



Linus Lindvall
linus.lindvall@varmdo.se
08-570 470 23
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

NORRA LAGNÖ 1:314, Toivovägen 17: Ansökan om bygglov för uppförande av komplementbyggnad

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 2018-10-04

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 28 § plan- och bygglag (2010:900), PBL.

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

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta , inkommen 2017-02-06
Fasad- , plan och sektionsritning, inkomna 2017-02-06

Ärendet

Ansökan avser bygglov nybyggnad av ett garage om 86 kvm byggnadsarea (BYA).

Förutsättningar

Fastighetens areal är 8 530 kvm landareal och 5 000 kvm vattenarea
Fastigheten är bebyggd med ett 1,5-plans enbostadshus om 131 kvm BYA, komplementbyggnad om 129 kvm BYA och sjöbod om 10 kvm.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd, en ansökan om strandskyddsdispens handläggs parallellt i ett annat ärende.

Bakgrund

Vid tidpunkten för ansökan om bygglov, 2016-10-04, låg planarbetet i "Startskede". Ansökan avsåg ursprungligen ett garage om 121 kvm BYA som enligt Christian Rossi skulle användas av tre bostäder på fastigheten.

2016-12-12 skickades en begäran om komplettering där det bland annat framgick att en komplementbyggnad ska vara underordnad huvudbyggnaden och byggnadsarean minskas samt byggnadshöjden sänkas. Ärendet behövde också kompletteras med redovisning av befintligt avlopp alternativt att lämna in en ansökan om enskilt avlopp. Kompletteringarna skulle inkomma senast 2017-01-04.

2017-02-26 lämnades besked om att ritningar inväntas och begärde anstånd med tiden för inlämning av kompletteringar.

Samma dag skickade handläggaren svar till sökande. Där framgick att planavdelningen informerat om att planen gått vidare till samrådsskede vilket i sin tur kan innebära att vi beslutar om anstånd med att handlägga ärendet alternativt att ansökan kan avslås. Om han ville att ansökan ändå skulle prövas skulle han inkomma med kompletteringar senast 2017-02-09. Sökande fick då även möjligheten att dra tillbaka ärendet utan kostnad.

2017-02-09 inkom komplettering där garaget minskats till 86,4 kvm BYA. Ingen avloppslösning redovisades.

Rådande förhållande

Fastigheten som ligger inom kulturmiljöområde 1) Anneberg- Norra Lagnö-Risholmen är idag bebyggd med ett bostadshus om 132 kvm BYA och komplementbyggnad/gästhus om 129 kvm BYA samt uthus om 10 kvm BYA. En byggnad om ca 30 kvm BYA är outredd.

Den föreslagna detaljplanen kommer ha en genomförandetid om 10 år som påbörjas två år efter att planen vunnit laga kraft, så kallad fördröjd genomförandetid. Byggrätten för fastigheten är enligt planförslaget 180 kvm BYA för en huvudbyggnad samt 60 kvm BYA för en komplementbyggnad.

Fastigheten är i dagsläget belägen utanför detaljplanelagt område.

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Ingen vatten- eller avloppslösning är redovisad på fastigheten och ingen ansökan om enskilt avlopp har inkommit. Kommunalt VA kommer byggas ut till området som en del av planprocessen.

Kommunicering

2017-02-23 remiss skickas till planenheten

2017-02-26, remissvar från planavdelningen att bygglov inte kan beviljas då ansökan strider mot planbestämmelserna. Då planarbetet är i samrådsskede har ansökan remitteras till planenheten som i remissvar angivit att bygglov inte bör kunna ges då den sökta åtgärden avviker från de tänkta planbestämmelserna. Planförslaget är inte antaget och har heller inte vunnit laga kraft.

2017-04-06, förslag till tjänsteskrivelse skickas till sökande som gavs möjlighet att yttra sig i ärendet innan nämndens sammanträde, att besvara senast 2017-04-26.

2017-04-26 inkom synpunkter från den sökande framför bland annat att det finns tre villor på fastigheten och att garaget som avses i ansökan ska tillgodose alla villornas behov. Den sökande påpekar att han inte hittat några riktlinjer eller någon som kan berätta vad som är tillåtet eller inte så han skickade in ansökan om strandskyddsdispens och bygglov i hopp om att det ska fungera. Han fick sedan information om att kommande byggrätt i planen blir 60 kvm för komplementbyggnad. Sökande kan omöjligen rätta sig efter riktlinjer som bestäms efter att han skickat in kompletteringar, han anser sig orättvist behandlad och önskar få information om vad han får bygga så gör han det. Det inkomna yttrandet föranleder ingen annan bedömning i ärendet.

Berörda sakägare har beretts tillfälle till yttrande och svarsdatum är senast 2017-06-12.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Fastigheten är belägen på Norra Lagnö inom område för pågående detaljplanearbete. Området är i kommunens översiktsplan för 2012-2030 utpekad som ett prioriterat förändringsområde (PFO) som ska planläggas 2016-2025.

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.

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.

Information och upplysningar

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Linus Lindvall
Bygglöshandläggare

Bilagor:

- översiktskarta planarbete TN
- översiktskarta TN
- översikt 2 TN
- Remiss, planavd. TN
- remissvar TN
- E-post, meddelar om möjligt anstånd/avslag TN
- E-post överklagan från C.Rossi TN

Ritningar

Nybyggnadskarta BU
Ritning över planlösning, fasad och sektion BU

Sändlista

Delges beslut med REK+MB

Sökande, sakägare, rågrannar som har haft invändning

Kopia för kännedom (antingen via e-post eller postadress)

Annan part (fastighetsägare, arrendator)

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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.

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

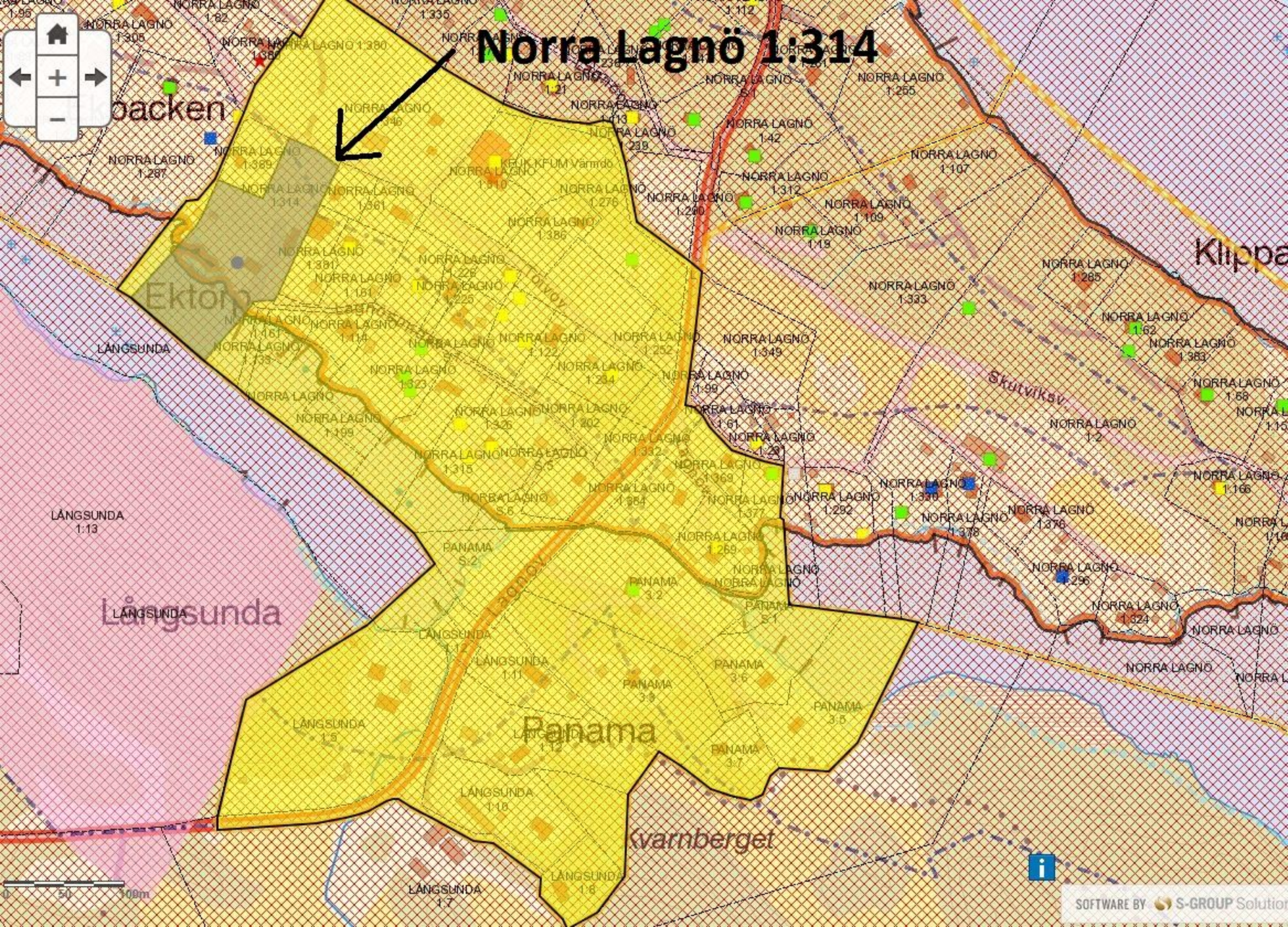
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden
134 81 GUSTAVSBERG

Norra Lagnö 1:314



PFO Norra Lagnö, Etapp 1 (Panama)

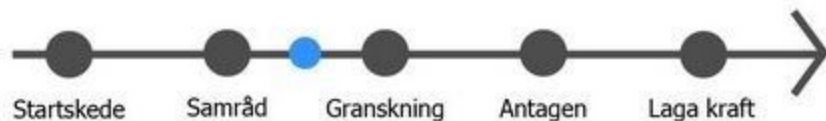


Norra Lagnö 1:314

Klicka på bilden för att förstora

Norra Lagnö, Panama och Långsunda är enligt Värmdö kommuns översiktsplan (ÖP) 2012-2030 ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO). Det innebär att området ska planläggas och förses med kommunalt vatten- och spillvatten.

Planläggningen för området delas in i etapper. Etapp 1, omfattar bland annat Norra Lagnö skola, Panama och Långsunda gård.





VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över

Norra Lagnö 1:314

Dnr. 14SPN/0607

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH2000

Fastighetens areal: 13530m²

Landarea 8530 m²

Vattenarea 5000 m²

Del i Norra Lagnö Ga:6, Norra Lagnö S:1
samt Norra Lagnö S:7

Laster: se bifogad fastighetsrapport

Angivna gränslängder är tagna från förrättningskartor från grannfastigheterna. Ingen samlad förrättning med gränser för 1:314 har gått att hitta.

Arbetsfix +2,62 rödmålad på klippa

Ritad

Godkänd

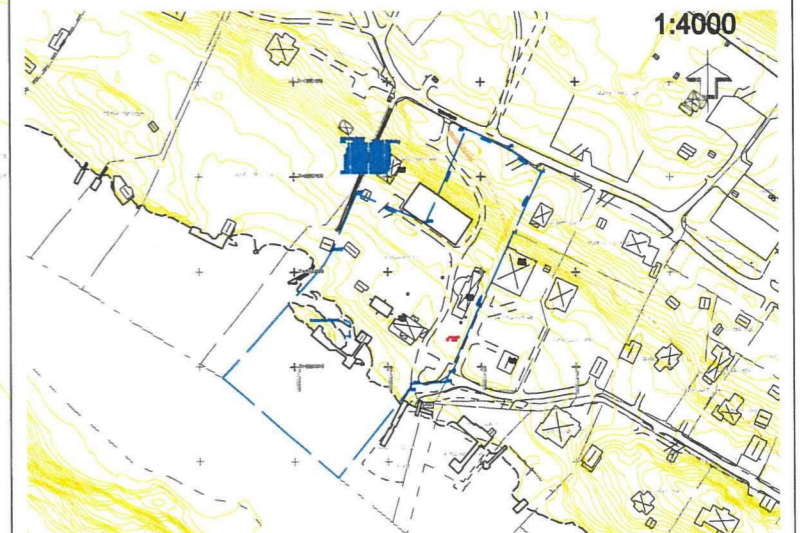
2014-11-24

Eva Ringborg

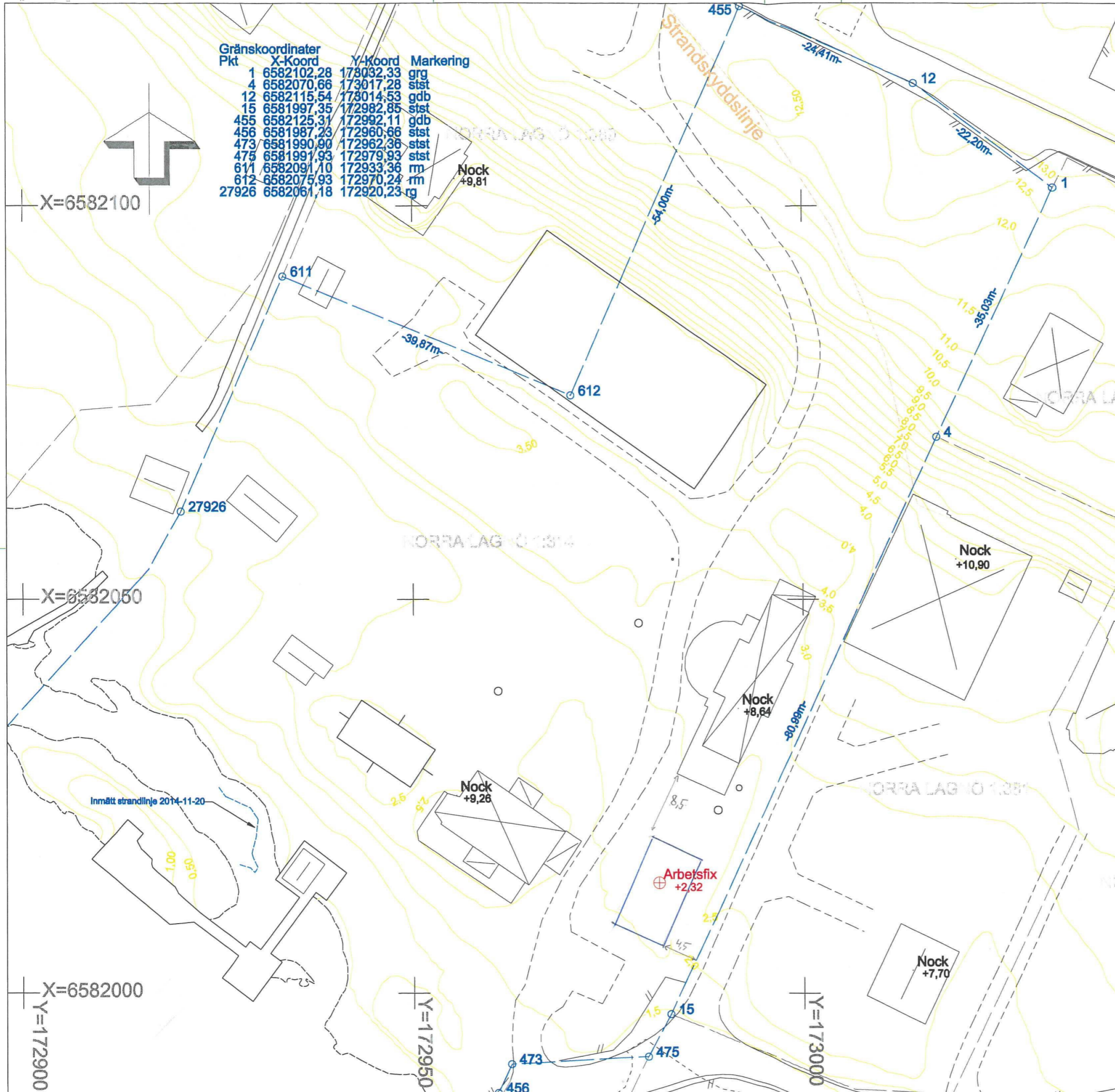
Lars Öberg

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.



Gränskoordinater Pkt	X-Koord	Y-Koord	Markering
1	6582102,28	173032,33	grg
4	6582070,66	173017,28	stst
12	6582115,54	173014,53	gdb
15	6581997,35	172982,85	stst
455	6582125,31	172992,11	gdb
456	6581987,23	172960,66	stst
473	6581990,90	172962,36	stst
475	6581991,93	172979,93	stst
611	6582091,10	172933,36	rm
612	6582075,93	172970,24	rm
27926	6582061,18	172920,23	rg



X=6582100

X=6582050

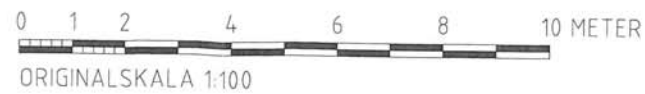
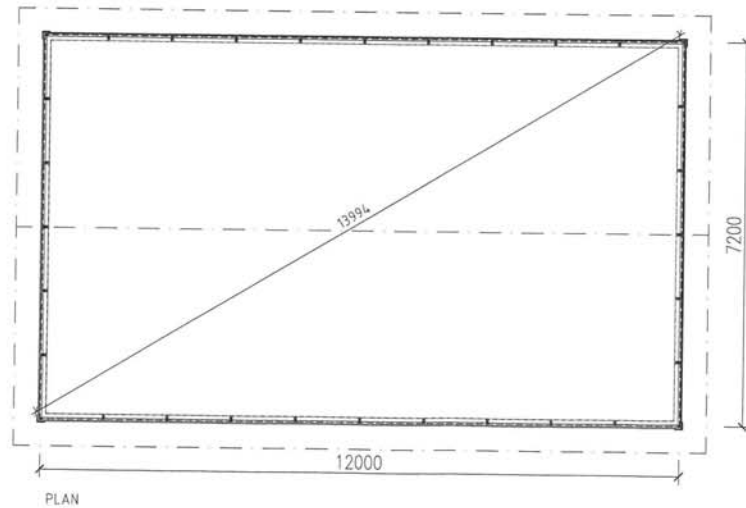
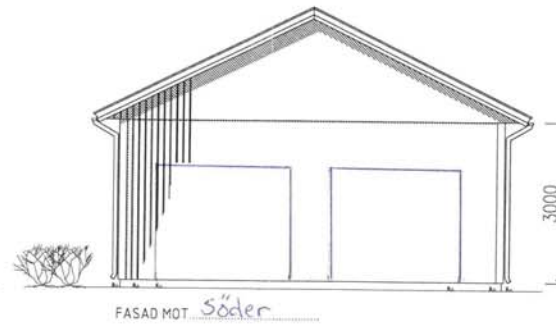
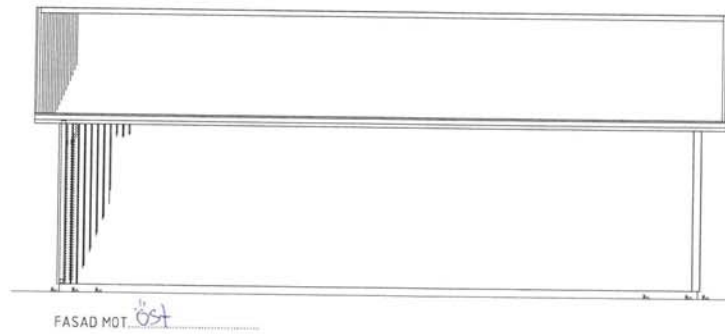
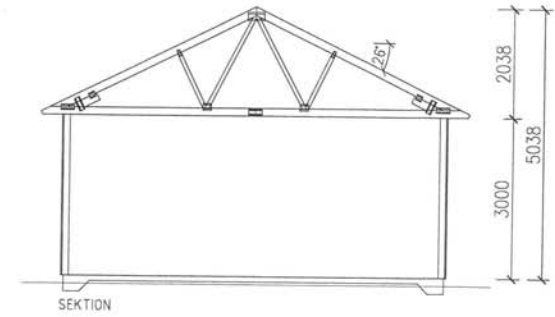
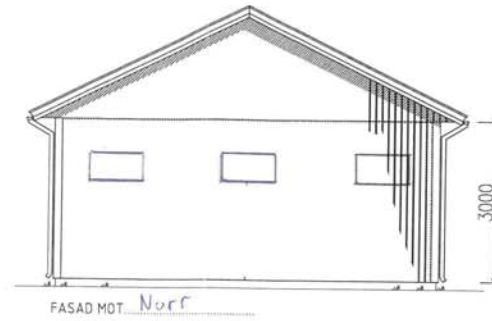
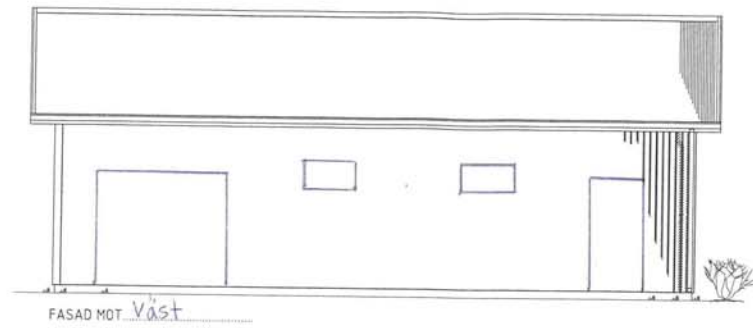
X=6582000

Y=1729000

Y=1729500

Y=1730000

90-20-1102



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
BYGGLOVHANDLING				
 BYGGLOVDIREKT.SE RITNINGSARKIVET PÅ NÄTET				
FÖRSLAG TILL NYBYGGNAD AV:				
Garage				
FASTIGHET: 1:314				
ÄGARE: Stefan Rossi				
DATUM: 27/1-17				
UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLAGGARE		
	JSN	JONAS SJÖLIN		
DATUM	ANSVARIG			
2011-01-01	JONAS SJÖLIN			
SKALA	NUMMER	BET		
1:100(A3)	A72-120-30-26			