



Helene Gustavsson
helene.gustavsson@varmdo.se
08-570 475 85
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

STORA KOVIK 1:50: Ansökan om bygglov för om- och tillbyggnad av sjöbod till bastu med relax, om- och tillbyggnad av komplementbyggnad, samt uppförande av ny carport.

Förslag till beslut

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

1. Anstå med beslut i avvaktan på detaljplan för området, dock längst till och med 2017-12-28.

Handlingar som ingår i beslutet

Nybyggnadskarta, inkommen 2016-03-06

Planritning komplementbyggnad, inkommen 2016-03-06

Fasadritningar komplementbyggnad, inkommen 2016-12-28

Fasad-, sektion- och planritning bastu (sjöbod), inkommen 2016-03-06

Fasad-, plan- och sektionsritning carport, inkommen 2016-01-13

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av:

En komplementbyggnad (gäststuga) i två våningar, om 33 kvm byggnadsarea (BYA) varav 66 kvm bruttoarea (BTA), med 34 kvm BYA varav 37 BTA och 30 kvm OPA, till totalt 67 kvm BYA varav 103 BTA och 32 OPA. Gäststugan blir då i två våningar med entré i ett halvplan.

Samt tillbyggnad av ytterligare en komplementbyggnad (sjöbod) om 10 kvm BYA varav 10 kvm BTA, med 4 kvm BYA varav 4 kvm BTA, till totalt 14 kvm BYA varav 14 kvm BTA.

Ansökan avser även nybyggnad av en carport om 50 BYA, varav 19 kvm BTA och 31 kvm öppenarea (OPA).

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 2 385 kvm landareal och 1 050 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område, ett ärende om strandskyddsdispens pågår parallellt med detta ärende, se STR.2015.6311.

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 STORA KOVIK 1:2 (1/1) har inga synpunkter.

Ägare till fastigheten STORA KOVIK 1:49 (2/2) har inkommit med synpunkter om att tillbyggnad ej ska beviljas av komplementbyggnader som enligt aktuellt planförslag kommer att ligga på prickad mark som ej får bebyggas.

Ägare till fastigheten STORA KOVIK 1:51 (1/1) har inkommit med synpunkter avseende om att storlek och höjd på komplementbyggnaden är olycklig, då den kommer att skymma deras sjöutsikt och påverka värdet på deras fastighet negativt.

Yttrandet från plan- och mexenheten:

Yttrande har inkommit från plan- och mexenheten som sammanfattningsvis framför att ett positivt beslut i detta ärende kommer att strida mot aktuellt planförslag. Vidare så kan den kommunala VA-utbyggnaden bli störd av pågående byggtrafik i området.

Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökande som framför följande;

Sökanden har i tidigare korrespondens med tjänstemän på kommunen, sedan något år diskuterat om- och tillbyggnad av befintliga komplementbyggnader på sin fastighet Stora Kovik 1:50 på Koviksudde.

Det sökanden vill göra har varit tänkt att genomföras ända sedan en brand 2009 ödelade hennes ursprungliga hus. Det ansökan omfattar är ombyggnad och renovering av en gäststuga och en sjöbod, nybyggnad av en carport, samt ersättning av tidigare flytbrygga med en fast brygga.

Sökanden anser sig ha fått tydliga signaler från bygglovsenheten om att ärendet skulle få ett positivt bemötande, trots att detaljplan för området är nära förestående, om hon bara lämnade in kompletterande handlingar. Sökanden anser att hon lagt ned mycket tid, energi och pengar på att ta fram bygglovshandlingar samt att hon även bekostat nybyggnadskarta 2 och anlitat trädgårdsarkitekt för att på ett bra sätt kunna presentera fastighetens utseende efter färdigställande.

Sökanden ber därför byggnadsnämnden att se positivt på detta, även om ärendet kommer upp på dagordningen i sista stund. Sökanden är ledsen för att hon inte kommit till skott tidigare med sin ansökan och att det dragit ut på tiden av olika anledningar, men hon anser att hon i sin personliga kontakt med kommunen inte tidigare fått några indikationer på att det har varit bråttom att få in ansökan. Det skulle betyda oerhört mycket för henne och hennes barn om de fick uppgradera gäststugan som är i stort behov av renovering, till en funktionell och miljömässigt hållbar standard.

Sökanden kan dock tänka sig att vänta med själva bygget tills det är lämpligt, för att inte störa VA-utbyggnaden, det viktiga för henne i detta läge är att hon får papper på att hon får utföra åtgärden.

Vad gäller grannyttranden i ärendet, där man skriver att utsikten skulle försämras från granntomten, så framstår det som icke så övertänkta farhågor med tanke på tomternas branta lutning och att den aktuella komplementbyggnaden på hennes tomt ligger betydligt lägre än någon av grannens båda byggnader.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Fastigheten med en landareal om 2 385 kvm är belägen vid Koviksudde inom område för pågående detaljplanearbete, (Koviksudde, Stora Kovik 1:2 mfl). Koviksudde och Skeviksstrand är ett fritidshusområde under omvandling med totalt 270 fastigheter. Området är i Värmdös översiktsplan för 2012-2030 utpekad som ett av kommunens prioriterade förändrings- område (PFO-områden). Statusen i planarbetet är att det befinner sig just nu mellan granskning och antagen.

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

Utbyggnaden av kommunalt VA utgör själva grunden för att man ska kunna utöka bygggrätter och möjliggöra viss förtätning inom PFO-områdena. Sedan översiktsplanen 2003 har kommunen anslutit sitt avlopp till Käppala reningsverk och kompletterat vattenledningarna från Stockholm.

VA-utbyggnaden kommer att påbörjas under år 2016.

Detaljplanearbetet ska utreda lämplighet och förutsättningar för eventuella nya tomter i området och föreslå riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling. I detaljplanearbetet ska hänsyn tas till att i planen delvis ingår områden med strandskydd.

Innan ny detaljplan godkänts bör bygglov inte beviljas för åtgärder som innebär ändrad markanvändning och som föregriper eller försvårar det pågående planarbetet.

Enligt 9 kap 28 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) får nämnden besluta om anstånd med avgörandet om lov till dess att kommunen fattar sitt planbeslut. Om kommunen inte avgjort planärendet inom två år från det att ansökan kom in till nämnden, ska dock ansökan avgöras utan dröjsmål.

En ansökan om strandskyddsdispens pågår parallellt med detta ärende.

Avdelningen bedömer att för ansökan om nybyggnad av carport och tillbyggnad av komplementbyggnader bör anstånd med lovprövning beslutas i avvaktan på att kommunen fattar sitt planbeslut för området, dock längst till och med 2017-12-28.

Stöd för beslut

9 kap 28 § PBL.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Helene Gustavsson
Bygglovhandläggare

Bilagor

Svars skrivelse, inkommen 2016-05-23

E-post, inkommen 2016-04-08

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