



Hanna Hasanagic
hanna.hasanagic@varmdo.se
08-570 483 56
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Tjänsteskrivelse

MÖRTNÄS 1:218: Ansökan om bygglov för enbostadshus

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 2018-06-07.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i två våningar med takterrass om 110 kvm byggnadsarea (BYA) varav 220 kvm bruttoarea (BTA) och 110 kvm öppenarea (OPA) samt ansökan om garage på 28 kvm BYA. Ansökan avser även rivning av befintlig byggnad.

Förutsättningar

Fastigheten har en tomtareal om 2 894 kvm och är belägen i Mörtlös inom område för pågående detaljplanearbete.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad, som önskas rivas.

Platsbesök har skett på fastigheten och det är väldigt trånga och branta vägar i området. Fastigheten är kuperad. Det blivande huset är tänkt att placeras på höjden, på toppen av ett berg.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31 § PBL.

Synpunkter har inkommit från grannar på fastighet Mörtlös 1:219 på ansökan som sökande först inkom med, huset med tre våningar. De anger att höjden på huset är för högt. 3 våningar är för högt. Med hänsyn av topografin kommer detta höga hus placerat på toppen av ett berg att se absurt ut enligt grannarna på Mörtlös 1:219. Terrassen på plan 3 kommer att ligga ca 20 m över deras uteplats. De anger att med tanke på det relativt korta avståndet mellan fastigheterna kommer upplevelsen från deras håll bli som en gigantisk vägg och de kommer dessutom att kunna se rakt ner över de. Huset kommer dessutom att skugga deras altan. De anger vidare att vändplan saknas på vägen som kan ställa till det för fastighetsägarna till fastighet Mörtlös 1:218. De menar att det redan idag med endast en granne är besvärligt och att de alltid får tänka på att inte ställa deras bilar utanför deras egna garage på deras tomt för att de ska kunna vända. Det kan även bli problem med snöröjning vilket idag redan är ett problem. De menar sammanfattningsvis att det är väldigt trångt och att det kanske finns en bättre lösning och placering på detta.

Ytterligare ett grannhörande har skickats ut till grannar då sökande har ändrat sin ansökan.

Remiss svar har även inkommit från kommunstyrelsen i Värmdö kommun där erinran mot det sökta bygglov under pågående planläggning riskerar att motverka det pågående planarbetet för Korsholmen. De anser därför att bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bör i enlighet med bestämmelsen i 9 kap. 28 § plan- och bygglagen (2010:900) besluta att inte avgöra frågan om bygglov till dess att planarbetet har avslutats.

Yttrande från plan- och mex-enheten:

Detaljplan för Korsholmen bedöms kunna påbörjas efter sommaren 2016.

Planen bedöms kunna vinna laga kraft senast sommaren 2018. VA bedöms kunna byggas ut under 2016-2017.

"Vår allmänna bedömning är att intresset för att bygga i området kommer att öka starkt under den närmaste tiden. De bygglov som beviljas under planarbetet kommer att försvåra planprocessen på flera sätt:

- Planarbetets ekonomi undergrävs när flera fastigheter inte bidrar med planavgifter till planprocessen.
- Ekonomin i VA-utbyggnaden försvagas om nybyggda VA-anläggningar behöver lösas in när VA byggs ut.
- De fastigheter som redan fått bygglov kommer att vara ovilliga att acceptera vägbreddningar eller vändplaner.
- Tidiga bygglov för stora byggnader skapar prejudikat i planarbetet som är svåra att hantera mot de grannar som senare måste följa planbestämmelserna.
- Byggtrafik för nya hus under pågående VA-utbyggnad kan försena eller störa kommunens VA-utbyggnad."

Vi kommer att arbeta med planbestämmelser för byggrätt i planarbetet:

Alternativ 1. Samma byggrätt i hela planområdet:

- Förslag till planbestämmelser om byggrätt:
- Största bruttoarea BTA för huvudbyggnad i två våningsplan är 220 m² (110 + 110).

- Största byggnadsarea BYA för huvudbyggnad i ett våningsplan är 160 m² .
- Komplementbyggnad om maximalt 50 m² BYA får uppföras i ett våningsplan.

Alternativ 2. Differentierad byggrätt kopplad till fastighetsarea:

(om vi kommer fram till att stora tomter bör ha stor byggrätt)

- Förslag till planbestämmelser om byggrätt för fastigheter större än 2000 m²:
- Största bruttoarea BTA för huvudbyggnad i två våningsplan är 320 m² (160+160).

- Största byggnadsarea BYA för huvudbyggnad i ett våningsplan är 220 m² .
- Komplementbyggnad om maximalt 50 m² BYA får uppföras i ett våningsplan.

Byggrätter större än 300 BTA kan utnyttjas för att bilda bostadsrätter och bygga parhus och Attefallsbodas på varje

fastighet. Detta kan innebära att trafiken tredubblas på de smala och branta vägarna i området. Detta är inte

önskvärt. Detta talar för att byggrätterna bör begränsas enligt **Alternativ 1** ovan.

Förslag till beslut i bygglovsärendet på Mörtlös 1:218 från plan och mexenheten:

1. Besluta om vilandeförklaring/anstånd i två år under pågående planarbete för att inte försvåra pågående planarbete och pågående VA-utbyggnad.
2. Alternativt besluta om avslag för det sökta bygglov, enligt PBLs regler om plankrav.
3. I sista hand: Förhandla med sökanden om ett nytt, mindre hus med en placering och utformning som följer det kommande planförslaget.

Miljöenheten framför att det är dåligt med grundvatten i området, halva fastigheten har 100-200 L/dag hållbart vatten och den andra halvan har 400-500 L/dag. Så det kommer att krävas en provpumpning och sen kommer det bli en begränsning på spolvolym för eventuellt tillstånd för slutna tank. Det finns inga registrerade tillstånd för avloppsanläggning på fastigheten idag.

Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökande som kommit in med synpunkter. Sökande skriver i sitt yttrande att de gärna anpassar ansökan så att det passar det kommande planförslaget för Korpholmen. De har därför ändrat sin ansökan där de har tagit bort den tredje våningen. De ansöker nu om tvåvåningshus med takterrass.

Sökande menar att de undersökte möjligheterna att få bygga mycket noga innan de köpte tomten och av alla de pratade med fanns det inte några egentliga hinder så länge de skickade in en ansökan innan planarbetet hamnade i samråd. De fick veta att om de var intresserade av att söka bygglov innan samråd påbörjats så var det upp till VA-avdelningen om de hade några synpunkter. De ringde då VA-avdelningen och hade en bra diskussion med dem. VA-avdelningen tyckte inte att det skulle vara några problem så länge som de stod ansvariga för eventuella extrakostnader. Dessutom påpekade VA-avdelningen att det är i princip bara under max en månads tid som vägarna är helt uppgrävda. Sökande skyndade sig därför att söka bygglov innan planarbetet hamnade i samråd och ännu idag är man inte i samråd. De som varit mest negativa på förhand var planenehten som i det här ärendet faktiskt gett som förslag (även om det är i tredje hand) att de ska få bygga

så länge det hamnar inom det tilltänkta planförslaget.

Sökande menar att det är irrelevant att prata om att underminera VA-utbyggnaden eftersom de ska vara med i kommunens VA-utbyggnad. De menar även att det är irrelevant att prata om att vattennivån är låg då huset aldrig kommer att vara klart innan kommunalt VA är utdraget dit. VA ska vara utbyggt och klart till vår/sommar 2017 dvs långt innan deras hus kommer stå klart. De är även positiva till att skriva avtal om att vi inte får flytta in till huset innan kommunalt VA är utbyggt och påkopplat.

Sökande har bemött plan- och mexenhets yttrande om att bygglov skulle försvåra planprocessen på flera sätt. Sökande menar att de gärna deltar i planarbetet och betalar planavgift. De kan enligt förslag från jurist inom fastighetsrätt förbinda sig att betala planavgift för bygglov efter att planen vunnit laga kraft, även fast de egentligen inte behöver. De ställer sig positiva till att vara med och stödja planens ekonomi. De kommer att koppla på sig till kommunalt VA så fort kommunalt VA finns att tillgå. De kommer inte att påverkas av en vägbreddning och de har redan en vändplan i anslutning till deras tomt.

Sökande menar vidare att ärendet dragit ut på tiden då man inväntade remiss från Sten Hammar som var på semester under sommaren. Sökande menar att hon fått positiva besked i början när de hörde av sig till avdelningen och de nu står med en tomt och en stor räkning på ett hus som de var tvungna att skriva kontrakt på för att få in bygglov.

Gällande placeringen på tomten så tycker de att beskrivningen i tjänsteskrivelsen är överdriven. De planerar att bygga huset på samma plats där det redan står ett hus idag. Huset som står där idag är i 1,5 plan och de önskar bygga ett 2 våningshus, i linje med planförslaget. Det finns ingen alternativ placering på tomten på grund av topografin. Om de skulle flytta huset så skulle det innebära stora sprängnings- och schaktarbeten. De planerar dessutom att utföra viss sprängning så att huset kommer att placeras lägre än huset som står där idag. Takhöjden inne i de två våningarna är ca 2,45 m vardera, vilket är normalt. Den totala byggnadshöjden på 7,55 m anser de knappast kan anses vara "våldigt högt". Angående "att se ner på alla grannar" anser de att denna beskrivning är mycket överdrivet. Den enda grannen som kommit in med klagomål kommer de att ha viss insyn till men det har de redan från tomten idag om man står på markplan. Huset kommer inte vara vinklat åt den grannens håll så någon insyn blir det inte tal om enligt sökande. I övrigt ser man knappt några hus runtomkring marken på grund av hög växtlighet och topografi.

Sökande anser inte att bygglov på Mörtlös 1:210 som nämnden beviljade anstånd för är jämförbart med deras egna fastighet. Då det dels har överklagats av grannar pga att fastigheten ligger för nära tomtgräns, bostadshuset ligger inte inom tilltänkt planförslag, yttrande från plan- och mexenheten menar att ett positivt besked i ärendet kommer försvåra planprocessen samt att de inte inkommit med samma information angående anpassning av byggtrafik samt möjlighet att skriva separat avtal där de står för hela risken om bygget skulle bli stående en period. Sökande menar att de även gett förslag på att de kan vänta med eventuell byggtrafik under den månaden som man uppgett att det kan vara

begränsad framkomlighet till deras tomt.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Mörtnäs-Korsholmen är i Värmdös gamla översiktsplan från 2003 utpekad som ett av kommunens så kallade prioriterade förändrings- område (PFO M10).

Kommunens planarbete beräknas påbörjas hösten 2016 och kommer att samordnas med Trafikverkets planering för ombyggnad av väg 222

Skärgårdsvägen mellan Mölnvik och Grisslinge. Kommunens planarbete avvaktar nu Trafikverkets samråd kring vägplanen för väg 222 som genomförs under andra halvan 2016. Vägplanens samrådshandlingar kommer att ligga till grund för kommunens planförslag som bedöms skickas ut på samråd under 2017.

Status i planarbetet



Kommunens detaljplanering för Korsholmen kommer att ske i nära samarbete med Trafikverket. Kommunens planarbete avvaktar nu Trafikverkets samråd kring vägplanen för väg 222 som genomförs under andra halvan av 2016. Vägplanens samrådshandlingar kommer att ligga till grund för kommunens planförslag som bedöms kunna skickas ut på samråd under 2017.

Den preliminära detaljplanegränsen täcker hela den bebyggda delen av Korsholmen inklusive del av Skärgårdsvägen. M10 Korsholmen omfattar ca 53 fastigheter. Totalt omfattar detaljplanen ca 20 hektar.

Det prioriterade förändringsområdet M10 Korsholmen befinner sig i skede mellan program och samråd i planarbetet. Utbyggnaden av vatten och avlopp beräknas påbörjas vintern 2016.

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.

Delområdet M10 är inte tidigare planlagt. Inom området gäller strandskyddsbestämmelser inom 100 meter från strandlinjen.

Sökande vill placera huset på toppen av berget vilket innebär att huset kommer se högt ut och de kommer att se ner på alla grannar. Byggnadshöjden på huset är 7,55 m. Det är framförallt fasad öst och väst som kommer se väldigt hög ut från gatan och längre bort från fastigheten.

Sökande anger att de kommer att koppla på sig till det kommunal VA nätet så fort det finns att tillgå. Men om det inte finns något kommunalt VA (vilket är fallet idag) så måste de ordna enskild VA lösning. Det är det som plan- och mexenheten menar är negativt då ekonomin i VA-utbyggnaden försvagas om nybyggda

VA-anläggningar behöver lösas in när VA byggs ut. Dessutom har miljöenheten yttrat sig då det inte är kommunalt VA där än. I yttrandet anges att en provpumpning behöver göras innan bygglov ges då det är dåligt med grundvatten i området, halva fastigheten har 100-200 L/dag hållbart vatten och den andra halvan har 400-500 L/dag. Det kommer även bli en begränsning på spolvolym för eventuellt tillstånd för slutna tank. Vattenfrågan och avloppsfrågan är därmed inte utredd och inte löst med de premisser som finns idag och bygglov kan inte ges förrän en provpumpning sker. En provpumpning ska ske under minst tre veckor och under de månaderna när det inte sker någon nybildning av grundvatten. Bästa tidpunkten är i slutet av sommaren innan höstregnen. Sökande menar att VA ska vara utbyggt och klart till vår/sommar 2017 dvs långt innan deras hus kommer stå klart och att vattenfrågan därför inte är ett problem.

Sökande menar att de gärna deltar i planarbetet och betalar planavgift. Men om bygglov beviljas innan planen vunnit laga kraft så undergrävs planarbetets ekonomi när fastigheter inte bidrar med planavgifter till planprocessen. För man kan inte debitera de fastighetsägare med planavgift om de fått bygglov innan planen vunnit laga kraft. Sökande menar att de enligt förslag från jurist inom fastighetsrätt kan förbinda sig att betala planavgift för bygglov efter att planen vunnit laga kraft, även fast de egentligen inte behöver. De ställer sig positiva till att vara med och stödja planens ekonomi.

Sökande anser inte att bygglov på Mörtlös 1:210 som nämnden beviljade anstånd för är jämförbart med deras egna fastighet. Bygglov på Mörtlös 1:210 är dock jämförbart. Även i detta ärende har grannar haft synpunkter, yttrande från plan- och miljöenheten samt kommunstyrelsen i Värmdö kommun menar att ett positivt besked i ärendet kommer försvåra planprocessen.

Fortsatt planarbete ska utreda lämplighet och förutsättningar för eventuella nya tomter i området och föreslå riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling. I detaljplanarbetet ska hänsyn tas till att planen delvis består av områden med strandskydd och att väg 222:s kapacitet ska ökas inom de närmaste åren. 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 planarbetet avslutats. Om kommunen inte avgjort planärendet inom två år från det att ansökan kom in till nämnden, ska dock ansökan avgöras utan dröjsmål.

Avdelningen bedömer att för ansökan om nybyggnad av enbostadshus, kan anstånd med lovprövning beslutas i avvaktan på detaljplan för området, dock längst till och med 2018-06-07.

Stöd för beslut

9 kap 28 § PBL.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Hanna Hasanagic
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Sändlista

Delges beslut med post

Sökande

Lina Anna Sandra Ahlinder (fastighetsägare)

Delges beslut med REK+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning

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.

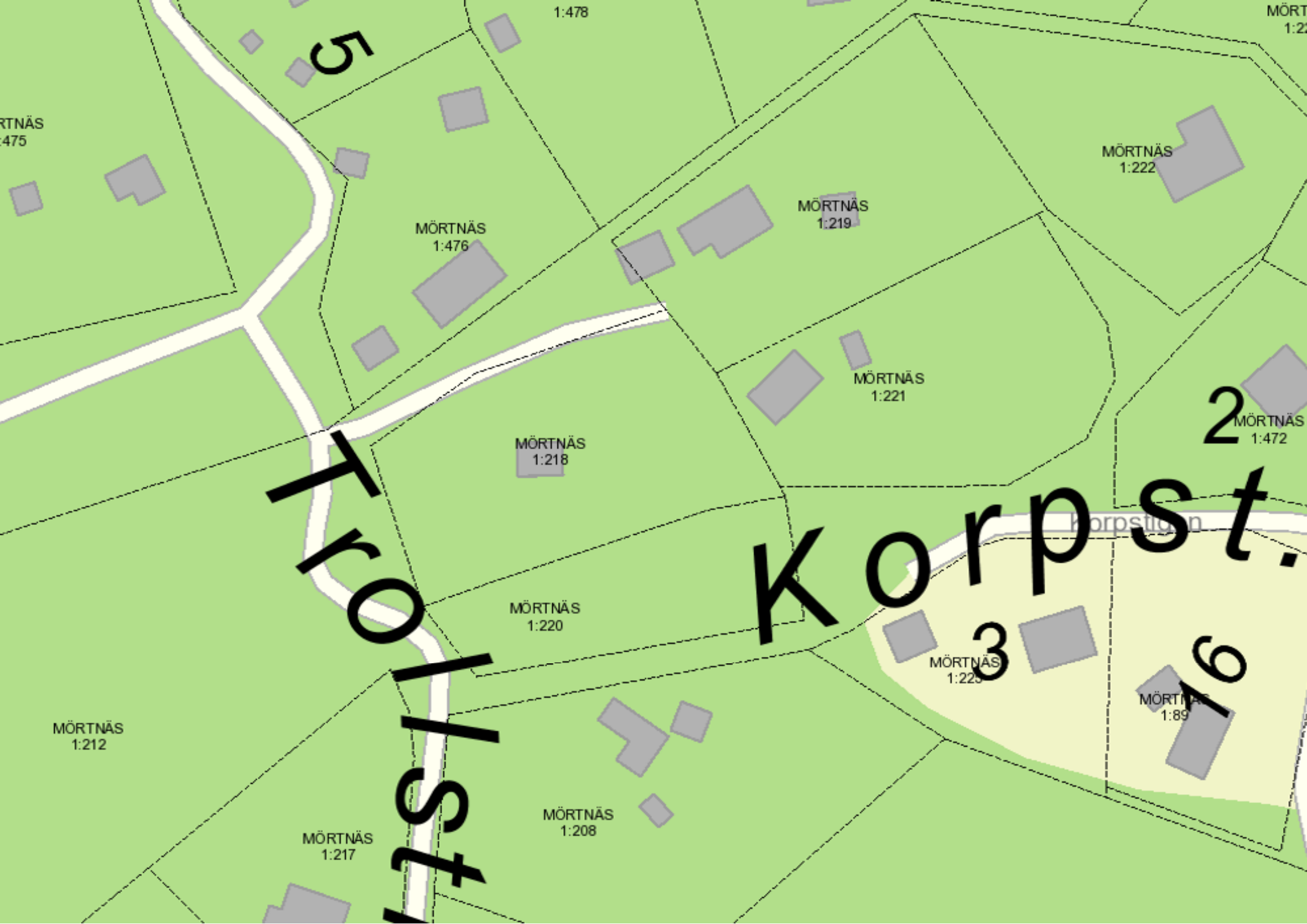
Underteckna överklagandet

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



MÖRTNÄS
1:475

1:478

MÖRT
1:2

MÖRTNÄS
1:222

MÖRTNÄS
1:476

MÖRTNÄS
1:219

MÖRTNÄS
1:221

2
MÖRTNÄS
1:472

MÖRTNÄS
1:218

MÖRTNÄS
1:220

MÖRTNÄS
1:212

MÖRTNÄS
1:217

MÖRTNÄS
1:208

MÖRTNÄS
1:225

MÖRTNÄS
1:89

Korpst.

Korpst.



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över

Mörtnäs 1:218

Dnr. 2016TEN/0883

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH2000

Fastighetens areal: 2894m²

Landarea m²

Vattenarea m²

Andel i Mörtnäs Ga:1

Avtalsservitut last 01-IM4-24/4.1 (väg mm)

Arbetsfix +42,94 (på betonggjutning hörn. Röd färg)

Arbetsfix +38,09 (på dubb till ledningsstag. Röd färg)

Ritad

Godkänd

2016-05-24

Jan Nilsson/Michael Svernby

Karin Djerf

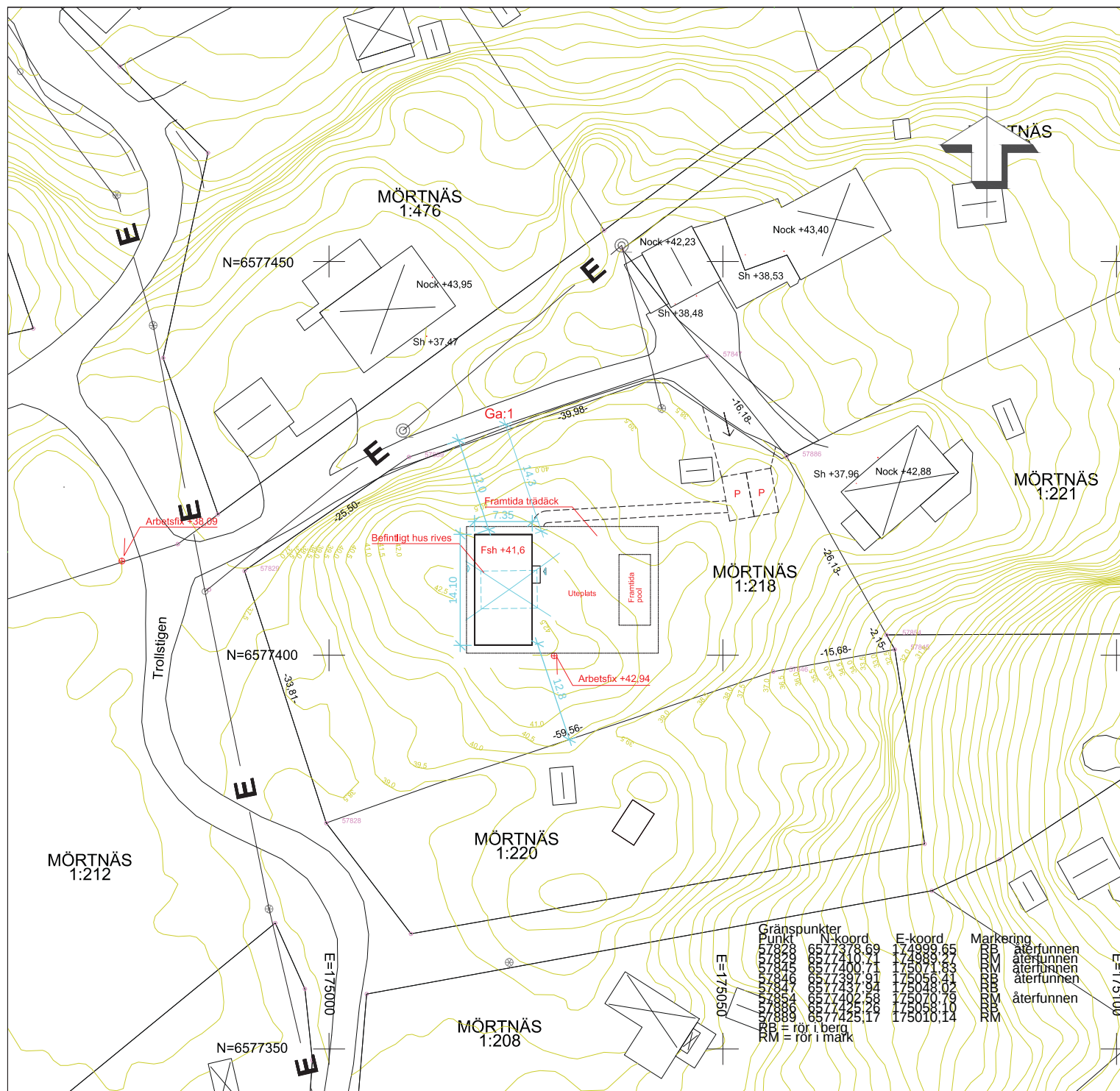
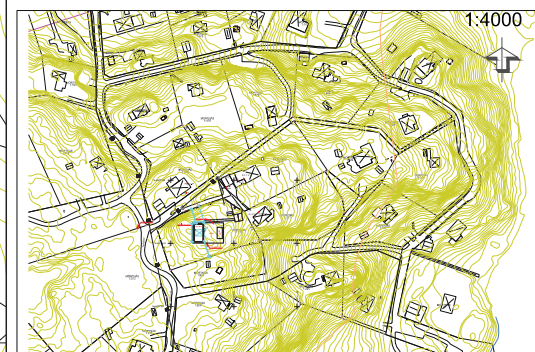
Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Situationsplan

Upprättad 2016-06-03, Niklas J





VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljöavdelningen 2016 -10- 0 4 Diarienum

Yttrande i bygglovsärende BYGG.2016.3794

Kommunstyrelsen i Värmdö kommun har beretts tillfälle att såsom lagfaren ägare till fastigheterna Mörtlös 1:212, Mörtlös 1:219, Mörtlös 1:220 samt Mörtlös 1:221 yttra sig över en ansökan om bygglov för enbostadshus på fastigheten Mörtlös 1:218 i Värmdö kommun.

Värmdö kommun har erinran mot det sökta bygglovet då ett beviljat bygglov under pågående planläggning riskerar att motverka det pågående planarbetet för Korsholmen (PFO M10).

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bör därför i enlighet med bestämmelsen i 9 kap. 28 § plan- och bygglagen (2010:900) besluta att inte avgöra frågan om bygglov till dess att planarbetet har avslutats.

För Värmdö kommun,

Henrik Lundberg
Samhällsutvecklingschef

Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt
Värmdö kommun

Lars Öberg
Sektorchef

Hanna Hasanagic

Från: Sandra Ahlinder <sandraahlinder@hotmail.com>
Skickat: den 3 oktober 2016 21:56
Till: Hanna Hasanagic
Ämne: BYGG.2016.3794
Bifogade filer: Bygglov Rev20160224.pdf

Hejsan,

Här kommer yttrande inför att beslut ang bygglovsansökan gällande Mörtlös 1:218 behandlas i bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämnden den 11/10. Vi önskar både tidigare mail som skickats in samt nedan bifogas.

Vi har nu förstått att man mäter på olika sätt på samma hus i olika kommuner. Vi har skrivit på för ett 2-våningshus men har förstått att man även räknar den översta delen på taket som innefattar trappan samt utvändigt yta under tak som en 3e våning i Värmdö kommun. Vår husleverantör säger att det är ovanligt att man gör den bedömningen. Som vi skrev tidigare ändrar vi gärna ansökan så det anpassas till det kommande planförslaget för Korpholmen. Se bifogad ansökan där vi tagit bort den "3e våningen" och således hamnar på 180 kvm BOA och 106 kvm BYA. Observera att det nya förslaget enbart visar ett nytt alternativ till exteriören och att vi i så fall skickar in ett nytt bygglov för "vårt" hus. Det blev nu lite ont om tid så vi hann inte få fram en helt ny ritning från husleverantören.

Som finns beskrivet i tidigare mail undersökte vi möjligheterna att få bygga innan vi köpte tomten mycket noga och av alla vi pratade med fanns det inte några egentliga hinder så länge vi skickade in ansökan innan man hamnade i samråd. Den som var mest negativ på förhand var Sten Hammar som i det här ärendet faktiskt gett som förslag (även om det är i tredje hand) att vi ska få bygga så länge det hamnar inom det tilltänkta planförslaget.

Vi var i kontakt med bygglovsavdelningen flertalet gånger under sommaren för att få veta om det var någonting som vi skulle komplettera med men fick då till svar att man sänt ärendet på remiss till Sten Hammar som var på semester. Ärendet blev liggandes där i ca en månad innan det kom åter till bygglovsavdelningen. Trots att det fanns möjlighet i Stens svar att låta oss påbörja vårt husbygge valde man att inte gå på det och när jag pratade med bygglovsavdelningen under september fick jag till svar att man nu gått in i samråd och att vi därför inte skulle få bygga samt att det hade varit stor chans att man beslutat annorlunda annars. Det betyder alltså att vi straffas pga semester samt att vi redan från början fått höra att avdelningen varit överbelastad pga barn som kom tidigare än väntat och sjukdom.

Trots alla personer jag pratat med i förhand som gav positiva besked (även om jag alltid fick till svar att man inte fick lova något) står vi nu här med en tomt och en stor räkning på ett hus som vi tvunget fick skriva kontrakt på för att få in bygglovet. Man har tidigare hänvisat till likabehandlingsprincipen och pekat på bygglov som sökts för Mörtlös 1:210. Vi tycker inte detta är jämförbart då det dels har överklagats av grannar pga:

Fastigheten ligger för nära tomtgräns

Bostadshuset inte ligger inom tilltänkt planförslag

Yttrande från plan och miljöheten menar att ett positivt besked i ärendet kommer försvåra planprocessen

samt att dom inte inkommit med samma information ang anpassning av byggtrafik samt möjlighet att skriva separat avtal där vi står för hela risken om vårt bygge skulle bli stående en period. Vi har även gett som förslag att vi kan vänta med ev byggtrafik under den månaden som man uppgett att det kan vara begränsad framkomlighet till vår tomt.

Då vi har två barn och ett tredje på väg är det av stor vikt för oss att få komma på plats i vårt hus och få våra barn i förskola för att få en trygg uppväxt för våra barn. Läggs ärendet vilande får vi dessvärre sälja tomten och se oss om efter ett annat alternativ någon annanstans då tre år är för lång tid att vänta på att få flytta till hus i den situationen vi är nu.

Mvh
Gustaf Rova
Sandra Ahlinder

Från: Sandra Ahlinder <sandra@zodiac.se>
Skickat: den 11 augusti 2016 13:27
Till: Hanna Hasanagic
Ämne: SV: angående bygglovsansökan på Mörtlös 1:218

Hej,

Tack för att du ringde tillbaka igår. Enligt ök kommer här våra kommentarer i skrift.

Innan vi köpte tomten ringde vi till bygglovsavdelningen samt planläggningen och frågade vad som gällde ang Korpholmen. Vi fick då till svar att man inte beviljar några bygglov under tiden som man planlägger området, och att detta inträffar från att man befinner sig i sk samråd. Vi fick också veta att planläggning och samråd inträffar först efter att man påbörjat indragning av V/A. Vi fick också då höra att om man var intresserad av att söka bygglov innan samråd inträffat, så är det upp till V/A-avdelning om de hade några synpunkter. Vi ringde då till V/A-avdelningen och hade en mycket bra diskussion med dem (vilket också är angivet i vår bygglovsansökan). De tyckte då inte att det skulle vara några problem så länge som vi stod som ansvariga för eventuella extrakostnader för oss, som skulle kunna uppkomma om exempelvis en lastbil med byggmaterial inte kommer fram till tomten. Dessutom påpekade V/A-avdelningen att det är i princip bara under max en månads tid som vägarna är helt uppgrävda, och vi sa också att vi kunde tänka oss att använda samma entreprenör som gräver V/A i området till att vara med och schakta etc på vår tomt, för att underlätta planeringen. Hur som helst har vi därför skyndat oss att skicka in bygglovshandlingar och har gjort det nu innan man är i samråd. Även per idag, 2016-08-11, är man ju ännu inte i samråd än.

Gällande de punkter som Sten Hammar har räknat upp så tycker vi inte det finns någon grund i dessa punkter som är relevant för att stoppa vårt bygglov. Låt oss behandla punkterna i tur och ordning:

- Om vi börjar uppifrån med frågan kring planavgifter så deltar vi gärna i planarbetet och är gärna med och betalar planavgift, givetvis.
- Gällande kommunalt V/A, så kommer vårt hus inte att stå klart innan kommunalt V/A är indraget så vi kommer att koppla på oss på kommunalt V/A direkt så fort kommunalt V/A finns att tillgå (vilket även detta finns förklarat i vår bygglovsansökan).
- Gällande vägar och vändplan så kommer vi bygga vårt hus så pass långt från vägen att vi inte skulle påverkas av en vägbreddning och vi har redan en vändplan i anslutning till vår tomt. Vi ser det endast positivt att området byggs ut och förbättras, vilket förstås inkluderar vägar och vändplaner. Vi skulle inte ha några invändningar mot tex breddningar eller ytterligare vändplaner, och skulle förstås vara med och betala för detta. Vår utfästelse på denna punkt (att inte ha några invändningar) kan vi även dokumentera i legalt dokument, om ni så skulle önska.
- Gällande stora hus så är detta inte relevant för oss. Eftersom huset vi ansökt om ligger innanför arean för både förslag 1 och 2 som man arbetar med inför planbestämmelsen så torde detta inte utgöra något problem.
- Gällande sista punkten kring byggtrafik så har vi redan förklarat detta i inledningen av detta brev. Vi ser det som mycket olyckligt att vårt husbygge skulle försenast med minst två år pga försämrad framkomlighet under ca en månads tid, dessutom då V/A-avdelningen själva sagt att de inte ser något problem i frågan.

Vi önskar gå på Sten Hammars tredje alternativ som han skriver nedan i sitt svar: Förhandla med sökanden om ett nytt, mindre hus med en placering och utformning som följer det kommande planförslaget. Vi har pratat med Sten och han har inte tittat på bygglovet och vet därför inte att vårt bygglov redan ligger innanför även det minst generösa planläggningsalternativet som dom har som förslag då vi önskar bygga ca 200 kvm i BTA, i två plan med takterrass, och det mer restriktiva alternativ 1 tillåter 220 kvm BTA i totalt två plan (110 kvm BTA per plan). Är det något som ni önskar att vi ändrar i bygglovsansökan gör vi såklart det, med omedelbar verkan. Vi är mycket angelägna att få flytta ut till Värmdö och Korpholmen så snart som möjligt då vi har två barn som skall skolas in. Jag var därför väldigt noga med att undersöka möjligheterna till att få bygga på en gång varför vi också tecknade avtal med husleverantören (vilket var ett krav för att få tillgång till allt som behövdes för att ansöka om bygglov).

Har ni några som helst funderingar kan ni antingen maila alt ringa på 070-768 35 70.

Mvh Sandra Ahlinder och Gustaf Rova

Med vänlig hälsning / Best regards

Sandra Ahlinder

Kontorschef



Zodiac Sverige AB
Flygfältsgatan 15, 2tr
SE-128 30 SKARPNÄCK

Phone: +46 8 556 156 90

Fax: +46 8 556 156 91

Direct: +46 8 556 151 07

E-mail: sandra@zodiac.se

Web: www.zodiac.se



Vidarebefordrat brev:

Från: Gustaf Rova <gustaf.rova@danskebank.se>

Datum: 9 augusti 2016 11:51:58 CEST

Till: Sandra Ahlinder <sandraahlinder@hotmail.com>

Ämne: VB: angående bygglovsansökan på Mörtlös 1:218

Med vänlig hälsning / Kind regards

Gustaf Rova

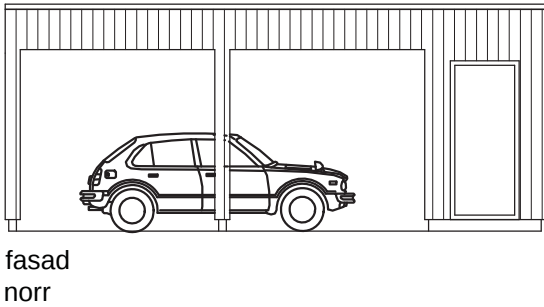
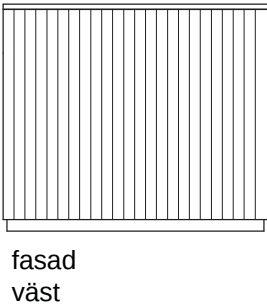
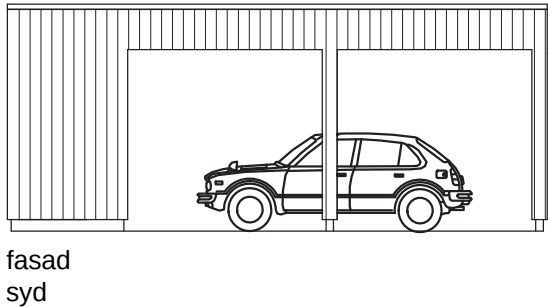
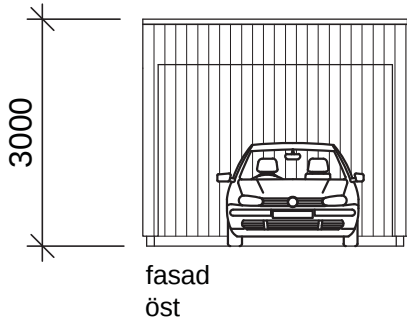
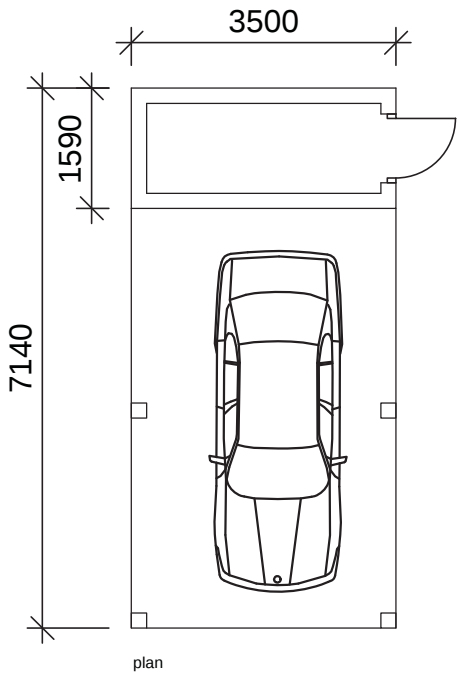
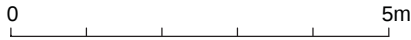
Danske Bank
Large Corporate Clients
Norrmalmstorg 1
Box 7523
103 92 Stockholm

Phone: +46 752 48 46 77

Mobile: +46 76 724 70 74

Switchboard: +46 752 48 00 00

Denna ritning är vår egendom och får ej utan vårt medgivande ändras, kopieras, användas för tillverkning eller delges annan person eller firma.



arkitekthus

NYGÅRDSVÄGEN 6
512 65 MJÖBÄCK
0325-34480

RITAD/KONSTR AV
Niklas J

HUSTYP
Carport

DATUM
2015-09-30

Viggbyholm 94:3

Täby kommun

Carport

Byggherre: Skogsfors

Nybyggnation av enbostadshus

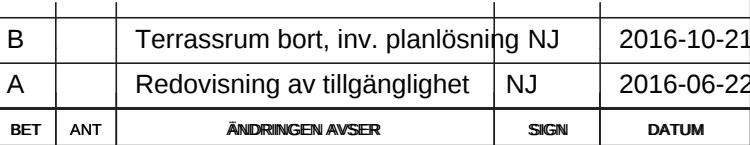
SKALA A3=1:100

ARBETSNUMMER
1566

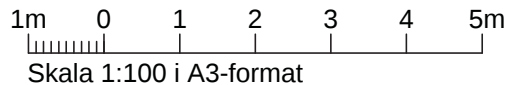
RITNINGSDATUM
H-04

ÄNDR BET

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM



BYA:	110m ²
BOA.	180m ²



RELATIONSRITNING
ARBETSRITNING
FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
BYGGLOVSRITNING
FÖRHANDSKOPIA

Tel. +46(0)325-34480
info@arkitekthus.se
www.arkitekthus.se

Niklas J

Mjöbäck 2016-06-03

SKALA A3=1:100

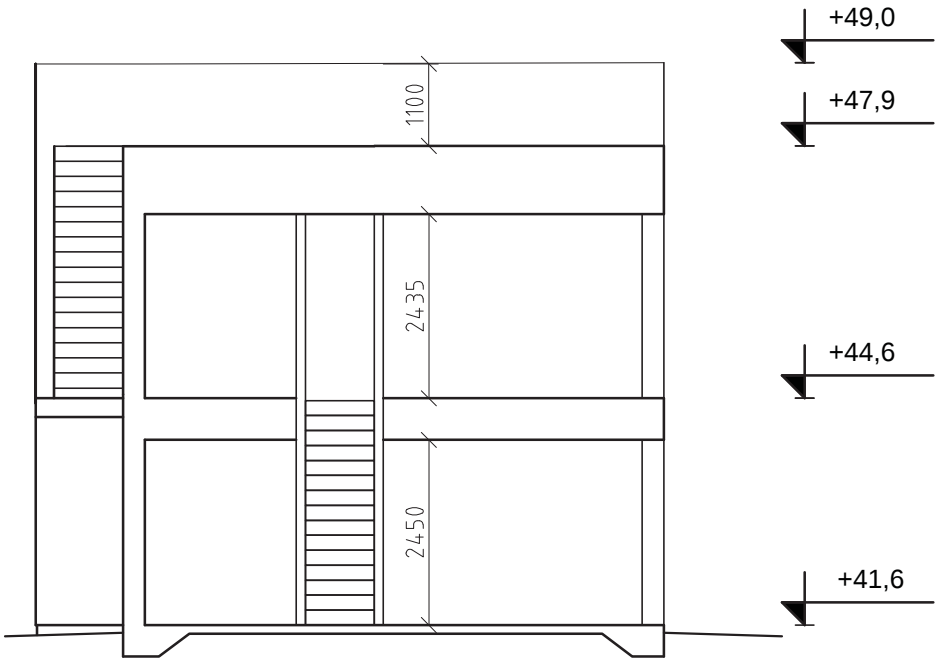
1583

H-01

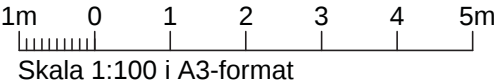
B

Denna ritning är vår egendom och får ej utan vårt medgivande ändras, kopieras, användas för tillverkning eller delges annan person eller firma.

Denna ritning är vår egendom och får ej utan vårt medgivande ändras, kopieras, användas för tillverkning eller delges annan person eller firma.



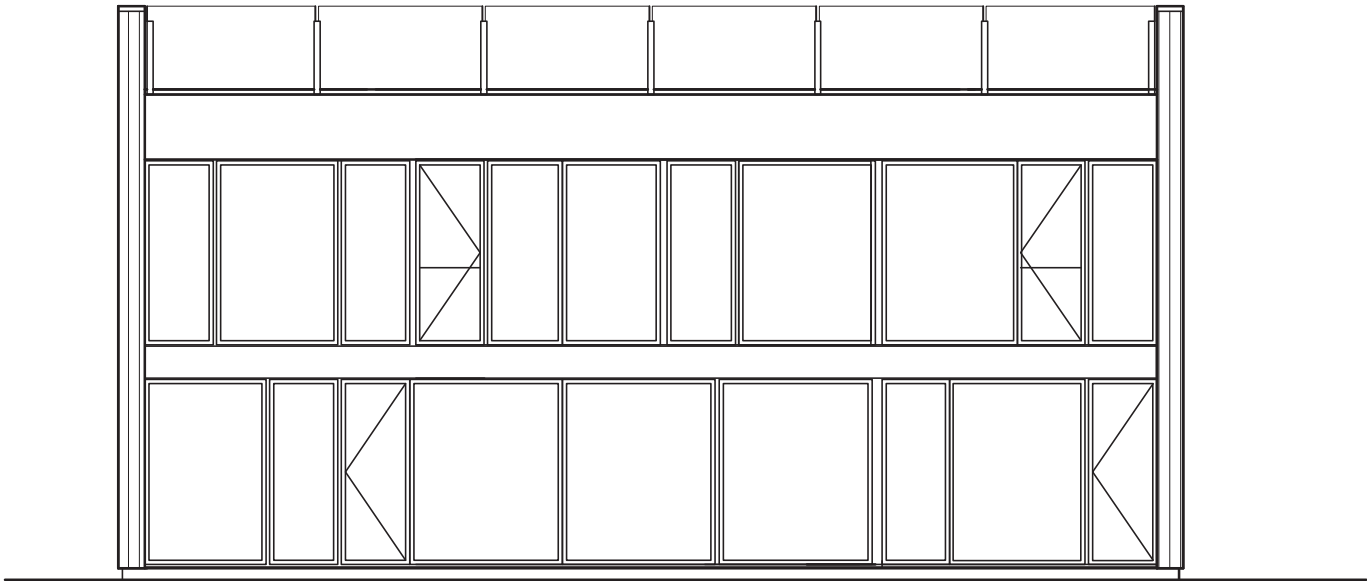
principsektion



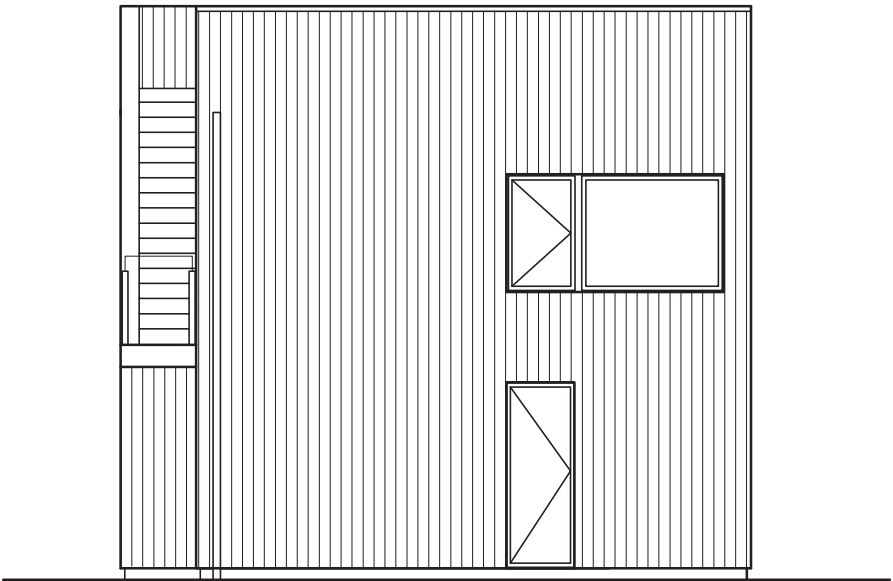
>	RELATIONSRTNING
>	ARBETSRTNING
>	FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
>	BYGGLOVSRITNING
>	FÖRHANDSKOPIA

arkitekthus Sköna Hus Försäljnings AB Nygårdsvägen 6A S-512 65 Mjöbäck Tel. +46(0)325-34480 info@arkitekthus.se www.arkitekthus.se			Mörtnäs 1:218 Värmdö kommun NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS BYGGHERRE Gustaf Rova & Sandra Ahlinder SEKTION SKALA A3=1:100		
RITAD AV Wingårdhs	KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV Niklas J	ARBETSNUMMER		RITNINGNUMMER
Mjöbäck 2016-06-03			1583	H-03	ÄNDR BET B

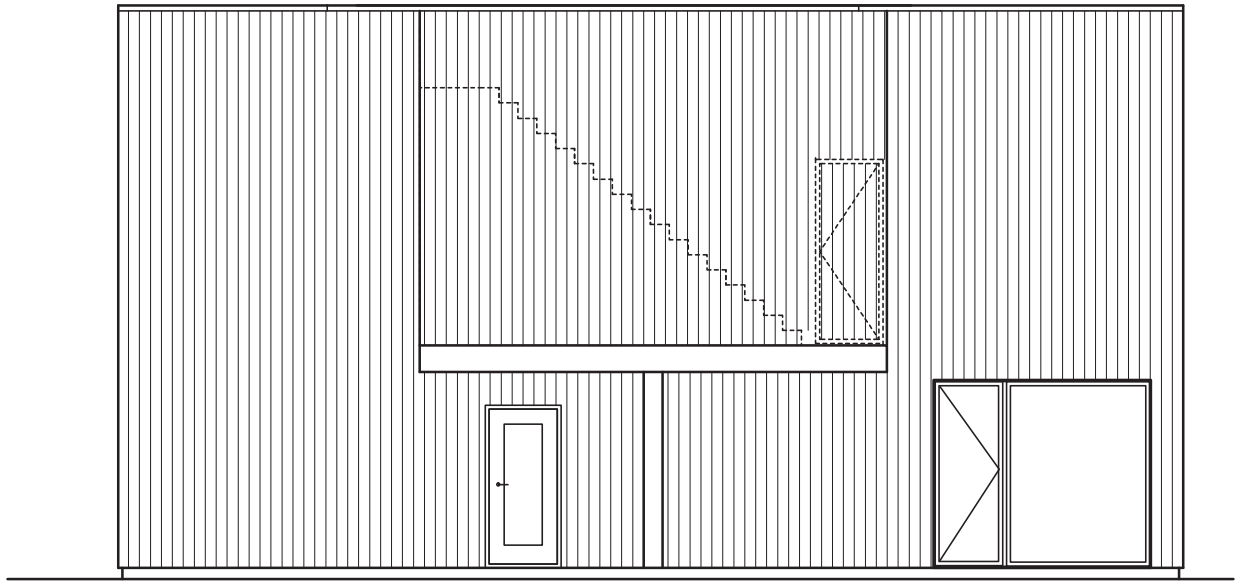
B		Terrassrum bort	NJ	2016-10-21
A		Höjder	NJ	2016-06-22
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSÄR	SIGN	DATUM



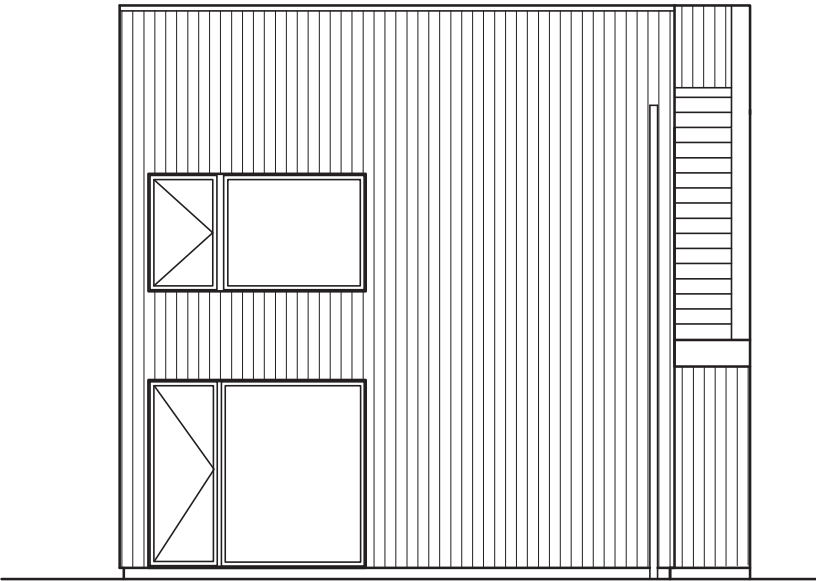
FASAD MOT ÖST



FASAD MOT SYD

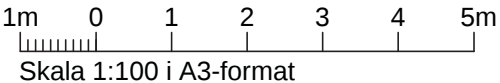


FASAD MOT VÄST



FASAD MOT NORR

MARKLINJER REDOVISAS PÅ
RITNING H-04



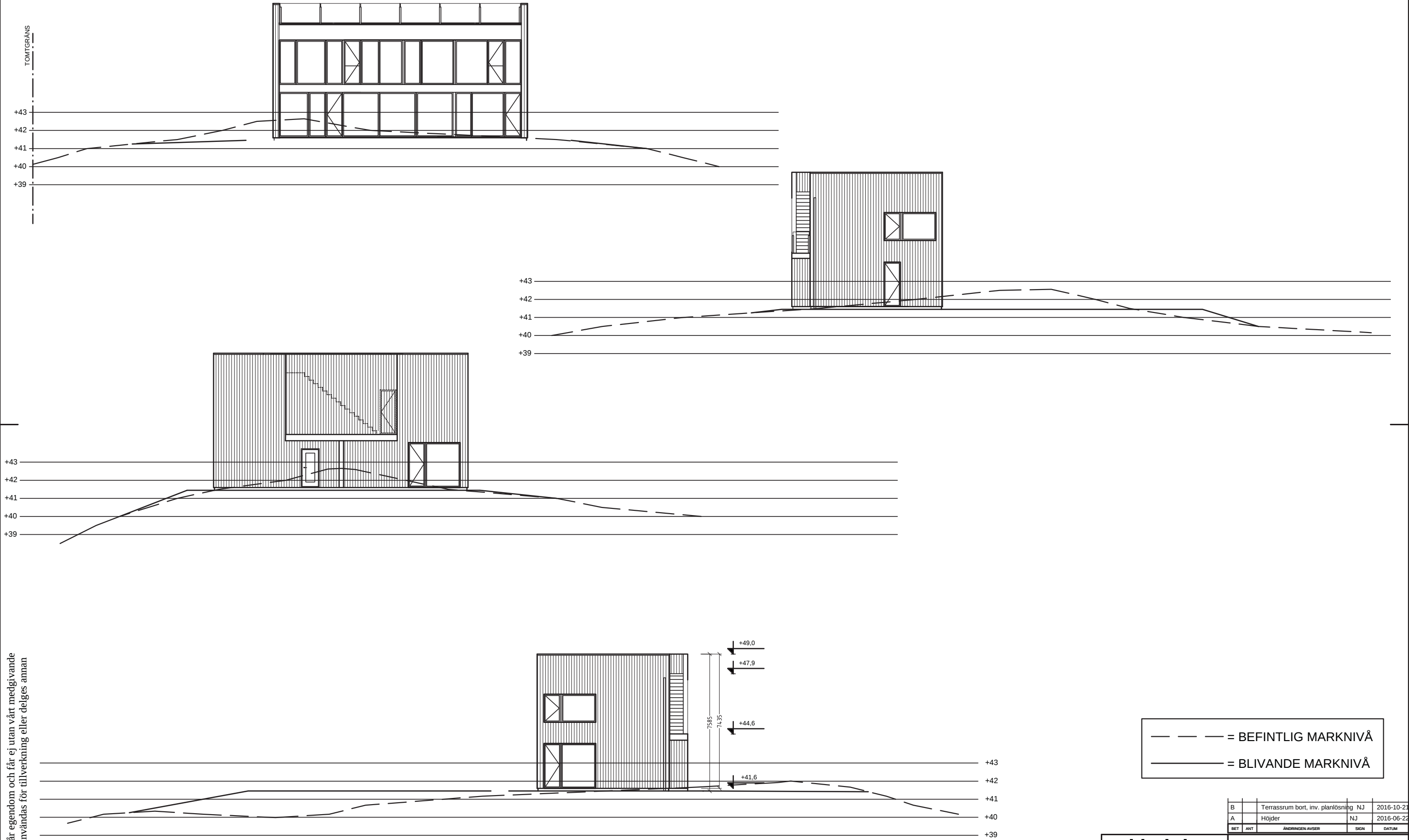
> RELATIONSRITNING
> ARBETS RITNING
> FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
> BYGGLOVSRITNING
> FÖRHANDSKOPIA

arkitekthus Sköna Hus Försäljnings AB Nygårdsvägen 6A S-512 65 Mjölby Tel. +46(0)325-34480 info@arkitekthus.se www.arkitekthus.se				Mörtnäs 1:218 Värmdö kommun NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS BYGGHERRE Gustaf Rova & Sandra Ahlinder FASADER SKALA A3=1:100			
RITAD AV Wingårdhs	KONSTRUERAD AV	GRANSKAD AV Niklas J	ARBETSNUMMER 1583		RITNINGNUMMER H-02		ÄNDR BET B
Mjölby 2016-06-03							

B		Terrassrum bort, inv. planlösning	NJ	2016-10-21
A		Höjder	NJ	2016-06-22
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSÄR	SIGN	DATUM

Denna ritning är vår egendom och får ej utan vårt medgivande
ändras, kopieras, användas för tillverkning eller delges annan
person eller firma.

Denna ritning är vår egendom och får ej utan vårt medgivande ändras, kopieras, användas för tillverkning eller delges annan person eller firma.



--- = BEFINTLIG MARKNIVÅ
— = BLIVANDE MARKNIVÅ

1m 0 1 2 3 4 5m
Skala 1:50 i A1-format (1:100 i A3-format)

- RELATIONSRTNING
- ARBETSRTNING
- FÖRFRÅGNINGSUNDERLAG
- BYGGLÖVSRTNING
- FÖRHANDSKOPE

arkitektus

Sköna Hus Försäljnings AB
Nygårdsvägen 6A
S-312 65 Mjölby

Tel. +46(0)325-34480
info@arkitektus.se
www.arkitektus.se

RTIO AV
Wingårdhs

KONSTRUKTÖR AV
Niklas J

GRANSKAD AV
Niklas J

Mjölby 2016-06-03

B		Terrassrum bort, inv. planlösning	NJ	2016-10-21
A		Höjder	NJ	2016-06-22
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM

Mörtnäs 1:218	
Värmdö kommun	
NYBYGGNAD AV BOSTADSHUS	
BYGGHERRE Gustaf Rova & Sandra Ahlinder	
FASADER	A3=1:200
MED MARKLINJER	SKALA A1=1:100
ARBETSRUMMER	1583
RTNINGSRUMMER	H-04
AKOR BET	B