



Mottagare enligt sändlista

EKNÖ 1:242 Sandhamn 472 : Ansökan om bygglov för fritidshus och komplementbyggnad/gäststuga

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar att:

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Markus Österberg, certifieringsnummer
3. husen ska utformas enligt bifogade ritningar och skrivelse där sökande förklarar att de bygger efter kulturenhetens krav.
4. ta ut avgift om 21 777 kronor.
5. 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.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, inkommen 2015-01-13.

Fasadritning, inkommen 2015-02-11.

Planlösning med sektion, huvudbyggnad, inkommen 2015-03-06.

Planlösning, sektion och fasader, komplementbyggnad, inkommen 2014-11-25.

Värmdö Kommuns översiktsplan 2010-2030.

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 skall skickas in i förväg för att tekniskt samråd skall kunna ske och startbesked ska kunna ges är alltid, ritning över tekniskt konstruktionsnitt 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.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus i två våningar om 66 kvm byggnadsarea (BYA) varav 114 kvm bruttoarea (BTA) och 0 kvm öppenarea (OPA) utanför ett område med detaljplan, men inom sammanhållen bebyggelse.

Enligt ritning över planlösning, inkommen 2015-03-06, är boarean 102 kvm.

Ärendet gäller även en bygglovsansökan för en komplementbyggnad (gäststuga) på 15 kvm BYA varav 15 kvm BTA.

Det har kommit in en rivningsanmälan för befintlig byggnad och komplementbyggnad för att bereda plats för kommande byggnation.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 260 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad, för vilka det är gjort en rivningsanmälan för.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är beviljad 2015-01-27 med BMH 282.

Området är av riksintresse för kulturmiljövård och av riksintresse för totalförsvaret med omgivningspåverkan.

Besök på fastigheten har företagits.

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 1:547 (1/1), Eknö 1:228 (1/1) har inte framfört några synpunkter.

Eknö 1:556 (2/4) har synpunkter som rör rivningen, att då det är eternitfasad så ska rivning ske med största försiktighet.

Bemötande av synpunkt från Eknö 1:556: De synpunkterna rör inte själva bygglovet. Hantering av rivningsmassor kommer att tas upp vid ett tekniskt samråd.

Ägare till fastigheten Eknö 1:556 (2/4), Eknö 1:876 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ärendet har remitterats till försvaret och till kulturenheten.

Försvaret har framfört synpunkter gällande byggnadens boarea som de anser är för stor. Enligt försvaret så medför det risk för framtida permanentboende på fastigheten. Enligt försvaret påverkar detta deras skjutstillstånd. Försvaret har i yttrandet menat att en yta under 79 kvm boarea skulle kunna godkännas, men de vill i så fall ha ny remiss om sökande ändrar i ansökan eller kommer in med ny ansökan.

Sökande har haft dialog med kulturenheten angående föreslagen byggnation och har lyssnat och gått med på kulturenhetens följande synpunkter.

- Locklistpanel spikas från sockel till tak direkt på plats.
- Fönster ska vara i gammal traditionell stil med äkta fast spröjs och helt i trä.
- Fönsterfoder ska vara hyvlade.
- Fasadpanel ska vara hyvlade om man målar med oljefärg och ohyvlad om man målar med slamfärg.
- Rött en-kupigt lertegel på taket (inte betong).
- Takfotslist och vindskivor ska hållas smala och vara hyvlat av trä.

Yttrande från sökande

"Huset är anpassat efter hur andra hus ser ut på Sandhamn, dvs med symmetriska fönster på fasad, utbyggnation fram samt något förhöjt väggliv. Huset utformades exteriört i dialog med Susanna Eschricht på Värmdö Byggnadsnämnd. Vi har tillmötesgått alla specifika krav och önskemål som Kulturavdelningen ställt i syfte att få ett fint hus som smälter väl in i omgivningen, både storleksmässigt och exteriört. Jag anser att de 102 kvm är en förhållandevis obetydligt större boarea än nuvarande hus och denna kommer framförallt av att när man bygger nytt kan man planera yta och funktioner bättre än på äldre hus. Finns ju också betydligt större hus runtomkring. Värt att notera är ju att vi drar ner på biutrymmen i form av ett betydligt mindre gästhus än det nuvarande. "

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens bedömning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus i två våningar och en liten komplementbyggnad utanför ett område med detaljplan, men inom sammanhållen bebyggelse och inom riksintresse för kulturmiljö och totalförsvaret.

Fastigheten är redan idag bebyggd med en huvudbyggnad och en komplement-byggnad. Den befintliga huvudbyggnaden har en bruttoarea som är 70-80 kvm. Rivningsanmälan har inkommit för båda byggnaderna.

Sandön är den enda ön i Värmdö skärgård som har kommunalt vatten och avlopp, till vilken fastigheten är ansluten. Fastigheten är belägen mitt i Sandhamns by i direkt anslutning till hamnen där människor rör sig och skärgårdsbåtarna samt mindre båtar lägger till.

Även om denna ansökan gäller ett fritidshus, så berör översiktsplanen på s.156 bland annat att vid planering ska det prioriteras för fastboendes möjligheter och att Sandhamn utvecklas för åretruntboende med bland annat hyresbostäder, service och hamnverksamhet. Ny sammanhållen bebyggelse planeras i anslutning till Sandhamns by.

Försvarets remissyttrande tolkas som att de kommer vara restriktiva till ny bebyggelse i aktuellt område kring Sandhamn, om inte ansökningarna understiger en boarea om 79 kvm.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att denna ansökan ersätter befintlig byggnation och enligt kartmaterialet så ligger fastigheten ca 40 meter från gränsen där influensområdet för omgivningspåverkan inte längre gäller varför bygglov bedöms kunna medges.

Bygg- och miljöavdelningen bedömer att föreslagna byggnationer smälter mycket väl in på fastigheten och området i övrigt, där byggnationer som delvis är större finns. Vidare så är fastigheten centralt belägen, det är mycket rörelse i hamnen i synnerhet under den varmare årstiden.

Sandhamn trafikeras året runt av skärgårdstrafiken, och även övrig båttrafik, som lägger till på båtplatser precis utanför fastigheten. Detta borde i så fall ha större påverkan på fastigheten än försvarets kortvarigare skjutningar.

Att försvaret endast ser till storleken på boarean som avgörande för sin prövning av ärendet så gör avdelningen den bedömningen att det medför en snäv syn på byggnationer i området. Utifrån det enskilda ärendet ska en prövning göras och ansökan ska också kunna medges.

Ansökan bedöms uppfylla kraven för bygglov i 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § 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.

Information och upplysningar

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.

Beslutet vinner 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.

Ena byggnaden utgör komplement till i laga ordning uppförd huvudbyggnad.

Byggnaden får inte tas i bruk innan fastigheten har anslutits till kommunens VA-nät.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator).

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och lägeskontroll debiteras separat om de utförs av kommunens mätenhet.



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

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.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Ritningar

Skrivelse

Hur man överklagar

Sändlista:

JOHAN ROBERTSON, REK+MB

Delges beslut

Sakägare, rågrannar som har haft invändning, Rek+MB

Kontrollansvarig

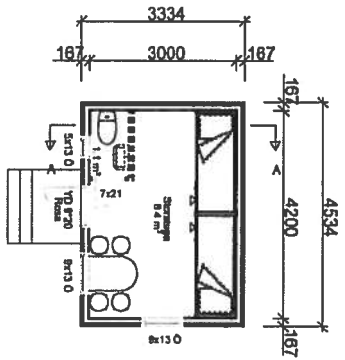
Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

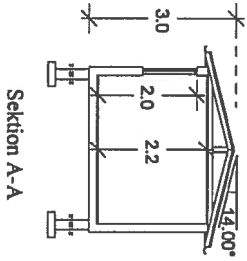
Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar



Utförande enligt LD NT Sid. Lev 0,5 - Johan Robertsson
2014-10-30



Bottemplan

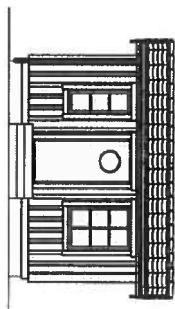


Sektion A-A

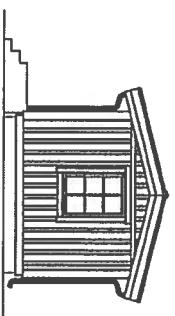
Byggarbet: 14,4 m² (Sid. vägg)
Botten: 12,6 m²

VÄRMDDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -11- 25
Diarium

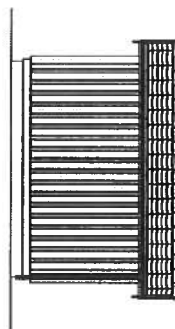
OBS!
Utvaldiga Entré o Allantrippor
ingår EJ i leverans från Skidsta Hus.



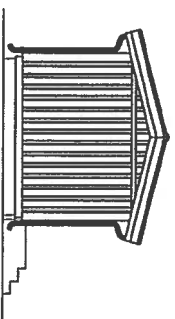
Fasad mot öster



Fasad mot norr



Fasad mot väster



Fasad mot söder

0 meter 1 2 3 4 5 6 7

OBS! gäller för skala 1:100



Skidstahus
www.skidstahus.se
Adala 310 870 32 Ullnager. Tel. 0813-720460 Fax. 0813-100 04
RITTONSTR. AV GRANSK. AV / ARBETSNUMMAREN

CGUS
RITAD DEN 2014-10-28 NT02

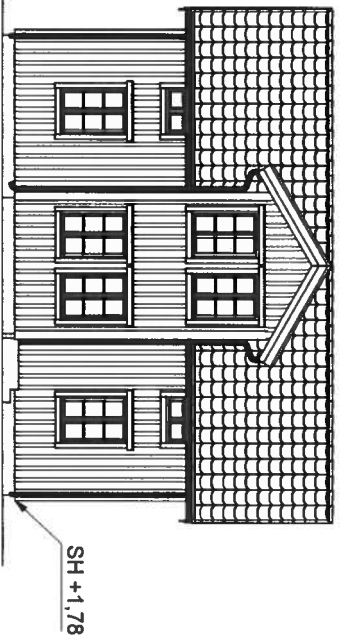
UTSKRIVEN 2014-11-23 07:23:04

Plan/fasader/Sektion
SKALA 1: 100

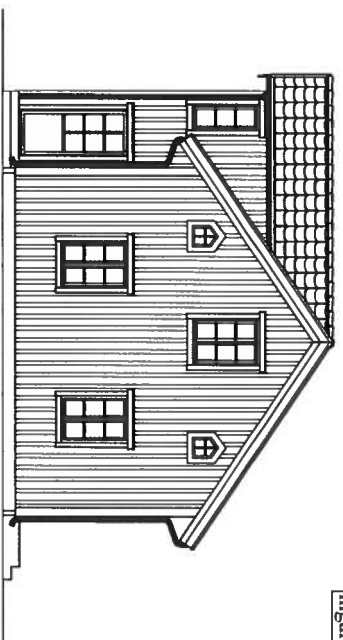
ARBETSBESKRIVNING	STATUS	BEF.	AMT.	ANDRINGSÄNSSER	SKEN	DATAUM
Div. enl. avtalshandlingar	B					
Div. enl. avtalshandlingar	A					
CGUS						
UTSKRIVEN						
RITNINGNUMMER						
SKALA 1: 100						
BET						

2014-11-25

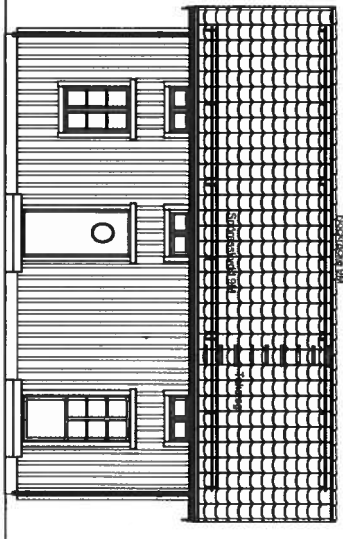
OBS!
 Utvändigå Entree o Altantrappor
 ingår EJ i leverans från Skidstahus.



Fasad mot Norr



Fasad mot Väster



Fasad mot Söder



Fasad mot Öster

0 meter 1 2 3 4 5 6 7
 OBS! gäller för skala 1:100

BET	AMT	ANDRNINGEN AVSER	SIGN	DATUM
A		Diverse		2014-08-05
B		F. Dörr o Fönster Ö. Pl		2014-08-21
C		Storlek o Fönster		2014-09-02
D		Diverse		2014-09-23
E		Fönster Ö. Plan		2014-10-07
F		Fönster i Kök o Bad		2014-10-24
G		Kök		2014-10-28
H		Div. enl. avt. handl./Taksäk.		2014-11-14
I		Förslag Sockelhöjd		2015-01-13
J		Placering nockträcke		2015-01-14
K		Div. enl. mejl JR		2015-02-06

Skidstahus

www.skidstahus.se
 Åakja 310 870 32 Ullänger Tel. 0613-720460 Fax: 0613-100 94
 RIT/KONSTR AV GRANSK AV ARBETSNUMMER
 CGUS NT18

RITAD DEN 2014-06-24
 Z:\Dokument\Byggnadsbyråer\Falkenberg\Bostadsprojekt\1415\NT18\92

Förslag till Nybyggnad av Fritidshus
 fastl. Eknö 1:242
 Värmdö kommun
 Johan & Åsa Robertsson

Fasader

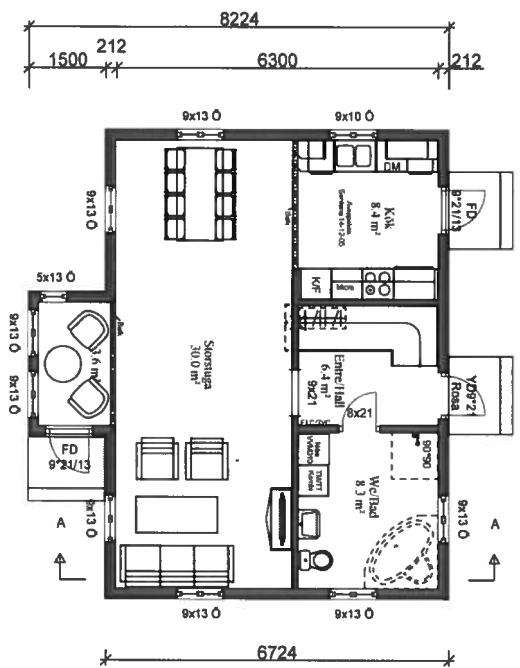
UTSKRIVEN 2015-02-06 13:47:51

FRTNINGNUMMER 502

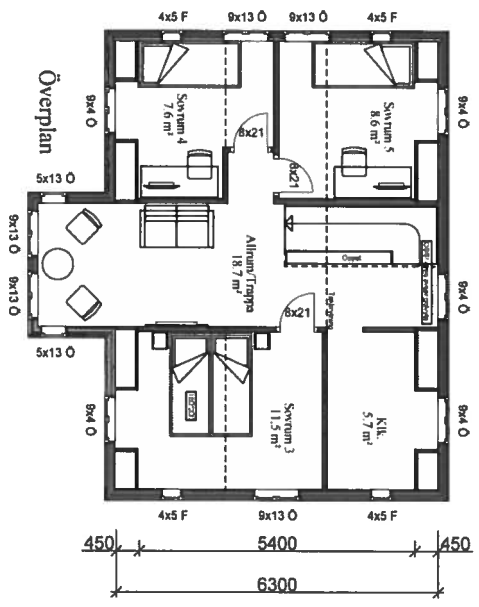
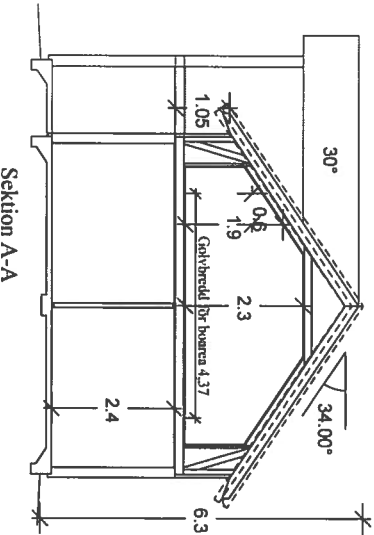
SKALA 1: 100

BET K

212 8700 212



Bottempelan
 Byggnadsareal: 65,6 m² (Plusväggar)
 Boa: 58,4 m² + Ö.Pl.: 43,8 m²



0 meter 1 2 3 4 5 6 7

OBS! gäller för skala 1:100

SKIDSTAD
Skidstahus
 www.skidstahus.se
 Askå 310 870 32 Ullänges Tel. 0613-720460 Fax. 0613-100 94
 RITTKONSTRÄV GRAANSK. AV ARBETSNUMMER
 CGUS NT18

UTSKRIVEN	RITNINGSNUMMER	BET
2015-02-27	501	J

BET	AMT	ÄNDRINGEN AVSER	SKEN	DATUM
A	Placer	ÄNDRINGEN AVSER		
J		Korrigerad Boa	Göran	2015-02-27
I		Div. enl. mejl JR	Göran	2015-02-06
H		Div. enl. avtalshandlingar	Göran	2014-11-14
G		Kök/Sov Ö.pl	CGus	2014-10-28
F		Fönster i Kök o Bad	CGus	2014-10-24
E		Fönster Ö.Plan	CGus	2014-10-07
D		Diverse	CGus	2014-09-23
C		Stortek o Fönster	CGus	2014-09-02
B		F.Dörr o Fönster Ö.Pl	CGus	2014-08-21
A		Diverse	CGus	2014-08-05

Förslag till Nybyggnad av Fritidshus
 fastl. Eknö 1:242
 Värmdö kommun
 Johan & Asa Robertsson

Planer/Sektion
 SKALA 1: 100

OBS!
 Utvändiga Entré o Allentrappor
 ingår EJ i leverans från Skidsta Hus.

Handwritten signatures and initials.

I och med att vi nu går Kulturavdelningens alla krav tillmötes samt att vi förra veckan fick besked om att vi beviljats dispens från strandskydd, så är min förhoppning att inga stora hinder för bygglovets återstår.

Jag har varit i kontakt med Peje Emilsson, som representerade grannarna och vad jag förstod så hade de inga invändningar mot vår byggnation, utan tvärtom tyckte det planerade huset såg fint ut.

Förstår att vi ska avvakta remisstidens utgång för grannyttrande, men om inga andra hinder dyker upp, så vore jag väldigt tacksam om detta ärende då kunde beviljas och vi därmed kunde inleda rivning av befintliga byggnader samt produktion och planering av de nya husen så snart det går.

Med vänliga hälsningar
Johan

On 26 jan 2015, at 15:08, Peter Leeb <Peter.Leeb@varmdo.se> wrote:

Hej,

Kommunicerar följande synpunkter till dig från Ewa Juneborg på kultur.

Vid frågor om detta kontakta henne eller skicka bara tillbaka till mig att du går med på detta.

Skickat av Peter Leeb
Bygglovhandläggare, Värmdö Kommun
Telefon: 08-570 483 95

Från: Ewa Juneborg
Skickat: den 14 januari 2015 11:39
Till: Peter Leeb
Ämne: SV: Eknö 1:242, dnr 2014.4709

- Fönstren är mindre bra. **Ska vara fasta spröjs (håller bättre)**, inget mellanrum mellan karm och båge undertill, inga aluminiumbeslag, hela träfönster, se till att man använder bra fett tätvuxet virke (furu) på fönstersnickarverkstaden.

För fönsterleveransen kommer vi anlita ett fönstersnickeri i Småland som heter RM Fönster och som specialiserat sig på att bygga fönster i gammal traditionell stil. Det blir sidohängda 1+1 glasfönster, med fast spröjs och äkta kitt i inner och ytterbåge, helt i trä utan några aluminumbeslag. Se länk.

<http://www.rm.se/sv/produkter/fonster/utatgaende-fonster-1-1--kittad-ib/profilsnitt/>

- Ska man ha midjeband ska man se till att det inte blir mellanrum mellan panel och midjeband, midjebandet i trä, inte i aluminium/plåt.

Enligt initialt önskemål från Kulturavdelningen så kommer vi slopa midjeband/midjelist på huset och spika all locklistpanel från sockel till tak direkt på plats.

- Fönsterfoder ska vara hyvlade. Fasadpanel hyvlade om man målar med oljefärg, ohyvlade om man målar med slamfärg. (Byggnads teknisk rekommendation: Se till att panelen är snedskurna i ändträet = bättre vattenavrinning som inte går in i ändträet. Panelen ska monteras med kärnveden utåt (idag gör många snickare fel och sätter ytveden utåt)). Väljer man ca 3 olika bredder på panellängderna blir fasaden mer livfull. Locklistpanel är bra.

Fönsterfoder kommer vara hyvlade och målas med oljefärg i kulör 0502-y. Locklistpanelen kommer vara ohyvlad och målas med Falu rödfärg. (Skulle tacksamt motta tips av Ewa på vilken Falu rödfärg som rekommenderas, då det finns många leverantörer och fabrikat på marknaden)

- Rött taktegel (inte betong) enkupigt, alternativt rött bandtäckt plåttak (men med tanke på hård kustklimat förespråkar jag tegel).

Vi kommer lägga rött en-kupigt lertegel.

- Takfotlisten (brädan längst ut på takutsprånget) görs smal, likaså att vindskivorna hålls smala. Takfotbrädan och vindskivorna i hyvlad virke (= mindre algpåväxt). Då sökande har valt en "schweizerstil" på sitt hus är det viktigt att sådana detaljer blir bra. Typiskt för schweizerstilhus är just den tunna eleganta takfoten som inte gör mycket väsen av sig.

Takfotslist och vindskivorna kommer hållas smala och vara hyvlat trä.

Annars ok.

/Ewa