



Lena Håkansson
lena.hakansson@varmdo.se
08-570 474 07
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Tjänsteskrivelse

INGARÖ-EVLINGE 1:14: Bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt rivning av befintlig huvudbyggnad

Förslag till beslut

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

1. Bevilja ansökan om bygglov.
2. Bevilja anmälan om rivning.
3. Godta byggherrens förslag till kontrollansvarig
Peter Björså, kiwa 3341
4. Inte ta ut en avgift då detta har gjorts i tidigare beslut.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2017-10-04 §196 punkt 10 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad	2017-02-06
Situationsplan rivning, daterad	2017-02-06
Fasadritningar , daterad	2017-02-06
Planlösningar, daterad	2017-02-06
Sektionsritning, daterad	2017-02-06
Foto på hus som skall rivas, daterad	2017-02-06
Remiss angående enskilt VA, daterad	2018-02-02

Samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap. plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handlingar som skall skickas in i förväg för att tekniskt samråd ska kunna ske och för att startbesked ska beslutas är konstruktionsritningar samt förslag till kontrollplan. Beroende på åtgärdens komplexitet kan även andra handlingar, exempelvis beräkning av förväntad energianvändning, komma att krävas.

Efter det att ni lämnat in erforderliga handlingar, är det ni, som byggherre, som ansvarar för att boka tid för tekniskt samråd med kommunens byggnadsinspektör. Tiden bokas av er kontrollansvarig. Handlingar och tidsbokning för tekniskt samråd skickas till inspektor@varmdo.se.

Bakgrund

2017-05-30 beviljades bygglov för nybyggnad av fritidshus och komplementbyggnad samt rivning av befintlig huvudbyggnad på rubricerad fastighet. Detta ärende överklagades och Länsstyrelsen upphävde beslutet och återförvisade det till Värmdö kommun för erforderlig handläggning. Detta då Länsstyrelsen bedömde att det av handlingarna inte framgår huruvida möjligheterna att ordna avlopp för ytterligare åtta stycken vattentoiletter och sju stycken duschar/bad är goda eller inte.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av fritidshus om 370 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 546 kvm och 40 kvm öppenarea (OPA)

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad 88 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 88 kvm och 0 kvm öppenarea (OPA)

Anmälan om rivning för befintlig huvudbyggnad om ca 171 kvm BYA.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 480 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och två komplementbyggnader.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är sökt och beviljad 2016-07-11 med BMH 2830.

Besök på fastigheten har företagits 2017-04-20.

Yttranden

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

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:9 har inte inkommit med svar (2/2).

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:7 har inte inkommit med svar (2/2).

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:15 har inte inkommit med svar (1/1).

Ägare till fastigheten Ingarö-Evlinge 1:13 har framfört synpunkter avseende byggnadens höjd och placering. Samt att byggnaden kommer att dominera strandlinjen och skugga deras fastighet och att utsikten söderut över Säbyviken försvinner. Synpunkter på hur dagvattenavrinningen kommer att lösas (2/2).

Ärendet har remitterats till miljöenheten där det tydligt har påpekats att det kommer att finnas åtta stycken vattentoaletter och sju stycken duschar/bad. Enheten för små avlopp bedömer att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. PBL samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodoses för den sökta åtgärden.

En ansökan om enskild avloppsanläggning har inkommit till bygg- och miljöavdelningen som avser ett minireningsverk av fabrikat Topas 15 plus.

Området har enligt Utredning av grundvattentillgång i Värmdö kommun (Svensk ekologikonsult AB, 2015) en god vattentillgång (501-1000 liter/dygn) och en hållbar nyttjandegrad av grundvatten budgeten (40-60 %). Enheten för små avlopp har ingen erinran gällande vattenförsörjningen.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ärendet avser bygglov för nybyggnad av fritidshus om två plan med vidbyggt garage samt uppförande av en komplementbyggnad (gäststuga). Anmälan om rivning för befintlig huvudbyggnad har också inkommit. Tomten är kuperad och placeringen av det nya huset är på den befintliga platån där befintlig huvudbyggnad är placerad.

Fastigheten Ingarö-Evlinge 1:13 har sitt hus placerad på högre höjd och högre upp på sin fastighet än den sökta byggnaden på Ingarö-Evlinge 1:14 och en eventuell skuggning som kan medföras av byggnationen bedöms vara marginell. Förlorad utsikt mot Säbyviken söderut bedöms inte medföra en sådan betydande olägenhet att lov ska vägras då fastigheten har fri sikt rakt ut mot viken.

Yttranden har kommunicerats med byggherren som har haft som ambition att bevara så mycket som möjligt av fastighetens naturmark och göra ett så litet fotavtryck som möjligt. För att undvika sprängning och schaktning av mark har entrén placerats på samma nivå som tidigare. Huset byggs i två plan för att behålla fastighetens ursprungliga karaktär och färgsätts med en grå kulör för att smälta in i berget och omgivande växtlighet. Målsättningen är att byggnaden ska harmonisera med både markförutsättningar och omgivning.

En översiktlig bedömning har gjorts angående påverkan av trafikbuller. Bedömning av situationen i nuläget är att det inte finns risk för att trafikbuller kan orsaka en olägenhet

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov i 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 § tredje stycket, 8 och 9 § och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 § PBL.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31 § PBL.

Information och upplysning

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Byggherre är den som för egen räkning utför eller låter utföra projekterings-, byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Byggherren ska se till att åtgärderna genomförs i enlighet med de krav som gäller enligt PBL eller föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. Om åtgärden är lov- eller anmälningspliktig, ska byggherren se till att den kontrolleras enligt den kontrollplan som byggnadsnämnden fastställer i startbeskedet. Om åtgärden kräver tillstånd eller dispenser från andra myndigheter, ansvarar byggherren för att sådana inhämtas.

Byggnaden får inte tas i bruk innan den har anslutits till en av kommunen godkänd avloppsanläggning.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator).

Om föreningar (ex oljeföreningar i mark) påträffas ska arbetet avbrytas och föreningen anmälas till bygg- och miljöavdelningen.

Byggherren uppmärksammas på att åtgärden inte får utföras på område som omfattas av servitut eller ledningsrätt.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för lägeskontroll debiteras separat om den utförs av kommunens Kart- och GIS enhet.

Byggherren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

För start- och slutbesked debiteras separat efter det att samråd för respektive besked hållits.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sändlista

Delges beslut med post
Fastighetsägare

Delges beslut med e-post
Sökande

Delges beslut med REK+MB
Sakägare, rågrannar som har haft invändning

Kopia för kännedom
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

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

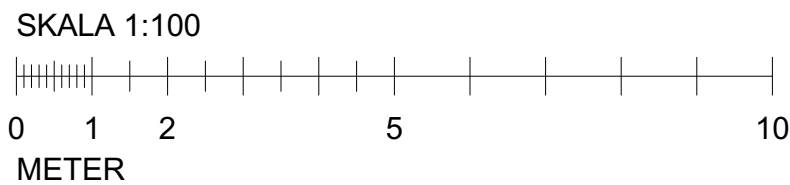
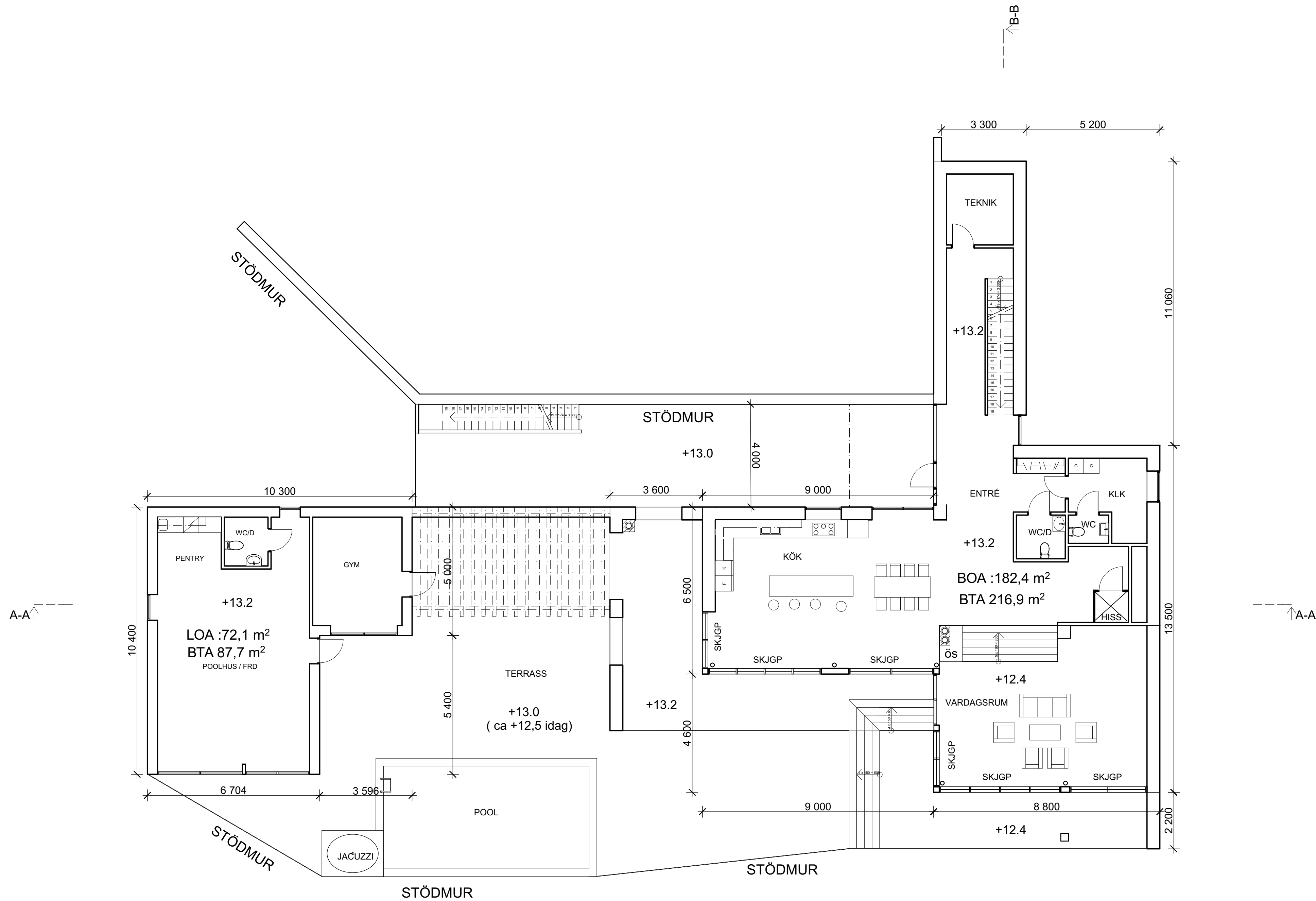




Säbyvik

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i mm



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOV			
Ingarö-Evlinge 1:14			
NYBYGGNATION VILLA			
A	2 KARSMAN ARKITEKTER tel.08- 545 70 520		
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	ANSVARIG		
2017-01-26	Jan Karsman		
PLAN 1 BV			
SKALA	NUMMER		BET
1:100 /A1	A 40:01		

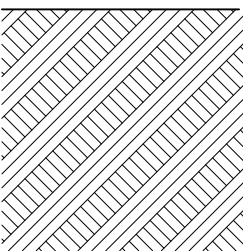
Alla mått anges i mm



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOV			
Ingarö-Evlinge 1:14			
NYBYGGNATION VILLA			
A	2 KARSMAN ARKITEKTER tel.08- 545 70 520		
UPPDAG NR	RIDAT AV	HANDLÄGGARE	
DATUM	ANSVARIG		
2017-01-26	Jan Karzman		
PLAN 2 1TR			
SKALA	NUMMER		BET
1:100 /A1	A 40:02		

FÖRKLARINGAR

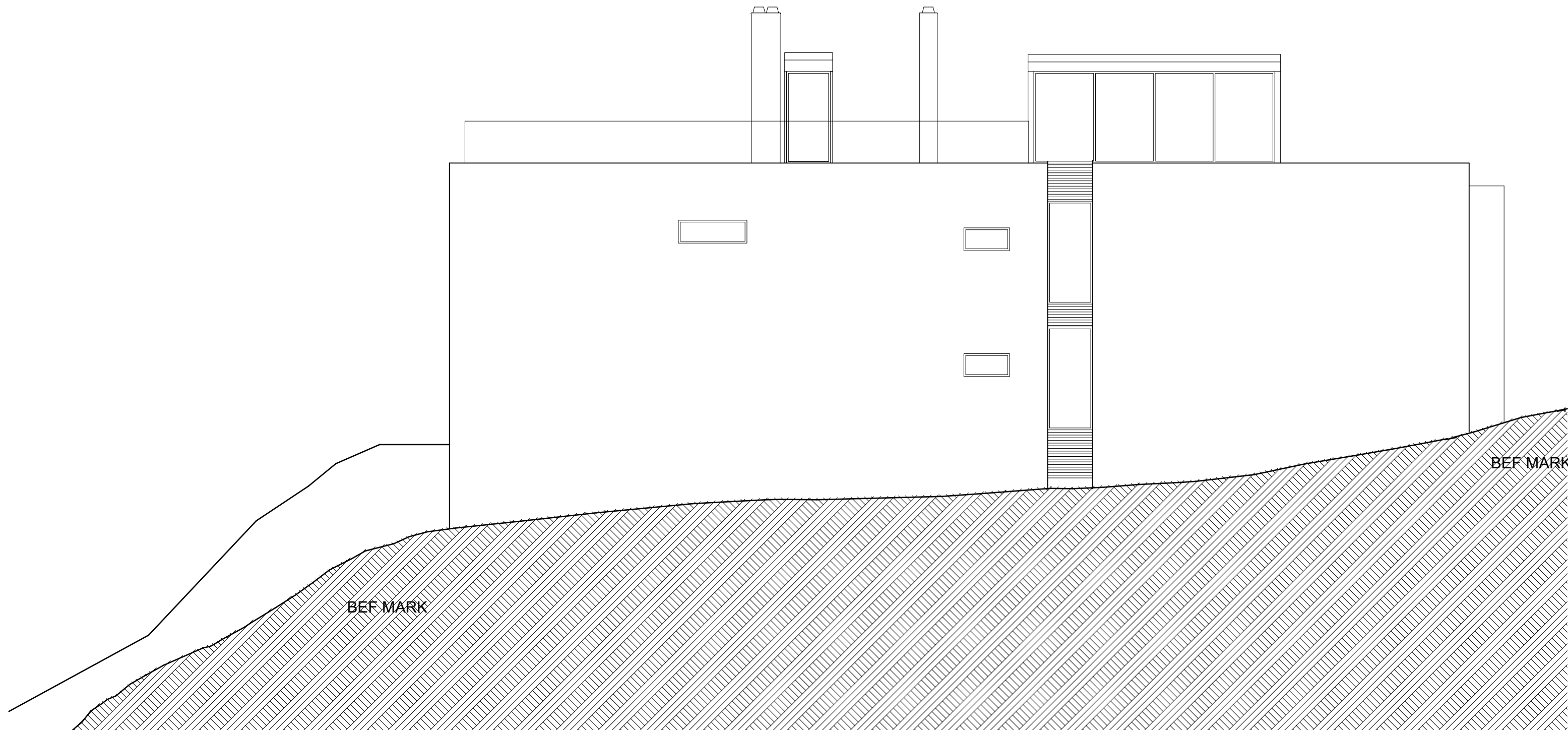
Alla mått anges i mm



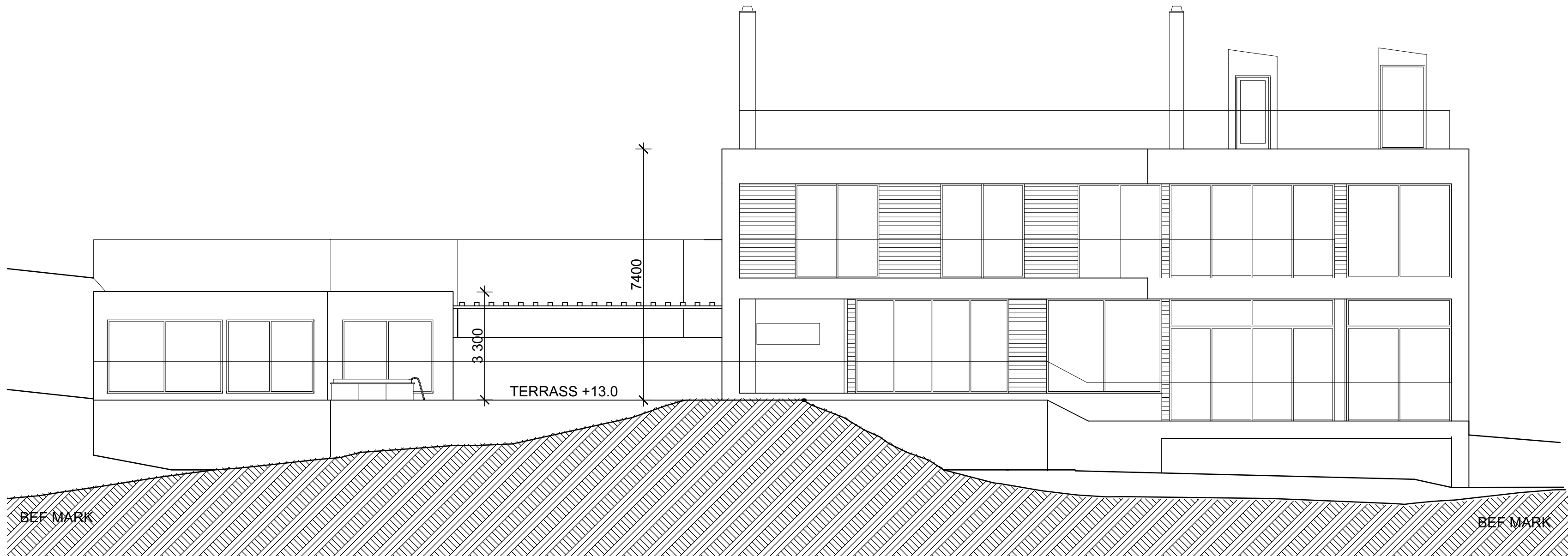
Befintlig marknivå



Ny marknivå



FASAD MOT NORR



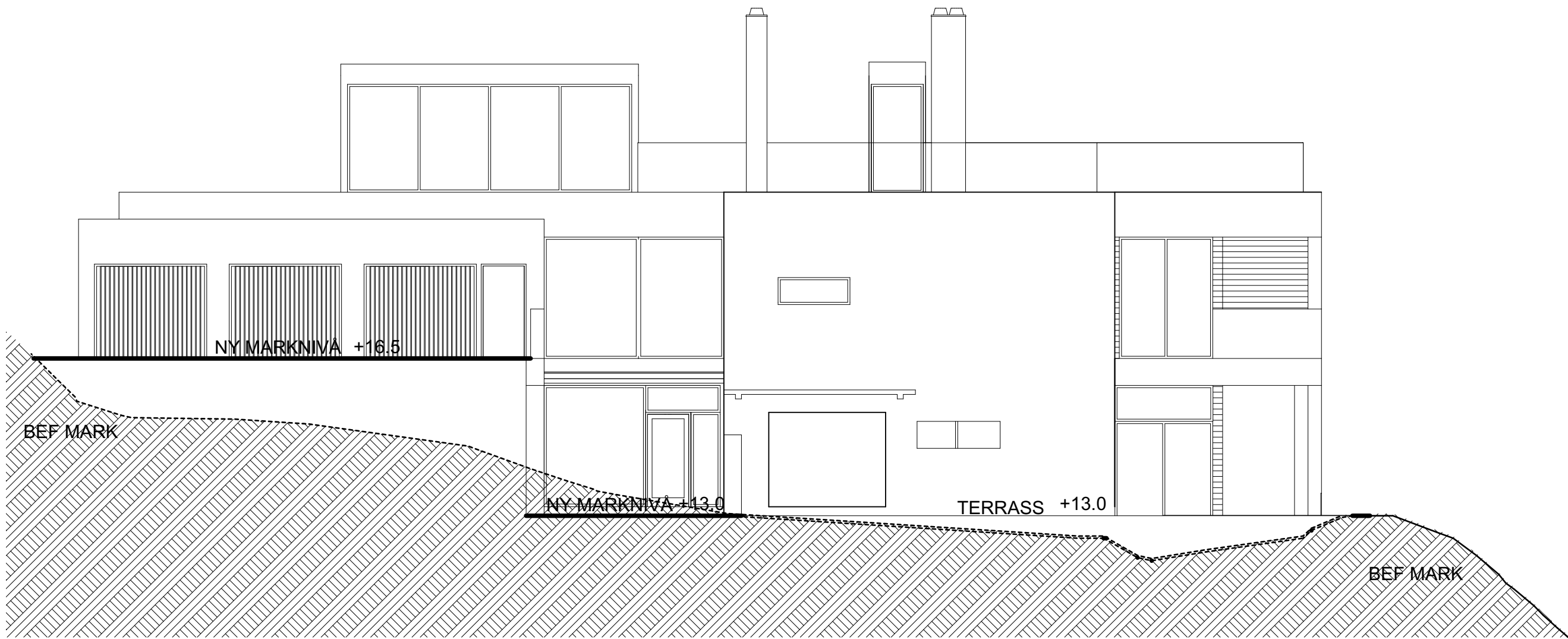
KOMPLEMENTBYGGNAD

FASAD MOT ÖSTER
(MOT VATTNET)

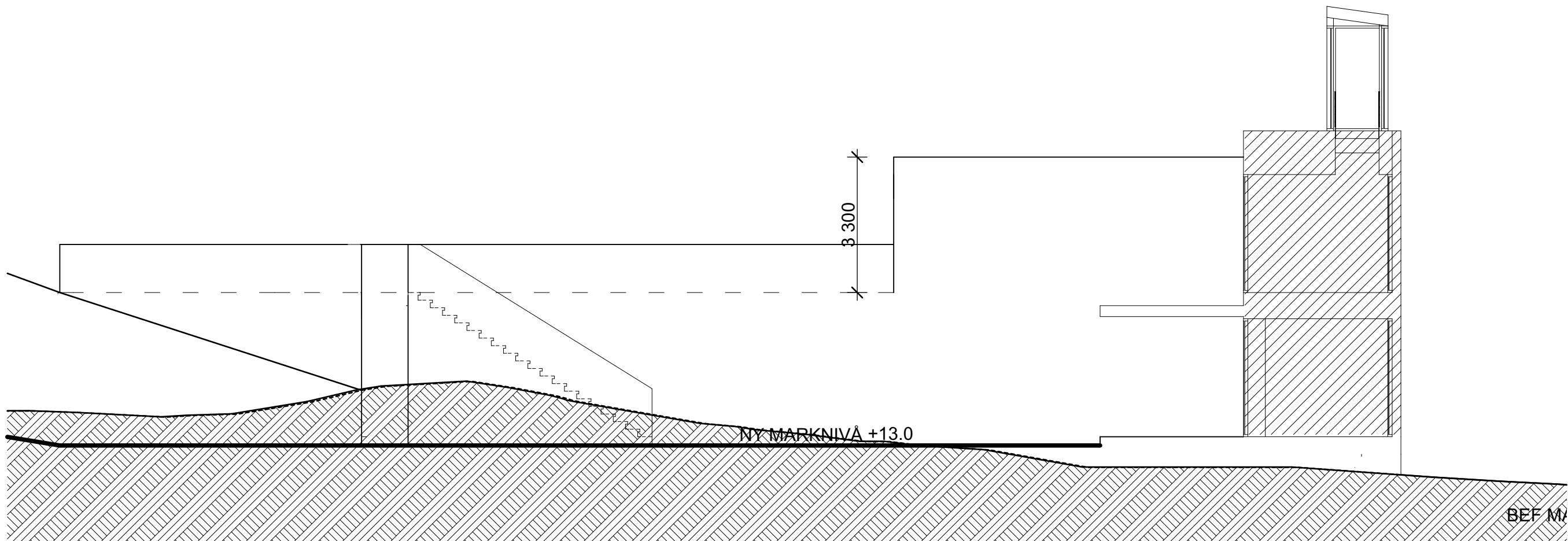
SKALA 1:100



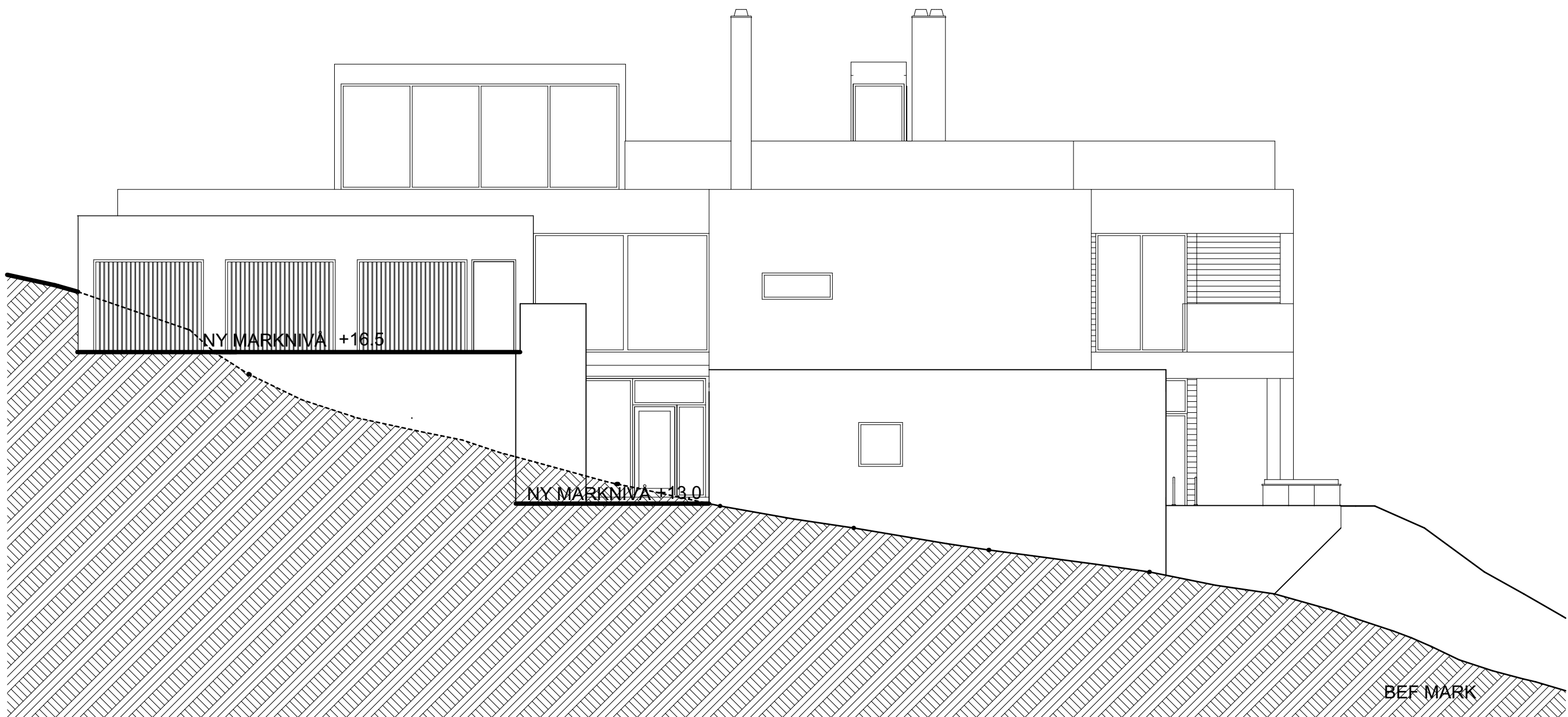
BET	ANDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOV			
Ingarö-Evlinge 1:14			
NYBYGGNATION VILLA			
A	2 KARSMAN ARKITEKTER tel.08- 545 70 520		
UPPDRAG NR	RTAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	ANSVARIG		
2017-01-26	Jan Karsman		
FASADER			
SKALA 1:100 /A1	NUMMER A 40:03	BET	



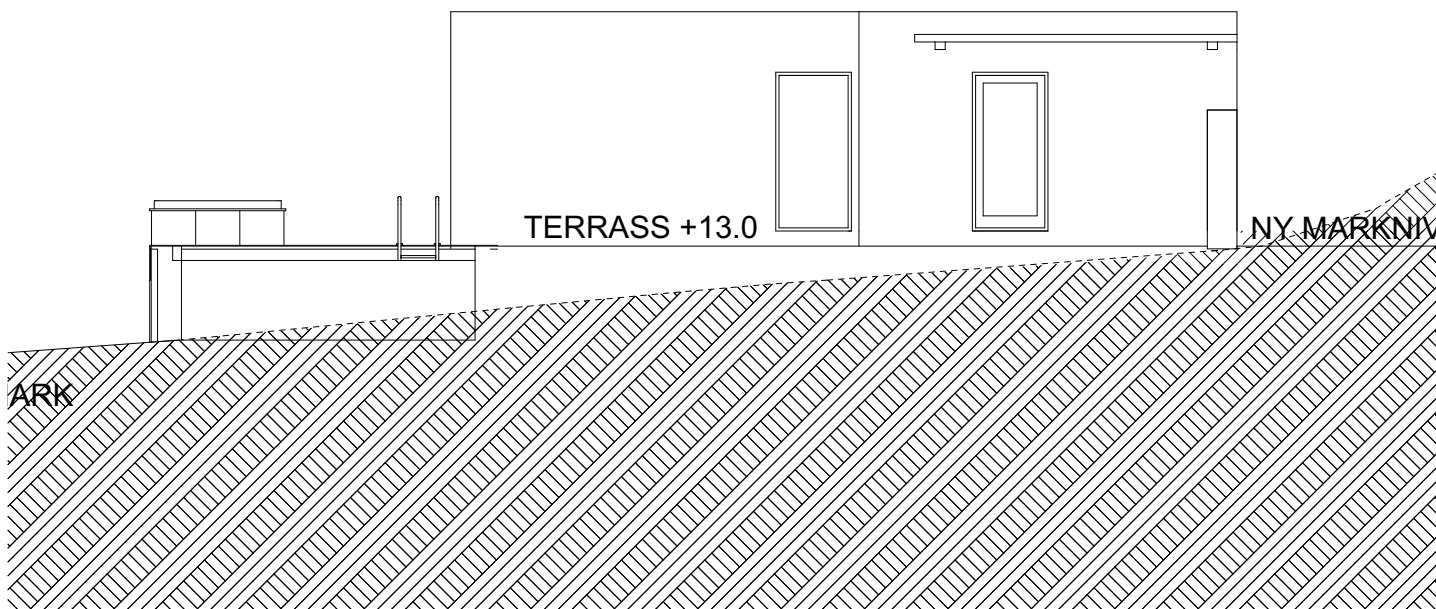
FASAD MOT SÖDER (VID HUVUDBYGGNAD)



GARAGE FASAD MOT ÖSTER



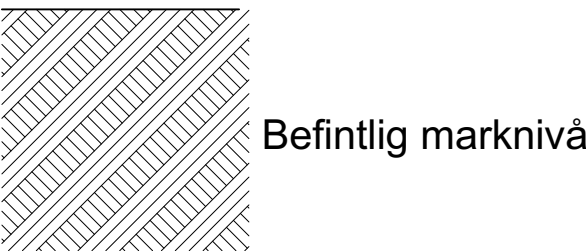
FASAD MOT SÖDER (VID KOMPLEMENTBYGGNAD)



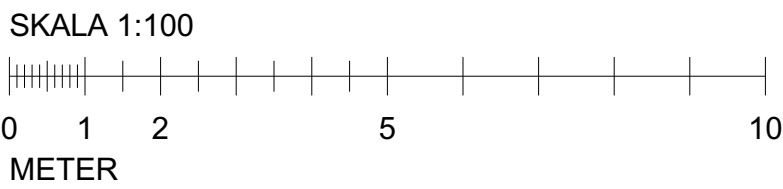
KOMPLEMENTBYGGNAD FASAD MOT NORR

FÖRKLARINGAR

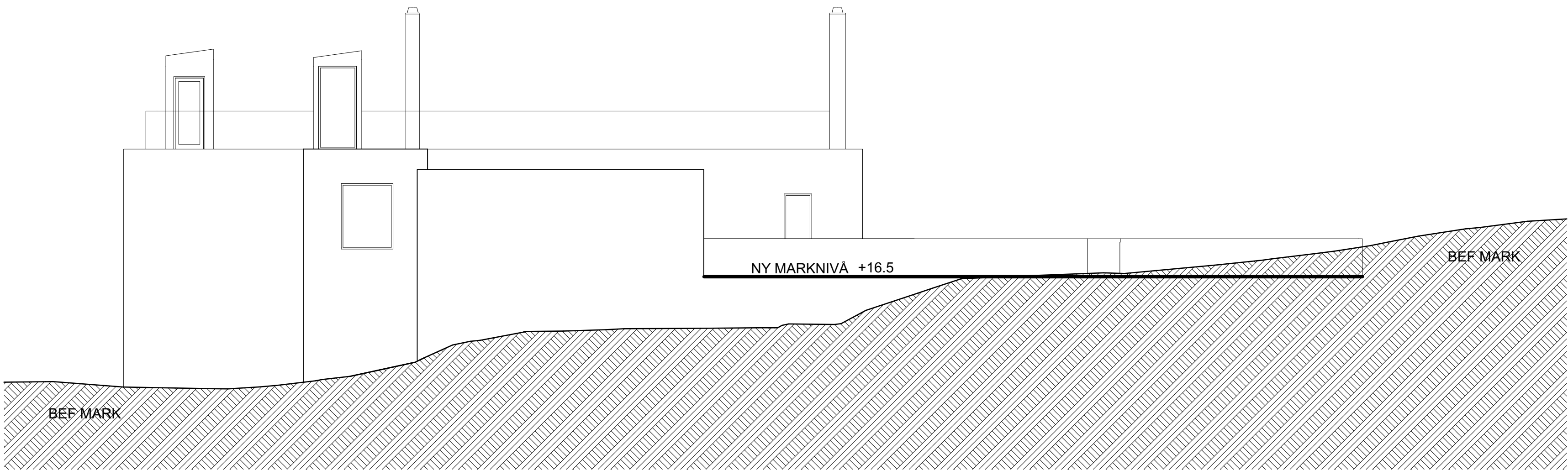
Alla mått anges i mm



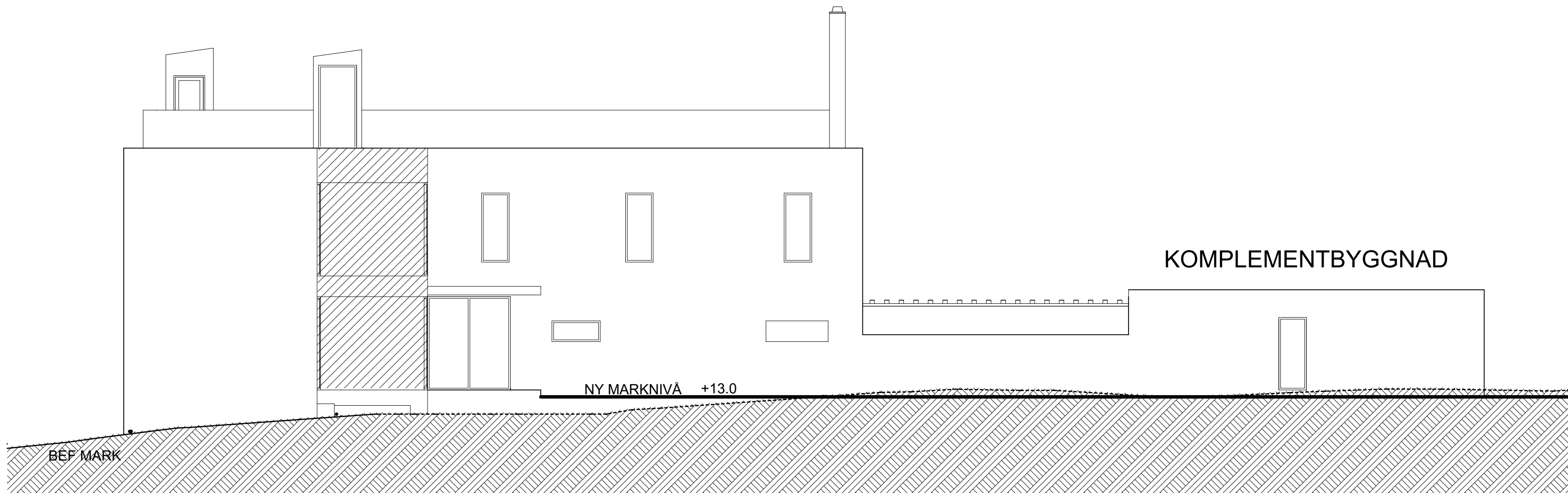
GARAGE FASAD MOT ÖSTER



BET	ANDRING AVSER		DATUM	Sign.
BYGGLOV				
Ingarö-Evlinge 1:14				
NYBYGGNATION VILLA				
A	2 KARSMAN ARKITEKTER tel.08- 545 70 520			
UPPDRAG NR	RITAD AV		HANDLAGGARE	
DATUM	ANSVARIG			
2017-01-26	Jan Karsman			
FASADER				
SKALA 1:100 /A1	NUMMER A 40:04			BET



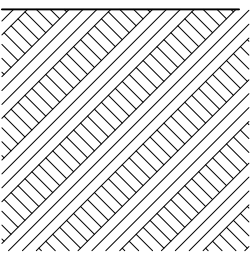
FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT VÄSTER VID HUVUDBYGGNAD

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i mm



Befintlig marknivå



Ny marknivå

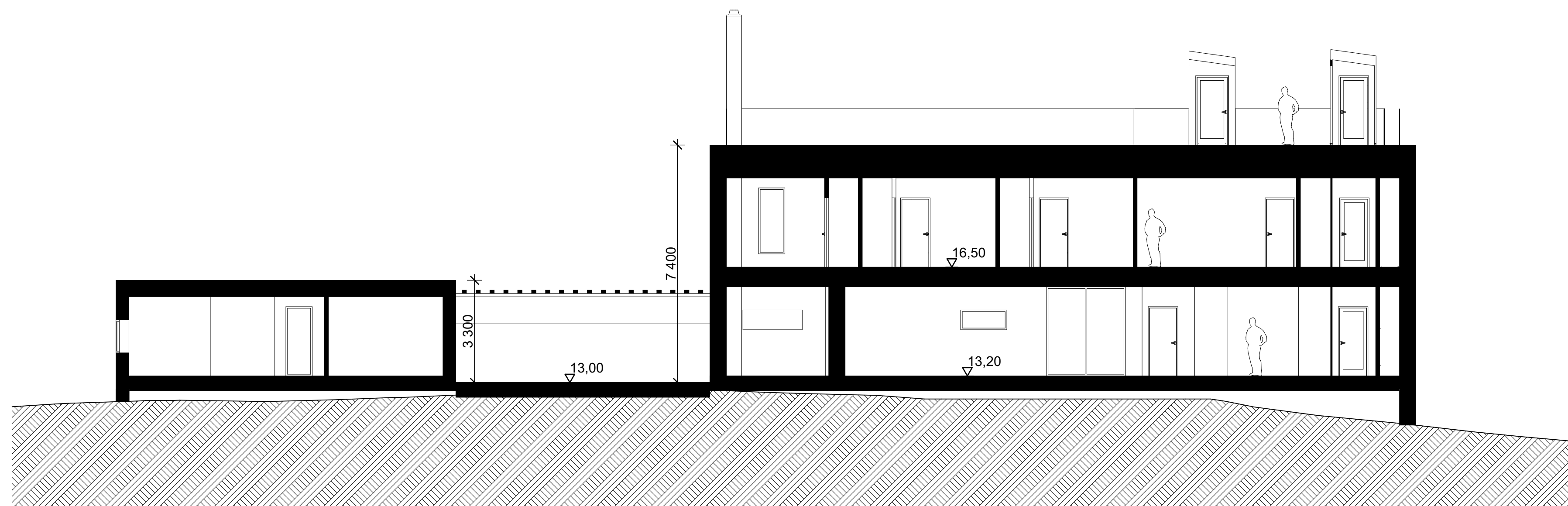
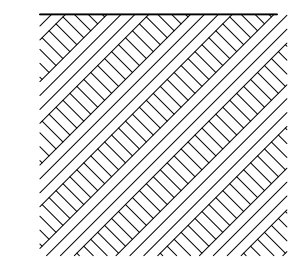
SKALA 1:100



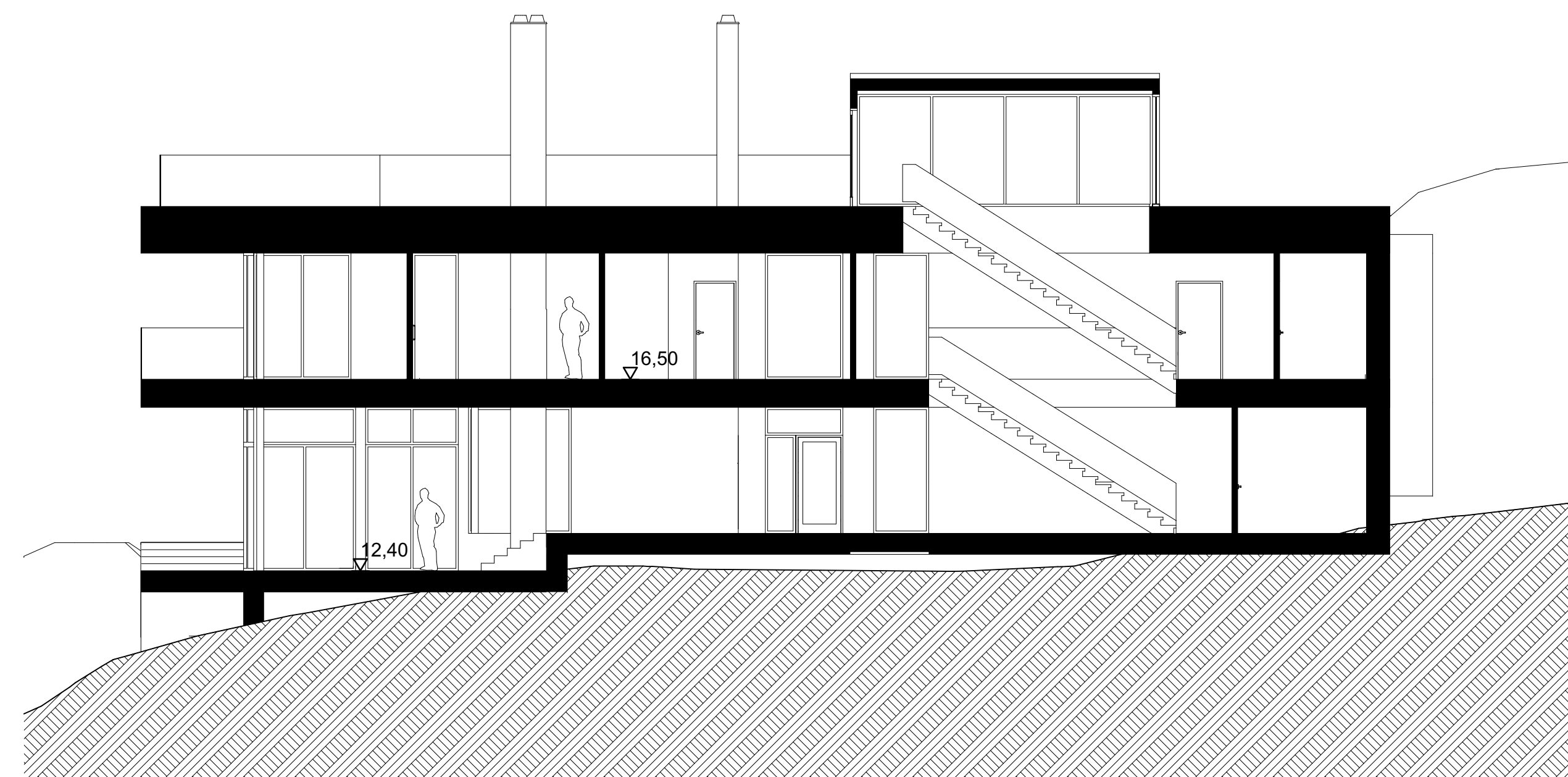
BET	ÄNDRING AVSER		DATUM	Sign.
BYGGLOV				
Ingarö-Evlinge 1:14				
NYBYGGNATION VILLA				
A	2 KARSMAN ARKITEKTER tel.08- 545 70 520			
UPPDRAG NR	RITAD AV		HANDLAGGARE	
DATUM	ANSVARIG			
2017-01-26	Jan Karsman			
FASADER				
SKALA	NUMMER			BET
1:100 /A1	A 40:05			

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i mm



SEKTION A-A



SEKTION B-B

SKALA 1:100



BET	ANDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOV			
Ingarö-Evlinge 1:14			
NYBYGGNATION VILLA			
A	2 KARSMAN ARKITEKTER tel.08- 545 70 520		
UPPDRAAG NR	RITAD AV	HANDLAGGARE	
DATUM	ANSVARIG		
2017-01-26	Jan Karsman		
SEKTIONER			
SKALA	NUMMER	BET	
1:100 /A1	A 40:06		

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i mm

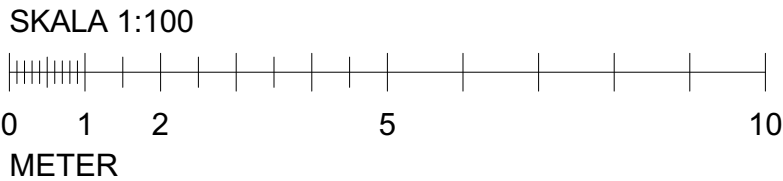
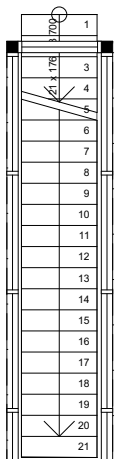
A-A

B-B

A-A

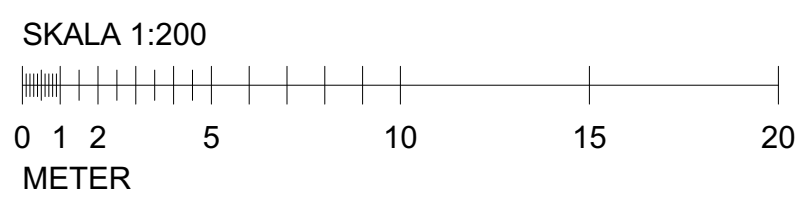
+20,2

TERRASS



BET	ÄNDRING AVSER		DATUM	Sign.
BYGGLOV				
Ingarö-Evlinge 1:14				
NYBYGGNATION VILLA				
A	2 KARSMAN ARKITEKTER tel.08- 545 70 520			
UPPDRAG NR	RITAD AV		HANDLAGGARE	
DATUM	ANSVARIG			
2017-01-26	Jan Karzman			
TAKPLAN TERRASS				
SKALA 1:100 /A1	NUMMER A 40:07			BET

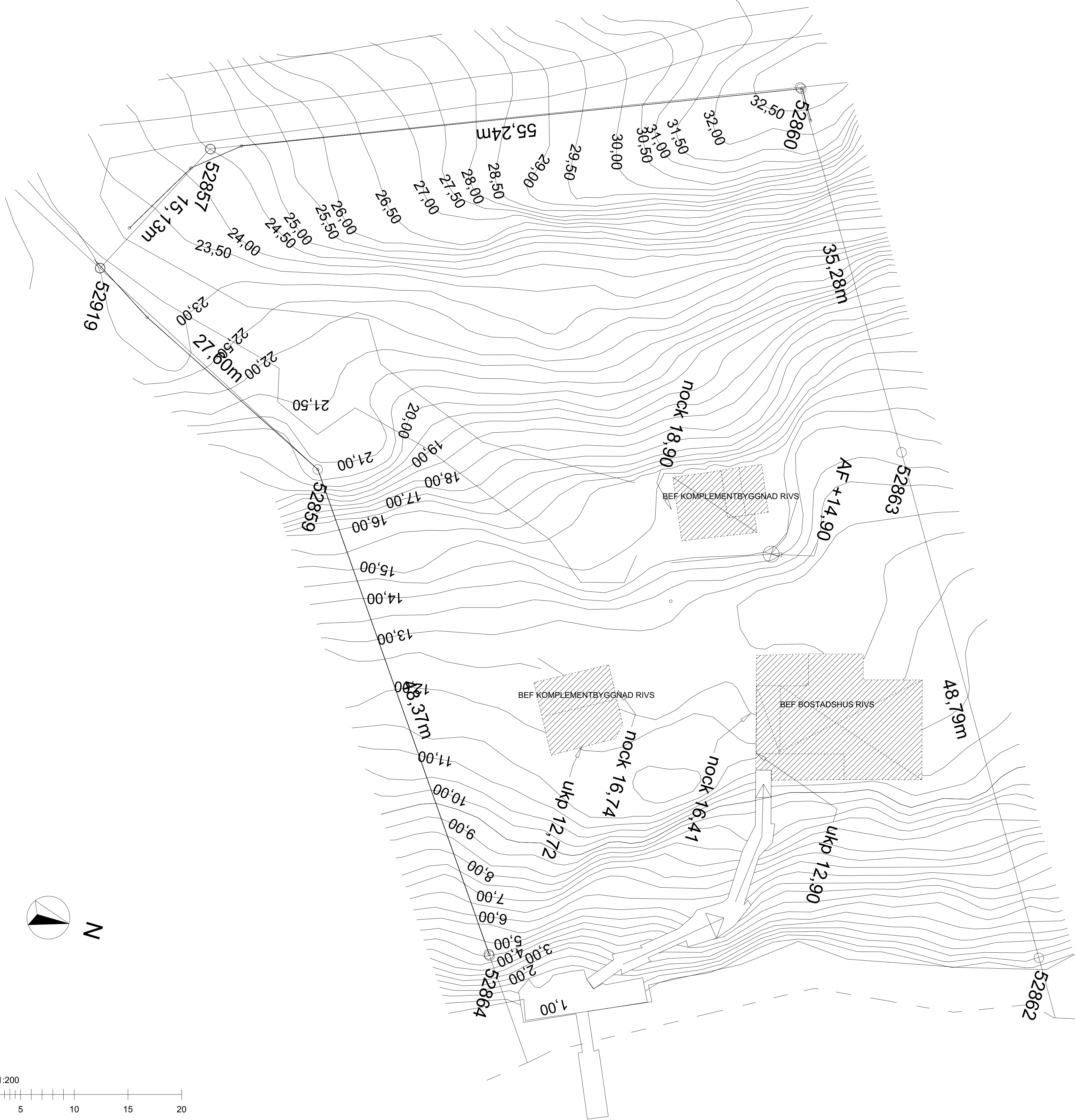
Alla mått anges i mm



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOV			
Ingarö-Evlinge 1:14			
NYBYGGNATION VILLA			
A	2 KARSMAN ARKITEKTER tel.08- 545 70 520		
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM	ANSVARIG		
2017-01-26	Jan Karsman		
SITUATIONSPLAN			
SKALA	NUMMER		BET
1:200 /A1	A 40:08		

FÖRKLARINGAR

Alla mått anges i mm

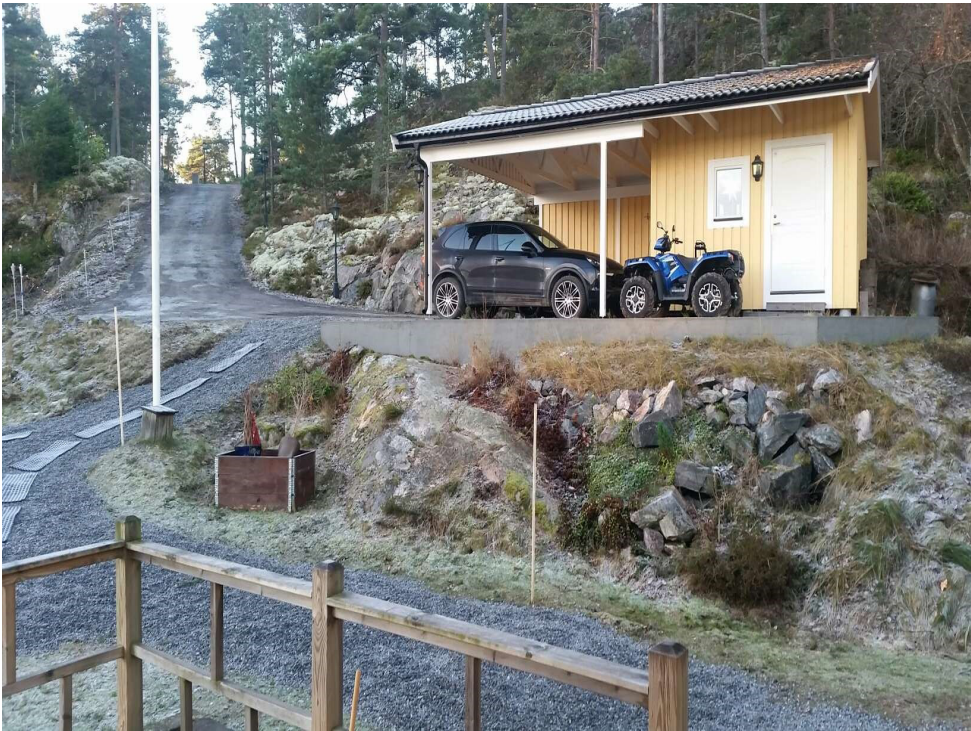


BET	ANDRING AVSER		DATUM	Sign.
RIVNINGSLOV				
Ingarö-Evlinge 1:14				
A	2 KARSMAN ARKITEKTER tel.08- 545 70 520			
UPPDRAG NR	RITAD AV		HANDLAGGARE	
DATUM	ANSVARIG			
2017-01-26	Jan Karsman			
RIVNING				
SKALA 1:200 /A1	NUMMER A 40:09			BET

BEFINTLIG BEBYGGELSE RIVS, INGARÖ-EVLINGE 1:14



BEF CARPORT BEF BOSTADSHUS BEF KOMPLEMENTBYGGNAD



BEF CARPORT



BEF BOSTADSHUS



BEF BOSTADSHUS



BEF BOSTADSHUS



BEF KOMPLEMENTBYGGNAD



Amanda Persson
amanda.persson@varmdo.se
08-570 481 96
Miljöinspektör

Bygglovenheten

INGARÖ-EVLINGE 1:14: Yttrande angående bygglovsansökan/förhandsbesked

Möjligt att ordna vatten och avlopp för den sökta åtgärden

Bygglovenheten har begärt yttrande angående möjligheten att anordna vatten och avlopp på rubricerad fastighet. Enheten för små avlopp bedömer att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodoses för den sökta åtgärden.

Enskilt avlopp

Ansökan om enskild avloppsanläggning har inkommit till bygg- och miljöavdelningen som avser ett minireningsverk av fabrikat Topas 15 plus. Ärendet MEA.2017.5913 är under utredning och ändringar kan komma att ske i ansökan. I samband med ansökan om tillstånd för enskilt avlopp kommer vidare granskning att ske.

Vattenförsörjning

Området har enligt Utredning av grundvattentillgång i Värmdö kommun (Svensk ekologikonsult AB, 2015) en god vattentillgång (501-1000 liter/dygn) och en hållbar nyttjandegrad av grundvattenbudgeten (40-60 %). Enheten för små avlopp har ingen erinran gällande vattenförsörjningen.

Enheten för små avlopp grundar sin bedömning på kartläggning av grundvattenförhållanden och geologiska förutsättningar.

ENHETEN FÖR SMÅ AVLOPP

Amanda Persson
Miljöinspektör

Bilaga:

Utredning av grundvattentillgång i Värmdö kommun, Svensk ekologikonsult AB, 2015