



Jelinka Hall  
jelinka.hall@varmdo.se  
08-570 481 49  
Kontorschef

SVENSSON, EMIL  
FRUVIKSVÄGEN 17  
13934 VÄRMDÖ

## Tjänsteskrivelse

# HAGHULTA 11:3, Fruviksvägen 17: Bygglov för uppförande av enbostadshus

## Förslag till beslut

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

1. Anstå med beslut i avvaktan på detaljplan för området, dock längst till och med 2016-11-04.

## Stöd för beslut

Till stöd för beslutet hänvisas till 9 kap 28 § plan- och bygglagen.

## Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnation av enbostadshus om 134 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan till en total bruttoarea (BTA) om 243 kvm.

## Bygg- och miljökontorets bedömning

Fastigheten med areal om 2 780 kvm är belägen vid Haghulta inom område för pågående detaljplanarbete.

Haghulta består dels av bebyggda fastigheter och dels av några större, idag obebyggda fastigheter. Syftet med planläggningen är att reglera befintlig och tillkommande bebyggelse, samt att skapa ett bostadsområde av god kvalitet.

Av planprogrammet framgår att den centrala delen av området utgörs av en bergsplatå med den högsta höjden på ca +35 m. Plåtån är bevuxen med blandskog, i den främre delen med en mycket kraftig lutning med berg i dagen. Från plåtån har man utsikt över Torsbyfjärden. De östra och västra delarna av planområdet består av uppvuxna villatomter, liksom angränsande delar.

Bebyggelsen inom och omkring området utgörs av villor av skiftande ålder, mestadels med träpanelfasader men även putsade hus förekommer liksom hus med fasadtegel. Västerut finns en omfattande grupphusbebyggelse. Delarna närmast Skärgårdsvägen är utsatt för trafikbuller.

Innan ny detaljplan antagits och vunnit laga kraft bör bygglov inte beviljas för åtgärder som innebär ändrad markanvändning och som föregriper eller försvårar det pågående planarbetet.

Ett planprogram skickades ut våren 2007 och samråd kring ett detaljplaneförslag ägde rum på försommaren 2009. Planförslaget var utställt under sommaren 2010. Därefter avstannade arbetet. Enligt information från samhällsbyggnadsavdelningen så har arbetet med detaljplanen nu återupptagits. Det tidigare skedet som arbetet befann sig i har ändrats och arbetet backas för att göras om. Skedet kommer att ändras från utställningsskede till samrådsskede för Haghulta 11:1 m.fl.

Enligt 9 kap 28 § plan- och bygglagen 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.

Avdelningens föreslår nämnden besluta att anstå med beslutet om lov och att inte avgöra ärendet förrän planarbetet avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökan om lov kom in till nämnden ska ärendet avgöras utan dröjsmål. Ansökan inkom 2014-11-04 efter inrådan representanter för kommunen.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden. Sökandens svar finns i bilaga 1. Det framgår av svaret att sökanden känner sig vilseledd av de olika beskederna han fått från olika representanter för kommunen. Det är beklagligt men avdelningen vidhåller sitt förslag till beslut.

## BYGG- OCH MILJÄVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Kontorschef

**Bilagor:**  
Ritningar

Emil Svensson  
Fruviksvägen 17  
139 34 Värmdö



1

**Värmdö Kommun  
Bygg- och Miljönämnden**

2014-07-18

Skrivelse ang anstånd med bygglovsärenden på Haghulta 11:3

- Nya planchefen vill bortse från kommunens tidigare besked om tidsplan och vill att Bygg & Miljö ska hålla på bygglovsärenden ytterligare två år.
- Anstånd med bygglovsärenden har nu varit i effekt sedan 2005.

På Haghulta 11:3 finns idag en äldre villa med kommunalt VA i ett bebyggt villa/radhus-område. Vi bor idag där med två barn men huset är i så dåligt skick att vi enbart bor på undervåningen där vi renoverat mycket men ändå bara provisoriskt för huset är fuktskadat med utbredd hussvamp plus att det lutar mer än 30cm. Sommaren 2012 ville jag göra en tillbyggnad då huset saknade badrum men fick nej pga pågående planarbete.

Tidigare ägaren ville riva huset men fick nej pga pågående planarbete.

Vi har nu jobbat aktivt i två år med att finna lösningar och investerat pengar, tid och energi för att komma framåt med planarbetet som påbörjades redan 2005.

Då grannarna (11:9) i år skulle flytta kom vi överens om att köpa 1400kvm av deras mark, det som behövs för att den planerade bebyggelsen ska få plats enbart på vår tomt så vi kunde gå vidare. Vår tomt är alltså nu 4200kvm för att de fyra villatomterna den förväntas avstyckas till ska vara ca 1000kvm vardera.

För oss var det först Evelina Öberg vi talade med om planarbetet, under 2012-2013 hade vi möten och arbetade med att revidera de utställda plankartorna tillsammans med kommunens planarkitekt Jaime Torres. Han lämnade under våren 2013 och en konsult Mats Lundgren tog över och startade då om. Vi har på hans förfrågan anlitat egen arkitekt och tagit fram nya planskisser i dialog med honom.

Dåvarande planchef Mats Hellberg sa klart och tydligt till mig att detaljplanen kommer bli antagen efter sommaren 2013, men han slutade i september.

Madeleine Persson anställdes i oktober och pausade först arbetet men sa att vi skulle få en tidsplanering under december. Den tidsplaneringen är inte klar ännu.

Jag har sen dess haft en dialog med Madeleine Persson och hon vet hur aktivt jag jobbat med att försöka komma framåt och var uppmuntrande inställd till att vi ansöker om förhandsbesked då det är i linje med plankontorets förväntningar.

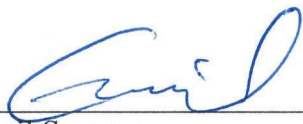
Nya planchefen Henrik Lundberg som tillträdde i april 2014 tycker dock vi ska vänta

Jag vill verkligen inte att min familj ska behöva gå igenom en vinter till i vårt förfallna hus, det är ganska tufft.

Kommunens tjänstemän har kommit med löften att få bebygga och besked om tider som passerat, vi har satsat allt vi har, lånat miljonbelopp av mina föräldrars pensionskonton för att kunna gå vidare och vad vi försöker förverkliga är exakt vad kommunen efterfrågat hela tiden.

Jag vänder mig till nämnden för att vi har hamnat i en besvärlig situation efter vi gjort allt vi kunnat och haft mycket tålamod med personalförändringar och omstarter som följd. Anstånd i två år är normalt för en planprocess, nu har det varit anstånd i nio år.

Tack!!



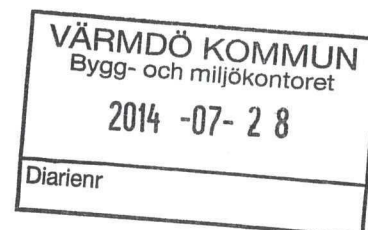
---

Emil Svensson

Fotnot:

Jag har lärt känna ägarna till de större obebyggda tomterna som varit med sedan starten då det var deras nu bortgångna far som tog initiativ till detaljplanen och fick köpa marken av kommunen i syfte att exploatera och de har bekostat flertalet utredningar mm sedan 2005. De bor och är uppvuxna i området och har betalt mycket pengar till kommunen med tunga privata skulder under många år som följd men har tålmodigt börjat om med alla personaländringar och väntat men är förstäeligt mycket less på att ständigt starta om samma process gång på gång.

Det är precis vad plankontoret vill göra nu än en gång, för mig den tredje i raden sedan 2012 och för dem kanske femte, sjätte, sjunde...



Adresserat till Byggnadsnämnden...

I tidigare skrivelsen 2014-07-18 beskrev jag hur vi som villaägare litat på de förhoppningar vi fått från kommunens tjänstemän och investerat stora summor pengar och engagemang men hamnat i kläm då planarbetet inte rört sig framåt på tio år.

Ingen har kunnat förklara eller försvara förseningen, bara rykten som cirkulerar om personliga agendor och någon ovilja bakom kulisserna med uttalanden som

- "jag har redan ordnat så den marken aldrig kommer bebyggas..."
- "detta är en så het potatis nu att vi inte vill ta upp det i nämnden..."

Hur det än ligger till med det där så är i alla fall det senaste att plankontoret nu **"planerar att påbörja planarbetet"** under mars månad och har nu officiellt **backat** ett skede i planprocessen.

Vår tomt på 4200kvm ligger i ett etablerat kollektiv-försett bostadsområde sedan länge anslutet till kommunalt VA, naturliga tillfarter finns för de nya fastigheterna och även öppen fiber ligger förberett i gatan.

Vi är inte investerare i råmarken 11:1 m fl utan vi är privatpersoner som bor i en gammal villa som berörs av den kommande detaljplanen. Vi har välkomnat den och sedan ett par år varit i dialog med plankontoret för att agera strategiskt så båda sidors förhoppningar kan uppfyllas men vi har sakteligen tappat förtroende.

Har fått höra att kommunen som myndighet har monopol på planering men det finns en gräns för hur länge man kan vela för ur privat perspektiv är detta mycket stora familje-"affärer" och minst sagt påfrestande att sitta med småbarnsfamilj i ett sådant här dödläge där man inte har något egentligt inflytande.

Idag beslutar ni om bygglov för två nya huvudbyggnader, ett ärende som började med ansökan om förhandsbesked i dialog med projektledaren för detaljplanen gällande tre nya fastigheter samt ersättningshus för vår bostad.

Nya planchefen yrkade dock först på anstånd i två år men senare efter att bygglovshandläggaren och planchefen träffats och diskuterat situationen kom de muntligen överens om att släppa fram två byggrätter, lite som en kompromiss för att jag inte bett om ett anståndsbeslut tidigare.

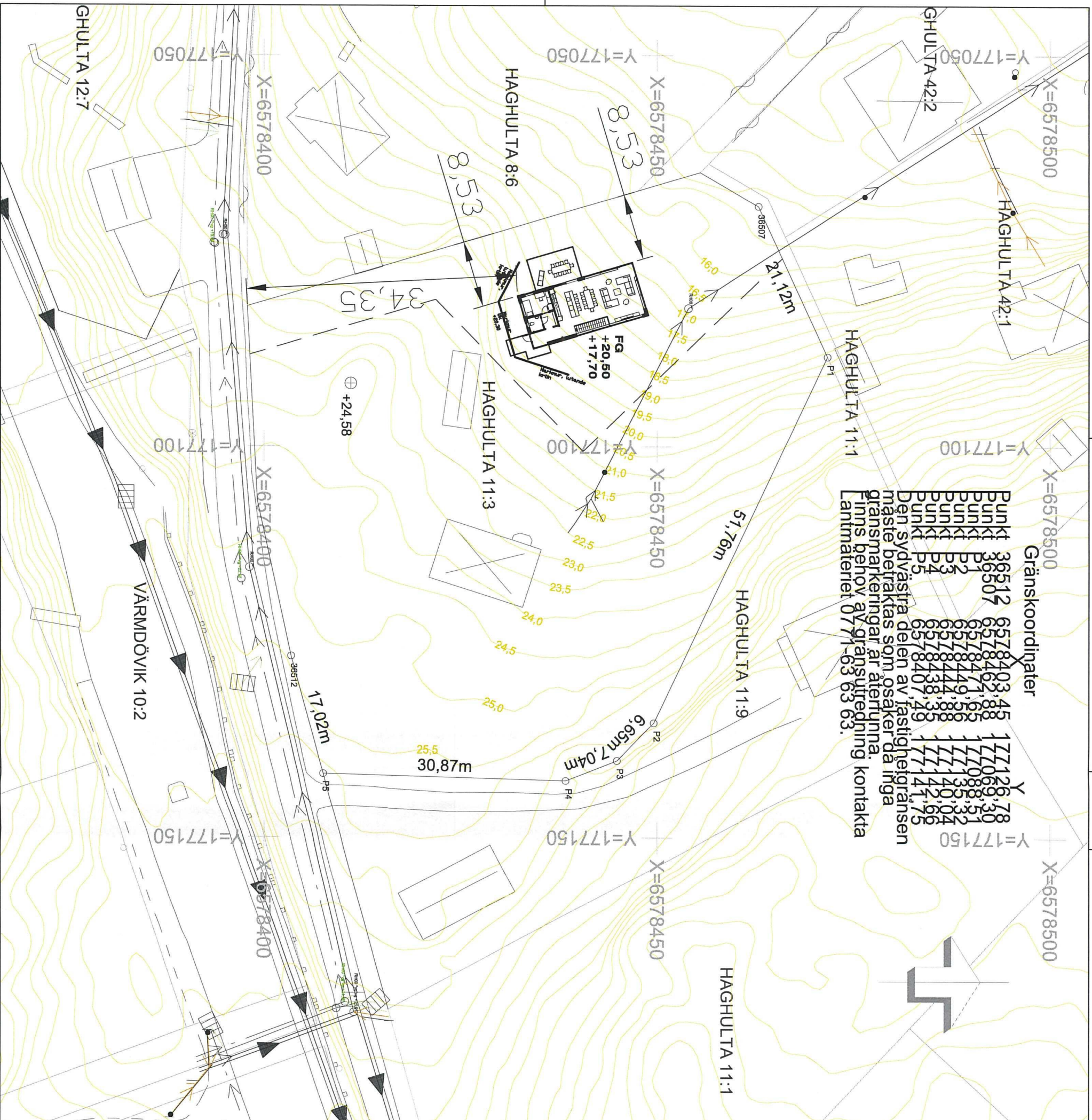
Vi tog därför fram ritningar och fick dem godkända, dessa har ni framför er idag.

Vänligen besluta så som känns rätt.

Stort tack!!

Emil Svensson





Gränskoordinater

Punkt 36512	6578403,45	177126,78
Punkt P1	6578462,88	177069,30
Punkt P2	6578471,63	177088,31
Punkt P3	6578444,88	177135,32
Punkt P4	6578438,35	177140,04
Punkt P5	6578407,49	177141,75

Den sydvästra delen av fastighetsgränsen måste betraktas som osäker då inga gränsmarkeringar är återfydda. Finns behov av gränssutredning kontakta antmateriet 0771-63 63.



**VÄRMDÖ KOMMUN**

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret

**Nybyggnadskarta**

över

Haghulta 11:3

Dnr. 14SPN/0553

Skala 1:500 A3

Planer -

Fastighetens areal: 2780m<sup>2</sup>

Andel i Haghulta Ga:1

Byggnad på tomt 1 inritad av Ikonhus AB  
2014-11-04 / Peter Stenberg

Arbetsfix: +24,58m - rödmarkering på berg

Ritad 2014-11-03

Michael Svermbj / Agneta Blomquist      Lars Öberg

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger inom Värmdö kommuns verksamhetsområde för dränavatten från fastighetens dagvatten och dränavatten gata. Fastigheten och/eller dränavatten får inte tillgräsa spillvattenledning. Besiktningen är utköpt på kommunens vägnamnskontoret. Kommunens VA-ledning ligger inom fastighetens område. Byggnad får inte upptäckas inifrån över ledningsstrålsområde/ledningarna.

