



Conrad Grut
conrad.grut@varmdo.se
08-570 483 87
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

BETSEDE ÄNG AB



Tjänsteskrivelse

**BETSEDE 1:54, : Bygglov för uppförande av 4st
enbostadshus (hus 1, hus 2, hus 3, hus 4)**

Förslag till beslut

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

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig
Kenneth Hartwig , certifieringsnummer 1053-KA4-1950
3. ta ut avgift om 52518 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.

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

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

Beslutsunderlag

Situationsplan A-40.1-1000, daterad 2015-06-22
Fasadritning hus 1 A-40.3-0001, daterad 2015-04-15

Fasadritning hus 2 A-40.3-0002, daterad 2015-04-15
Fasadritning hus 3 A-40.3-0003, daterad 2015-04-15
Fasadritning hus 4 A-40.3-0004, daterad 2015-04-15
Planlösning hus 1 A-40.1-0001, daterad 2015-04-15
Planlösning hus 2 A-40.1-0002, daterad 2015-04-15
Planlösning hus 3 A-40.1-0003, daterad 2015-04-15
Planlösning hus 4 A-40.1-0004, daterad 2015-04-15
Sektionsritning hus 1 A-40.2-0001, daterad 2015-04-15
Sektionsritning hus 2 A-40.2-0002, daterad 2015-04-15
Sektionsritning hus 3 A-40.2-0003, daterad 2015-04-15
Sektionsritning hus 4 A-40.2-0004, daterad 2015-04-15

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 konstruktionssnitt 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 fyra enbostadshus (hus 1, hus 2, hus 3, hus 4) enligt bifogad situationsplan om vardera 121 kvm byggnadsarea (BYA) med en sammanlagt bruttoarea (BTA) om 968 kvm.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 8858 kvm vilket avser hela fastigheten som är tänkt att bilda fyra stycken villatomter. Frågan om styckning är inte bestämd men kan bli 2215 kvm per tomt.

Fastigheten är obebyggd.

Fastigheten är inte planlagd.

Besök på fastigheten har företagits 2015-06-17.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd varför berörd sakägare skall höras.

Ägare till Aspvik 1:84 har haft synpunkter gällande att byggnationen inte skall påverka deras hästhållning samt att byggnaderna skall följa planbestämmelserna gällande intilliggande planlagda område.

Ägare till Betsede 1:90 har haft synpunkter att trafikläget kommer att försämrats och motsätter sig ytterligare påfarter till Betsedevägen. De motsätter sig också närheten från visad påfart till befintlig våtmark.

Ägare till Betsede 1:147, 1:146 har haft synpunkter gällande att fastigheten inte är styckad innan bygglov beviljas. De har också haft synpunkter på att en vind skulle kunna inredas. De har också haft synpunkter gällande att infarten går i gränsen till ett våtmarksområde och skulle föredra en infart från Aspviksvägen för att bevara våtmarksområdet intakt.

Ägare till fastigheten Kårboda 1:3 anser att frågan om dagvatten/VA inte är löst samtidigt som Aspviksvägen inte tål högre belastning.

Ägare till fastigheten Betsede 1:130, 1:49 har inte inkommit med svar.

Ärendet har remitterats till VA- och renhållningsenheten som inte haft någon synpunkt då fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. De har däremot angett att byggnation inte får ske över de allmänna ledningar som går över fastigheten varför samråd med VA-enheten skall ske före byggstart.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan har inkommit gällande uppförande av totalt fyra stycken enbostadshus.

Ansökan har omarbetats för att möta de granneutlåtanden som kommit i ett par omgångar därmed har man anpassat bebyggelsen till att motsvara intilliggande områdes planbestämmelser, (denna fastighet var från början tänkt att ingå i området för den detaljplanen).

Det som senast reviderats för att inte riskera att inkräkta på intilliggande våtmarksområde är att infarten har ändrats till att komma från Aspviksvägen för att därmed inte påverka marken närmast våtmarksområdet.

Revidering har också skett gällande fasadutformningen på sådant sätt att vinden inte är inredningsbar då höjden på vinden endast uppgår till 1,5m.

När det gäller frågan om styckning hanteras det av lantmäteriet då bygglovet endast har att ta hänsyn till lämpligheten för bebyggelse. Frågan avseende styckning har i bygglovfrågan i detta ärende ingen betydelse.

VA-frågan har för fastigheten lösts då fastigheten ingår i kommunalt verksamhetsområde för VA.

Därmed torde samtliga granneyttranden ha bemötts så att olägenheter inte uppstår

och ett bygglov kan medges.

Ansökan bedöms därmed 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.

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

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

OBS! Nybyggnadskartan är utförd enligt det gamla mätsystemet RH00. Nytt höjdsystem RH2000 fr o m 2014-02-01. **Höjdvärdet för en punkt redovisat i RH2000, kommer att vara 51 cm högre än samma punkt redovisad i RH00.**

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.

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).

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista: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

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



Nyhem

Gustavsberg



Övre
Källgärdet

8
Aspvik

Kårboda
gårde

Smedsgärdet

Lillängen

Betsede

Ösbyträsk
naturreservat

dp163

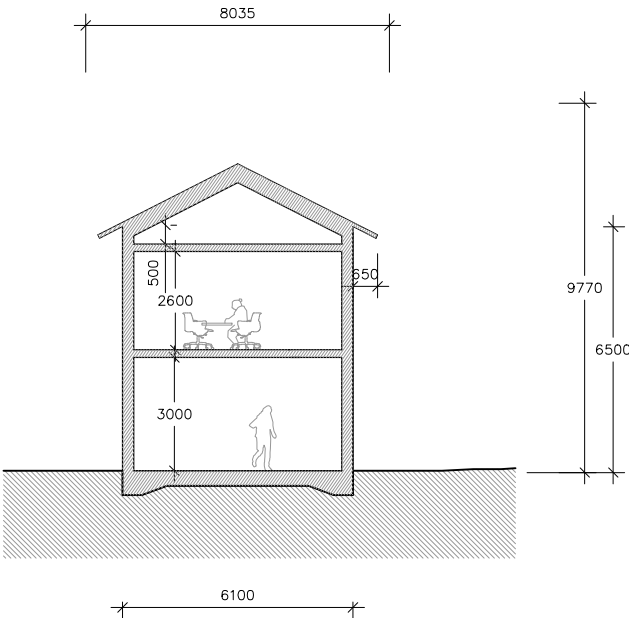
Soffelund

Katrineberg

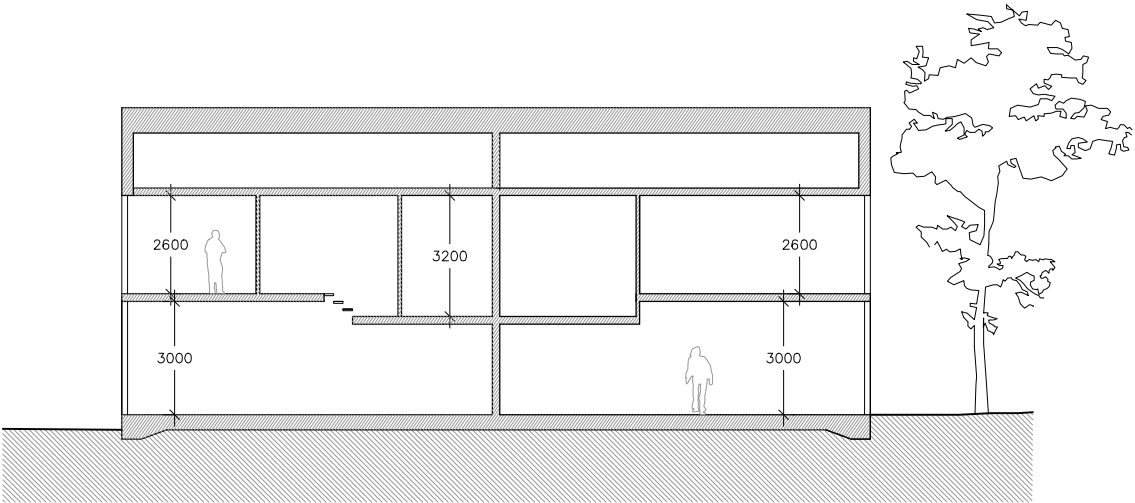
Betsedeviken

FÖRKLARINGAR
PLUSHÖJDER ANGES I METER, ÖVRIGA MÅTT I
MILLIMETER OM EJ ANNAT ANGES.
TOMTGRÄNS - - - - -

FÖRESKRIFTER
S-100= STUPRÖR 100mm
G= GALVAD PLÅT
T= TRÄ
HÄNVISNINGAR
FÖR ÖVRIGA PLANRITNINGAR SE ÖVRIGA PLANRITNINGAR
FÖR SEKTIONER SE SEKTIONSRTNINGAR
FÖR FASADER SE FASADRTITNINGAR
FÖR KULÖRER SE UTV. KULÖRBESKRIVNING



SEKTION A-A



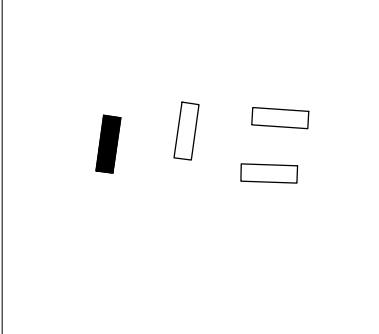
SEKTION B-B

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN
-----	-----	-----------------	-------	-----

BYGGLOVHANDLING

BETSEDE 1:54

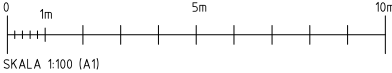
☒ A	SR-4 TEKNISKTÄN 6, 113 56 STODHOLM	TEL 0739-44 09 89
S		
E		
K		
L		
VA		
VVS		



UPPDRAGS NR 061	RITAD/KONSTR. AV CSR	HANDLÄGGARE HUS 1
DATUM 2015-04-15	ANSVÄRIG CSR	

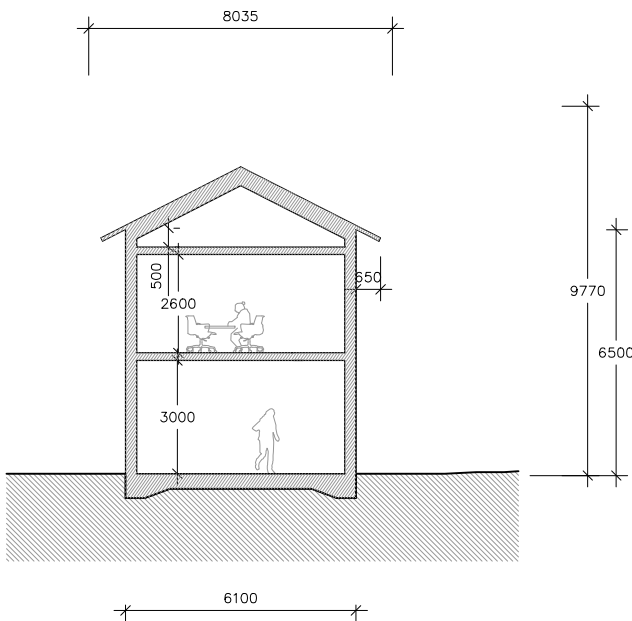
NYBYGGNAD BOSTAD
BALDERSUDDE, VÄRMDÖ KOMMUN
SEKTIONER
HUS 1

SKALA 1:100 (A1)	NUMMER A-40.2-0001	BET -
---------------------	-----------------------	----------

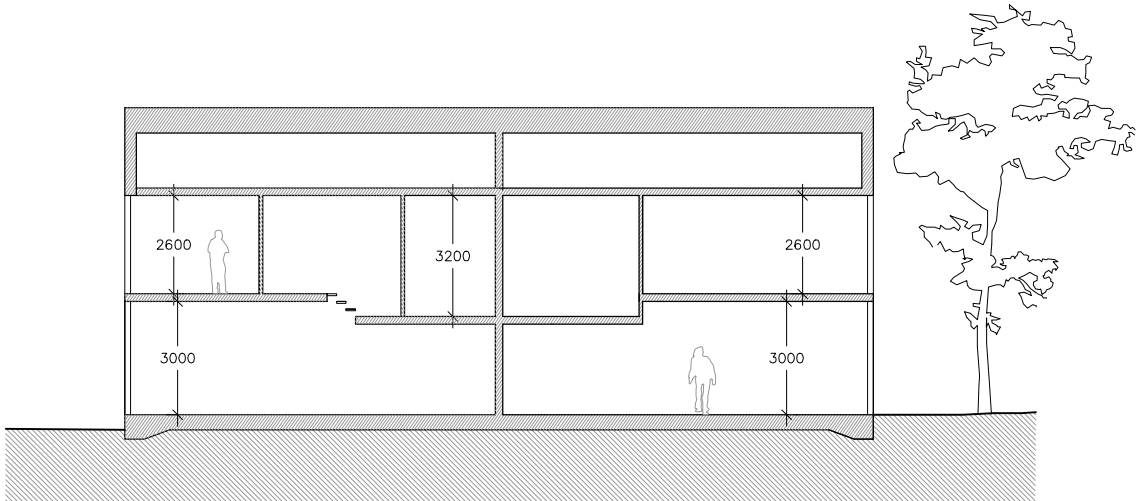


FÖRKLARINGAR
PLUSHÖJDER ANGES I METER, ÖVRIGA MÅTT I
MILLIMETER OM EJ ANNAT ANGES.
TOMTGRÄNS - - - - -

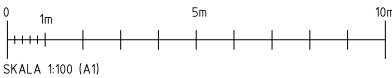
FÖRESKRIFTER
S-100= STUPRÖR 100mm
G= GALVAD PLÅT
T= TRÄ
HÄNVISNINGAR
FÖR ÖVRIGA PLANRITNINGAR SE ÖVRIGA PLANRITNINGAR
FÖR SEKTIONER SE SEKTIONSRTNINGAR
FÖR FASADER SE FASADRTITNINGAR
FÖR KULÖRER SE UTV. KULÖRBESKRIVNING



SEKTION A-A



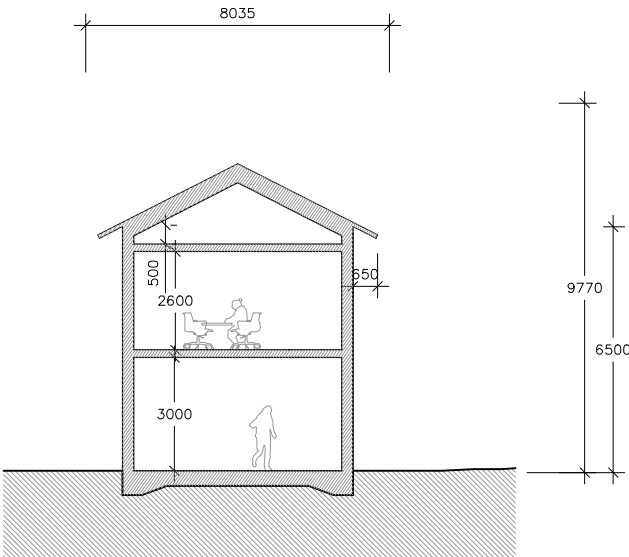
SEKTION B-B



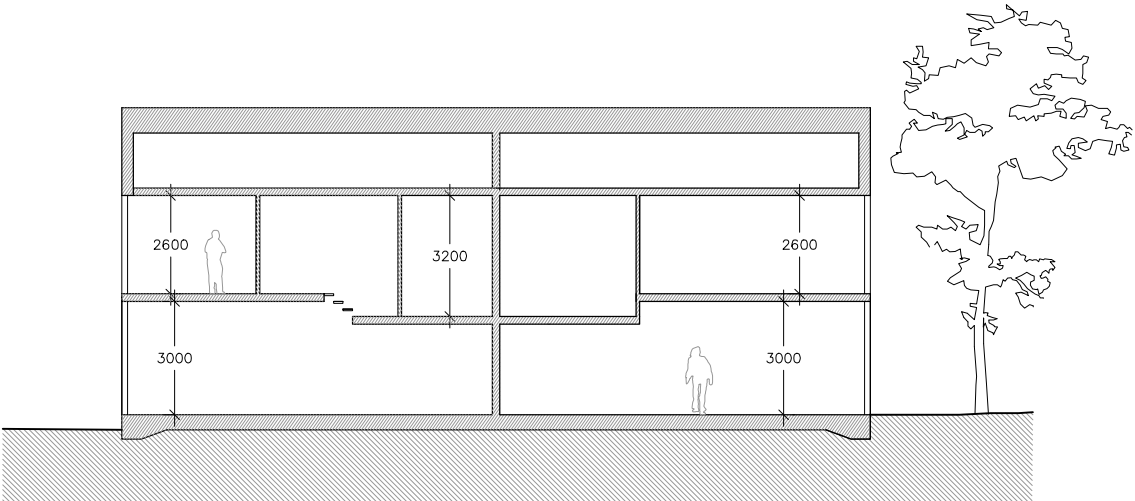
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN
BYGGLOVHANDLING				
BETSEDE 1:54				
☒ A	SR-4 TEKNISGATAN 8, 113 56 STOCKHOLM			TEL 0732-44 09 87
☐ S				
☐ E				
☐ K				
☐ L				
☐ VA				
☐ VVS				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR. AV		HANDLÄGGARE	
061	CSR		HUS 1	
DATUM	ANSVARIG			
2015-04-15	CSR			
NYBYGGNAD BOSTAD BALDERSUDDE, VÄRMDÖ KOMMUN SEKTIONER HUS 2				
SKALA	NUMMER			BET
1:100 (A1)	A-40.2-0002			—

FÖRKLARINGAR
PLUSHÖJDER ANGES I METER, ÖVRIGA MÅTT I
MILLIMETER OM EJ ANNAT ANGES.
TOMTGRÄNS - - - - -

FÖRESKRIFTER
S-100= STUPRÖR 100mm
G= GALVAD PLÅT
T= TRÄ
HÄNVISNINGAR
FÖR ÖVRIGA PLANRITNINGAR SE ÖVRIGA PLANRITNINGAR
FÖR SEKTIONER SE SEKTIONSRTNINGAR
FÖR FASADER SE FASADRTNINGAR
FÖR KULÖRER SE UTV. KULÖRBESKRIVNING



SEKTION A-A



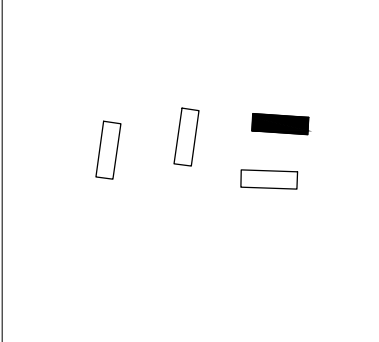
SEKTION B-B

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN
-----	-----	-----------------	-------	-----

BYGGLOVHANDLING

BETSEDE 1:54

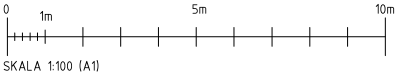
☒ A	SR-4 TEKNISKTÄN 6, 113 56 STODHOLM	TEL 0739-44 09 89
S		
E		
K		
L		
VA		
VVS		



UPPDRAG NR 061	RITAD/KONSTR. AV CSR	HANDLÄGGARE HUS 1
DATUM 2015-04-15	ANSVÄRIG CSR	

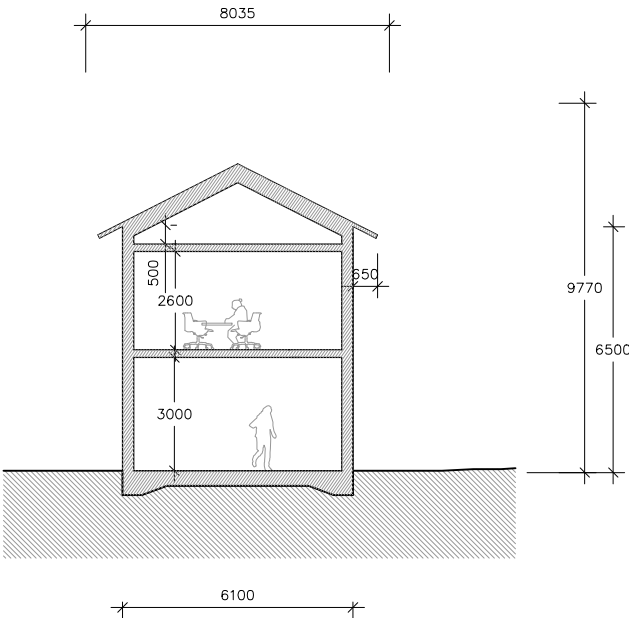
NYBYGGNAD BOSTAD
BALDERSUDDE, VÄRMDÖ KOMMUN
SEKTIONER
HUS 3

SKALA 1:100 (A1)	NUMMER A-40.2-0003	BET -
---------------------	-----------------------	----------

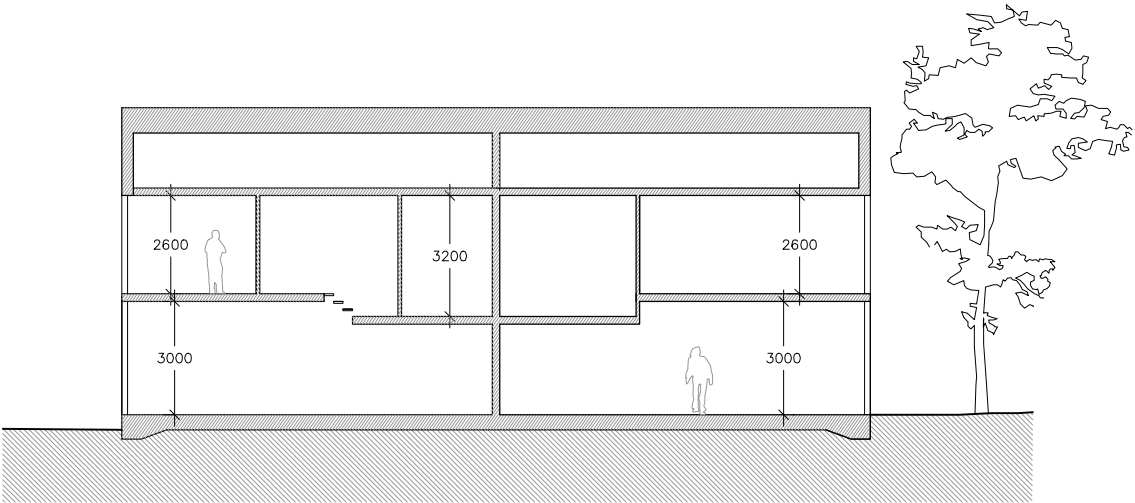


FÖRKLARINGAR
PLUSHÖJDER ANGES I METER, ÖVRIGA MÅTT I
MILLIMETER OM EJ ANNAT ANGES.
TOMTGRÄNS - - - - -

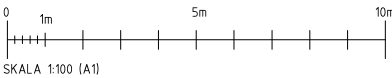
FÖRESKRIFTER
S-100= STUPRÖR 100mm
G= GALVAD PLÅT
T= TRÄ
HÄNVISNINGAR
FÖR ÖVRIGA PLANRITNINGAR SE ÖVRIGA PLANRITNINGAR
FÖR SEKTIONER SE SEKTIONSRTNINGAR
FÖR FASADER SE FASADRTITNINGAR
FÖR KULÖRER SE UTV. KULÖRBESKRIVNING



SEKTION A-A



SEKTION B-B



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN
BYGGLOVHANDLING				
BETSEDE 1:54				
☒ A	SR-4 TEKNISGATAN 8, 113 56 STOCKHOLM			TEL 0739-44 09 89
☐ S				
☐ E				
☐ K				
☐ L				
☐ VA				
☐ VVS				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR. AV		HANDLÄGGARE	
061	CSR		HUS 1	
DATUM	ANSVARIG			
2015-04-15	CSR			
NYBYGGNAD BOSTAD BALDERSUDDE, VÄRMDÖ KOMMUN SEKTIONER HUS 4				
SKALA	NUMMER			BET
1:100 (A1)	A-40.2-0004			—

FÖRKLARINGAR
PLUSHÖJDER ANGES I METER, ÖVRIGA MÅTT I
MILLIMETER OM EJ ANNAT ANGES.

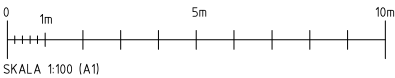
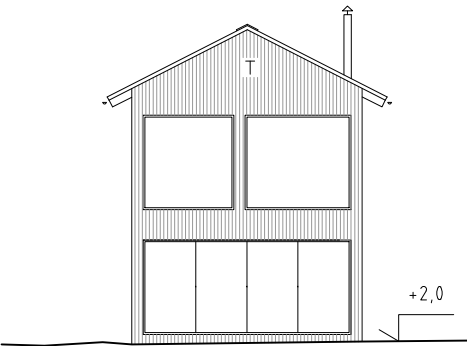
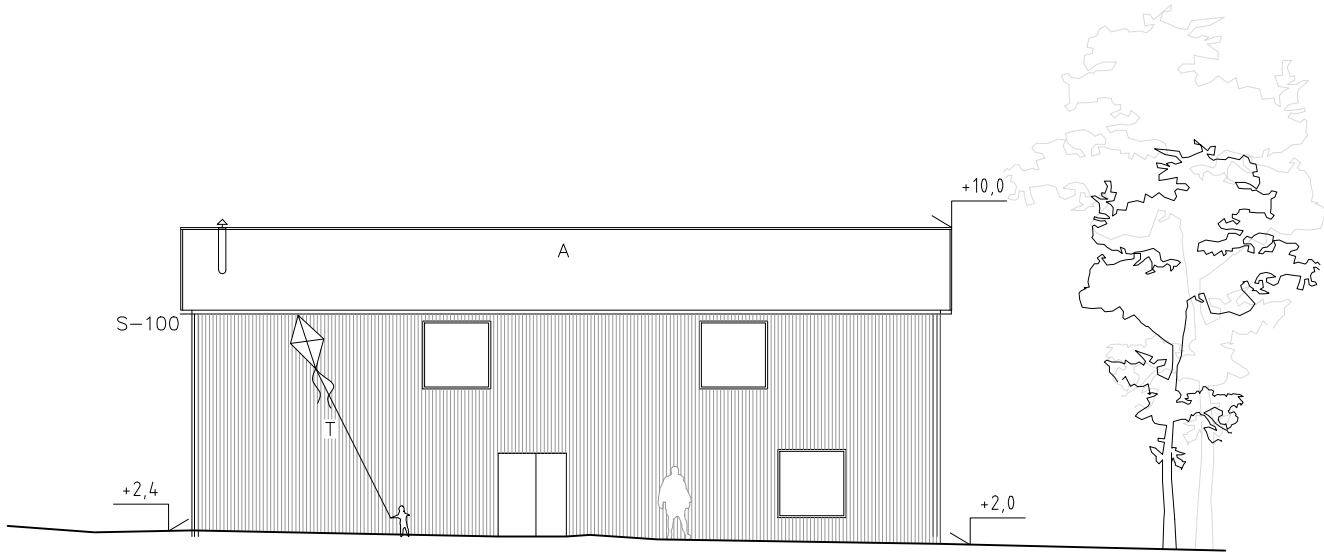
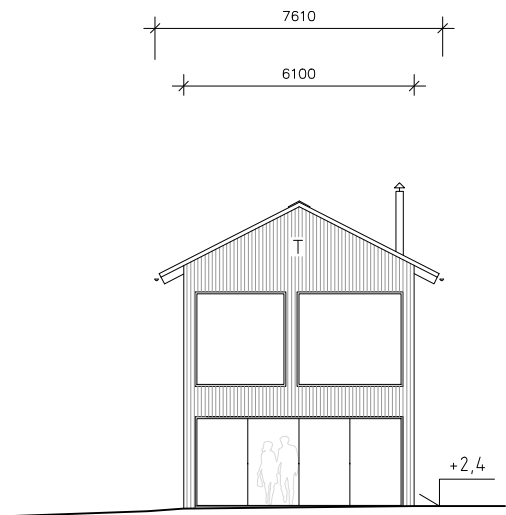
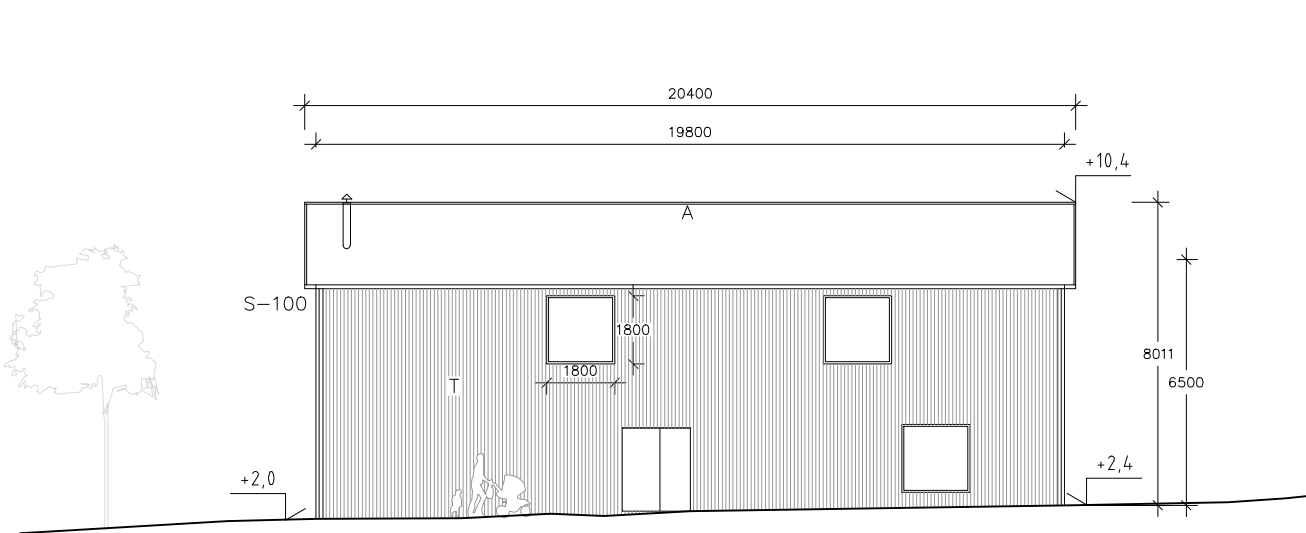
TOMTGRÄNS - - - - -

FÖRESKRIFTER

S-100= STUPRÖR 100mm
G= GALVAD PLÅT
T= TRÄ

HÄNVISNINGAR

FÖR ÖVRIGA PLANRITNINGAR SE ÖVRIGA PLANRITNINGAR
FÖR SEKTIONER SE SEKTIONSRIITNINGAR
FÖR FASADER SE FASADRIITNINGAR
FÖR KULÖRER SE UTV. KULÖRBESKRIVNING

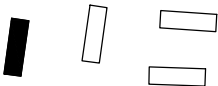


BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN
-----	-----	-----------------	-------	-----

BYGGLOVHANDLING

BETSEDE 1:54

☒ A	SR-R TEKNISERATAN 6, 113 56 STOCKHOLM	TEL 0739-44 09 89
S		
E		
K		
L		
VA		
LVVS		



UPPDRAET NR	RITAD/KONSTR. AV	HANDELAGGARE
061	CSR	HUS 1
DATUM	ANSVARIG	
2015-04-15	CSR	

NYBYGGNAD BOSTAD
BALDERSUDDE, VÄRMDÖ KOMMUN
FASADER
HUS 1

SKALA	NUMMER	BET
1:100 (A1)	A-40,3-0001	-

FÖRKLARINGAR
PLUSHÖJDER ANGES I METER, ÖVRIGA MÅTT I
MILLIMETER OM EJ ANNAT ANGES.

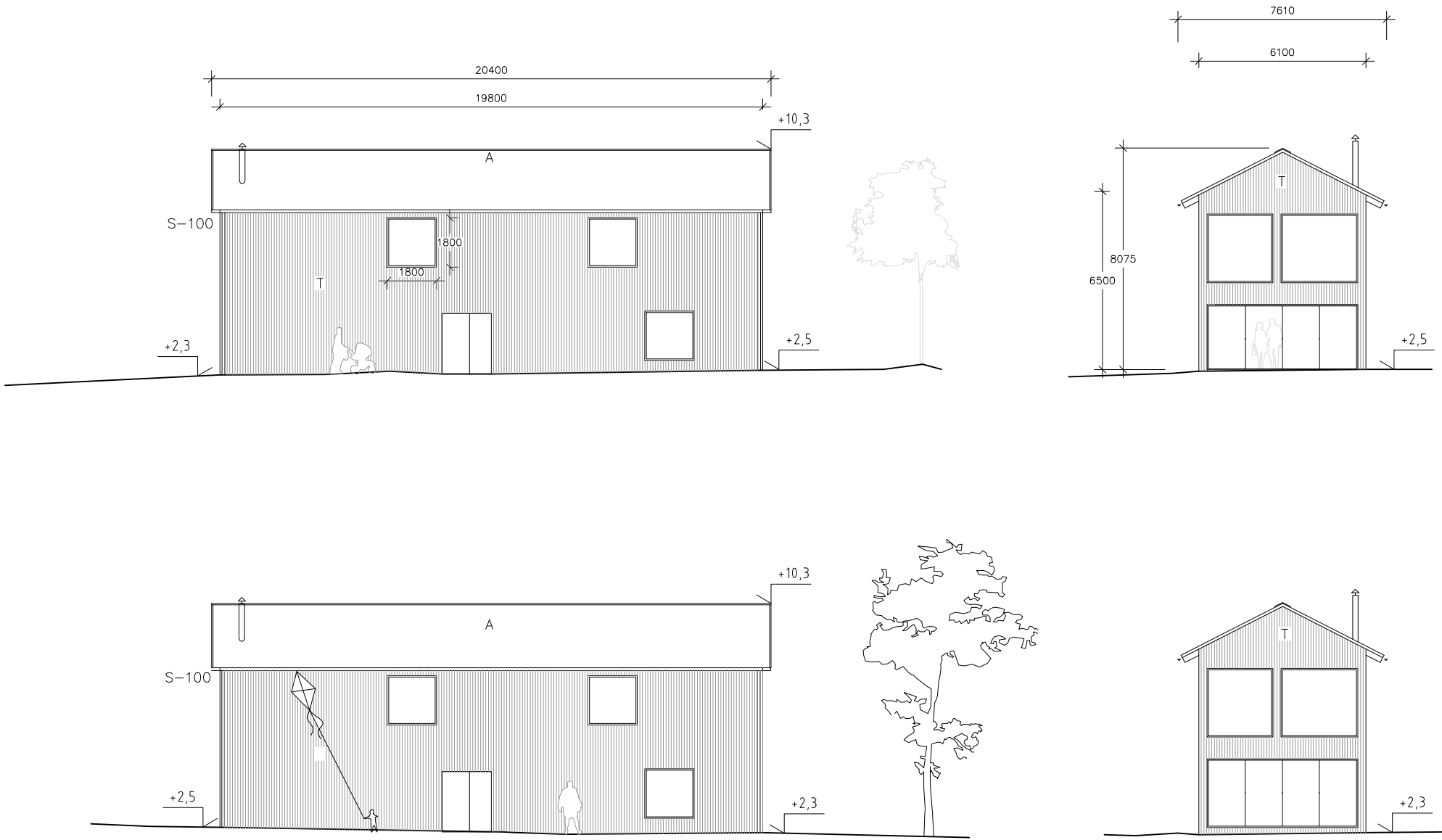
TOMTGRÄNS - - - - -

FÖRESKRIFTER

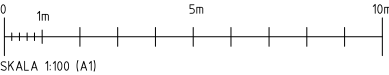
S-100= STUPRÖR 100mm
G= GALVAD PLÅT
T= TRÄ

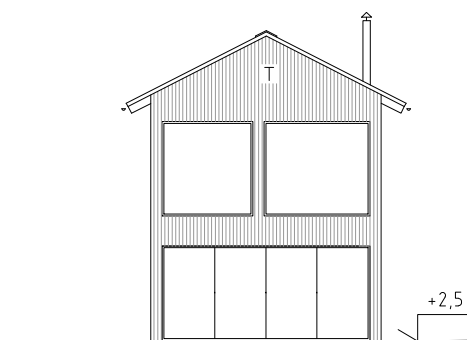
HÄNVISNINGAR

FÖR ÖVRIGA PLANRITNINGAR SE ÖVRIGA PLANRITNINGAR
FÖR SEKTIONER SE SEKTIONS-RITNINGAR
FÖR FASADER SE FASAD-RITNINGAR
FÖR KULÖRER SE UTV. KULÖRBESKRIVNING



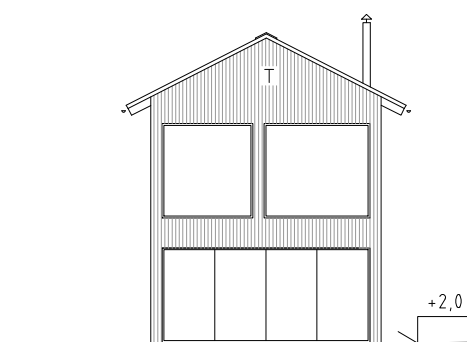
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SEN
BYGGLOVHANDLING				
BETSEDE 1:54				
☒ A	SR-X TEKNISKA TÅN 6, 113 56 STOCKHOLM			TEL 0739-44 09 89
S				
E				
K				
L				
VA				
LVVS				
UPPDRAE NR	RITAD/KONSTR. AV		HANDLÄGGARE	
061	CSR		HUS 1	
DATUM	ANSVARIG			
2015-04-15	CSR			
NYBYGGNAD BOSTAD BALDERSUDDE, VÄRMDÖ KOMMUN FASADER HUS 2				
SKALA	NUMMER			BET
1:100 (A1)	A-40.3-0002			—





SKALA	NUMER	BET
1:100 (A1)	A-40.3-0003	—





SKALA	NUMER	BET
1:100 (A1)	A-40.3-0004	—

