



Roger Hagelin
roger.hagelin@varmdo.se
08-570 481 47
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

HÄSSELMARA 3:3: Bygglov för ombyggnad samt ändrad användning från lada till mindre bostadsrum och kontor

Förslag till beslut

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

1. bevilja bygglov.
2. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig:
Håkan Hegvold certifieringsnummer SC 0780-12
3. ta ut avgift om 16 398 kronor. Faktura skickas separat.
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 2014-11-26, § 157 punkt 43 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad 2015-12-01
Fasadritningar, daterad 2015-10-29
Planlösning loft /sektion, daterad 2015-11-04
Planlösningar botten/övervåning, daterad 2015-10-29
Sökanden bemötande av synpunkterna, daterad 2015-12-18

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 skall kunna ske och startbesked ska kunna ges är alltid, ritning över tekniskt konstruktionssnitt samt förslag till kontrollplan. Beroende på åtgärdens komplexitet kan även andra handlingar, exempelvis beräkning av förväntad energianvändning, komma att krävas.

Det ska även redovisas brandskyddsdocumentation och tillgänglighetsutlåtande från sakkunnig.

Servitutsfrågan avseende vägservitut på infarten ska vara utrett innan startbesked utfärdas.

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 ombyggnad och ändrad användning av lada om 154 kvm byggnadsarea (BYA) varav 378 kvm bruttoarea (BTA).

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 29 595 kvm landareal och 11 118 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad samt komplementbyggnader och ekonomibygnader.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Strandskydd

Ladans placering är utanför strandskyddslinjen och kräver inte strandskyddsdispens.

Besök på fastigheten har företagits 2016-01-22.

Yttranden och synpunkter

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 Hässelmara 1:32(2/2) och 1:252 (2/2) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Hässelmara 1:30 (1/1), 1:31 (2/2), 1:51 (2/2) och 3:4 (1/1)

har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Hässelmara 1:52, (2/2), 3:1 (1/1) och 3:2, (1/1) har framfört synpunkter gällande bland annat att:

Avloppslösning med vattenfrågan inte kommer att kunna lösas samt att bullernivån blir för hög från trafiken.

Servitut saknas för infartsvägen. För att ta sig till busshållplatsen måste man korsa Stavsnavsvägen som är tät trafikerad.

Att det egentligen ska bli privat flyktingmottagande och därmed påverka området negativt, angående säkerhet och trygghet samt att värdet på kringliggande fastigheterna sjunker.

Vidare har under utredningen synpunkter inhämtats från livsmedel- och hälsoskyddsgruppen som framför bland annat att då fastigheten kommer att uppföra studentboende eller liknade om ca 18 rum och två gemensamma kök ska dricksvattenförsörjningen registreras som en kommersiell dricksvattenanläggning. Vidare framförs även att en fettavskiljare ska installeras på spillvattenledningen från köken. I det fall fastigheten har en infiltrationsbädd eller ett reningsverk kommer funktionen nedsättas om fett inte avskiljs från spillvattnet.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ladan är i dagsläget enbart lada som varken uppfyller brandkrav eller tillgänglighet och är belägen vid Stavsnavsvägen som kan vara bullerstörd.

Ansökan avser en omfattande ombyggnad av den befintliga ladan som i dagsläget är ett förråd/lager. Ombyggnaden syftar till att ändra användningssättet från förråd/lager till att inhysa mindre bostäder och eventuellt kontorslokaler eller motsvarande användning. Bostäderna kommer utformas som egna mindre rum. De allmänna utrymmena som WC, kök och konferensrum kommer vara gemensamma och delas av hyresgästerna. Vidare ska dricksvattenförsörjningen registreras som en kommersiell dricksvattenanläggning. Även en fettavskiljare ska installeras på spillvattenledningen från köken. Detta för att undvika att funktionen sätts ned om inte fett avskiljs från spillvattnet.

Gällande riktlinjer för bostäder mindre än 35 kvm är att ljudnivån inte bör överskida 60 dBA ekvivalent vid fasaden. Enligt trafikbuller förordningen 2015:216 för bullernivåer är ljudnivån 45-50 dBA vid fasaden och därmed klaras riktlinjerna enligt kraven för buller.

Alla krav för att kunna inhysa mindre bostäder och för att människor ska kunna vistas i byggnaden bedöms kunna ordnas. Ladan är bra placerad för att kunna nyttja kollektivtrafiken ca 50 meter till busshållplats.

Yttranden från grannsynpunkterna har kommunicerats med byggherren. Byggherrens bemötande av synpunkterna från grannsynpunkterna ligger med som en beslutshandling.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov i 2 och 8 kap. 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.

Byggnaden får inte tas i bruk innan fastigheten har anslutits till en av kommunens godkända enskilda VA lösningar.

Ansökan finns med MEA 2015-6048.

Anmälan om att installera en dricksvattenanläggning ska göras.

Ansökan om att installera en fettavskiljare ska göras.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator).

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.

Om fastigheten omfattas av områdesbestämmelser kan ytterligare avgift komma att utgå. För mer information om sådan avgift, kontakta samhällsbyggnadskontorets planenhet, 08-570 470 00 (vxl).

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:Delges beslut

Sakägare, rågrannar som har haft invändning, Rek+MB
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Roger Hagelin
Bygglovhandläggare

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.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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.

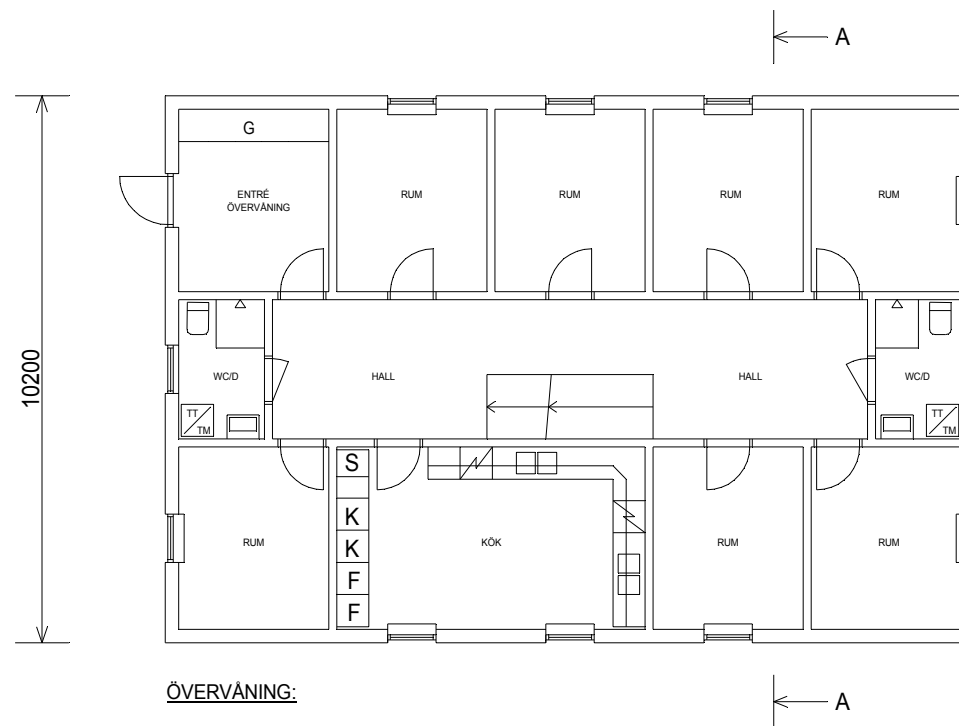
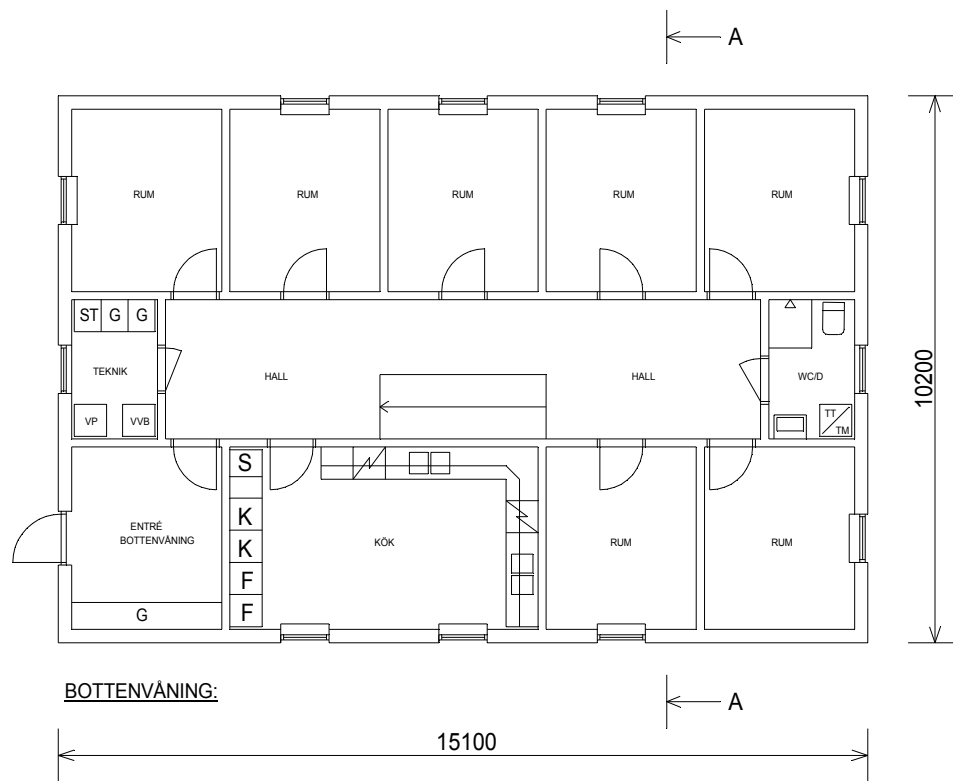
Underteckna överklagandet

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

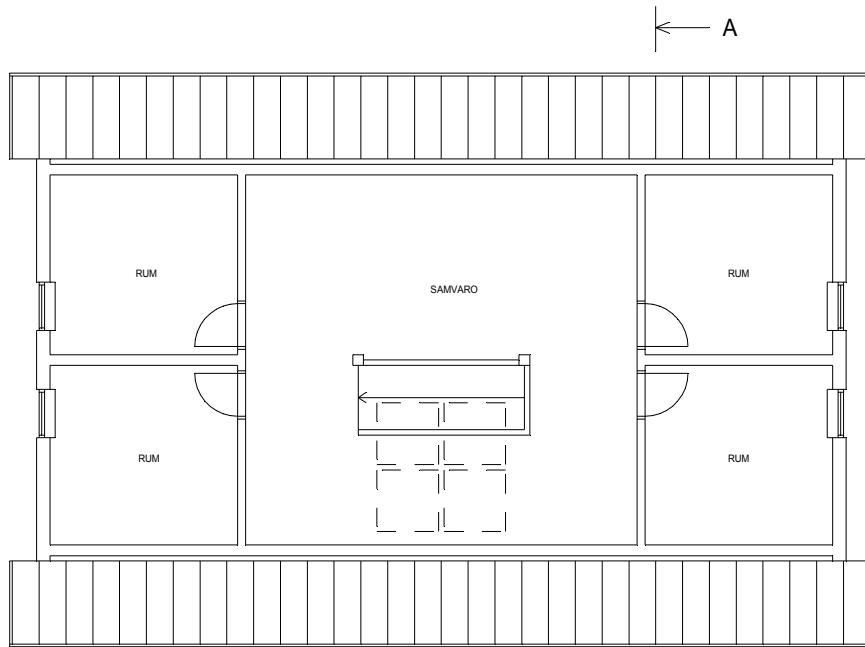
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

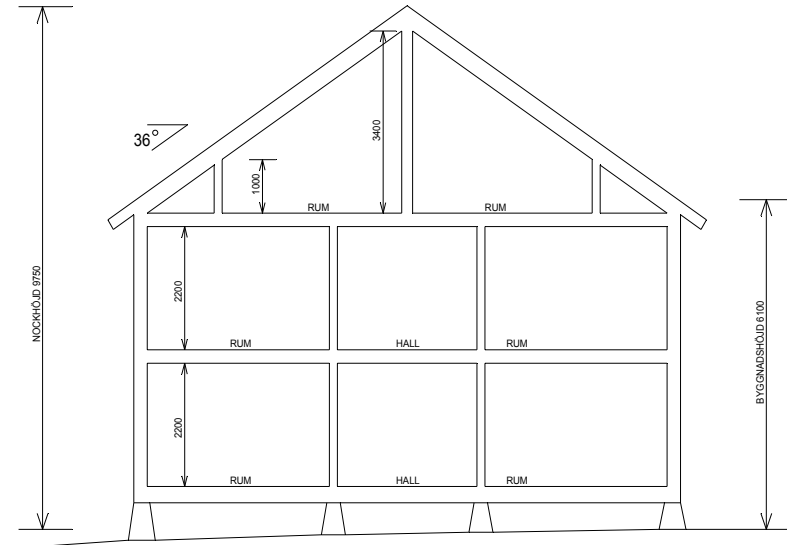
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden
134 81 GUSTAVSBERG



Det-nr		Ant.		Benämning			Material	Mod.-nr Ämne Dimension	Anm.	
Konstr.	Ritad av.	Kop.	Kontr.	Stand.	Rev.	Skala	Ersätter	Ersatt av		
	JL				B	1:100			Dat 2015-10-17	
Ombyggnad av komplement-byggnad på fastigheten Hässelmaras 3:3				Byggherre: Jan Larsson Stavnsåsvägen 180, 139 60 Värmdö				Ritn.-nr Lager Plan 1		

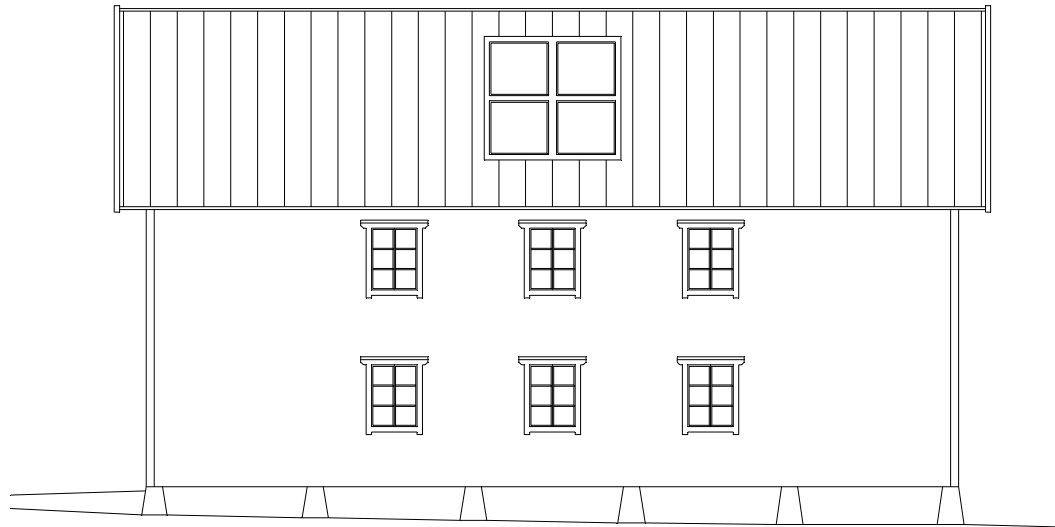


VINDSVÄNING:



SEKTION A-A:

Plan- och sektionritning							
Det-nr	Ant.	Benämning			Material	Mod.-nr Ämne Dimension	Anm.
Konstr.	Ritad av.	Kop.	Kontr.	Stand.	Rev.	Skala	Ersätter
	JL				B	1:100	
Ombyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Hässelmaras 3:3				Byggherre: Jan Larsson Stavsnäsvägen 180, 139 60 Värmdö			Dat 2015-10-17
							Ritn.-nr Lager Plan 2

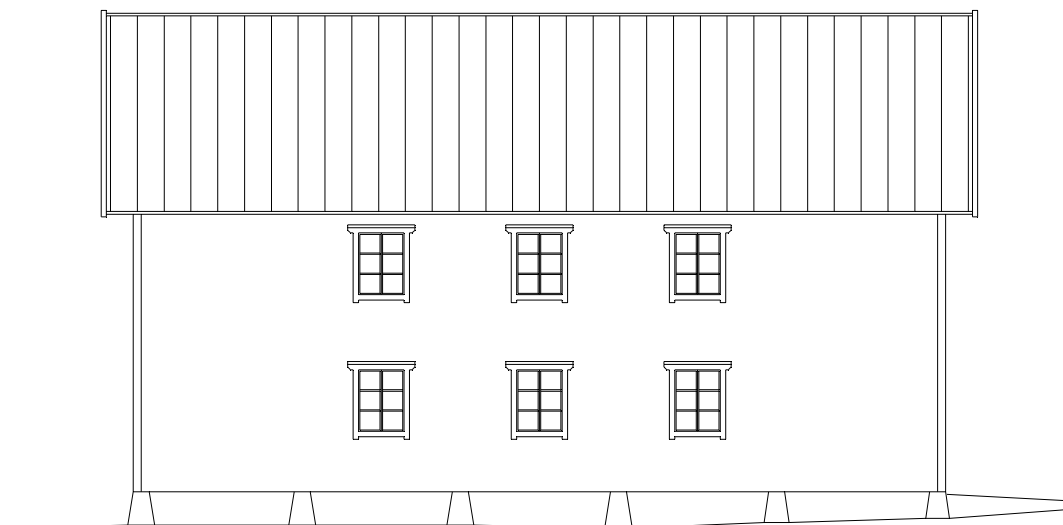


FASAD MOT SYD-VÄST:



FASAD MOT SYD-ÖST:

Fasadritning								
Det.-nr	Ant.	Benämning			Material	Mod.-nr Ämne Dimension	Anm.	
Konstr.	Ritad av.	Kop.	Kontr.	Stand.	Rev.	Skala	Ersätter	Ersatt av
	JL				B	1:100		
Ombyggnad av komplementbyggnad på fastigheten Hässelmaras 3:3					Byggherre: Jan Larsson Stavsnäsvägen 180, 139 60 Värmdö			Dat. 2015-10-17
							Ritn.-nr Lager Fasad 1	



FASAD MOT NORD-ÖST:



FASAD MOT NORD-VÄST:

Det.-nr		Ant.		Benämning			Material		Mod.-nr Ämne Dimension		Anm.	
Konstr.	Ritad av.	Kop.	Kontr.	Stand.	Rev.	Skala	Ersätter	Ersatt av				
	JL				B	1:100		Dat 2015-10-17				
Ombyggnad av komplement- byggnad på fastigheten Hässelmaras 3:3				Byggherre: Jan Larsson Stavsnäsvägen 180, 139 60 Värmdö				Ritn.-nr Lager Fasad 2				



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta typ 3

över

del av Hässelmara 3:3

Dnr. 15TEN/2

Koordinatsystem

Skala 1:800 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH2000

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer. Fastighetsgränserna på denna karta är utredda, vilket medför att de redovisas med en noggrannhet bättre än 1 meter.

Strandskyddslinjen är inte exakt. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 alt. 300 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde).

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

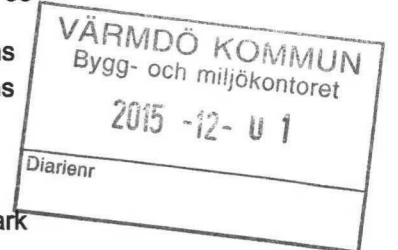
Ritad

2015-11-16

Merja Martin

Teckenförklaring

- Bostad, inmätt taklinje
- skärmtak
- Komplementbyggnad
- Elstolpe
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Höjdkurva
- Strandlinje
- Häck
- Väg på tomtmark
- Staket
- Elledning



Värmdö 2015-12-17

Jan Larsson
Stavsnäsvägen 180
139 60 VÄRMDÖ

Roger Hagelin
Bygg och miljöavdelningen
Sektorn för Samhällsbyggnad och tillväxt

Angående grannsynpunkter över sökt åtgärd BYGG.2015.5340, HÄSSELMARA 3:3

Jag skall här försöka bemöta de synpunkter som framkommit från de grannyttranden som inkommit från fastighetsägarna till Hässelmaras 3:1, Hässelmaras 3:2, Hässelmaras 1:52 och Hässelmaras 1:250.

Inledning:

De senaste fem åren har Stockholms läns befolkning ökat med 164 400. Detta är en historisk ökning som ställer stora krav på utbyggd infrastruktur, kollektivtrafik och ökat bostadsbyggande. Nya siffror visar att Stockholm de kommande 10 åren förväntas växa med ytterligare 348 000 personer. Det innebär att Stockholm är en av Europas snabbast växande städer. Tillväxttakten är exempelvis nästan dubbelt så hög som Londons. Medelåldern på de inflyttande är cirka 25 år.

Bostadsbyggandet i länet har ökat kraftigt det senaste året, men trots det ökande byggandet kommer bara runt 10 000 bostäder att färdigställas under 2015. Den största delen av de byggda bostäderna (75 %) består av bostadsrätter eller småhus, Endast en fjärdedel av bostäderna kommer att vara hyreslägenheter. Av de byggda bostäderna är 80% 2 rok eller större. 44% av hushållen i Stockholm består idag av en person.

I dagsläget står över 500 000 personer i bostadskö hos bostadsförmedlingen. 50% av de köande är under 35 år och söker en liten bostad.

Till detta har Stockholm en stor mängd yrkeskategorier som arbetar i Stockholm men är boende i en annan del av Sverige eller kommer från något annat land. Dessa personer efterfrågar en enkel bostad där de kan dra sig tillbaka efter en lång arbetsdag. Dessa personer pendlar mellan bostad och arbete och bor sällan mer än 4 nätter per vecka, eller några veckor per månad i bostaden.

Något annat som också är stor brist på i området är små kontorslokaler där man som småföretagare har ett eget rum, men delar på övriga lokaler som konferensrum, kök och wc.

Som tydligt framgår ovan är behovet av små bostäder eller kontorslokaler mycket stort i området. För att kunna hjälpa Värmdös bostadssökande har jag länge funderat på att bygga om en byggnad på vår fastighet som i dagsläget används som lager/förråd för en massa saker som vi egentligen inte behöver.

I ansökan har åtgärden benämnts som ändrad användning från komplementbyggnad/lada till boende för studenter. Enligt Värmdö Kommuns ansökningshandlingar för bygglov finns endast ett fåtal rutor att kryssa i för vad byggnaden skall användas till. Det som var närmast den tilltänkta användningen var KONTOR och STUDENTBOSTÄDER. Dessa har därför kryssats i, men användningen kan som beskrivits ovan vara av flera slag.

Byggnaden är mycket bra placerad i förhållande till kollektiva transportmedel. Närmaste busshållplats ligger endast 50 meter från byggnaden. Där passerar buss 433 och 434 som vid morgon och kväll har en turtäthet på cirka 5 minuter. Restiden in till Slussen är mycket kort (40 min) då bussen går motorvägen direkt in till stan.

Byggnaden är placerad uppe i ena hörnet av vår fastighet och ligger långt från närmaste grannars bostadshus. De boende kommer därför inte vara störande för de boende i närområdet.

Jag kommer nedan att besvara samtliga synpunkter som inkommit.

A - HÄSSELMARA 3:1 (Michael Bergman):

1. Byggnaden är placerad 4,5 meter från tomtgräns och 14 meter från närmaste byggnad på grannfastigheten Hässelmaras 3:1. Mellan byggnaderna går en infartsväg till flera fastigheter. Båda byggnaderna har stått på samma plats i över 100 år.

Det är ett utbrett missförstånd att man aldrig får bygga närmare tomtgräns än 4,5 meter. Orsaken är säkert att det i den gamla upphävda byggnadsstadgan fanns en bestämmelse om att byggnad inte fick placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Bestämmelsen lever fortfarande kvar i mångas medvetande och den lever också kvar i äldre detaljplaner.

I dagens plan- och bygglag finns däremot inte någon 4,5 metersregel. I detaljplanerat område är det planen som gäller. Där kan det finnas bestämmelser om att byggande närmare tomtgräns än 4,5 meter kräver antingen grannens medgivande, eller att grannen hörs.

Utanför detaljplan är det i stället plan- och bygglagens allmänna krav på lämplighet som avgör om bygglov beviljas. I de kraven finns inte något bestämt avstånd till tomtgräns, utan lämpligheten avgörs från fall till fall.

Avståndet 4,5 meter till tomtgräns har betydelse på så sätt att det är en egenskap av flera som avgör om en byggnad räknas som bygglovsbefriad friggebod eller inte. Men att bygglov krävs är inte det samma som att du inte kan få bygglov.

Utanför detaljplanerat område är det alltså fullt möjligt att få bygglov för ett hus som ligger närmare grannens gräns än 4,5 meter. Är det ekonomibyggnad behövs oftast inte bygglov och då gäller inte ens de allmänna lämplighetskraven i plan- och bygglagen. Det betyder inte att det är fritt fram att bygga hur och var som helst. Det finns regler om brandskydd och liknande som också spelar in.

2. Byggnadens nord-östra fasad är placerad 17-23 meter från Stavsnäsvägen. Mellan byggnaden och Stavsnäsvägen är en annan ekonomibyggnad placerad. Byggnaden fungerar väl som bullerskydd. Längs med Stavsnäsvägen väster om ekonomibyggnaden är en bullervall byggd, som även sträcker sig runt parkeringsplatsen vid byggnaden.

Angående ljudnivå i byggnaden, så skall givetvis gällande regler följas.

3. Fastigheten ligger utanför planlagt område och någon planändring krävs inte för den sökta åtgärden.

4. Strandskyddsområdet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Byggnaden samt uppställningsplats för fordon är placerad mer än 150 meter från strandlinjen och kräver inte någon strandskyddsdispens.

5. Påståendet är felaktigt. Någon infart genom Hässelmaras 3:1 har aldrig föreslagits.

6. I samband med fastighetsregleringen av Didriksdals Gård 2005 bildades en gemensamhetsanläggning för dricksvattenförsörjning (Hässelmaras GA:5). Deltagande fastigheter i samfärdigheten är Hässelmaras 3:1, Hässelmaras 3:3, Hässelmaras 3:4 samt Hässelmaras 3:5. I dagsläget är det endast fastigheterna 3:3 och 3:5 som tar vatten från anläggningen. Fastigheten 3:1 står tom då ägaren byggt nytt hus och flyttat och fastigheten 3:4 har i dagsläget ingen byggnad då den totalförstördes i en brand hösten 2006. Gemensamhetsanläggningen har god tillgång på vatten och har aldrig sinat. Den tilltänkta byggnaden har inte för avsikt att belasta gemensamhetsanläggningen GA:5.

7. Ansökan om ny avloppsanläggning med kapacitet för 50 personer har inlämnats till Bygg- och miljöavdelningen.

B - HÄSSELMARA 3:2 (Gunnel Fonserius Jonsson):

1. Se svar A-7.

Fastighetsägaren till Hässelmaras 3:2 har aldrig haft något servitut på att använda den befintliga avloppsanläggningen på fastigheten Hässelmaras 3:3 för sitt avlopp.

2. Se svar A-6.

Fastighetsägaren till Hässelmaras 3:2 har aldrig haft något servitut på att använda gemensamhetsanläggningen GA:5 för sin dricksvattenförsörjning. Fastighetsägarens barn är idag i 40-årsåldern, så den vattenbrist som åsyftas måste ligga långt tillbaka i tiden.

3. Se svar A-5.

De boende i den sökta åtgärden kommer med största sannolikhet använda sig av kollektiva färdmedel och kommer till mycket liten del belasta dagens vägar över Hässelmaras 3:3. Det mest optimala för alla parter vore dock om en direkt infart från Stavsnäsvägen skapades rakt norr om den uppställningsplats för fordon som finns idag. De boende skulle då inte belasta några andra vägar än Stavsnäsvägen.

4. Se svar A-4.

5. Påståendet är felaktigt och jag vet inte vad det grundar sig i. Troligen ett allmänt missnöje då det nyligen uppmärksammats att fastighetsägaren till Hässelmaras 3:2 låtit uppföra två byggnader samt ett flertal tillbyggnader på sina hus. Samtliga utan bygglov och inom strandskyddat område.

C – HÄSSELMARA 1:52 (Carolin Löfving och Thomas Amnebring):

Jag tror att fastighetsägarna till Hässelmaras 1:52 är lyckligt omedvetna om den akuta bostadsbrist som råder i Stockholmsområdet idag.

Som svar på vad byggnaden skall användas till, hoppas jag att inledningen ger mer information.

D – HÄSSELMARA 1:250 (Bo Lundell):

1. Byggnaden är placerad cirka 150 meter från närmaste strand. Närmaste vattenbrunn ligger mer än 100 meter från byggnaden. Inom en radie av 200 meter från byggnaden finns endast 3-4 brunnar. En av dessa ligger söder om Stavsnäsvägen övriga på andra sidan vägen. Risken att en ny brunn skulle förändra förhållandena för övriga fastighetsägare bedömer jag som mycket liten, då avståndet till närliggande vattenbrunnar är så stort.

2. Se svar A-7.

3. Se svar A-2.

4. Vägavsnittet som skall passeras för att ta sig över till andra sidan av Stavsnäsvägen innehåller en lång raksträcka samt en vägkorsning med Malmavägen. Här ser man bilarna på långt avstånd från båda håll. Bilarna saktar även in vid korsningen. Det är givetvis inte optimalt att någonsin behöva ta sig över en väg med hastighetsbegränsning 70 km/tim och alla förbättringar är givetvis välkomna.

Fler boende i området kan möjligtvis förbättra möjligheterna att få gehör hos Trafikverket för de föreslagna åtgärderna.