



Conrad Grut
conrad.grut@varmdo.se
08-570 483 87
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Tjänsteskrivelse

BRUNN 1:473, Fagerbovägen 4: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

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

1. Avslå ansökan om bygglov
2. Fastställa avgiften till 14979 kronor, det vill säga 75% av bygglovavgiften 19972 kronor.

Handlingar som ingår i beslutet

Skrivelse reviderad ansökan daterad	2015-05-26
Nybyggnadskarta, inkommen	2015-05-28
Ritningar över A1-A4 plan, sektion, fasader daterade	2015-05-26

Ärendet

Ansökan avser bygglov för uppförande av ett enbostadshus och rivning av befintligt fritidshus. Byggnationen avses att uppföras i ett plan med en byggnadsarea (BYA) om 192 kvm varav öppenarea (OPA) 30 kvm. Avvikelsen mot gällande byggnadsplan blir därmed 28%. Utöver denna areal har även redovisats det bygglovsfria skärmtak om 15 kvm som del av föreslagen byggnad.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 179 kvm.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Ansökan gäller ett bygglov för uppförande av enbostadshus inom detaljplanerat område. För fastigheten gäller byggnadsplan Bpl 39 från 1949. I den står det bland annat att byggnader får uppföras i max en våning med en byggnadsarea om max 150 kvm BYA och en byggnadshöjd på max 4,5 m.

Fastighetsägaren har tidigare inkommit med ansökan som omfattar ännu större avvikelse. Fastighetsägaren har också informerats om möjligheten att hantera den invändiga delen av planavvikelsen som en sk. Attefallsåtgärd (dvs en bygglovfri tillbyggnad om 15 kvm bruttoarea) ägaren har dock nekat denna möjligheten.

Platsbesök gjordes 2015-06-30 i samband med inventering av befintlig enskild VA-anläggning. På fastigheten finns idag en mindre BDT-anläggning installerad 1994 samt wc kopplat till tank.

Fastigheten ligger i utkanten av planområdet. Intilliggande fastigheter utanför planlagt område är till stor del bebyggda med mindre fritidshus även om området sakta permanentbebyggs.

Sökt åtgärd avviker från gällande planbestämmelser och förutsättningar att bevilja bygglov finns inte. Åtgärden bedöms inte heller vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b. Nämnden föreslås besluta att avslå ansökan om bygglov.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden innebär avvikelse från gällande detaljplan.

Inga synpunkter på avvikelsen har framförts.

Ägare till fastigheten Brunn 2:1, 1:482, 1:483 har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Brunn 1:211, 1:286, 1:210, 1:474, 1:230, 1:475 har inte inkommit med svar.

Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 9 kap. 30 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Conrad Grut
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

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?

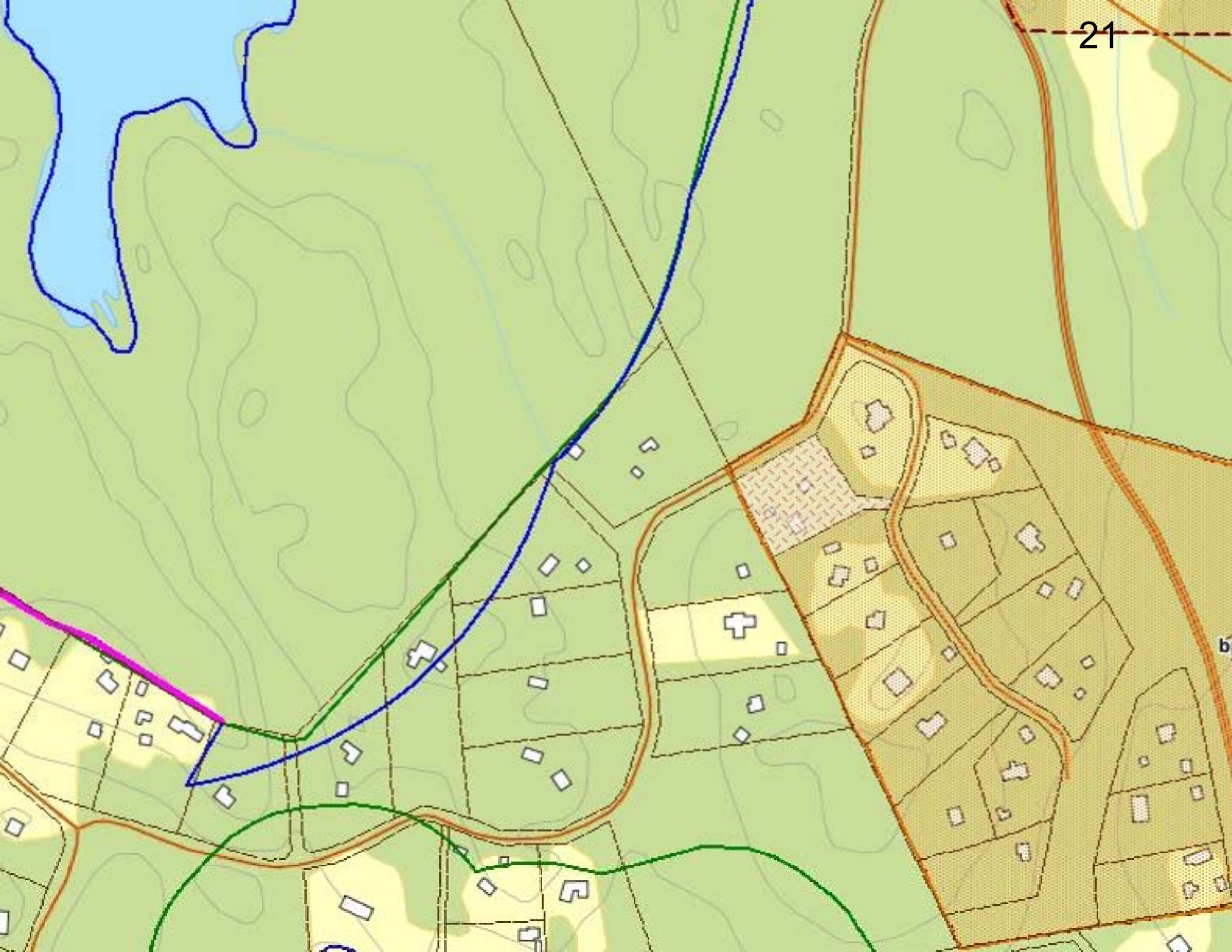
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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

runn

Fågely
höjder

Enkärret



ARKITEKTUR-STUDIO AB

Värmdö Kommun
Bygglov
Conrad Grut
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg

Bromma 2015-05-26

Brunn 1:473
Fagerbovägen 4
134 63 Ingarö

Nybyggnad av enbostadshus.

Vi har tagit del av och övervägt Ditt förslag att använda oss av Attefallregler för att få bygglov beviljat i sitt nuvarande form.

Jag har varit i kontakt med byggnadsnämnden för att förvissa mig om att inget principiellt beslut är fattat avseende nekande av mindre avvikelser med hänvisning till Attefallreglerna.

Efter att ha konsulterat juridisk expertis på området och med erfarenhet av liknande fall i angränsande kommuner är jag övertyget om att Attefall reglernas syfte inte är tillämpliga i detta ärende.

Som jag nämnde för Dig vid vår telefonkontakt vill fastighetsägaren ha möjligheten kvar till att uppföra ett Attefallshus i framtiden.

Vi har studerat projektet ytterligare och gjort en minskning av ytan där det var möjligt utan att väsentligt försämra husets kvalitéer.

Minskningen innebär att huset överskrider den av planen stipulerade byggnadsytan med 7,8%.

Vi hoppas förstås att denna minskning skall underlätta ett positivt beslut.

Som jag skrev i min tidigare inlägga bedömer jag att huskroppen kommer att smälta väl in i omgivningen. Huset har ingen kontakt med gatan och tack vare tomtens storlek (4179 kvm) har det ingen kontakt med omgivande bebyggelse och grannar. Familjen önskar därför att byggnadsnämnden betraktar den utökade byggnadsytan som en mindre avvikelse och beviljar bygglov. Skulle det inte kunde göras på delegation önskar familjen att få saken prövat i nämnden.

Med vänlig hälsning

Jacek Kwetczar

Arkitekt SAR/MSA
Kontrollansvarig enligt PBL

Nybyggnadskarta

Över

Brunn 1:473

Dnr. 15ten/202

Skala 1:500 A3

Planer bp39

Fastighetens areal:4179m²

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

01-IM4-18/13 Last Avtalsservitut Väg
01-IM4-18/187 Last Avtalsservitut Villa m m
01-IM4-52/4194 Last Avtalsservitut
Andel i Brunn Ga:2

Fastighetens adress: Fagerbovägen 4, Ingarö
Arbetsfix:+38,02m - rödmarkering på berg

Ritad

2015-02-11

Agneta Blomquist

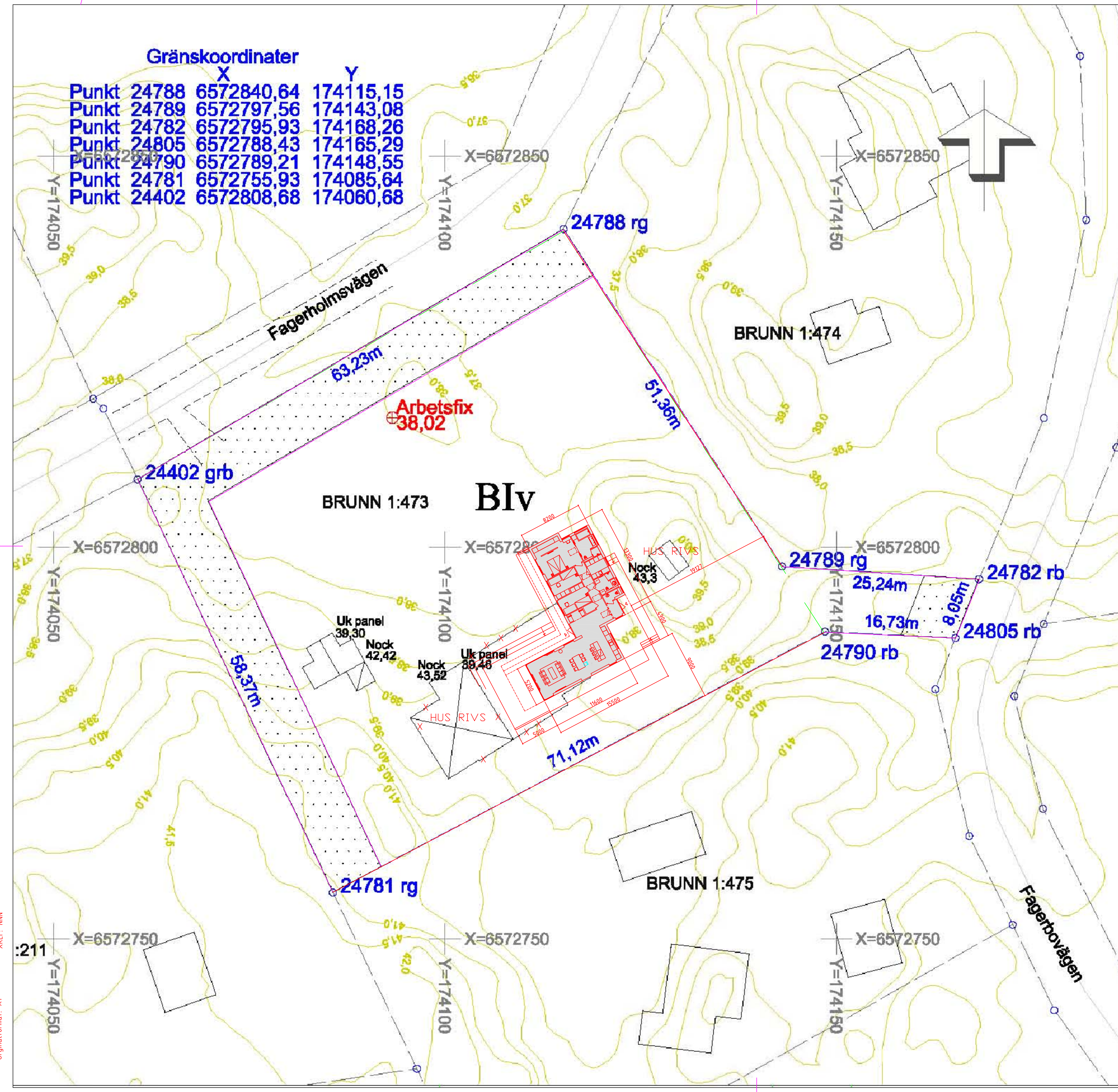
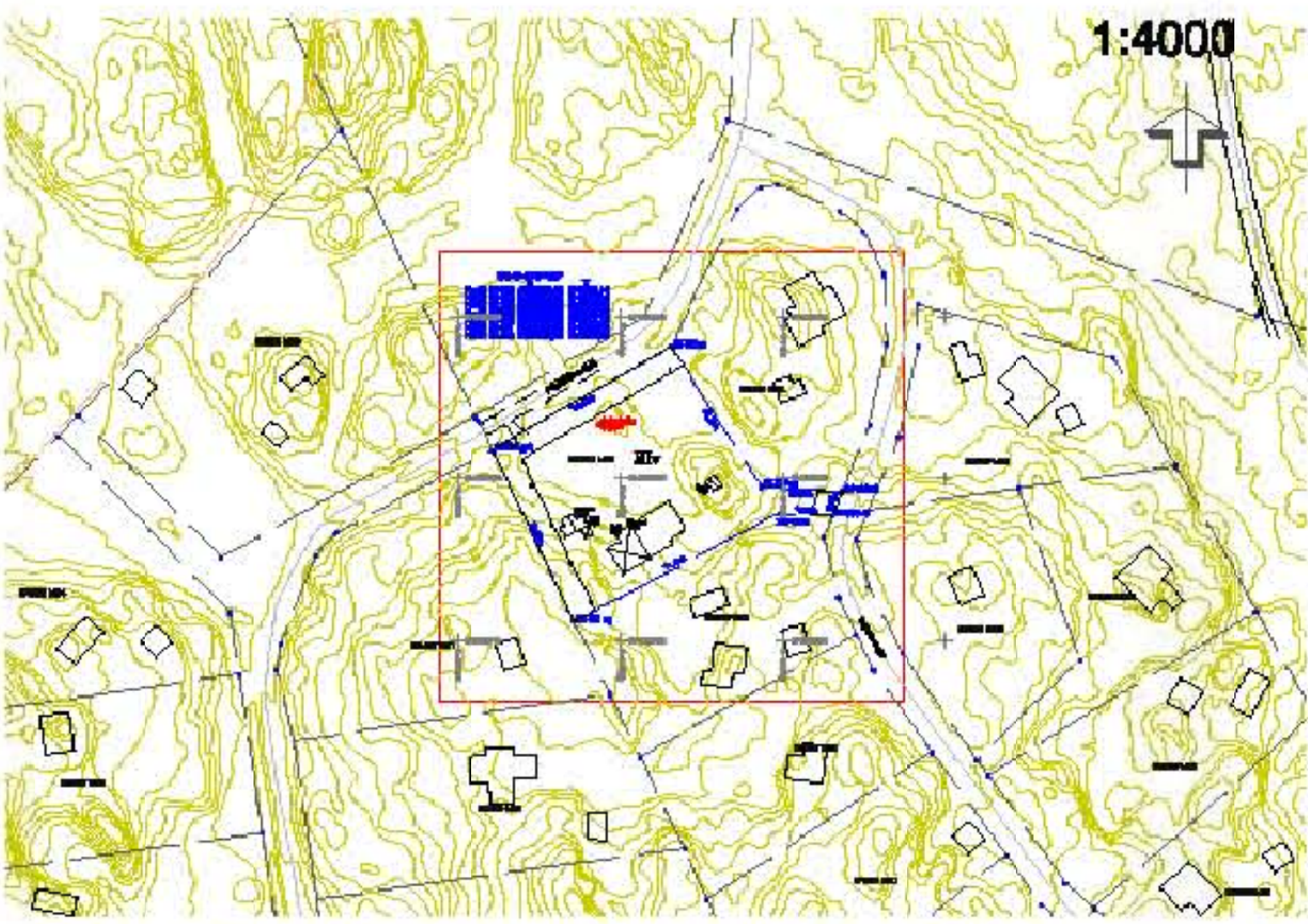
Godkänd

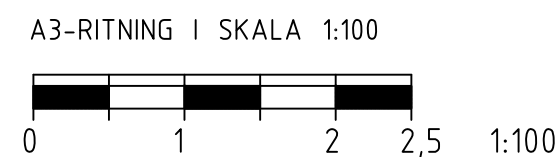
Karin Djerf

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

A Minskad yta JK 2015-05-26
Situationsplan reviderad





Alla mått anges i mm.

A	Minskad yta		JK	2015-05-20
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
BYGGLOV				
BRUNN 1:473				
Arkitektur-Studio AB Bardabacken 19 167 71 Bromma TEL 08-642 05 56 FAX 08-643 35 30 E-POST: arkitektur-studio@telia.com				
UPPDRAK NR		ITIDAT AV	HANDLÄGGARE	
		JK	Jack Kwetczar	
DATUM		ANSVARIG		
2015 04 20				
NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS PLAN MÄTT				
SKALA		NUMMER		I BET
A3=1:100		A1		A

FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER
Alla mått anges i mm.

SEKTION A-A

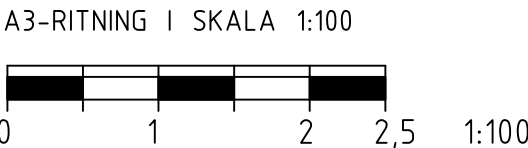
SEKTION B-B

SEKTION C-C

+40,0
+39,5
+39,0
+38,5
+38,0
+37,5

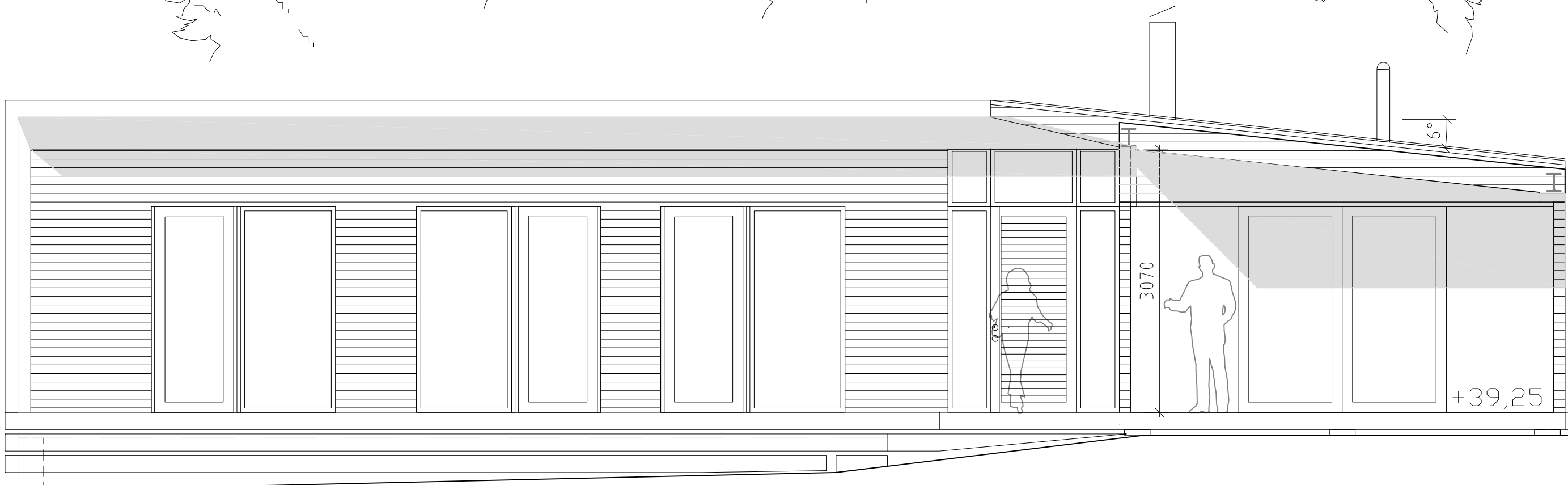
+40,0
+39,5
+39,0
+38,5
+38,0
+37,5

+40,0
+39,5
+39,0
+38,5
+38,0
+37,5



Minskad yta				JK	2015-05-26	
Sektion C-C reviderad						
BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER			SIGN	DATUM
BYGGLOV						
BRUNN 1:473						
Arkitektur-Studio AB						
Bardabacken 19						
167 71 Bromma						
TEL 08-642 05 56 FAX 08-643 35 30						
E-POST: arkitektur-studio@telia.com						
UPPDRAG NR		RITAD AV		HANDLAGGARE		
2015 04 20		ANSVARIG		Jack Kwetzer		
NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS						
SEKTIONER A-A, B-B, C-C						
SKALA		NUMMER		I BET		
A3=1:100		A2		A		

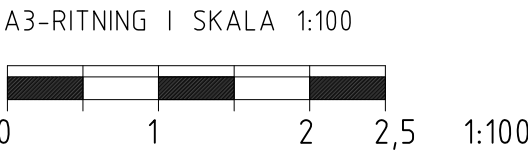
FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER
Alla mått anges i mm.



FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT NORDVÄST



A Minskad yta JK 2015-05-26
Fasader reviderade

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
-----	-----	-----------------	------	-------

BYGGLOV

BRUNN 1:473

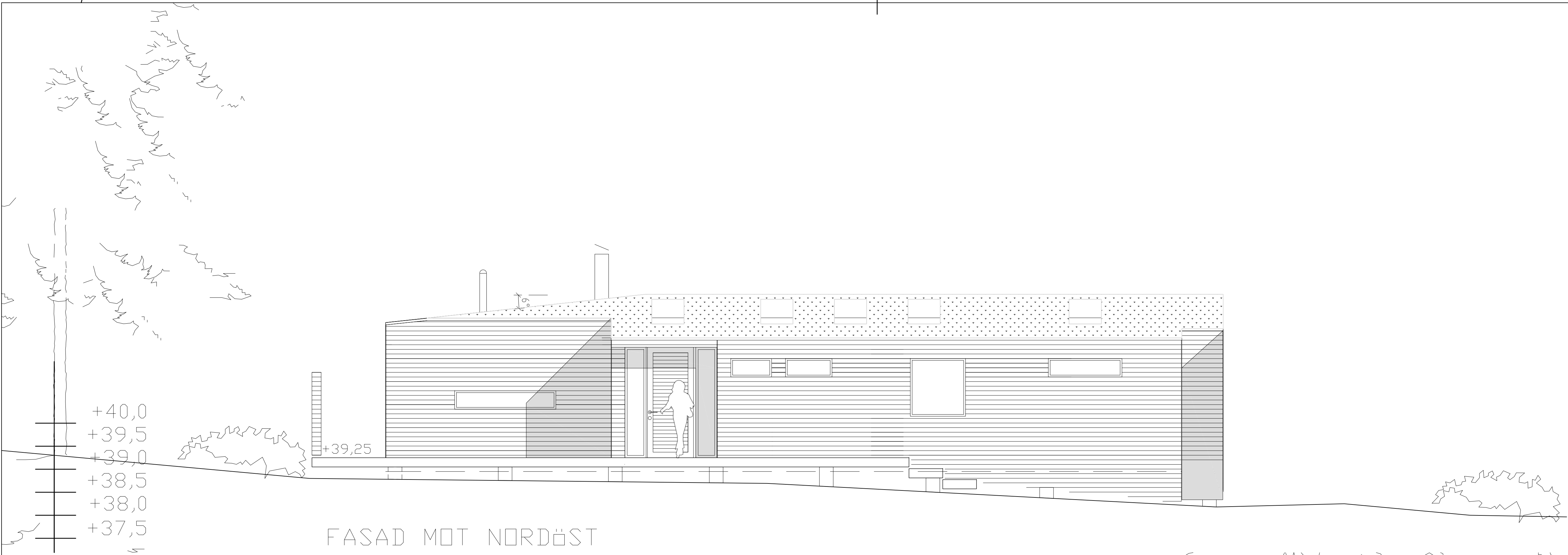
Arkitektur-Studio AB
Bardabacken 19
167 71 Bromma
TEL 08-642 05 56 FAX 08-643 35 30
E-POST: arkitektur-studio@telia.com

UPPDRAG NR	RITAD AV JK	HANDLAGGARE Jack Kwetzer
DATUM	ANSVARIG	

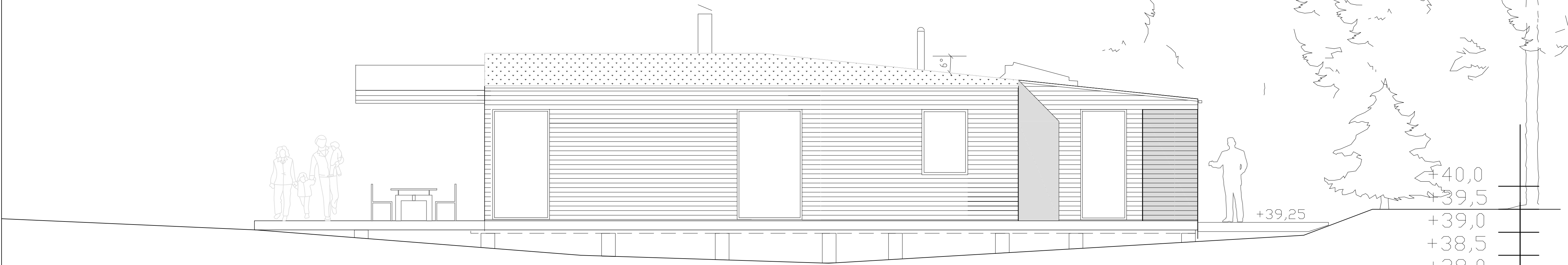
DATUM
2015 04 20
NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS
FASAD MOT SYDVÄST
FASAD MOT NORDVÄST

SKALA	NUMMER	BET
A3=1:100,1:20	A3	A

FÖRKLARINGAR OCH FÖRESKRIFTER
Alla mått anges i mm.



FASAD MOT NORDÖST



FASAD MOT SYDÖST

A3-RITNING I SKALA 1:100
0 1 2 2,5 1:100

A		Minskad yta		JK		2015-05-26	
Fasader reviderade							
BET	ANT		ÄNDRINGEN AVSER		SIGN		DATUM
BYGGLOV							
BRUNN 1:473							
Arkitektur-Studio AB							
Bardabacken 19							
167 71 Bromma							
TEL 08-642 05 56 FAX 08-643 35 30							
E-POST: arkitektur-studio@telia.com							
UPPDRAG NR		RITAD AV		HANDLAGGARE		ANSVARIG	
		JK		Jack Kwetzer			
DATUM		ANSVARIG					
2015 04 20							
NYBYGGNAD ENFAMILJSHUS							
FASAD MOT NORDÖST							
FASAD MOT SYDÖST							
SKALA		NUMMER				I BET	
A3=1:100		A4				A	