



Bygglov/miljö - underlag

september 20, 2016



Fågelbro 14:2 1/2000

50 0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 550 600 650 700 750 [m]

1:8 000



Bygglov/miljö - underlag

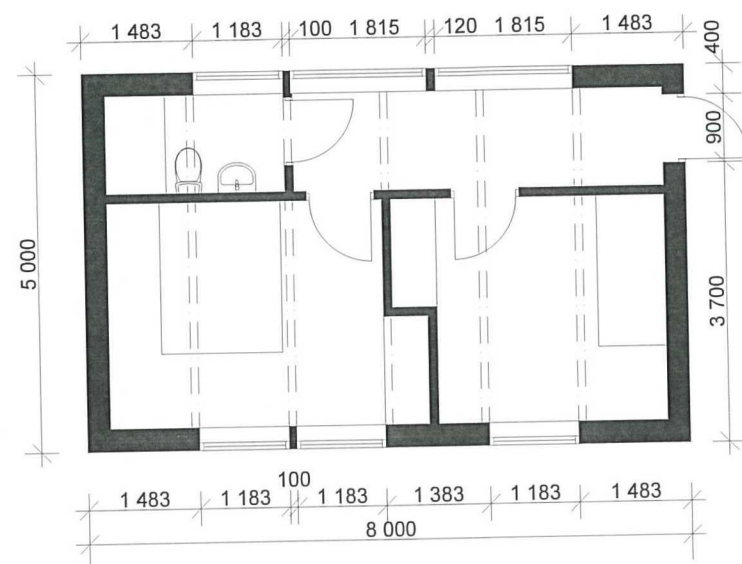
september 20, 2016



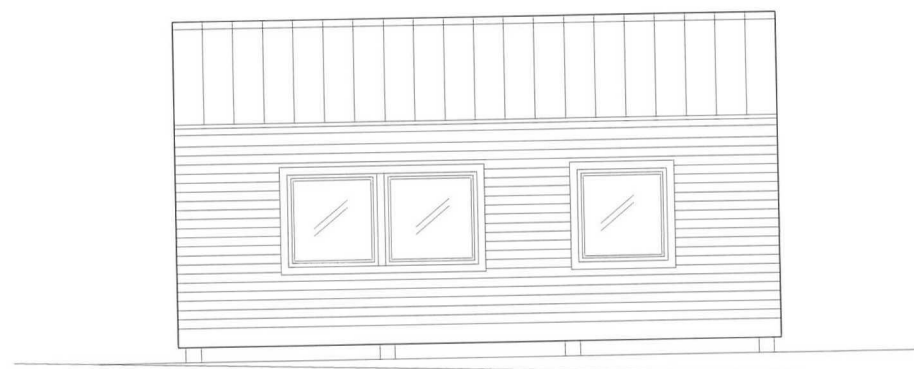
Fågelbro 14:2 1/2000

50 0 50 100 150 [m]

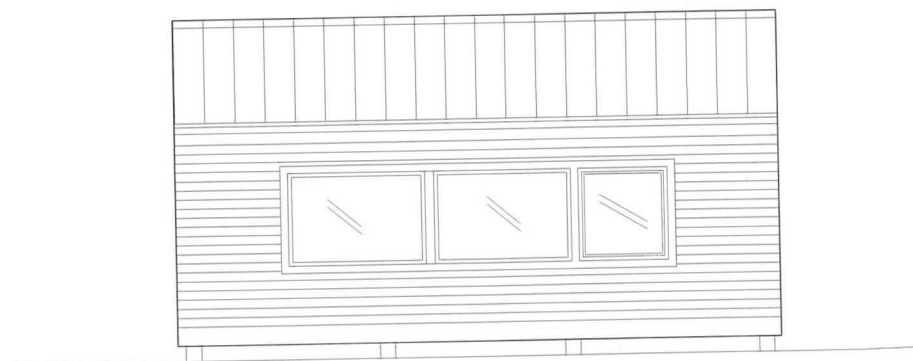
1:2 000



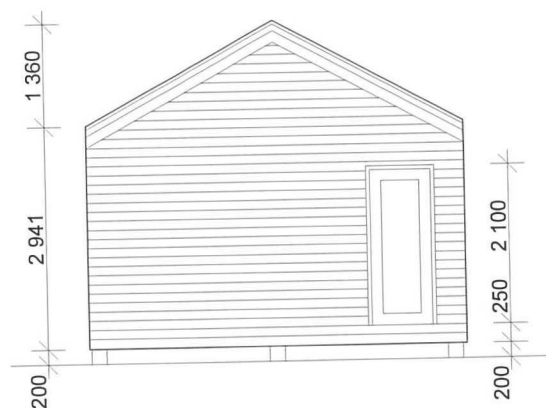
PLAN



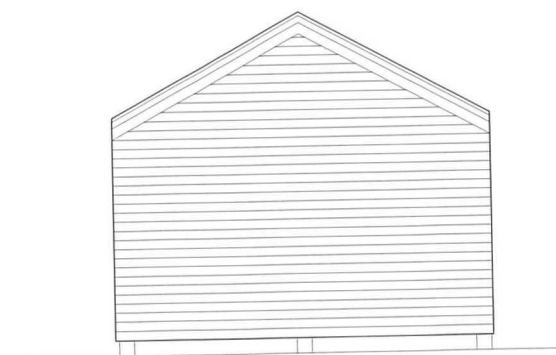
FASAD MOT NORR



FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT VÄSTER

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2013 -03- 22
Diariet 2012.2230

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2013 -04- 04
Tillhör beslut nummer 1024
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

GÄSTHUS FÅGELBRO 14:2
SKALA 1:100 (A3)
2013-03-17

FÖRKLARINGAR

BTA, Huvudbyggnad: 132 kvm

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2013 -03- 22
Diarienumr 2012.2230

Tjänsteanmälan:
Carporten ingår i
bygglovet
2013-04-03 / *[Signature]*
DANA COSTA
Bygglöshandläggare

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2013 -04- 04
Tillhör beslut nummer 1024
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.



Situationsplan

Rev. Revidering avser

BYGGLOVSHANDLING

DATUM
2012-06-26

Värmdö Fågelbro 14:2

Situationsplan *for komplement-
bygglovet*

SKALA
1:500

NUMMER
A-01

BET
—

Kontrollplan för liten komplementbyggnad

Fastighet: Fågelbro 14:2

Diariernr

Byggherre; Strömma Projekt AB

Entreprenör: Vexxev OU

Sakkunnig (S): Deniz Bulus

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2013 -04- 04 Diariernr 2013.1812

Kontrollen avser	Kontrollant (E/S)	Kontrollmetod	Kontroll mot underlag	Resultat/Datum	Åtgärd	Anmärkning
Byggnadens placering		Mätning	Stämplade handlingar			
Utförandet överensstämmer med beviljat bygglov		Granskning	Stämplade handlingar			
Att materialet är isfritt och fritt från organiskt material		Visuellt	BBR 8:231			
Dimensioner samt förankring av bärande vägg/takstol		Granskning	K-Ritning			
Att byggfukt i stommaterialet torkas ut innan det byggs in		Fuktkvotmätare	BBR 6:52			
Installationer, tillgänglighet, brandskydd m.m						

Härmed intygas att kontrollpunkterna har utförts och samtliga krav uppfyllts

Byggherre

Entreprenör

Sakunnig

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 2013 -04- 04 Tillhör beslut nummer 1024 Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

Kontrollplan för liten komplementbyggnad

Fastighet: Fågelbro 14:2

Diarienumr 2013-1812

Byggherre: Strömma Projekt AB

Entreprenör: Vexxev OU

Sakkunnig (S): Deniz Bulus

Kontrollen avser	Kontrollant (E/S)	Kontrollmetod	Kontroll mot underlag	Resultat/Datum	Åtgärd	Anmärkning
Byggnadens placering	E+S	Mätning	Stämplade handlingar	OK 130507		
Utförandet överensstämmer med beviljat bygglov	E+S	Granskning	Stämplade handlingar	OK 130507		FÖNSTERÄTTNING PÅ GÄRDSFASAD AVVIK, VG SE BILD
Att materialet är isfritt och fritt från organiskt material	E+S	Visuellt	BBR 8:231	OK 130507		
Dimensioner samt förankring av bärande vägg/takstol	E+S	Granskning	K-Ritning	OK 130518		K-RITNING EJ NÖDVÄNDIG I DETTA ÄRENDE
Att byggfukt i stommaterialet torkas ut innan det byggs in	E	Fuktkvotmätare	BBR 6:52	OK 130527		
Installationer, tillgänglighet, brandskydd m.m	E			OK 130613		

Härmed intygas att kontrollpunkterna har utförts och samtliga krav uppfyllts

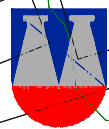
Byggherre

Entreprenör

Sakkunnig

Veiro Sepp

Deniz Bulus

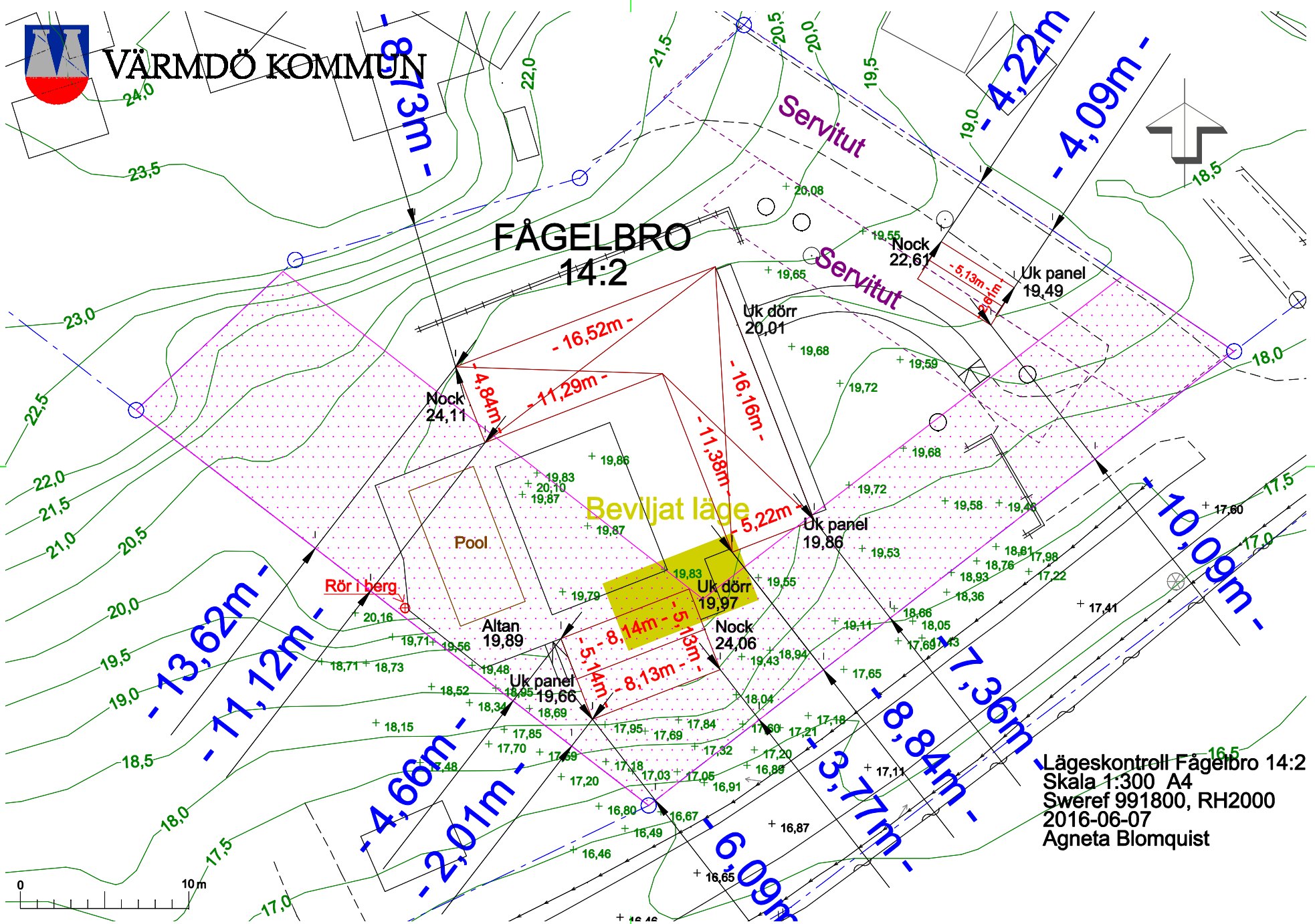


VÄRMDÖ KOMMUN

FÅGELBRO
14:2

Beviljat läge

Lägeskontroll Fågelbro 14:2
Skala 1:300 A4
Sweref 991800, RH2000
2016-06-07
Agneta Blomquist



FÅGELBRO 14:2 Kommunikation i bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens ärende –avseende slutbesked för komplementbyggnad. Synpunkter från nuvarande fastighetsägare.

Bygglovshandläggare Linus Lindvalls förslag till beslut innehåller ett flertal felaktigheter enligt vår uppfattning. Nedan lämnas en redogörelse över dessa.

I bygglovet anges att enbostadshuset har påbörjats. Vid bygglovet för komplementbyggnaden daterat 2013-04-04 fanns registrerat att relationshandlingar godkända ingivits 2013-03-11. **Av relationshandlingarna torde framgå enbostadshusets placering på tomten då komplementbyggnadens placering är gjord utifrån bostadshusets placering och därmed följer bygglovet i princip.**

Beträffande byggnadshöjden så har bygglovet godtagit att en höjd på 3,1m förutom en nivåskillnad på mer än 1m skall tas upp i terrängen. Räknat från panelens underkant är byggnadshöjden 2,9m, det vill säga om man utgår från vägens höjd så är det 2,16m som överskrides. Beaktar man dessutom att bygglovet anger att c:a 1m måste tas upp i terrängen genom t ex uppfyllnad och om man uppför en mindre stödmur i tomtgräns på 0,5m (ej bygglovpliktigt) så blir avvikelsen endast ca 0,5m.

För övrigt kan man ifrågasätta om gatans höjd är relevant i sammanhanget då själva gatan ligger ca 3,5m från tomtgräns med inpedimentmark emellan. Där byggnaden ligger som närmast tomtgräns så är markhöjden 17,6 och med beaktande av ovan blir då avvikelsen ca 0,2m vilket helt ligger inom ramen för acceptabel tolerans.

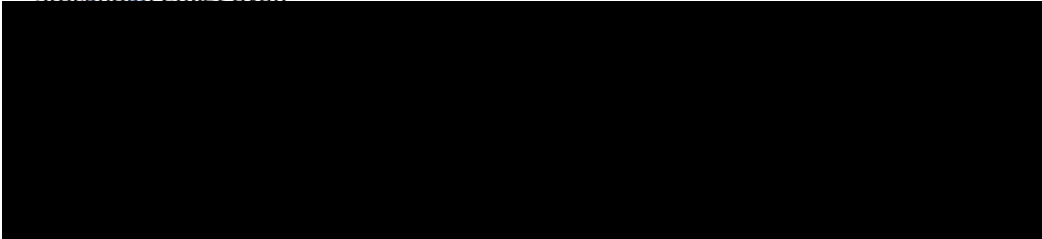
Vidare anges det att det skall vara 9m mellan husen enligt detaljplanen. Trots detta så beviljar man i bygglovet 2,5m. Vår bedömning är att friliggandebegreppet avser att 9m skall råda mellan bostadshusen och således ej gällande komplementbyggnaden.

Slutligen bör noteras att byggherren var lekman och kan ej förväntas förstå eller inse att det finns prickad mark som ej tillåter bebyggelse utan förutsätter att detta har beaktats i bygglovet.

Mot bakgrund av dessa synpunkter hoppas vi därmed att Bygg- och Miljöavdelningens förslag till beslut inte efterföljs utan att slutbesked för komplementbyggnad istället kan ges.

Vi har bland annat konsulterat arkitekt Nils Nordqvist, Köping, som gärna ställer upp i ett möte på kommunen för att ytterligare klargöra vår uppfattning.

Stockholm enligt ovan



Bygg -, miljö- och hälsoskyddsnämnden
Värmdö kommun
134 81 Gustavsberg

Stockholm den 9 september 2016

Ärende dnr BYGG.2013.1812 [REDACTED], Fågelbro 14:2

Undertecknade ombud för [REDACTED] inkommer härmed med yttrande i ärendet i enlighet med följande.

1. Inställning

[REDACTED] motsätter sig, i enlighet med vad som anförs nedan, det föreslagna beslutet om rättelseföreläggande från Bygg -, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun samt yrkar att bygglov beviljas i efterhand.

2. Innehållet i rättelseföreläggandet

[REDACTED] har getts möjlighet att yttra sig över förslaget till beslut om rättelseföreläggande. Av tjänsteskrivelsen med förslaget till beslut framgår att man anser att komplementbyggnaden på Fågelbro 14:2 inte har placerats i enlighet med tidigare beviljat bygglov och avviker mot gällande detaljplan som dessutom inte kan anses vara ringa. Förslaget till beslut innehåller bland annat en skyldighet att, vid hot om vite om 100 000 kr, riva komplementbyggnaden inom en viss föreskriven tid, samt därefter ett rullande vite för de nuvarande ägarna av samt att för [REDACTED] att betala en byggsanktionsavgift på 16 834 kr. Vidare anges att bygglov inte kan ges på platsen och att det därför inte är aktuellt med bygglov i efterhand.

3. Bakgrund

██████████ förvärvade fastigheten Värmdö Fågelbro 14:2 i april 2013. I förvärvet ingick att det skulle uppföras en komplementbyggnad på fastigheten med samma utseende som huvudbyggnaden och i närheten av byggnaden. Den tidigare ägaren skulle, genom Strömma Projekt AB, ansvara för att uppföra komplementbyggnaden.

Den tidigare ägaren, Strömma Projekt AB, Deniz Bulus, beviljades den 4 april 2013 bygglov och startbesked för nybyggnad av komplementbyggnaden. I samband med att uppförandet av komplementbyggnaden inleddes upptäcktes en stor granithäll belägen på den del av fastigheten där byggnaden skulle uppföras. Möjligheten att spränga bort en del av granithällen utreddes, men åtgärden bedömdes innebära ett för stort ingrepp i naturen. Granithällen visade sig för övrigt vara belägen närmast och under stora delar av huvudbyggnaden varför det ansågs vara omöjligt att uppföra komplementbyggnaden intill huvudbyggnaden. Samtliga övriga alternativ som övervägdes bedömdes också vara omöjliga att utföra eller på ett eller annat sätt innebära negativa konsekvenser för naturen eller omgivningen.

Det bedömdes innebära minsta möjliga ingrepp i naturen och påverkan på omgivningen att istället förflytta komplementbyggnaden något i jämförelse med bygglovet. Komplementbyggnaden kom därför att placeras något längre ifrån huvudbyggnad, i sydvästlig riktning av fastigheten.

Detta innebar att komplementbyggnaden kom att placeras närmare än 4,5 meter från grannfastigheten Lillströmsudd 4:1. Innan byggnadsarbetet inleddes inhämtades samtycke och synpunkter från ägaren Rolf Lönnqvist. För att tillförsäkra grannfastigheten insynsskydd utformades komplementbyggnaden utan fönster mot grannfastigheten. Komplementbyggnaden anpassades även i övrigt till omgivningen och till huvudbyggnaden.

I juli 2015 lämnade ██████████ in ansökan om beviljande av slutbesked till Nämnden. ██████████ sålde fastigheten i augusti 2015. I mars 2016 blev dem kontaktade av mäklaren som förmedlade fastigheten som meddelade att slutbesked för komplementbyggnaden inte hade beviljats.

4. Bemötande av tjänsteskrivelsen

4.1 Gällande bygglov

Det beviljade bygglovet för komplementbyggnaden innebär att denna får uppföras i huvudsak på punktprickad mark, se bifogade ritningar över inmätningarna av byggnaden, **bilaga 1**.

Av det givna bygglovet framgår att bygglovshandläggaren har meddelat bygglovet utifrån att detta överensstämmer med detaljplanens gällande planbestämmelser, dvs att ingen avvikelse föreligger. Bedömningen i detta bygglov har således varit att bygglov kan ges på fastighetens prickade mark.

4.2 Detaljplanen

Gällande detaljplan i ärendet antogs år 1955 och den föreskriver dock att prickat område på fastigheten inte får bebyggas.

Det har också angetts i det beviljade bygglovet den 4 april 2013 att arbete med att upprätta en ny detaljplan har inletts. Någon ny detaljplan på platsen där Fågelbro 14:2 är belägen har visserligen ännu inte presenterats av Värmdö kommun. Enligt uppgift från kommunen har en översyn av detaljplanen inletts.

4.3 Komplementbyggnadens placering och utformning

I tjänsteskrivelsen anges att komplementbyggnaden nu har placerats helt på prickat område.

Av ritningen, bilaga 1, framgår både komplementbyggnadens tillståndsgivna placering och dess slutliga placering. Dessa placeringar överlappar delvis varandra och skillnaden däremellan är liten. Bakgrunden till förändringen av komplementbyggnadens placering är som redovisats att det fanns granithäll i marken och att det mest miljövänliga alternativet ansågs vara att byggnaden förflyttades något istället för att granithälsen sprängdes bort.

4.3 Bygglov i efterhand

Vid den tidigare bygglovsgivningen har bygglovshandläggaren meddelat och givit ett bygglov

som innebär att komplementbyggnaden i huvudsak är placerad på punktprickad mark. Den förändrade placeringen av byggnaden är endast en mindre ändring i förhållande till givet bygglov.

Enligt detaljplanen får en komplementbyggnad förläggas närmare än 4,5 meter från gränsen till granntomtplatsen om grannen har avhört och avståndet inte vållar någon olägenhet. Mot bakgrund av att [REDACTED] har erhållit samtycke från Rolf Lönnqvist och komplementbyggnaden har utformats för att minimera insynen på fastigheten måste bygglov kunna ges med hänsyn till att avvikelsen är godtagbar. Vidare har den berörda grannen godtagit placeringen och största hänsyn har tagit till platsen och dessa omgivningar.

Det pågår också en översyn av den gällande detaljplanen och denna översyn kan mycket väl innebära att bestämmelsen om den prickade marken tas bort eller ändras på sådant sätt att ett rättelseföreläggande är onödigt.

Mot bakgrund av det ovanstående anser [REDACTED] att de nya ägarna kan beviljas bygglov i efterhand, varför förslaget till beslut bör ändras på sådant sätt att de berörda i stället föreläggs att ansöka om nytt bygglov och att detta beviljas.

Denna skrivelse ska således också hanteras som en ny bygglovsansökan för den nya placeringen. Återkom med besked om ytterligare handlingar krävs.

5. Avslutande synpunkter

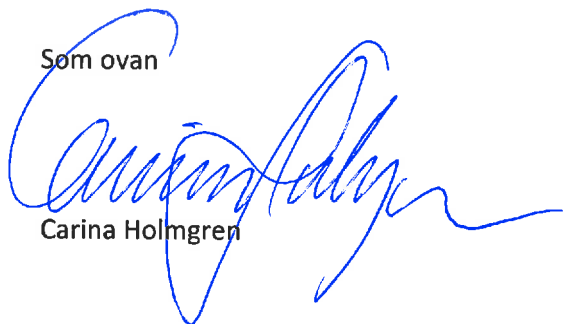
Mot bakgrund av ovanstående kan det konstateras att Värmdö kommun redan har beviljat ett bygglov för komplementbyggnaden inom punktprickad mark och att detta har skett utan att det anses vara en avvikelse från den gällande detaljplanen. [REDACTED] har varit i god tro om att den förändring som skedde av placeringen var möjlig inom det givna bygglovet.

Då rättelseföreläggandet numera utgår ifrån en annan bedömning avseende frågan om den punktprickade marken får bebyggas eller ej så innebär det tidigare beslutet att kommunen gjort fel i sin handläggning. En sådan felaktig handläggning kan inte drabba enskilda utan kommunen måste istället vidta åtgärder för att rätta sitt felaktiga beslut. I detta fall är det som redovisat både möjligt och lämpligt att bevilja bygglov i efterhand så att ingen skada uppstår på grund av kommunens felaktiga handläggning.

[REDACTED] kan trots detta acceptera att betala den föreslagna byggsanktionsavgiften.

Kopior på fullmakter bifogas yttrandet.

Som ovan


Carina Holmgren


Gustav Tornefors



