



Helene Gustavsson
helene.gustavsson@varmdo.se
08-570 475 85
Tf. enhetschef

CHRISTOFER SJÖSTRAND

Tjänsteskrivelse

BEATELUND 1:14, Baggensnäs vägen 1: Ansökan om bygglov för nybyggnation av fritidshus och två komplementbyggnader (förrådsbyggnad, garage). Anmälan rivning av befintlig huvudbyggnad och sjöbod.

Förslag till beslut

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

1. bevilja bygglov
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig
Roine Ivarsson, certifieringsnummer SC0865-13
3. ta ut avgift om 45 951 kronor
4. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas

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 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Situationsplan, inkommen 2015-01-21
Fasadritningar huvudbyggnad, inkomna 2015-01-16

Planritningar huvudbyggnad, inkomna 2015-01-16
Sektionsritning huvudbyggnad, inkomna 2015-01-16
Plan-, fasad- och sektionssritning komplementbyggnad (garage),
inkomna 2015-01-16
Plan-, fasad- och sektionssritning komplementbyggnad (förråd),
inkomna 2015-01-21

Samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 ska skickas in i förväg för att tekniskt samråd ska kunna genomföras och för att kunna medge startbesked är ritning över tekniskt konstruktionssnitt 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.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus i två våningar om 444 kvm byggnadsarea (BYA) varav 619 kvm bruttoarea (BTA) och 14 kvm öppenarea (OPA) utanför ett område med detaljplan, men inom sammanhållen bebyggelse.

Ansökan avser även bygglov för nybyggnation av komplementbyggnad (garage) om 169 kvm BYA varav 169 kvm BTA.

Ansökan avser ytterligare bygglov för nybyggnation av komplementbyggnad (förråd) om 24 kvm BYA varav 24 kvm BTA.

Ansökan avser också en anmälan om rivning för befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad (båthus) för att bereda plats för kommande byggnation.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 21 580 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad (båthus), för vilka det är gjort en rivningsanmälan för, samt ytterligare fem komplementbyggnader.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är beviljad 2015-02-09 med BMH 439.

Besök på fastigheten har företagits.

Yttranden

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

Ägare till fastigheten BEATELUND 1:1 (1/5) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten BEATELUND 1:49 (1/1) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten BEATELUND 1:34 (1/1) har framfört synpunkter avseende storleken på byggnationen.

Ägare till fastigheten BEATELUND 1:44 (2/2) har framfört synpunkter avseende om byggnationen passar in i området, storleken på byggnationen, oro över för stort vattenuttag, behållande av växtlighet i största möjliga mån samt oro över att vägen belastas av tung byggtrafik. Önskan finns också om att nybyggnationen av bryggor ska utföras så de inte knarrar.

Ägare till fastigheten BEATELUND 1:51 (1/1) har framfört synpunkter avseende sina farhågor om att få skymd havsutsikt.

Ägare till fastigheten BEATELUND 1:35 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten BEATELUND 1:45 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten BEATELUND 4:1 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten BEATELUND 1:1 (4/5) har inte inkommit med svar.

Synpunkterna har kommunicerats med byggherren, som har lämnat sina yttranden samt foton i bilagd bilaga.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett fritidshus i två våningar och två komplementbyggnader utanför ett område med detaljplan, men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten är redan idag bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad (båthus) för vilka det inkommit en rivningsanmälan. Den befintliga huvudbyggnaden har en bruttoarea om ca 250 kvm med byggnadsår 1990. På fastigheten finns dessutom ytterligare fem komplementbyggnader.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att denna ansökan ersätter befintlig byggnation och att föreslagna byggnationer smälter väl in på fastigheten och i området i övrigt.

Ansökan bedöms 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 upplysningar

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.

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.

Komplementbyggnaden utgör komplement till i laga ordning uppförd huvudbyggnad.

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

Ansökan om enskild avloppsanläggning har inkommit 2015-03-16, MEA 2015.1727.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator).

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för utstakning och lägeskontroll debiteras separat om de utförs av kommunens måtenhet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. 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

Helene Gustavsson
Tf. enhetschef

Staffan Stafström
Tf Avdelningschef

Bilagor:

Situationsplan
Ritningar
Bilaga med yttrande + foton
Hur man överklagar

Sändlista: (vid beviljande)

Delges beslut
Annan part (fastighetsägare, arrendator)
Kontrollansvarig

Sakägare, som har haft invändning, Rek+MB

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

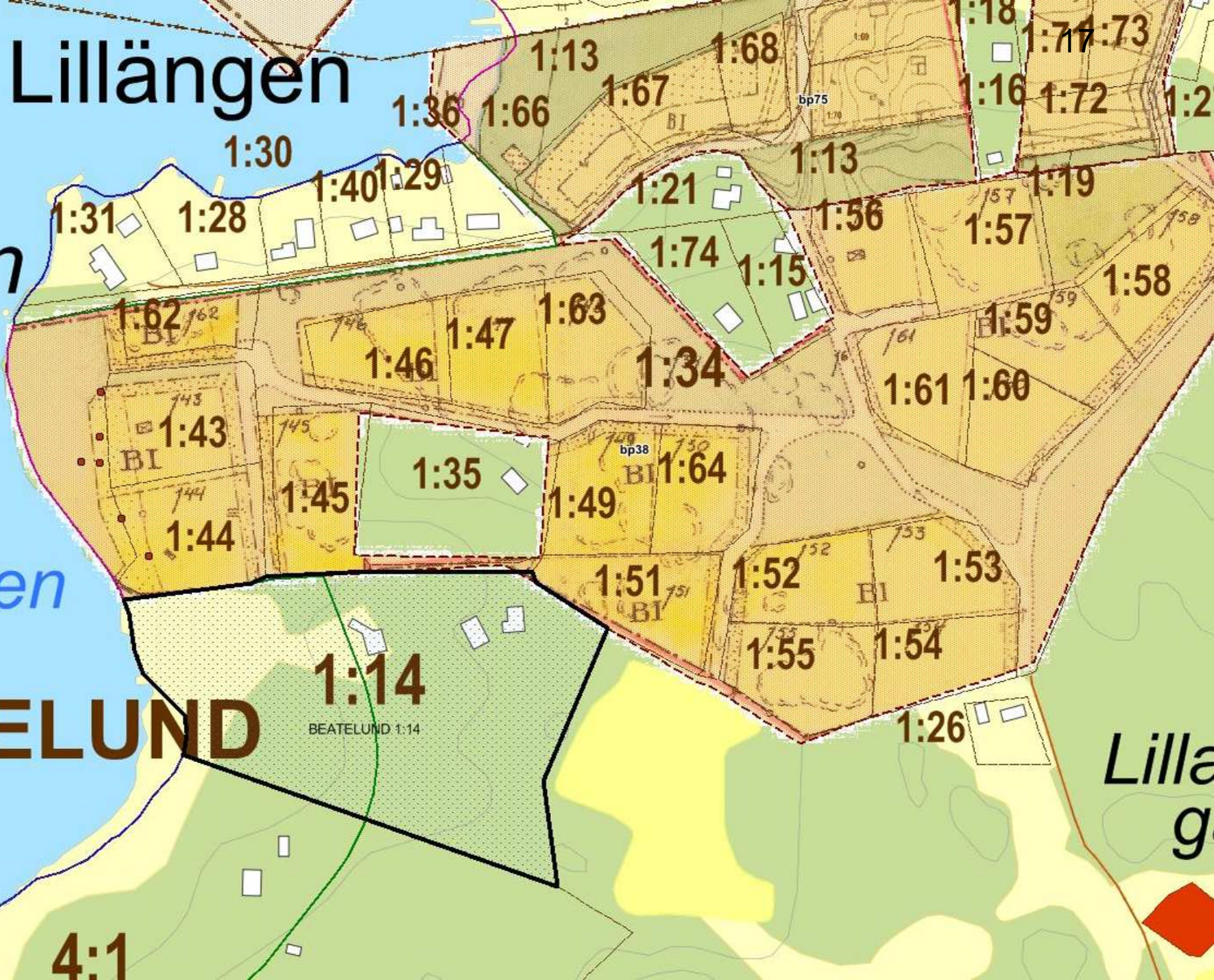
Lillängen

dden

edviken

BEATELUND

Lilla
g



4:1



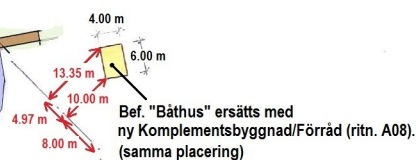
"Baggensfjärden"

denna del byts ut

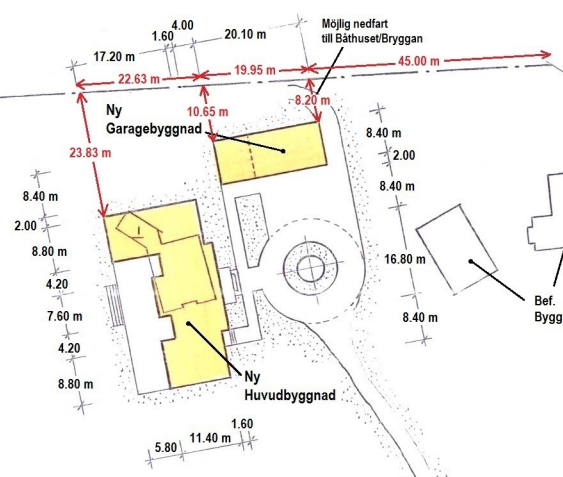
Dispens medgiven för Brygga

brygga

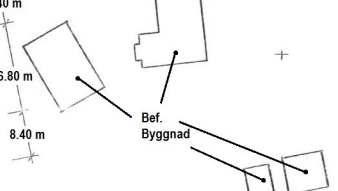
"Baggensfjärden"



Bef. "Båthus" ersätts med ny Komplementsbyggnad/Förråd (ritn. A08). (samma placering)



Observera: Det nya huset föreslås placeras på samma plats som nuvarande hus.



Bef. Väg



Ny Entrepotal enl. ritn. A09 (exakt placering anpassas efter bef. terräng- & markförhållanden)



Situationsplan
Skala 1:500 (A3)

Arkitektur & Design

ARKENHUS

- www.arkenhus.com -

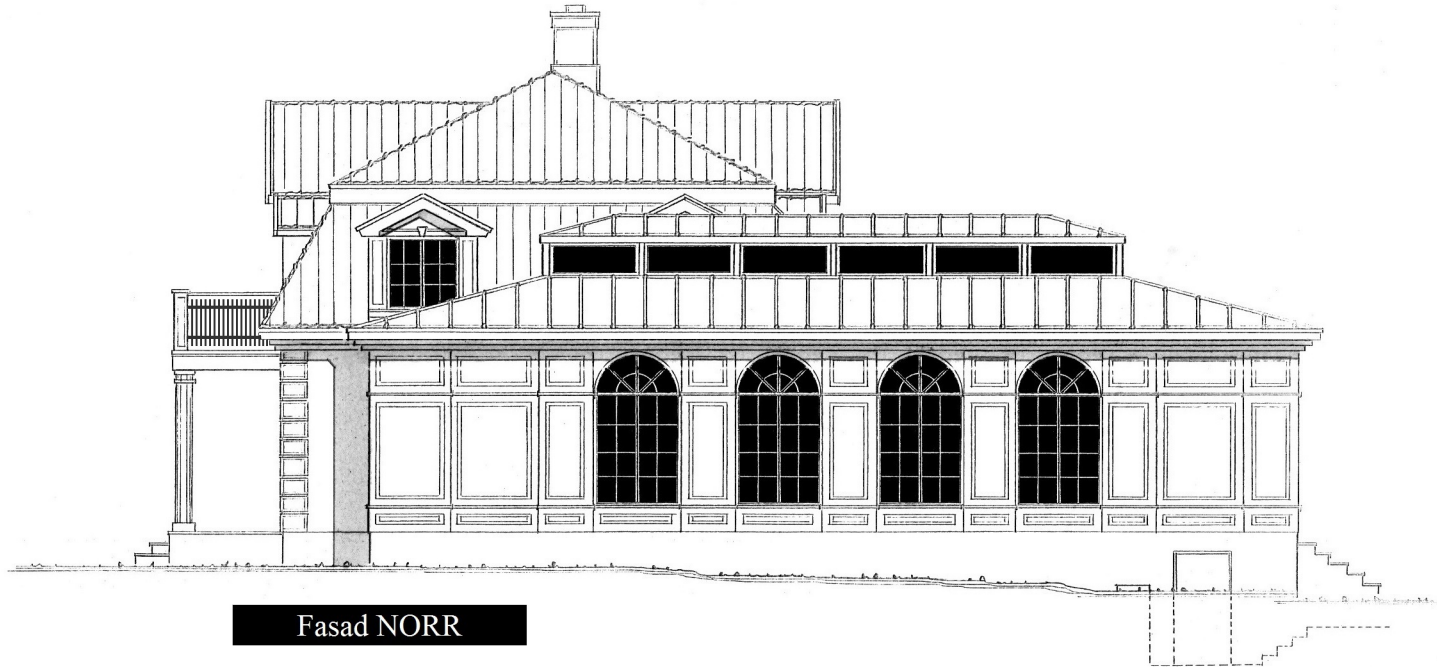
Denna ritning är vår egendom och får inte utan vårt skriftliga medgivande kopieras, föresändas eller på annat sätt delgivas eller utelämnas till tredje part. Inte heller får denna ritning eller dess förslag på något sätt användas som underlag för vidareprojektering, tillverkning eller försäljning. Övertäddelse härav bekrävas enligt lagen om upphovsmanarätt - ARKENHUS -

Objekt:		
Beatelund 1:14		
Beatelund		Värmdö K:n
Ritningen visar:	Skala:	Format
Situationsplan	1:500	A3
Ritning.nr:	Revidering:	Arkitekt/Designer
A07		
Datum:	Arb.nr:	
2015-01-07	217:01	
Rev:	Anlåt:	Revideringen avser:
Datum:	Sign:	





Fasad ÖSTER



Fasad NORR

Arkitektur & Design



ARKENHUS

- www.arkenhus.com -

Denna ritning är vår egendom och får inte utan vårt skriftliga medgivande kopieras, förevisas eller på annat sätt delgivas eller utelämnas till tredje part. Inte heller får denna ritning eller husförslag på något sätt användas som underlag för vidareprojektering, tillverkning eller försäljning. Överträdelse härav beivras enligt lagen om upphovsmanrätt - ARKENHUS -

Objekt:		
Beatelund 1:14		
Beatelund		Värmdö K:n
Ritningen visar:	Skala:	Format
Fasad Öster & Norr	1:100	A3
Ritning.nr:	Revidering:	Arkitekt / Designer:
A01		
Datum:	Arb.nr:	
2015-01-07	217:01	
Rev:	Anlät:	Revideringen avser:
		Datum: Sign:



ARKENHUS

- www.arkenhus.com -



Fasad VÄSTER



Fasad SÖDER

Arkitektur & Design

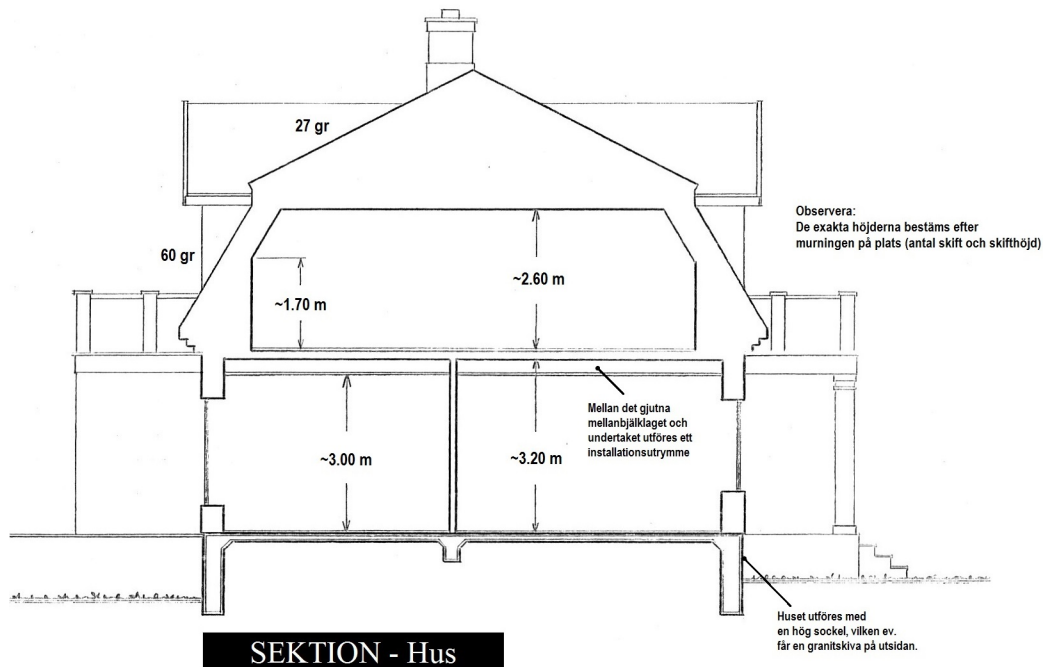


ARKENHUS[®]

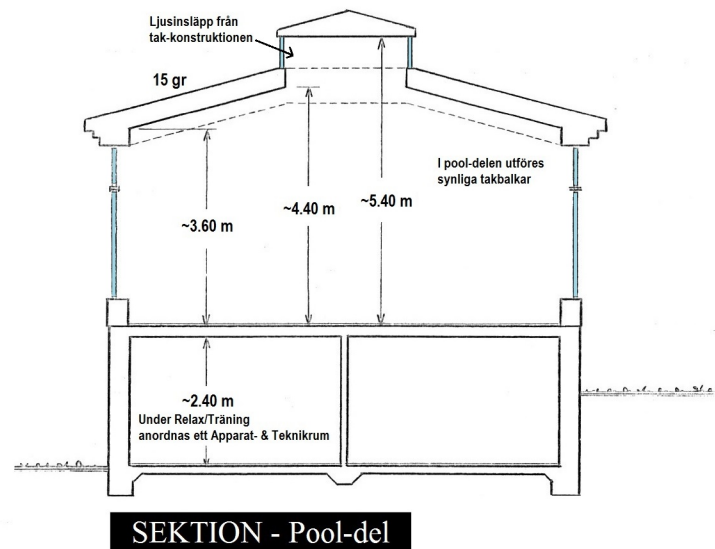
- www.arkenhus.com -

Denna ritning är vår egendom och får inte utan vårt skriftliga medgivande kopieras, föreläsa eller på annat sätt delgivas eller utelämnas till tredje part. Inte heller får denna ritning eller husförslag på något sätt användas som underlag för vidareprojektering, tillverkning eller försäljning. Övertidshörs hävning beivras enligt lagen om upphovsmannarätt - ARKENHUS -

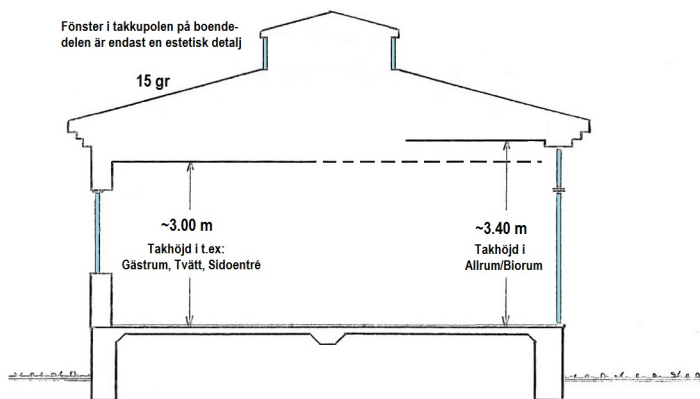
Objekt:		
Beatelund 1:14		
Beatelund	Värmdö K:n	
Ritningen visar:	Skala:	Format
Fasad Väster & Söder	1:100	A3
Ritning.nr:	Revidering:	Arkitekt / Designer:
A02		
Datum:	Arb.nr:	ARKENHUS [®]
2015-01-07	217:01	- www.arkenhus.com -
Rev.	Antal:	Revideringen avser:
		Datum:
		Sign:



SEKTION - Hus



SEKTION - Pool-del



SEKTION- södra flygeln

Arkitektur & Design

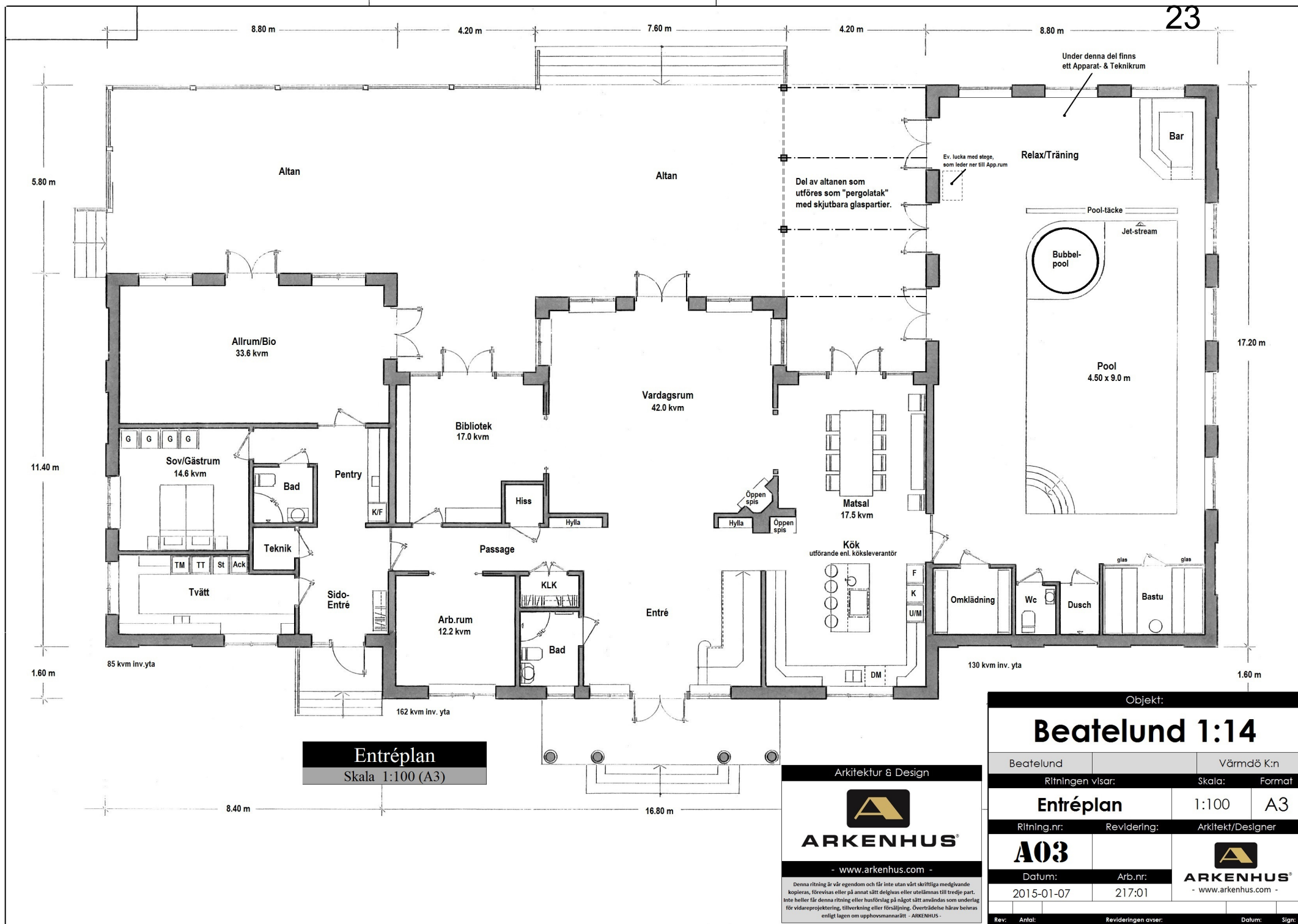


ARKENHUS

- www.arkenhus.com -

Denna ritning är vår egendom och får inte utan vårt skriftliga medgivande kopieras, föresändas eller på annat sätt delgivas eller utelämnas till tredje part. Inte heller får denna ritning eller husförslag på något sätt användas som underlag för vidareprojektering, tillverkning eller försäljning. Överträdelse härav beivras enligt lagen om upphovsmannarätt - ARKENHUS -

Objekt:		
Beatelund 1:14		
Beatelund		Värmdö K:n
Ritningen visar:	Skala:	Format
Fasad Väster + Sektion	1:100	A3
Ritning.nr:	Revidering:	Arkitekt/Designer
A05		
Datum:	Arb.nr:	ARKENHUS
2015-01-07	217:01	- www.arkenhus.com -
Rev:	Antal:	Revideringen avser:
		Datum:
		Sign:



Entréplan
Skala 1:100 (A3)

Arkitektur & Design

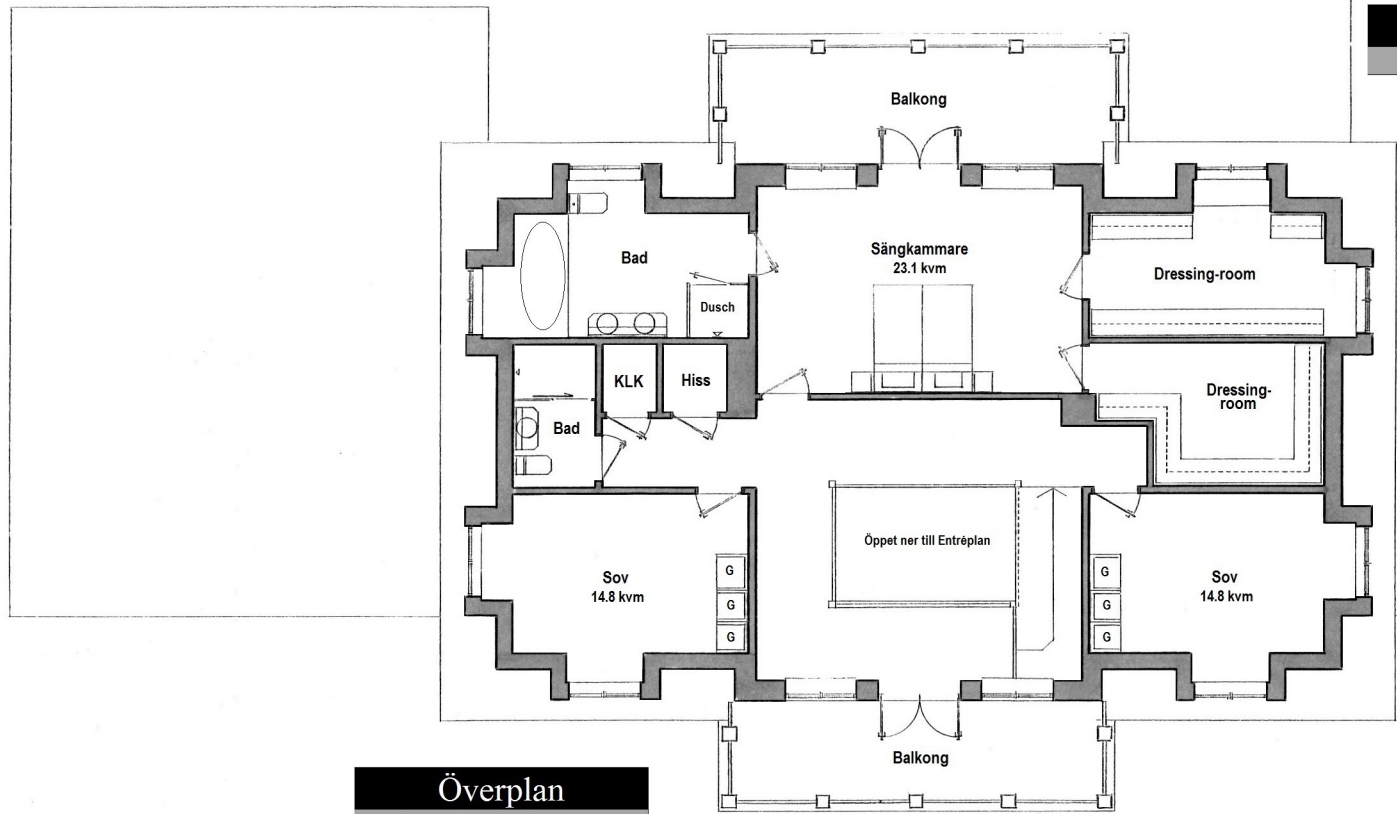


ARKENHUS

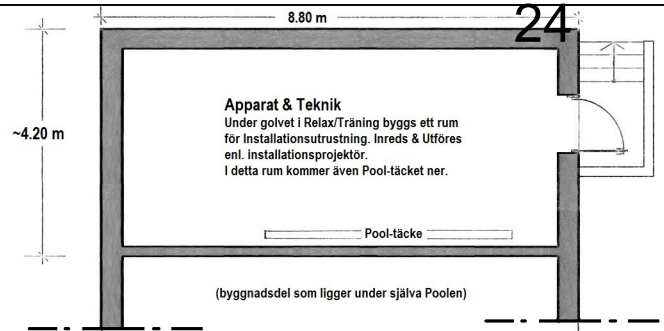
- www.arkenhus.com -

Denna ritning är vår egendom och får inte utan vårt skriftliga medgivande kopieras, brevas eller på annat sätt delgivas eller utlämnas till tredje part. Inte heller får denna ritning eller husritning på något sätt användas som underlag för vidareprojektering, tillverkning eller försäljning. Övertäckelse härav beivras enligt lagen om upphovsmanrätt - ARKENHUS -

Objekt:		
Beatelund 1:14		
Beatelund		Värmdö K:n
Ritningen visar:	Skala:	Format
Entréplan	1:100	A3
Ritning.nr:	Revidering:	Arkitekt/Designer
A03		
Datum:	Arb.nr:	
2015-01-07	217:01	
Rev:	Anlät:	Revideringen avser:
		Datum:
		Sign:



Överplan
Inv. yta: ~135.0 kvm



Apparatrum
Under "Träning & Relax"

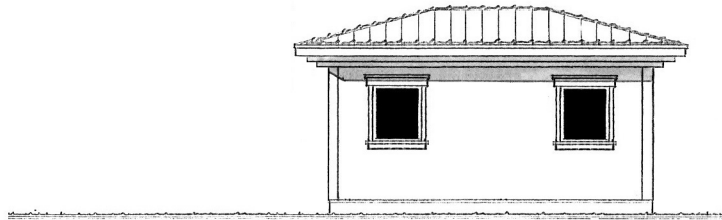
Arkitektur & Design

ARKENHUS

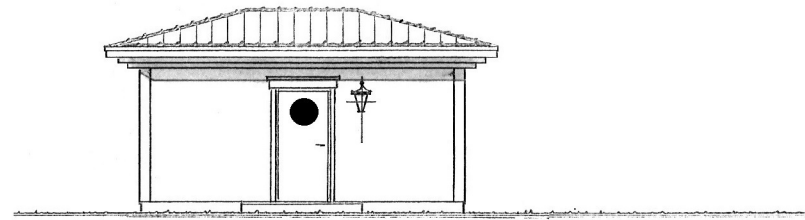
- www.arkenhus.com -

Denna ritning är vår egendom och får inte utan vårt skriftliga medgivande kopieras, förvisas eller på annat sätt delgvas eller utelämnas till tredje part. Inte heller får denna ritning eller husförslag på något sätt användas som underlag för vidareprojektering, tillverkning eller försäljning. Överträdelse härav beivras enligt lagen om upphovsmannarätt. - ARKENHUS -

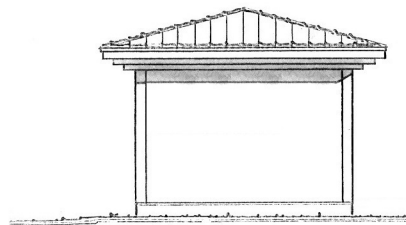
Objekt:		
Beatelund 1:14		
Beatelund		Värmdö K:n
Ritningen visar:	Skala:	Format
Överplan + App.rum	1:100	A3
Ritning.nr:	Revidering:	Arkitekt/Designer
A04		
Datum:	Arb.nr:	ARKENHUS
2015-01-07	217:01	- www.arkenhus.com -
Rev:	Antal:	Revideringen avser:
		Datum:
		Sign:



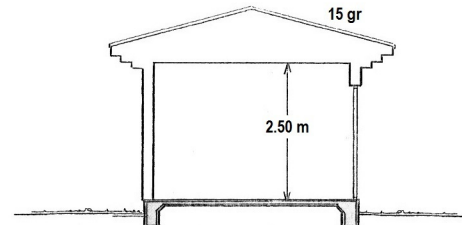
Fasad VÄSTER



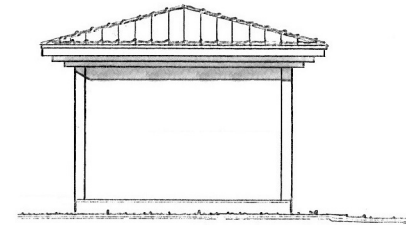
Fasad ÖSTER



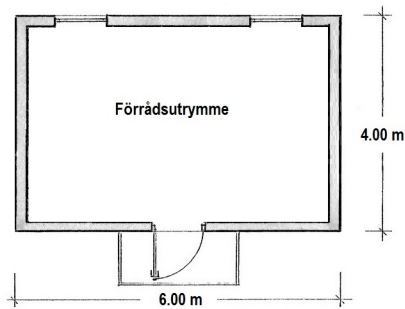
Fasad SÖDER



SEKTION



Fasad NORR



Planritning
Skala 1:100 (A3)


Arkitektur & Design

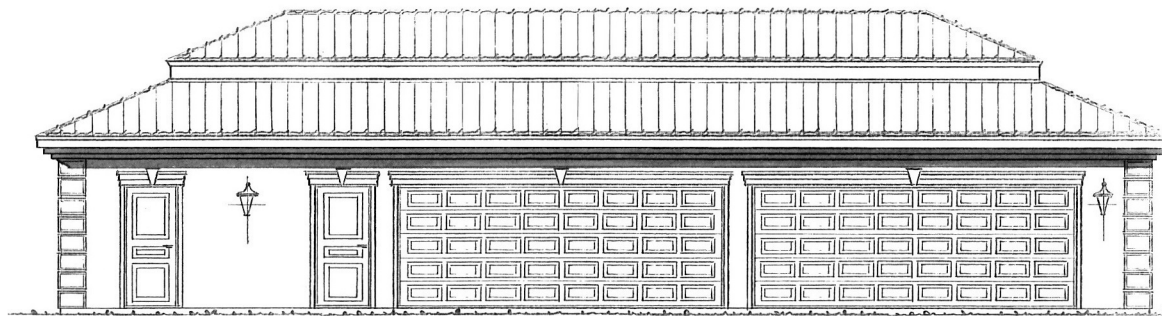


ARKENHUS

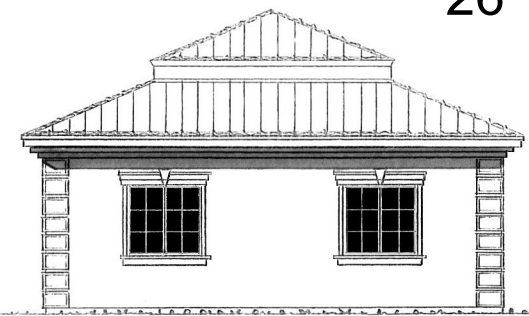
- www.arkenhus.com -

Denna ritning är vår egendom och får inte utan vårt skriftliga medgivande kopieras, föरेvisas eller på annat sätt delgvas eller utställas till tredje part. Inte heller får denna ritning eller husförslag på något sätt användas som underlag för vidareprojektering, tillverkning eller försäljning. Överträdelse härav beivras enligt lagen om upphovsmanrätt. - ARKENHUS -

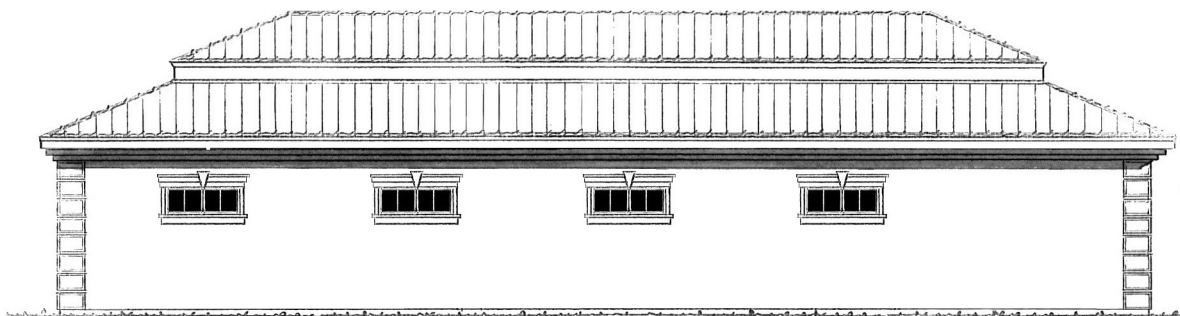
Objekt:		
Beatelund 1:14		
Beatelund		Värmdö K:n
Ritningen visar:	Skala:	Format
Förrådsbyggnad	1:100	A3
Ritning.nr:	Revidering:	Arkitekt / Designer:
A08		
Datum:	Arb.nr:	ARKENHUS
2015-01-12	217:01	- www.arkenhus.com -
Rev:	Anlät:	Revideringen avser:
		Datum:
		Sign:



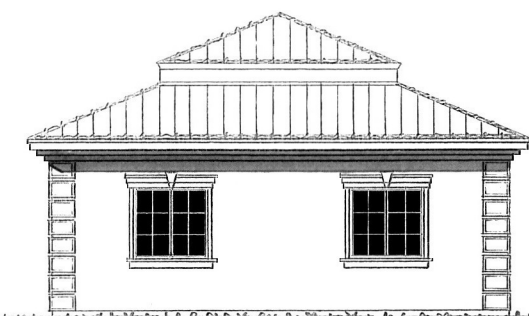
Fasad SÖDER



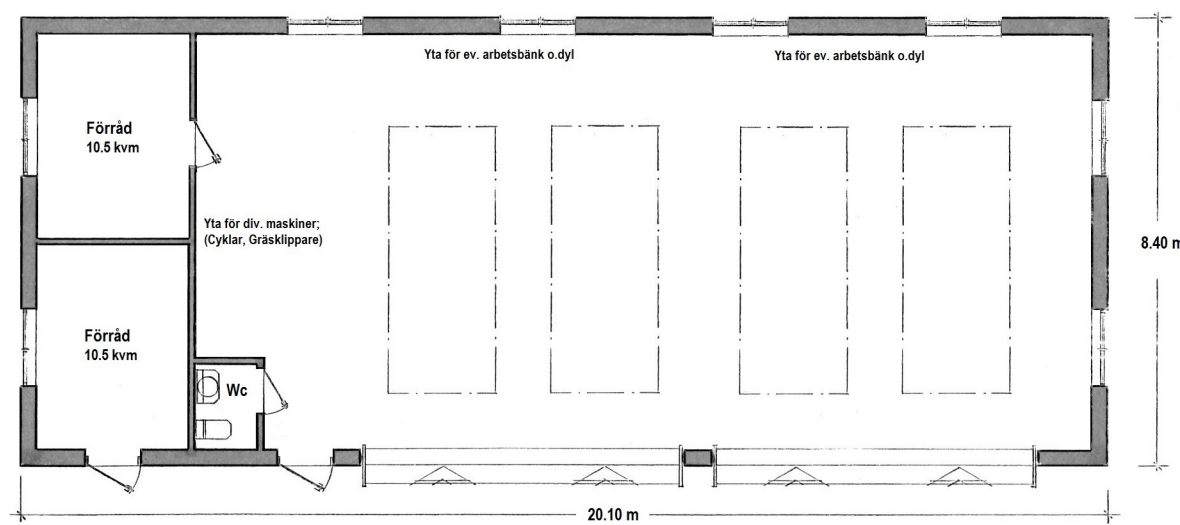
Fasad VÄSTER



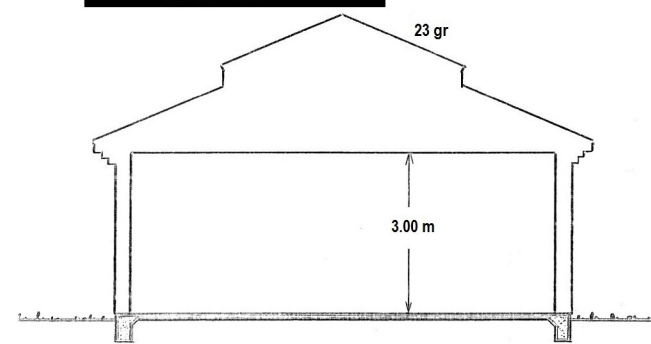
Fasad NORR



Fasad ÖSTER



Garageplan
Skala 1:100 (A3)



Objekt:		
Beatelund 1:14		
Beatelund		Värmdö K:n
Ritningen visar:	Skala:	Format
Garage	1:100	A3
Ritning.nr:	Revidering:	Arkitekt/Designer
A06		
Datum:	Arb.nr:	
2015-01-07	217:01	
Rev:	Anlat:	Revideringen avser:
		Datum:
		Sign:



Helene Gustavsson

2015-04-14

1(2)

Bygg- och miljöavdelningen
134 81 Gustavsberg**BYGG 2015.130, Beatelund 1:14. Yttrande ang. grannyttranden.**

Hej Helene,
Som ombud för sökanden via fullmakt vill jag framföra följande,

Fastigheten Velamsund 1:51 är på grund av avstånd och den befintliga vegetationen, i synnerhet vår sommar hösttid, överhuvudtaget inte berörd ! Se nedanstående bilder



Denna vänstra bilden är tagen 2015-04-13 (innan lövsprickning) från terrassen till 1:51. Den högra bilden är starkt förstorad del av bilden där man kan notera en ytterst liten del av sjön. Efter lövsprickning är det omöjligt.

Angående övriga grannars synpunkter kommer Vägsamfälligheten självklart att kontaktas inför åtgärderna.

Vatten och avlopp är lösta i samråd med miljökontoret.

Bifogar nedan fastighetsägarens till Velamsund 1:14 synpunkter där också arkitekten yttrat sig.

Beatelund 1:14, Kommentarer till grannyttranden

Vi har ambitionen att skapa ett vackert hus som passar tomten och harmonierar med omgivningen och naturen. Det är en stor tomt och vi vill bevara skogsmarken som den är och utveckla trädgården närmast huset. Huset blir knappast synligt för grannarna. Bryggorna blir nya och kommer inte att knarra eller störa någon.

Huset är avsett att användas som fritidshus av vår familj. Mina föräldrar som idag bor utomlands planerar att återvända till Sverige och bosätta sig där inom några år.

Kommentar från arkitekt Lars Axelsson (som projekterar nybyggnaden) gällande grannyttrandet från BEATELUND 1:51:

"När vi valde platsen för huvudbyggnaden gjorde vi det utefter tanken att påverka dagens tomtkaraktär så lite som möjligt – därför förlades byggnadskroppen till samma ställe där dagens huvudbyggnad står.

Byggherren önskade sig sedan en större boyta än den som finns i dagens huvudbyggnad – och då valde vi att utföra byggnadskroppen med betydligt lägre "flyglar" – för att inte behöva förlänga den höga delen av byggnadskroppen.

Vi tycker också att det valmade mansardtaket hjälper till att "korta av" byggnadskroppens gestaltning – vilken hade blivit mer skrymmande utan valmningen.

Så summa summarum anser vi att vi, och byggherren, försökt hålla oss inom rimliga gränser vad gäller en skrymmande byggnadsutformning."

Stockholm 2015-04-12 Med vänlig hälsning

Christofer Sjöstrand

Med vänliga hälsningar

eu

Bengt Svensson