisk, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt perspektiv får inte förvanskas i enlighet med 8 kap. 13 § PBL.

Bygg- och miljökontorets förslag till tjänsteskrivelse har översänts för kommunikering. Sökanden har inte framfört några synpunkter på förslag till tjänsteskrivelse.

Yttranden

Ärendet har skickats för grannhörande till sakägare, fastighetsägare till omkringliggande fastigheter.

Fastighetsägare till ÖVERBY 5:1 (1/1), ÖVERBY 135:1 (1/1), ÖVERBY 136:1 (3/3) har inte inkommit med svar.

Fastighetsägare till ÖVERBY 60:1 (2/2) och ÖVERBY 65:1 (1/1), har inte inkommit med erinran.

Fastighetsägare till ÖVERBY 63:1 (2/2), har inkommit med erinran avseende byggnationen. Skrivelse med erinran daterad 2014-07-07 bifogas som bilaga.

Ärendet har remitterats till kulturenheten. Synpunkter från kulturenheten har inkommit 2014-01-31 gällande:

Byggnaden ligger inom riksintresse för kulturmiljövården enligt miljöbalken samt inom område utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Fastigheten finns medtagen i den byggnadsinventering som kulturenheten låtit utföra. Berörd byggnad har inte klassificerats.

Byggnaden har sedan tidigare byggts till, men kulturenheten bedömer att ombyggnation enligt förslag inte är anpassat till byggnadens form och proportioner. Förslagen har avvikande takvinkel och blir alltför framtung för att intrycket skall bli gestaltningmässigt bra. Byggnadens småskalighet förtas och påverkar riksintressets upplevelsevärden som helhet.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Emma Eriksson
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Ritningar
Bilaga 1 - skrivelse med erinran

Sändlista:

Delges beslut
Sökanden
Annan part (fastighetsägare, arrendator)
Sakägare som haft erinrad Rek+MB

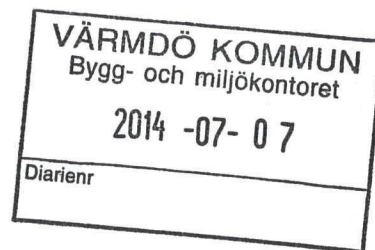
Meddelande om kungörelse
Sakägare

Kungörelse i Post- och inrikes tidningar



VÄRMDÖ KOMMUN

GRANNYTTTRANDE

Dnr
BYGG.2014.53

Värmdö Kommun

Bygg- och miljökontoret
134 81 GUSTAVSBERG

ÖVERBY 64:1: Angående bygglov

Anledning: Ansökan om ombyggnation av huvudbyggnad

Undertecknad ägare till fastigheten: ÖVERBY 63:1

☐ har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan☒ har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

Se bilaga

Benkt Hedberg *[Signature]*

(underskrift)

Benkt Hedberg Åke Rötner

(namnförtydligande)

(adress)

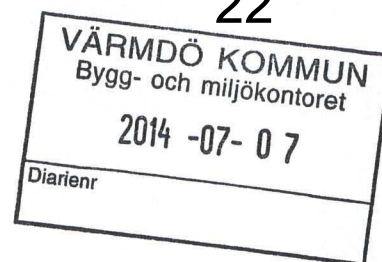
070-454 9460

(tel. bostad)

(postadress)

08-89 7786

(tel. arbete)



Till

Värmdö kommun

Bygg- och miljökontoret

GRANNYTTRANDE GÄLLANDE BYGGLOV FÖR FASTIGHETEN ÖVERBY 64:1, Dnr BYGG.2014.53

Som svar på förfrågan om grannyttrande vill vi anföra följande:

Sommaren 2012 gjordes en ansökan om bygglov för denna fastighet med en exakt likadan ritning. I samband med detta lämnade vi ett grannyttrande – daterat 2012-10-17. Eftersom inga omständigheter i övrigt är ändrade sedan dess vill vi till att börja med hänvisa till detta grannyttrande. Det finns i ärendet även ett stort antal andra dokument från kommunikation i samband med överklagande till Länsstyrelsen, som vi anser att handläggarna bör ta del av.

Bygg- och miljökontoret gjorde 2012-11-30 en preliminär bedömning av ansökan där man påpekade att området har kulturhistoriskt värde som är av riksintresse samt att området utpekats som kulturhistoriskt värdefullt i kommunens kulturmiljöprogram. Kulturnämnden hade i sitt remissyttrande skrivit att "tvåvåningstillbyggnaden på framsidan är mycket olämplig då den ändrar husets karaktär från ett envåningshus med vind till en tvåvåningsvilla".

Bygg och miljökontoret gav tre alternativ till sökanden: 1. Återkalla ansökan, 2. Ändra ansökan enligt miljö- och byggnadskontorets förslag, 3. Låta ärendet prövas i bygg- och miljönämnden.

Sökanden valde då alternativ 2 och 2012-12-11 fattades beslut om att bevilja bygglov. Man skrev att sökanden gått med på att "delvis anpassa den med ansökan avsedda tillbyggnaden i linje med kulturenhetens synpunkter. Vidare anses det enskilda intresset av att behandlas på samma sätt som de som tidigare under samma förutsättningar sökt bygglov i trakten väga tungt. I förhållande till de krav på ytterligare anpassning av kulturmiljövärdena i enlighet med 8 kap 13 § PBL, bedöms vikten av att leva upp till likställighetsprincipen i 2 kap 2§ KL väga tyngre."

Undertecknade grannar valde att överklaga miljö- och byggnadskontorets beslut till Länsstyrelsen.

2013-11-14 avslogs överklagandet. I Länsstyrelsens beslut hänvisas till Kulturenhetens remissyttrande att "tillbyggnad är möjlig men att den måste underordna sig befintlig byggnad och anpassa sig till områdets karaktär". Länsstyrelsen skrev i bedömning att tillbyggnaden "med de revideringar av utformningen mot sydost som sökande genomfört efter remissyttrandet uppfyller dessa förutsättningar."

Länsstyrelsen påpekar i sitt beslut att "det vid prövningen av aktuell åtgärd saknar betydelse i vilken utsträckning bygglov för liknande åtgärder inom området tidigare har beviljats". Detta betyder

egentligen att bygg- och miljökontorets grund för att bevilja bygglov är något tveksam. Den hänsyn som man anser sig behöva ta till Kommunallagens likställighetsprincip är enligt Länsstyrelsen inte adekvat i ärendet.

AKTUELL SITUATION

Ägarna till fastigheten Överby 64:1 har gjort en ny ansökan om bygglov för utbyggnad av sin fastighet. Ritningen är en kopia av den ansökan som gjordes i juli 2012 och som inte kunde godkännas av kommunen. Efter olika turer och överklagande till Länsstyrelsen fick man i november 2013 beviljat bygglov för en tillbyggnad enligt ett reviderat förslag. Efter vad det verkar har det byggarbetet inletts på fastigheten.

Vi har ingen aning om orsakerna till att en ny ansökan gjorts och vad som fått sökanden att förmoda att det nu skulle finnas större möjligheter att få igenom sina önskemål. Så vitt vi vet har inga förutsättningar ändrats beträffande denna typ av tillbyggnad/ombyggnad. De invändningar som vi som grannar hade tidigare kvarstår definitivt. Kulturenhetens inställning har knappast heller förändrats och inte heller Länsstyrelsens åsikt att det är viktigt att bygglov bara kan medges enligt det reviderade förslaget. Länsstyrelsen skriver att "tillbyggnaden mot sydost har en våning enligt plan- och bygglagstiftningens bestämmelser och ger enligt Länsstyrelsens uppfattning även intrycket av en våning."

2014-07-04

Berit Hedberg

Åke Astner

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

2014 -07- 07

Diarienumr

2014-01-09

XREL. AVSLAG 2014-03-18.

24

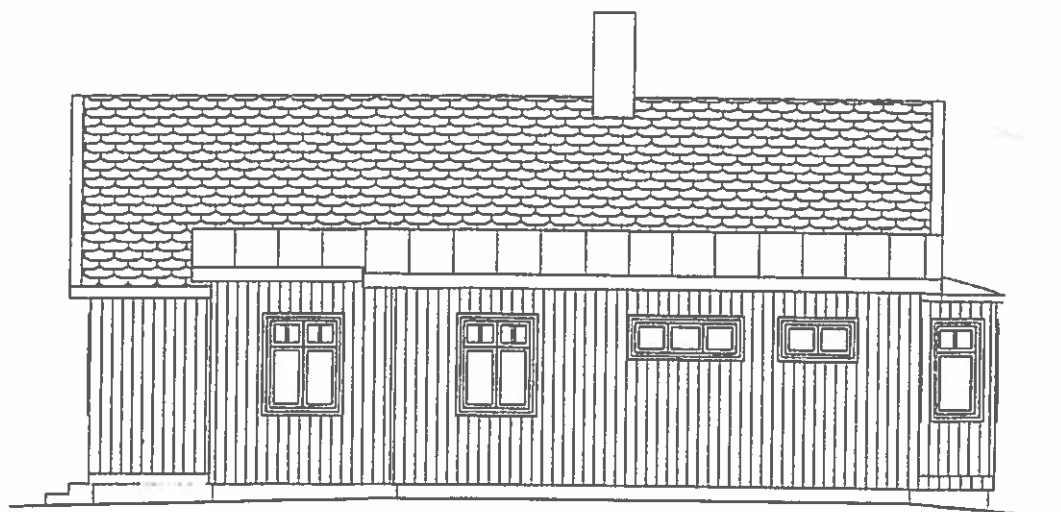
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

2014 -01- 09

Diar.nr



FASAD SYDOST



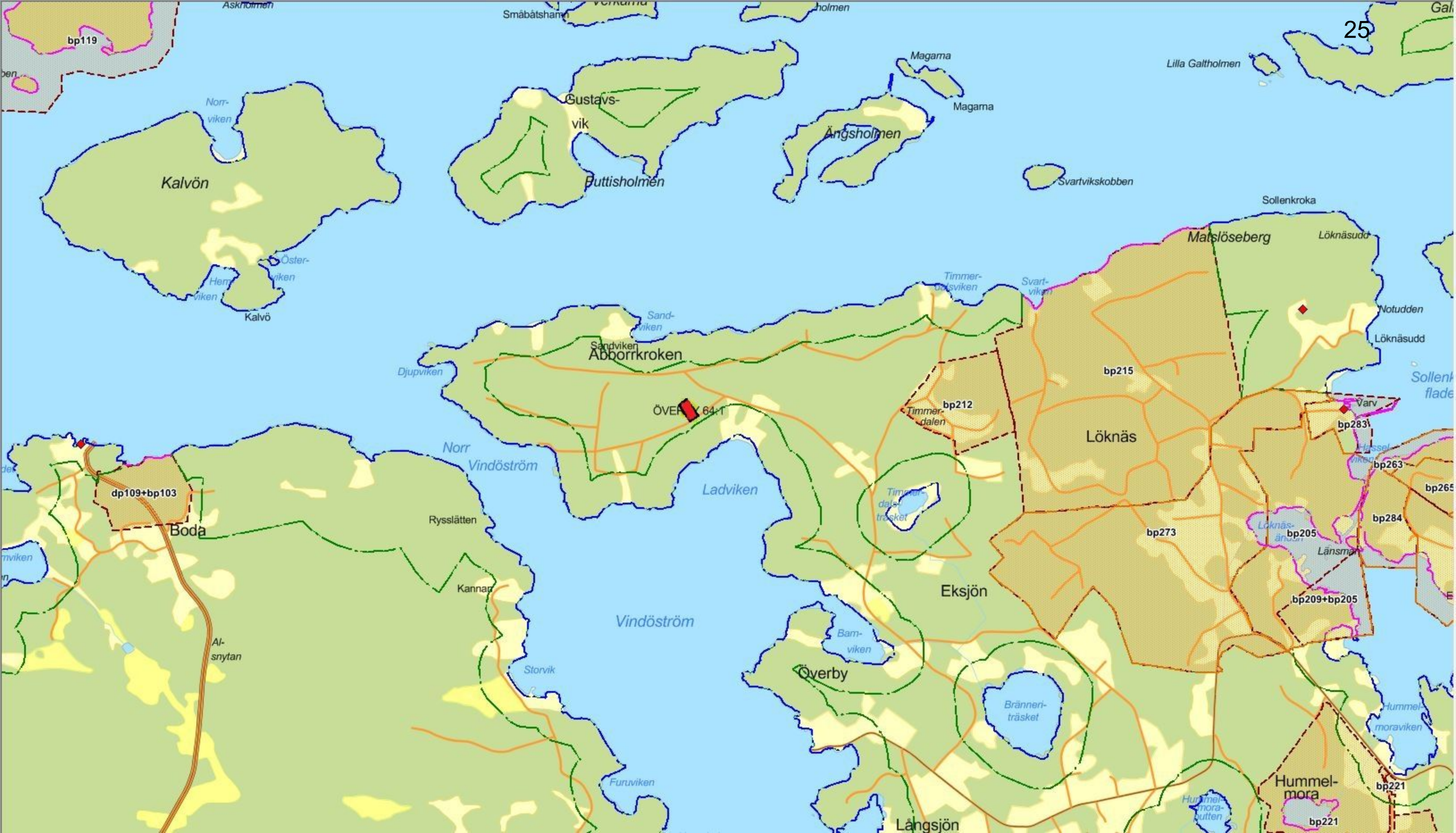
FASAD NORDVÄST

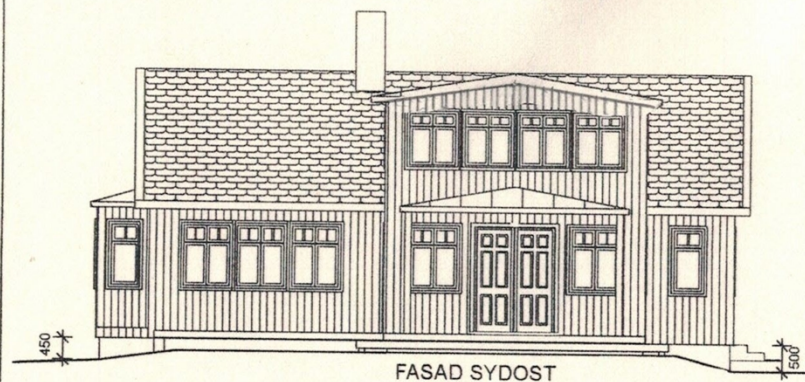


SEKTION A-A

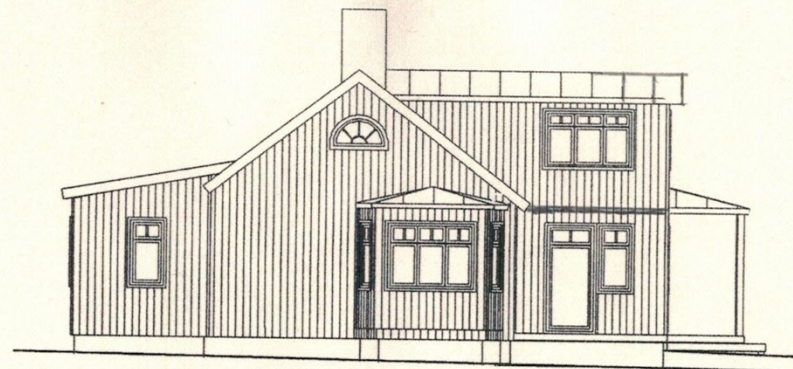
SKALA 1:100



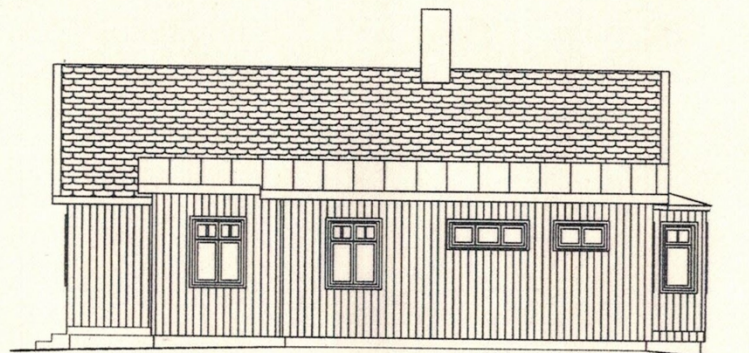




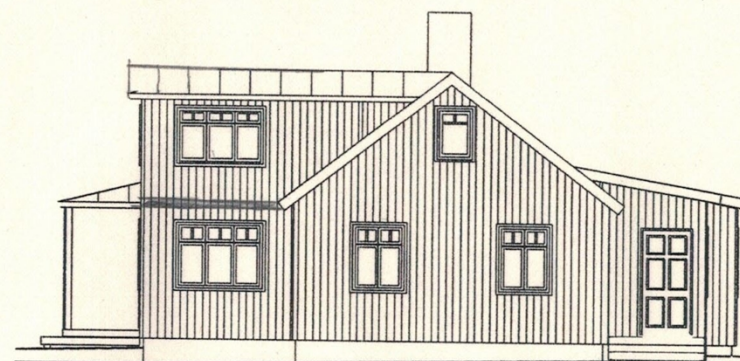
FASAD SYDOST



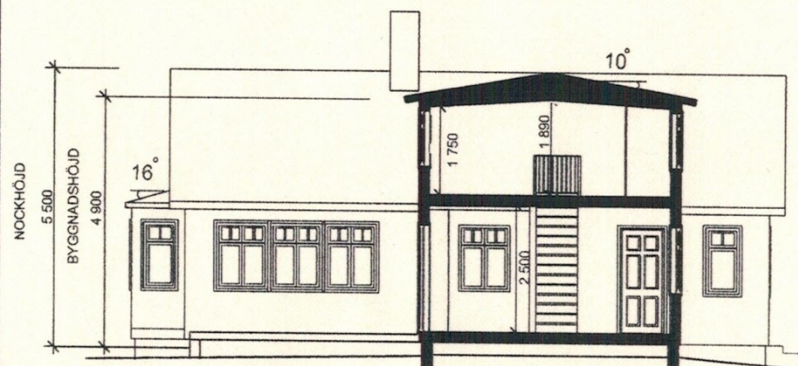
FASAD SYDVÄST



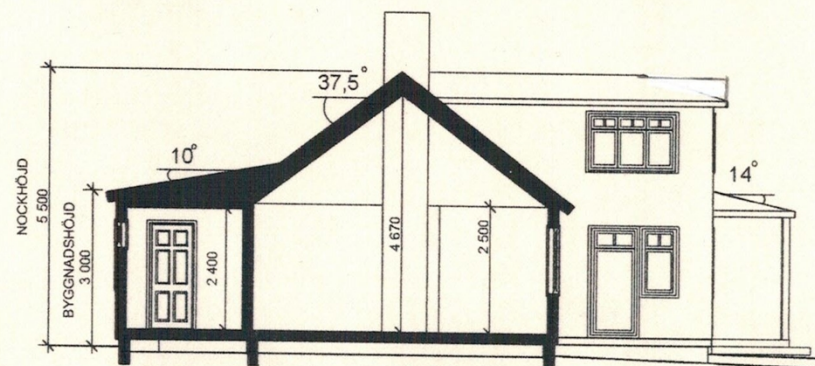
FASAD NORDVÄST



FASAD NORDÖST

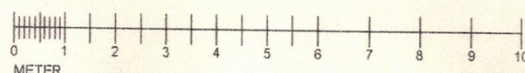


SEKTION A-A



SEKTION B-B

SKALA 1:100



FÖRKLARINGAR

- BEFINTLIG BYGGNADSDDEL
 NY BYGGNADSDDEL
 BYGGNADSDDEL SOM RIVES

MARKLINJE BERÖRS EJ

2014-03-29

BYT	INT	ANFÖRANDE	DATE	SKR
-----	-----	-----------	------	-----

BYGGLOVHANDLING

OM/TILLBYGGNAD
FRITIDSHUS
ÖVERBY 64:1
VÄRMDÖ KOMMUN

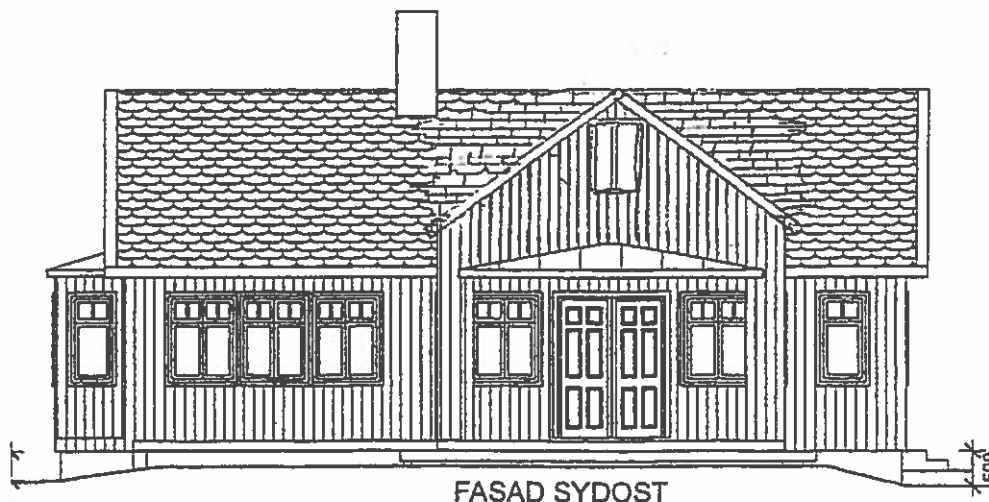
VÄRMDÖ
ARKITEKTER

Värmdö Arkitekter AB
0704 96 93 53
Tomhuset Företagscenter
Box 1001
134 27 GUSTAVSBERG

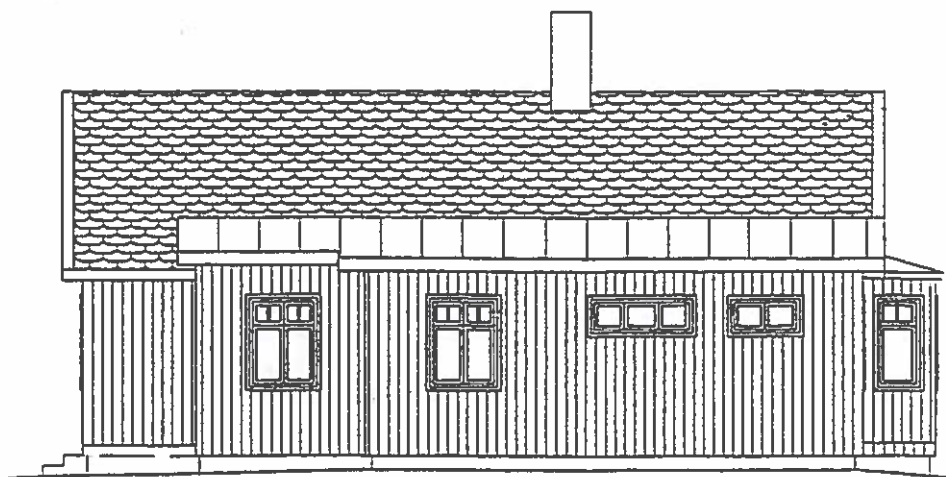
PROJEKT	UTSÄNDNING	BEHÅLLNING
DATUM	ÖVERBY	CHRISTEN

FASADER
SEKTIONER

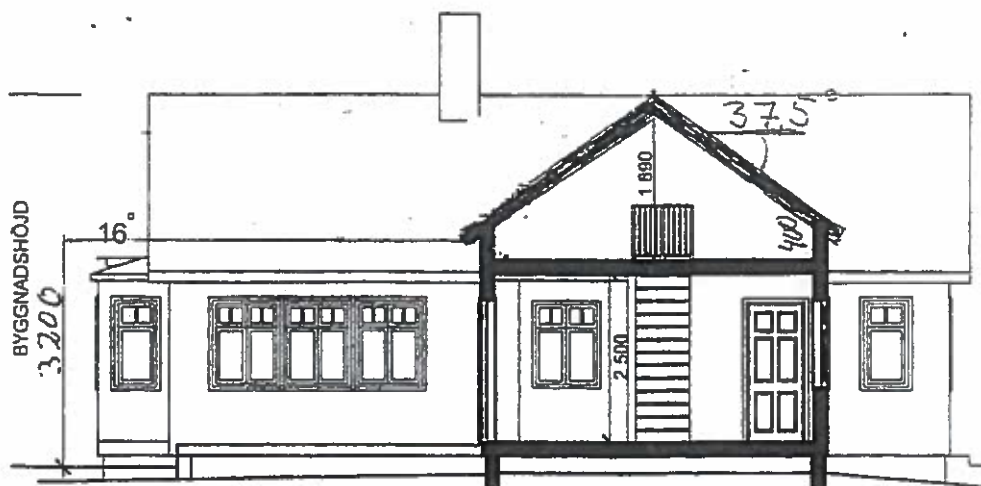
SKALA 1:100	FORMAT A2	101
-------------	-----------	-----



FASAD SYDOST



FASAD NORDVÄST

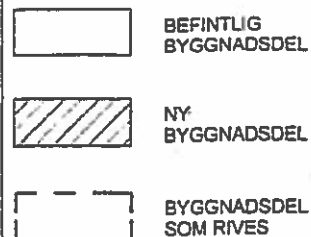


SEKTION A-A

SKALA 1:100



FÖRKLARINGAR



MARKLINJE BERÖRS EJ

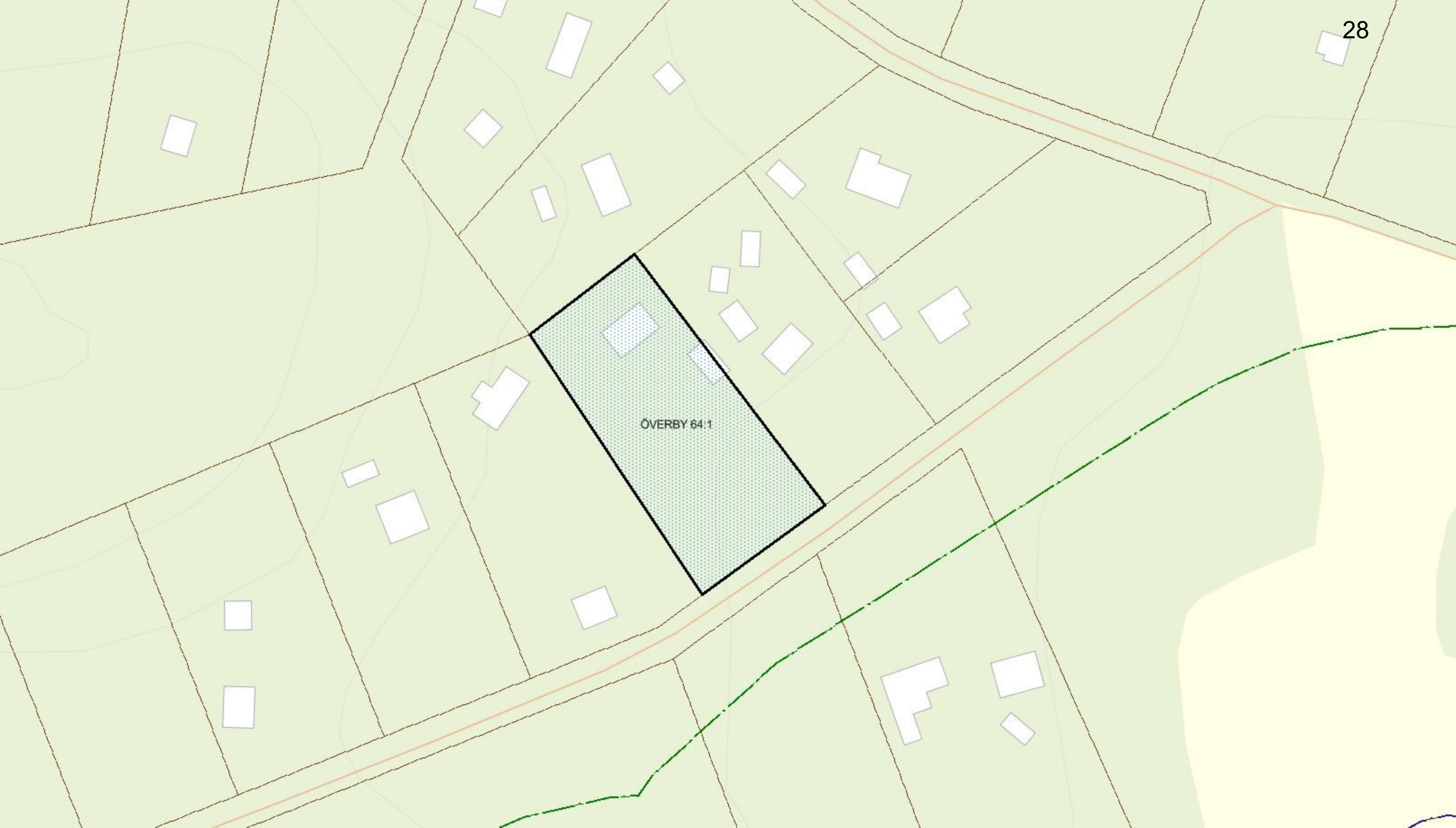


SET	ANT.	ANFÖRSLAGS	DATUM	BOK
BYGGLOVHANDLING				
OM/TILLBYGGNAD				
FRITIDSHUS				
ÖVERBY 64:1				
VÄRMDÖ KOMMUN				
FASADER				
SEKTIONER				
SKALA	1:100	TAJANER	A2	1 SET

TYRESÖ

2012-12-09

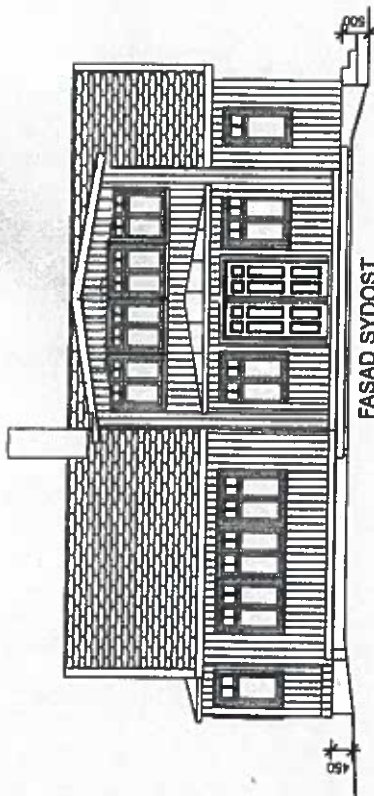
CHRISTER ERIKSSON



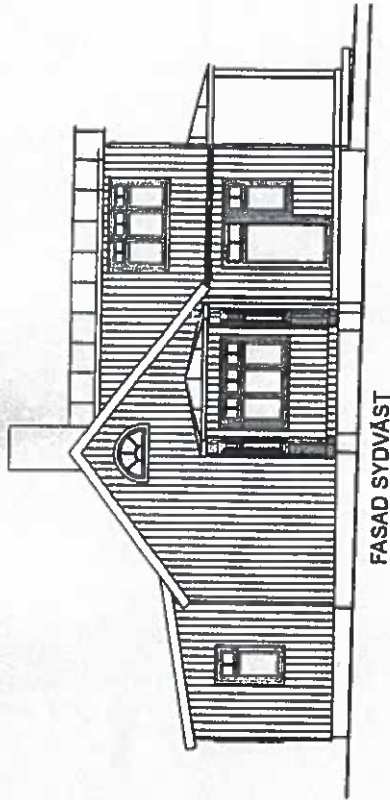
28

ÖVERBY 64:1

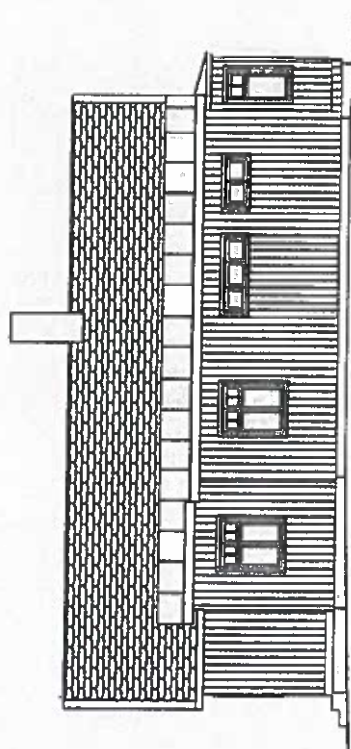
För avsnitt bälter kortfattat.



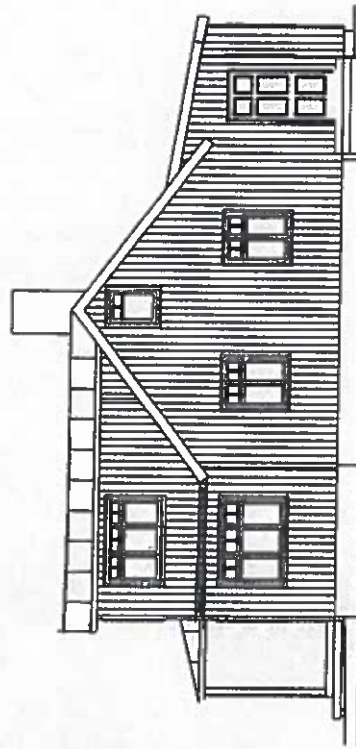
FASAD SYDÖST



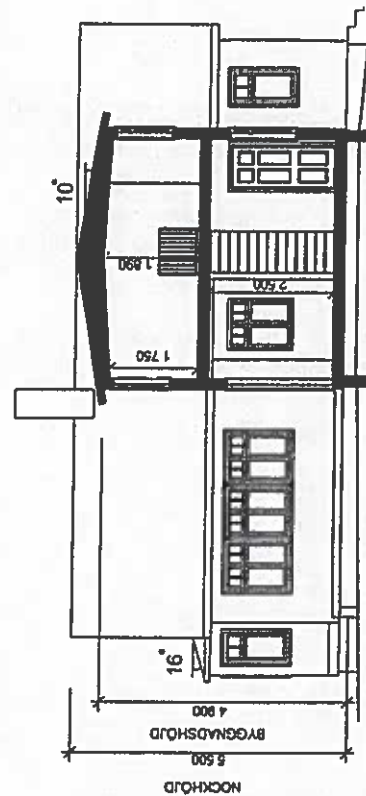
FASAD SYDVÄST



FASAD NORDVÄST

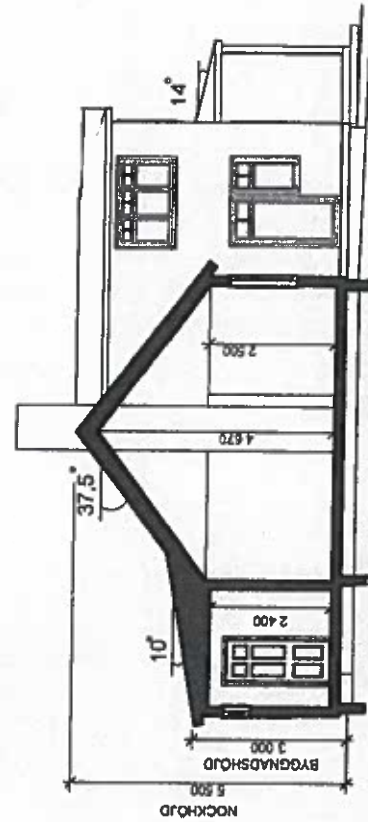


FASAD NORDÖST



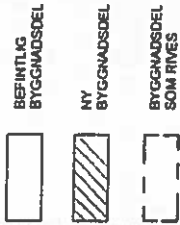
SEKTION A-A

SKALA 1:100



SEKTION B-B

FÖRKLARINGAR



MARKLINJE BERÖRS EJ

INKOM

2014-03-30

2014-03-29

Art	Antal	Benämning	Antal	Antal

BYGGLOVHANDLING

OMTILLBYGGNAD
FRITIDSHUS
ÖVERBY 64:1
VÄRMDÖ KOMMUN

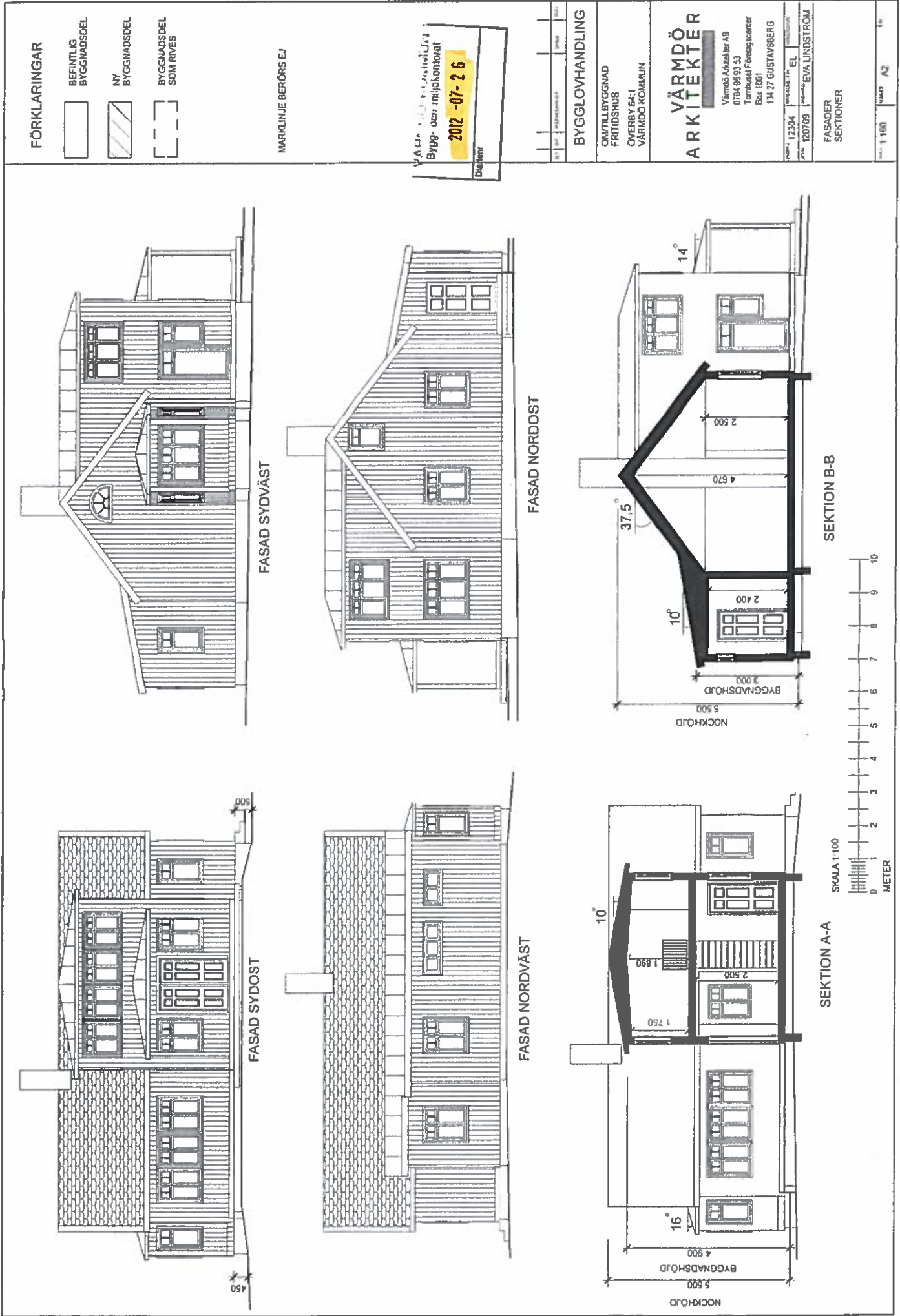
VÄRMDÖ
ARKITEKTER

Värmdö Arkitekt AB
0104 86 83 83
Tomhuset Fjordsgatan
Box 1001
134 27 GUSTAVSBERG

FASADER
SEKTIONER

Skala 1:100 A2

Arb. avslut. 2012-11-26.



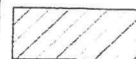
2014-01-09

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -01- 09

31

Diarienumr.

FÖRKLARINGAR

BEFINTLIG
BYGGNADSDDELNY
BYGGNADSDDELBYGGNADSDDEL
SOM RIVES

ÖPPET NED

LOFT

PLAN LOFT
1:100

4 580

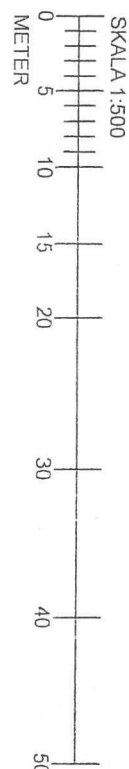
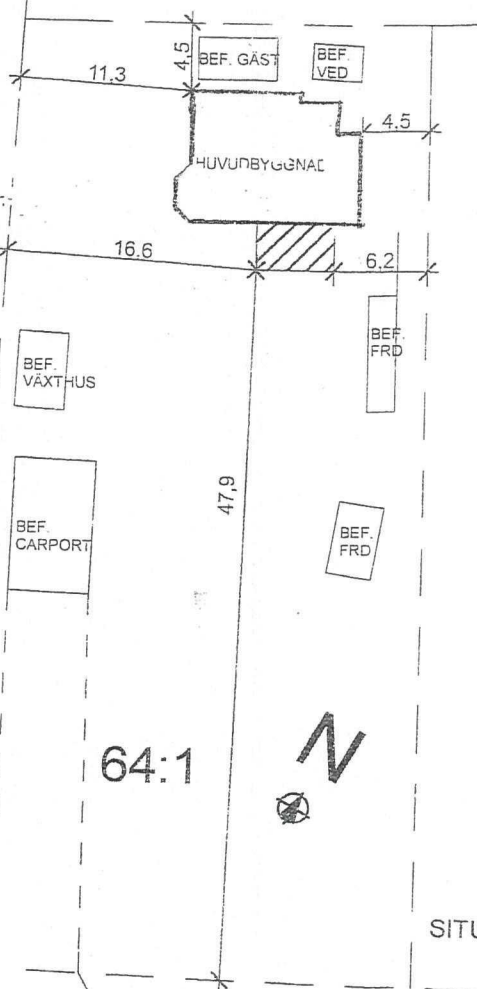
11 450

5 120

1 750

2029

0003



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSEER	DATUM	SKALA

BYGGLOVHANDLING

OM/TILLBYGGNAD
FRITIDSHUSÖVERBY 64:1
VÄRMDÖ KOMMUN

TYRESÖ

2014-01-06

Christer Eriksson

PLANER
SITUATIONSPLANSKALA 1:100
1:500

NUMMER A1

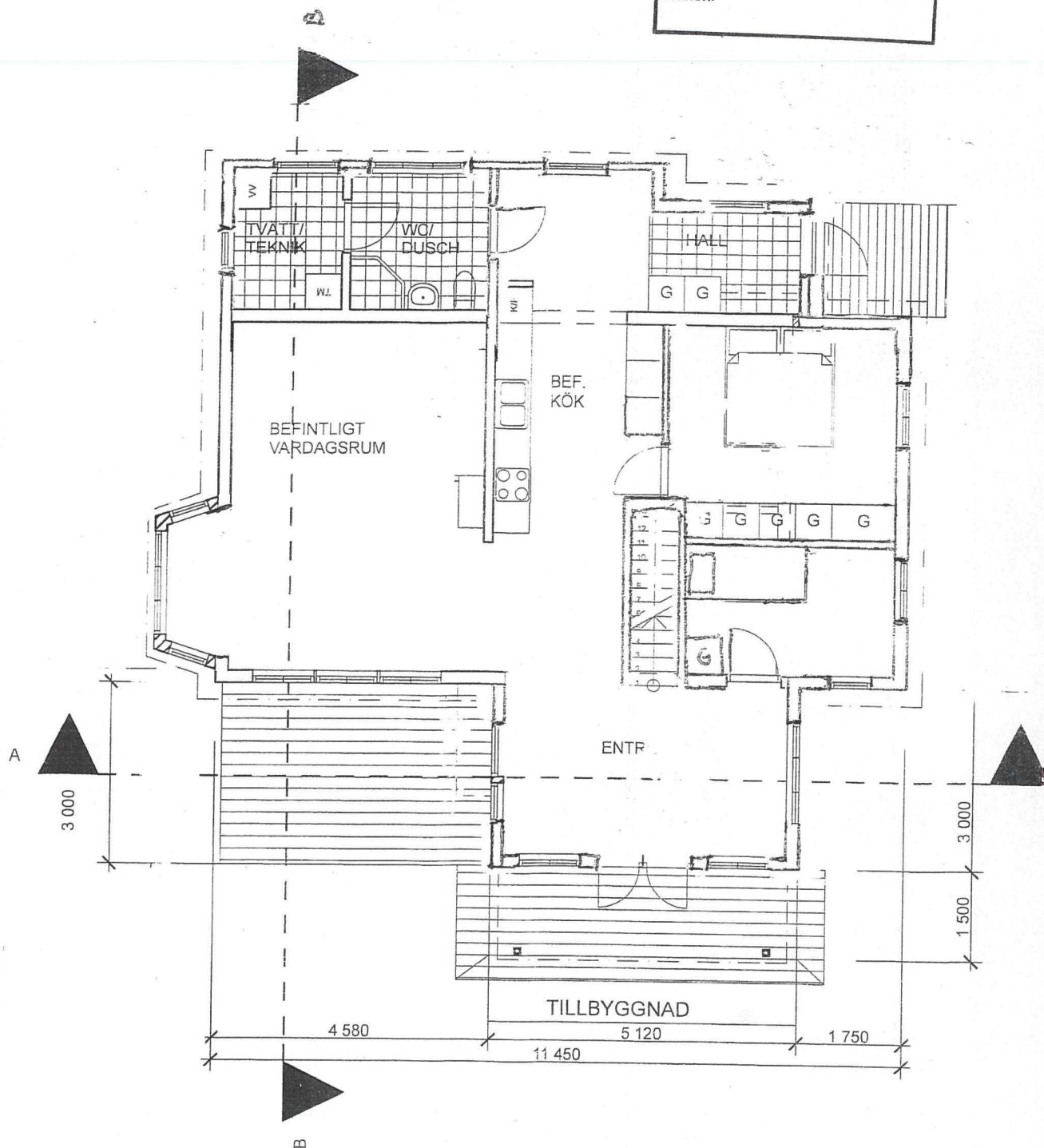
BET

ABBORRKROKSVÄGEN 68

SITUATIONSPLAN 1:500

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -01- 09

Diarienumr



PLAN BV 1:100

SKALA 1:100

