



Roger Hagelin
roger.hagelin@varmdo.se
08-570 481 47
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

Hemmesta 11:78, Tottkällevägen 3: Förhandsbesked för ett flerbostadshus i fyra souterrängvåningar med åtta lägenheter för 55+boende

Förslag till beslut

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

1. Bygglov kan inte påräknas.
2. Fastställa avgift till 13 930 kronor. Faktura översändes separat.
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Ärendet

Åtgärden avser förhandsbesked för ett terrasserat flerbostadshus i fyra souterrängvåningar med åtta st lägenheter ett så kallat 55+ boende.

Det ska även uppföras ett gemensamt hus innehållande gym och en liten verkstad. Ytterligare finns en befintlig komplementbyggnad med gästrum som alla boende kommer ha tillgång till.

Flerbostadshuset får en yta om 550 kvm byggnadsarea BYA och 930 kvm bruttoarea BTA.

Befintligt fritidshus om ca 27 kvm BYA rivs men komplementbyggnaden (gästhus) om ca 35 kvm BYA behålls.

Fråga om strandskyddet prövas i ett separat ärende STR 2016-5991. Sökanden har valt en parallell handläggning av ärendena.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2016-10-18

Fasadritningar illustrationer , daterade 2016-10-18

Planlösning, dateras 2016-10-18

Förutsättningar

Fastigheten är bebyggd med ett fritidshus och komplementbyggnad, tomten utgörs av en brant sluttande slänt med bergknallar och några få träd. Fastigheten är redan bildad och ingen ny fastighetsbildning är aktuell.

Ärendet avser endast förhandsbesked för nybyggnation av flerbostadshus för 55+boende.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden behandlar endast ansökan om lokalisering av bebyggelse.

Området

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse. Nästan hela fastigheten omfattas av strandskydd..

Fastighetens tomtareal är 3900 kvm

Fastigheten är belägen inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp som är betald men inte ansluten. VA- enhet ska kallas till samrådet

Besök på fastigheten har företagits 2016-12-22.

Yttranden

Innan förhandsbesked lämnas ska berörda sakägare enligt 9 kap 25 § PBL ges tillfälle att yttra sig över ansökan om åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av en detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd.

Ägare till Hemmesta 11:69 (2/2) har inte inkommit med några synpunkter

Ägare till Hemmesta 11:70 (1/1) har inte inkommit med några synpunkter

Ägare till Hemmesta 11:1 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till Hemmesta 11:45 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till Hemmesta 11:68 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till Hemmesta 11:81 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till Hemmesta 12:3 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till Hemmesta 11:450 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till Hemmesta 11:468 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till Hemmesta 11:507 (1/1) har inte inkommit med svar.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

I 1 kap 1 § PBL anges syftet till bestämmelserna om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med hänsyn av enskilda människors frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och kommande generationer.

Vidare ska, enligt 2 kap 5 § PBL, bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat de boendes hälsa, geologiska förhållanden och möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.

Genom 2 kap 6 § PBL föreskrivs att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning och i ärenden om bygglov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, liksom med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö.

Krav på möjligheterna avseende vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt ställs i 2 kap 5 § 3 stycken) PBL.

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsetryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området ska prövas i detaljplan då området innehåller ett flertal storleksmässigt liknande fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

Likställighetsprincipen (Kommunallagen 2 kap 2 §) fastslår att en kommun ska behandla sina medborgare lika. Ett positivt förhandsbesked i detta ärende skulle därför kunna få till följd nya liknande ärenden, och som konsekvens fastighetsdelningar och förtätning som skulle innebära en olämplig bebyggelseutveckling med svårigheter att tillgodose kraven på bland annat service i 2 kap 5 § PBL.

Avdelningen bedömer att föreslagen lokalisering av flerbostadshus inte är ett lämplig tillägg i den befintliga landskapsbilden och områdets karaktärsdrag riskerar att förvanskas och skada områdets natur- och kulturvärden.

Området är idag bebyggt med mestadels enbostadshus, det finns även mindre fritidshus kvar. Med denna föreslagna byggnationen om fyra våningar kommer områdets befintliga byggnadskaraktär förändras och den planerade byggnationen kommer generera betydligt mer trafik samt att parkeringsytan blir betydligt större än på en bostadsfastighet. Trafiksituationen till Hemmesta med omnejd är redan idag hårt ansatt med bla raksträckan vid Grisslinge med tre reversibla körfält.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner avdelningen att

tillräckliga skäl för att meddela ett positivt beslut inte har framkommit i ärendet då det allmänna intresset av att bibehålla områdets karaktär väger tyngre än det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten med flerbostadshus.

Sökanden har svarat på kommunikeringen gällande bla;

Fördelen med 55+ boende (som eg. borde heta 65+ boende):

- Nuvarande fastighetsägare får en praktisk lägenhet att åldras i, med närhet till grannar och gemenskap.
- Det är ont om lämpliga bostäder för äldre i denna del av Värmdö och detta skulle blanda upp befolkningen med i alla fall åtta hushåll.
- Som pensionär är man inte tvungen att nyttja vägarna i rusningstrafik. Efter kl.8.05 har vi inga trafikproblem i Hemmesta eller på Grisslingerrakan. Dessa sträckor är endast hårt belastade kl.7.20-8.05. Även om dessa 8 hushåll (6 nya mot idag) skulle adderas till trafikproblematiken, så är det ringa antal i förhållande till byggplanerna i bl.a. Hemmesta Centrum och Dragudden, med flera hundra bostäder.
- Det är många som önskar sälja sin villa och flytta till lägenhet, men ändå bo nära barn och barnbarn. Vi ger den möjligheten till åtta familjer.

Det finns kommunalt VA framdraget till tomtgräns samt el och fiber inkopplat.

- Fastigheten ligger mycket kollektivtrafiknära (busshållplats Kolvik), med bussar var 10 minut mot Gustavsberg och Slussen.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden, och skrivelsen som sökanden inkommit med föranleder ingen annan bedömning från bygg- och miljöavdelningen än den som föreslås.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta att bygglov inte påräknas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen samt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Information och upplysning

Granskning av eventuella servitut har inte gjorts i samband med utredningen av ärendet, det ligger på fastighetsägarens ansvar att ha kännedom om eventuella berörda servitut.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21, § 190 en taxa för beslut enligt PBL.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Roger Hagelin
Bygglovhandläggare

Sändlista

Delges beslut med post - Rek+MB

Sökande.

Annan part fastighetsägare

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. Endast byggbeslut

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?

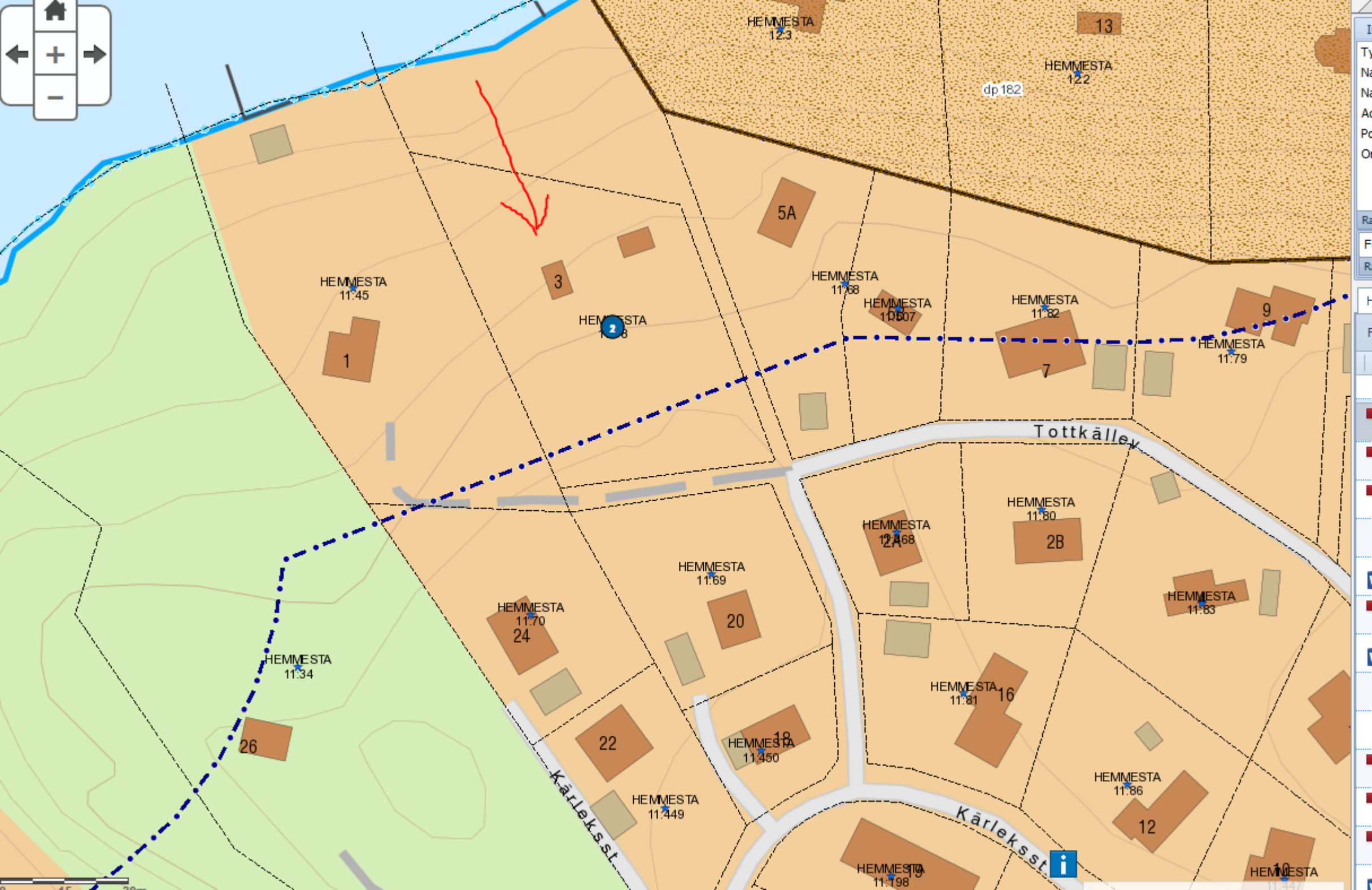
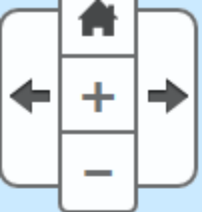
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

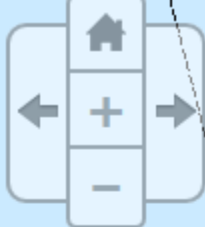
Länsstyrelsen i Stockholms län

via Värmdö kommun

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

134 81 GUSTAVSBERG





Hemmesta

Kolviksviken

Kolvik

dp185

dp186

dp182

Sjöliden

Haghulta

bp175

bp175

bp332

bp332

bp329

dp131

dp67

sp26

dp142

Motrons





BEFINTLIG

— TOMTGRÄNS

Tottkällevägen 3
Hemmesta 11:78Tomtstorlek: 3857 kvm
2 hus + 4 p-platser



ÖVERSIKT

— BUILDING SITE

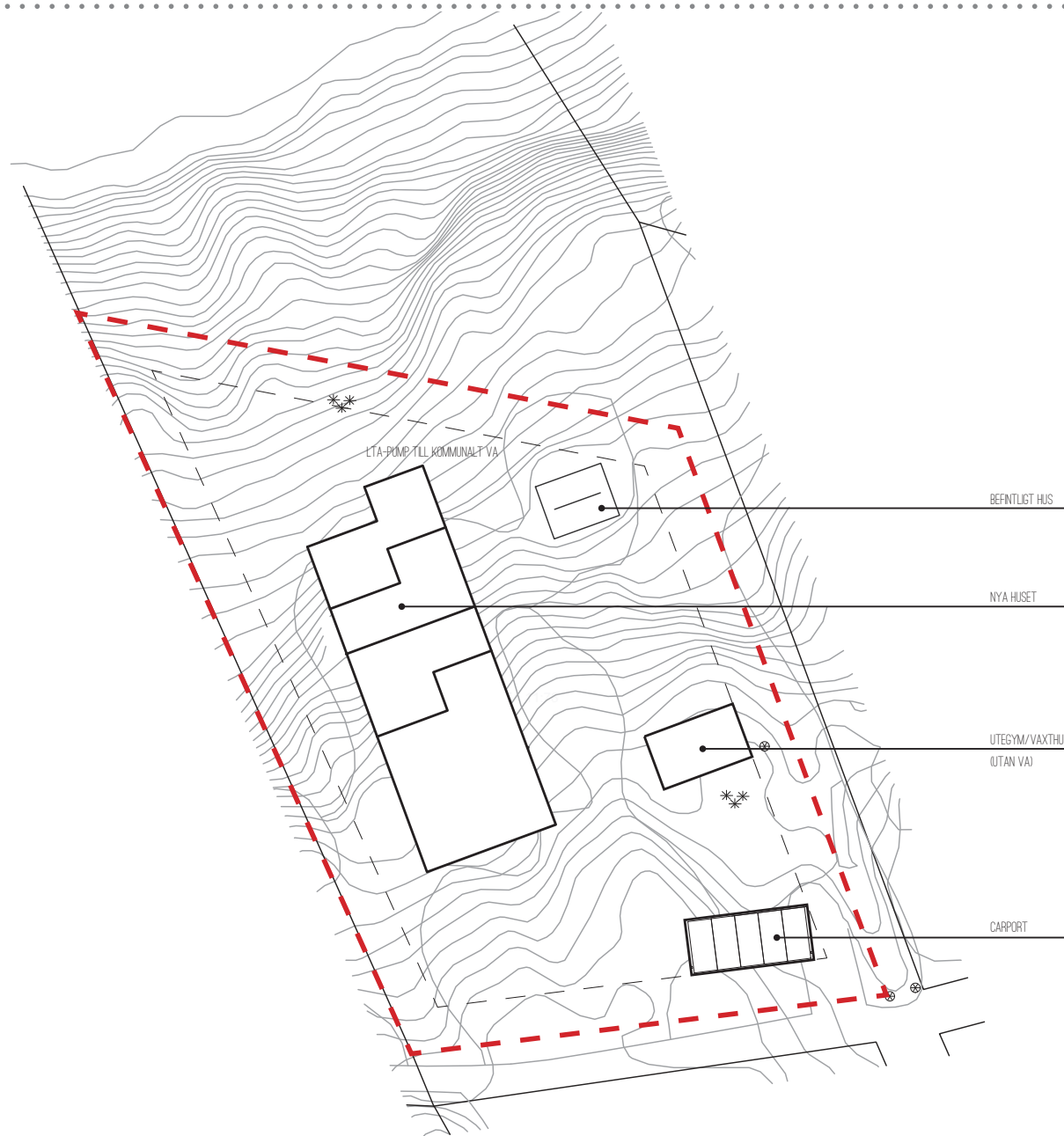
FYRA TERRASSERADE VÅNINGAR
MED STORA TERRASSER550 KVM BYA
930 KVM BTA1 - 4ROK - 117 KVM
3 - 3ROK - 107 KVM
4 - 3ROK - 96 KVM8 ST LÄGENHETER TOTALT

SITUATIONSPLAN

— BUILDING SITE

1:500

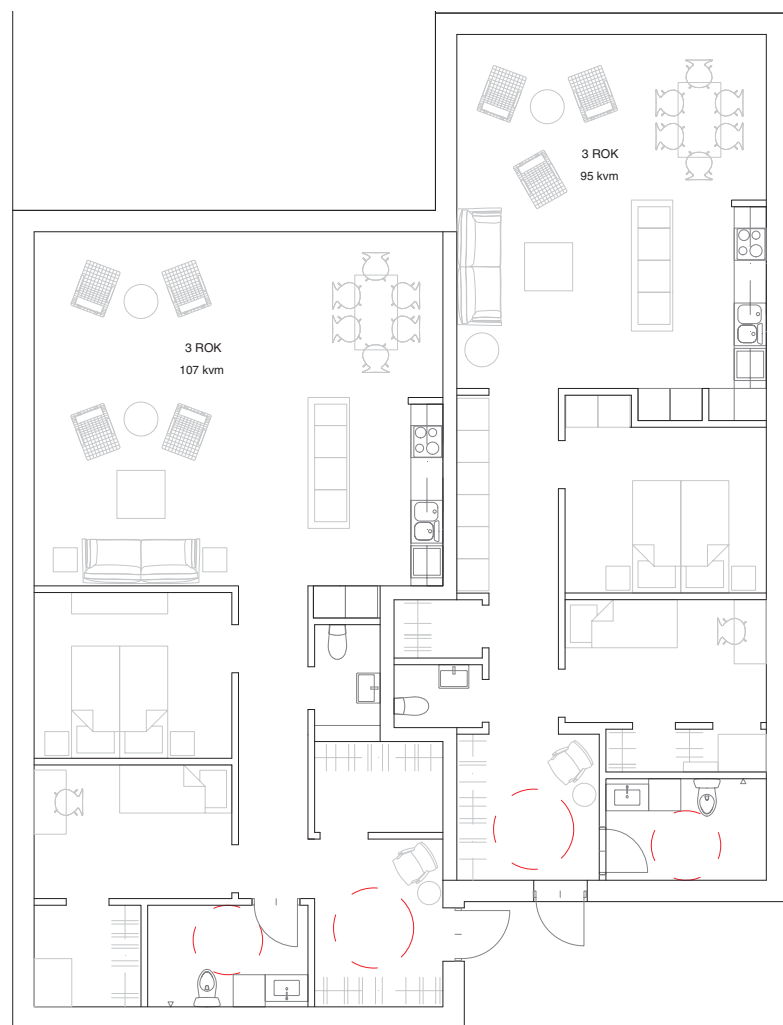
- 8 LÄGENHETER
- 5 P-PLATSER - BILPOOL
- UTEGYM - VÄXTHUS UTAN VÄ



SKALA 1 : 500

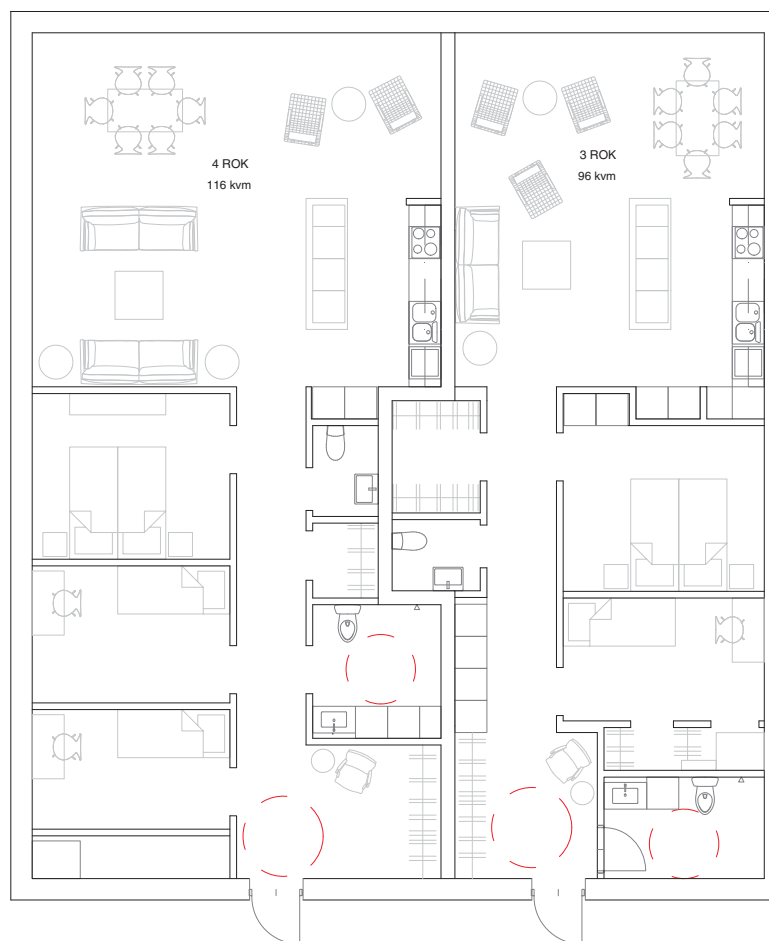


LÄGENHETER



PLAN 0, -2 OCH -3

SKALA 1 : 100



PLAN -1

FYRA TERRASSERADE VÅNINGAR
MED STORA TERRASSER550 KVM BYA
930 KVM BTA1 - 4ROK - 117 KVM
3 - 3ROK - 107 KVM
4 - 3ROK - 96 KVM8 ST LÄGENHETER TOTALT

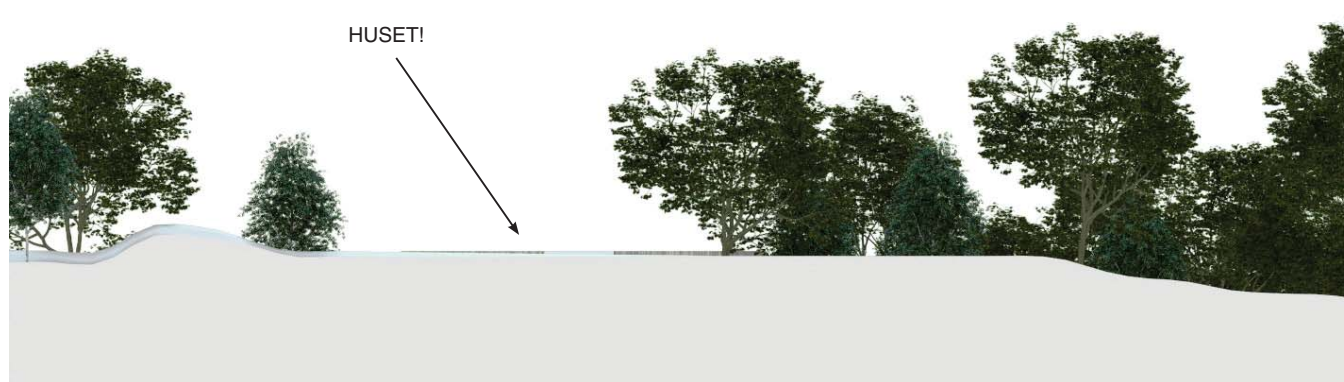
VYER

FYRA TERRASSERADE VÅNINGAR
MED STORA TERRASSER

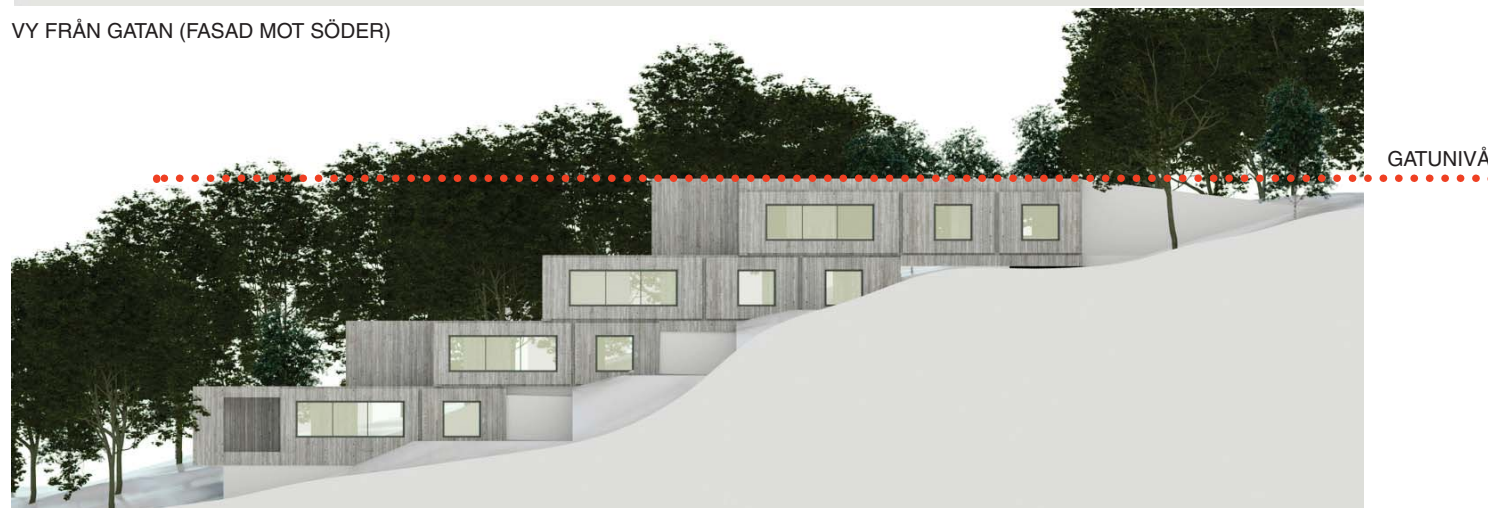
550 KVM BYA
930 KVM BTA

1 - 4ROK - 117 KVM
3 - 3ROK - 107 KVM
4 - 3ROK - 96 KVM

8 ST LÄGENHETER TOTALT



VY FRÅN GATAN (FASAD MOT SÖDER)



FASAD MOT VÄSTER

VOLYMSKISS

FYRA TERRASSERADE VÅNINGAR
MED STORA TERRASSER

550 KVM BYA
930 KVM BTA

1 - 4ROK - 117 KVM
3 - 3ROK - 107 KVM
4 - 3ROK - 96 KVM

8 ST LÄGENHETER TOTALT



VY FRÅN HAVET (FASAD MOT NORR)

VOLYMSKISS

FYRA TERRASSERADE VÅNINGAR
MED STORA TERRASSER

550 KVM BYA
930 KVM BTA

1 - 4ROK - 117 KVM
3 - 3ROK - 107 KVM
4 - 3ROK - 96 KVM

8 ST LÄGENHETER TOTALT



FRÅN OVAN

Förtydliganden till nämnden, ang förhandsbesked för Hemmesta 11:78, Tottkällevägen 3

Tomten är på ca 4000 kvm och skulle kunna styckas till 2 tomter, varpå man då kunde bygga 2 parhus och 2 attefallshus, vilket skulle ge 6 lgh. Vårt förslag ger 8 lägenheter och en större del av tomten bevarad.

Fördelen med 55+ boende (som eg. borde heta 65+ boende):

- Nuvarande fastighetsägare får en praktisk lägenhet att åldras i, med närhet till grannar och gemenskap.
- Det är ont om lämpliga bostäder för äldre i denna del av Värmdö och detta skulle blanda upp befolkningen med i alla fall 8 hushåll.
- Som pensionär är man inte tvungen att nyttja vägarna i rusningstrafik. Efter kl.8.05 har vi inga trafikproblem i Hemmesta eller på Grisslingerakan. Dessa sträckor är endast hårt belastade kl.7.20-8.05. Även om dessa 8 hushåll (6 nya mot idag) skulle adderas till trafikproblematiken, så är det ringa antal i förhållande till byggplanerna i bl.a. Hemmesta Centrum och Dragudden, med flera hundra bostäder.
- Det är många som önskar sälja sin villa och flytta till lägenhet, men ändå bo nära barn och barnbarn. Vi ger den möjligheten till 8 familjer.

Fördelen med vår arkitektur, ett souterränghus som smälter in i berget:

- Ingen grannes utsikt påverkas.
- Huset syns inte från vägen.
- Huset är mycket diskret från vattnet sett.
- Grannarna gillar det, vilket visas med att ingen av de 10 tillfrågade grannarna hade något att erinra. Det är ovanligt i sjöläge på Värmdö!
- 2 parhus och 2 attefallare skulle påverka grannarna betydligt mer.
- Detta byggs med passivhusteknik, och kommer att ge ett lågenergihus trots norrläget i souterräng.
- Stora terrasser med sol från öster och väster, och med bedårande utsikt, är perfekt på ålderns höst.
- Tillgängliga entréer till alla lägenheter från markplan.
- Allmänningen nedanför påverkas bara i positiv bemärkelse, då gångvägen ner skulle rustas upp och bli mer synlig.
- Antalet parkeringsplatser på tomten utökas med max 2 stycken, då det redan finns parkering för 6 bilar idag. Dessutom är det tänkt bilpool med elbil (Tesla).
- Att det är ett 4-våningshus är svårt att uppfatta, då det klättrar på berget och alla har entré från marken och stora terrasser. Att det skulle förvanska natur- och kulturvärden har vi svårt att se. Vilka kulturvärden syftar man på då?

Annat som talar för att förhandsbesked borde kunna ges:

- Det finns kommunalt VA framdraget till tomtgräns samt el och fiber inkopplat.
- Fastigheten ligger mycket kollektivtrafiknära (busshållplats Kolvik), med bussar var 10 minut mot Gustavsberg och Slussen.

- Nära samhällsservice i Hemmesta och Gustavsberg
- Fastigheten är redan bebyggd.
- Planarbetet pågick i K3 i flera år, men lades ner, då man troligen ansåg att detaljplan inte var nödvändigt. Att göra en frimärksplan för en fastighet har vi svårt att se meningen med.
- Likställighetsprincipen att det då skulle komma fler som vill bygga 8 lgh på sin fastighet är osannolik, så alla tomter runt omkring är relativt nybyggda. Likställighetsprincipen skulle då kunna kräva att huset inte syns från gatan, att samtliga lägenheter har ingång från gatan samt har en energiförbrukning på 17 kWh/m² för uppvärmning. Å andra sidan vore det väl bättre att Kolvik förtätades där det är möjligt än att man nyexploaterar jungfrulig mark. Det behövs trots allt fler bostäder på Värmdö. Kolvik ligger perfekt till med avseende på kollektivtrafik, förskolor och skolor, vårdcentral, äldreboende, livsmedelsbutik, fotvård, restauranger, frissa, etc. Betydligt bättre än de flesta ställen på Värmdö.

Vi vädjar till nämnden att titta ordentligt på förslaget och därmed inse att det uppfyller kraven i PBL 1 kap 1 §, 2 kap 5 §, 2 kap 6 §.

Hälsningar

Sten Trolle

Fastighetsägare

Bilaga. En jämförelse mellan Kolvik och Tjälvik

Värmdö kommun har på ett förtjänstfullt sätt analyserat och föreslagit en detaljplan för Självik.

Vi låter den tjäna som referens för vad som skall prioriteras för att skapa en god miljö.

I samrådshandlingen 05KS/0109 står på sidan 17:

Planförslaget utformas med syfte att motverka segregation mellan samhällsgrupper avseende inkomst, ålder, samhällsgrupp, yrkes, eller tid och säsong. Att växa i ett balanserat och mångfacetterat samhälle är grundläggande i barnens utveckling. I Självik ska unga som gamla, ensamstående som barnfamiljer, pensionärer som verksamma, och husägare som hyresgäster kunna bo i socialt gemenskap.

I planförslag för Självik har dessa behov beaktats genom utformningen av planen för bl.a åretruntboende, skola, anläggningar för fritids och friluftsliv, badbryggor, naturstigar, bostäder anpassade till barnfamiljer med generationsboende, möjlighet för äldre att bo kvar nära barnbarnen.

Ett annat behov ur barnets perspektiv är tillgänglighet och närhet. I dagens samhälle utgör barnens passivitet och långa vistelsetider i hemmet och framför digitala medier en hälsorisk. Tillgänglighet och närhet är vägar som är trygga och trafiksäkra. Föreliggande planförslags täta bebyggelse med begränsad fordonstrafik och trygga och trafiksäkra gång- och cykelvägar ger däremot barnen större möjligheter till socialt umgänge och fysiskt aktivitet utanför det egna hemmet.

Ala de viktiga aspekter som tas upp ovan har tagits extremt väl tillvara i det föreslagna projektet.

Vi har redan nu när ritningarna fått viss spridning fått förfrågningar, t.o.m. en preliminärbokning från en familj i Kolvik som vill att föräldrarna skall kunna flytta in för att få närhet till barn och barnbarn och även kunna avlasta familjen en del av den stress som samhället lägger på dagens barnfamiljer. Tack vare möjligheten att kunna gå från Tottkällevägen till andra delar av Kolvik utan att gå ut på den trafikerade Skärgårdsvägen bidrar till kvalitén på boendet.

I Själviksprojektet använder man också den s.k. värderosen som vi också använder. Vår subjektiva bedömning ser ut som följer och visar klart att vårt förslag har många kvalitéer i samtliga inom samtliga områden. Den ekonomiska bärkraften är svår att bedöma, vi vet dock att vi vänder oss till köpare med god privatekonomi som inte kommer att ligga samhället till last utan kommer att bidra till samhället genom skatter och avgifter. Flera av de boende kommer sannolikt också att avlasta barnfamiljer (och därigenom samhället) vid hämtning, lämning, läxläsning och kanske VAB..

