



Linus Lindvall
linus.lindvall@varmdo.se
08-570 470 23
Bygglövhandläggare

Tjänsteskrivelse

TORSBY 1:50:

Förslag till beslut

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

1. Anstå med beslut i ärendet till efter att planarbetet har avslutats i området, dock längst till och med 2017-12-30.

Ärendet

Bygglövsansökan söks för att bygga till ett enbostadshus i en våning med tillbyggnad i två våningar.

Ansökan avser bygglövsansökan för tillbyggnad av enbostadshus om 78 kvm byggnadsarea (BYA) varav 78 kvm bruttoarea (BTA) och 0 kvm öppenarea (OPA) med 68 kvm BYA varav 137 kvm BTA och 0 kvm OPA till 146 kvm BYA varav 215 kvm BTA och 0 kvm OPA.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Fastigheten med en areal om 3 353 kvm ligger i Torsby, inom ett pågående för pågående detaljplanarbete.

Torsby är ett av kommunens förändringsområden där en omvandling till åretruntboende pågår sedan många år. Förändringsområdena, där planläggning och utbyggnad vatten och spillvatten planeras, är utpekade i kommunens översiktsplan 2012–2030. Torsby var även utpekad i den förra översiktsplanen från 2003.

Planarbetet innebär att möjlighet till styckning och att storlek på bygggrätt utreds. Vidare ska detaljplanerna visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden ska hanteras.

Torsby är enligt Värmdös översiktsplan 2012-2030 utpekad som prioriterat förändringsområde, PFO. Benämningen på området är PFO Torsby T3. Status i planarbetet: Förnyad utställning pågick under tiden 2015-12-22 -- 2016-01-25.

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

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

Yttrande har inkommit från Samhällsbyggnadsavdelningen (SBA), som i anför följande:

Planen kommer att antas innan sommaren och kommer troligtvis att bli överklagad, men VA-enheten har beslut på att de kan börja bygga ut vatten- och spillvattenledningar innan planen vinner laga kraft.

Vi vet inte idag när vi kan börja bygga ut dessa ledningar för kommunen väntar på ledningsrätt från lantmäteriet.

SBA kan inte godta att bygglov ges i detta skede eftersom det kan försvåra utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningarna.

Enligt 9 kap. 28 § får byggnadsnämnden besluta om anstånd med avgörandet om lov till dess att planarbetet avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov avgöras utan dröjsmål.

Avdelningen bedömer att för ansökan om tillbyggnad av enbostadshus kan, i avvaktan på detaljplan för området, anstånd beslutas. Dock inte längre än till och med 2017-12-30.

Kommunicering:

Avdelningens förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökande som framför följande:

TORSBY 1:50, Strålvägen 12: Bygglov för tillbyggnad

Kommentarer till varför vår ansökan om bygglov för tillbyggnad bör antas.

-Det finns ett flertal tillfarter till området från Värmdövägen. (vi bifogar karta "Alternativa vägar") Transportvägar kan anpassas till hur VA-utbyggnaden framskrider.

-Eventuellt är det möjligt att i tid anpassa transporter till byggarbetsplatsen. Tex kan vissa transporter göras kvällstid och helger.

-Vi kommer skyndsamt att påbörja tillbyggnadsprojektet efter att bygglov beviljats och startbesked erhållits för att så stor del som möjligt av arbetet avklaras innan VA-utbyggnaden kommer igång.

-Transporter och byggarbeten anpassas till VA-utbyggnadens tidplan. Detta säkerställs genom tidiga och grundliga samråd med kommunens VA-enhet och upphandlade entreprenörer.

-Fastigheten har idag en fungerande, enskild VA-anläggning och är därför inte omedelbart beroende av utbyggnaden av det kommunala VA-nätet.

-Dessutom finns det personliga/humanitära skäl att anföra. Vi bor idag två vuxna och fyra barn på liten yta och ser oss eventuellt tvingade att flytta om vi inte kan komma igång med tillbyggnaden.

-Det är vår uppfattning att det finns en överhängande risk att följderna av att skjuta upp beslut om bygglov, med hänvisning till PBL 9 kap. 28 § (se utdrag ur lagtext nedan), blir fler och mer långvariga konflikter mellan VA-utbyggnaden och byggtransporter till vår fastighet. VA-utbygganden pågår minst 1,5 - 2 år efter att det kommit igång och är, enligt kommunens egna uppgifter, inte beroende av den nya detaljplanen. Planarbetet kommer med största sannolikhet att vara avslutat långt innan VA-arbetena och då är kommunen tvungna att ta upp vårt bygglovärende på nytt. I det läget finns inga principiella skäl att inte bevilja lovet. Konsekvensen av detta scenario blir att det är större risk att vårt bygge kommer att krocka med arbetena i vägarna, eftersom man då kommer vara mitt uppe i VA-projektet.

PBL 9 kap. 28 § *Om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.*

Bilaga: "Alternativa vägar"

De synpunkter som sökandena framfört föranleder inga ändringar avdelningens förslag till beslut.

Stöd för beslut

9 kap. 28 § PBL.

Beslutsunderlag:

Sit.plan alternativa vägar, inkommen	2016-03-10
Ritning över planlösning, inkommen	2016-03-07
Fasadritning NO/SO, inkommen	2015-12-30
Fasadritning SV/NV, inkommen	2015-12-30

Yttrande från SBA, inkommet	2016-02-13
Yttrande SBA VA, inkommet	2016-03-08
Sektionsritning, inkommen	2015-12-30
Situationsplan, inkommen	2015-12-30
Fotografi, inkommet	2015-12-30

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Linus Lindvall
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Ritningar

Sändlista:

Delges beslut:
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse:
Sakägare

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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

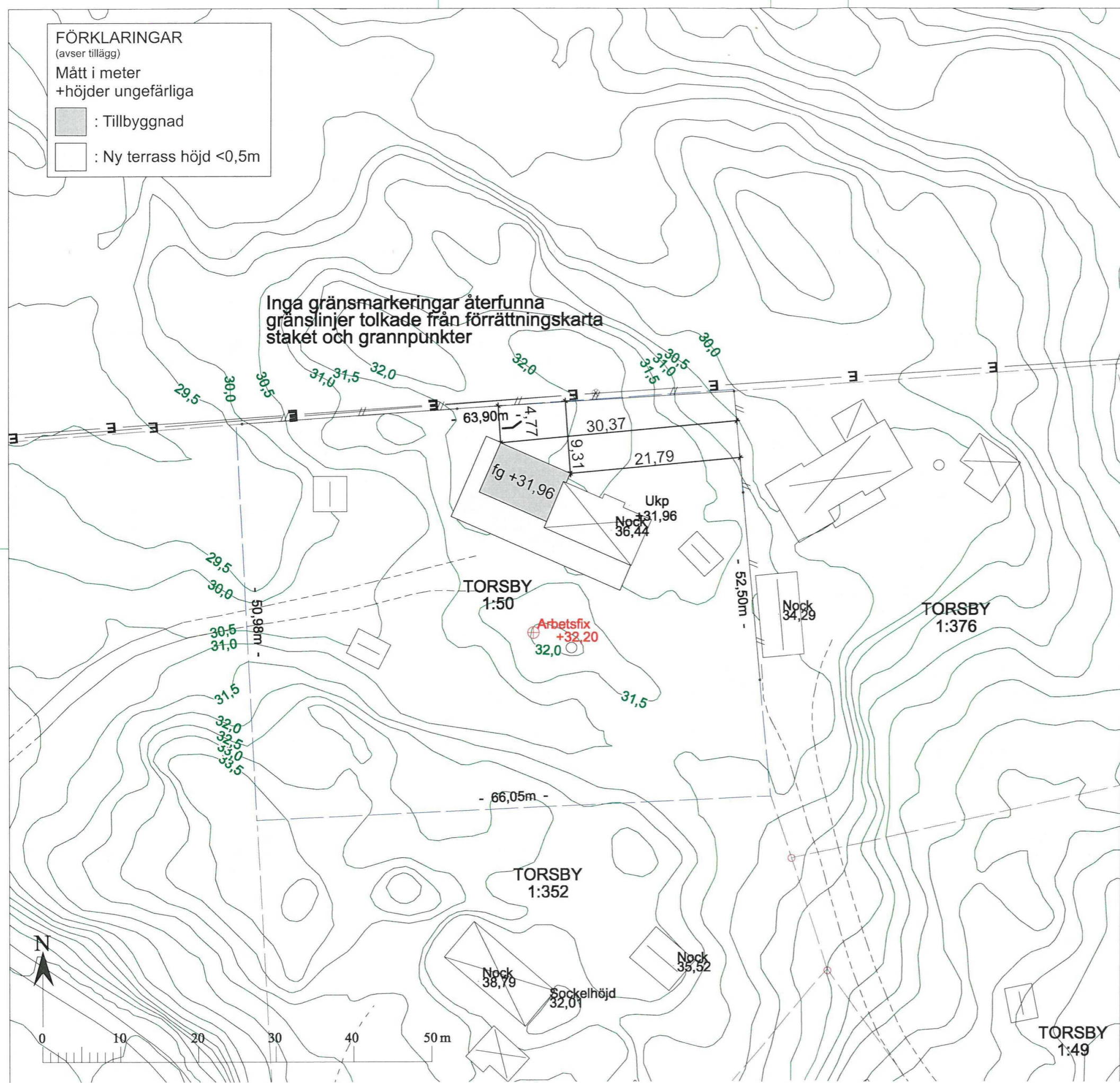


FÖRKLARINGAR
(avser tillägg)

Mått i meter
+höjder ungefärliga

■ : Tillbyggnad
□ : Ny terrass höjd <0,5m

Inga gränsmarkeringar återfunna
gränslinjer tolkade från förrättningskarta
staket och grannpunkter



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över Strålvägen 12
Torsby 1:50
Dnr. 2015TEN/0963 Koordinatsystem
Skala 1:500 A3 Plan: Sweref 99 18 00
Planer - Höjd: RH2000
Fastighetens areal: 3 353m²

andel i Torsby Ga:11

01-IM4-25/155 last villa

Arbetsfix +32,20 röd markering på berg

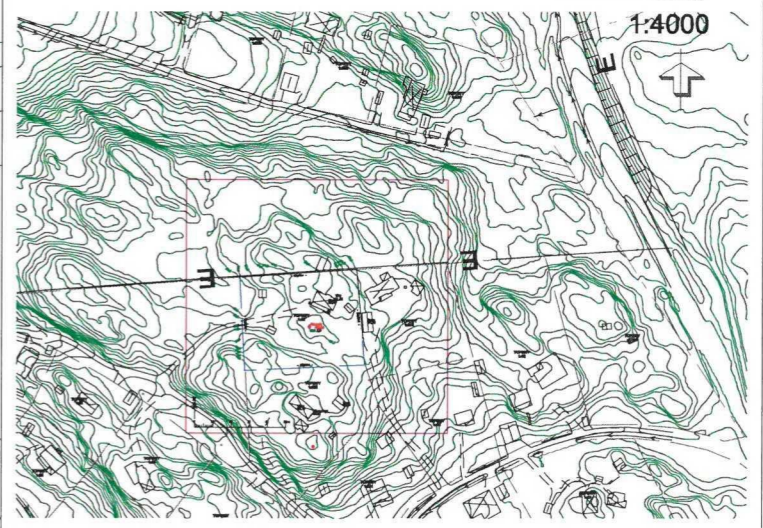
Ritad Godkänd
2015-11-23
Michael Svernby Karin Djerf

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

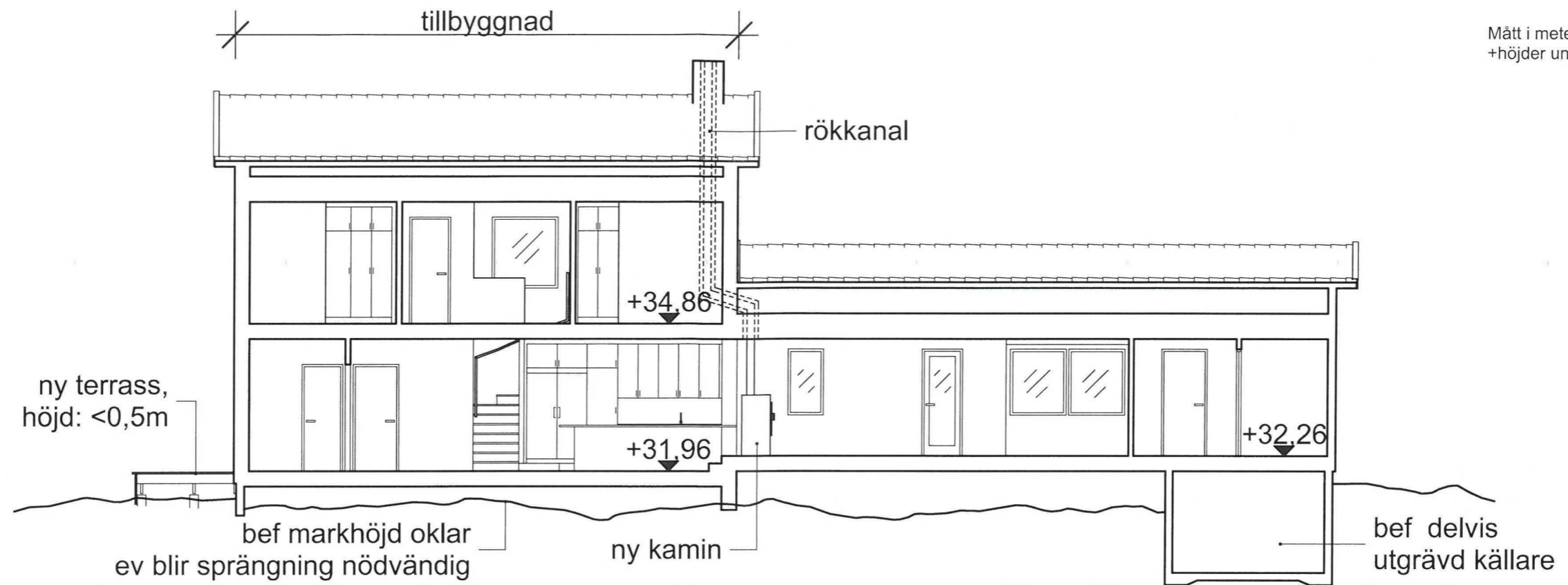
Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns
verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015 -12- 3 0
Diariennr

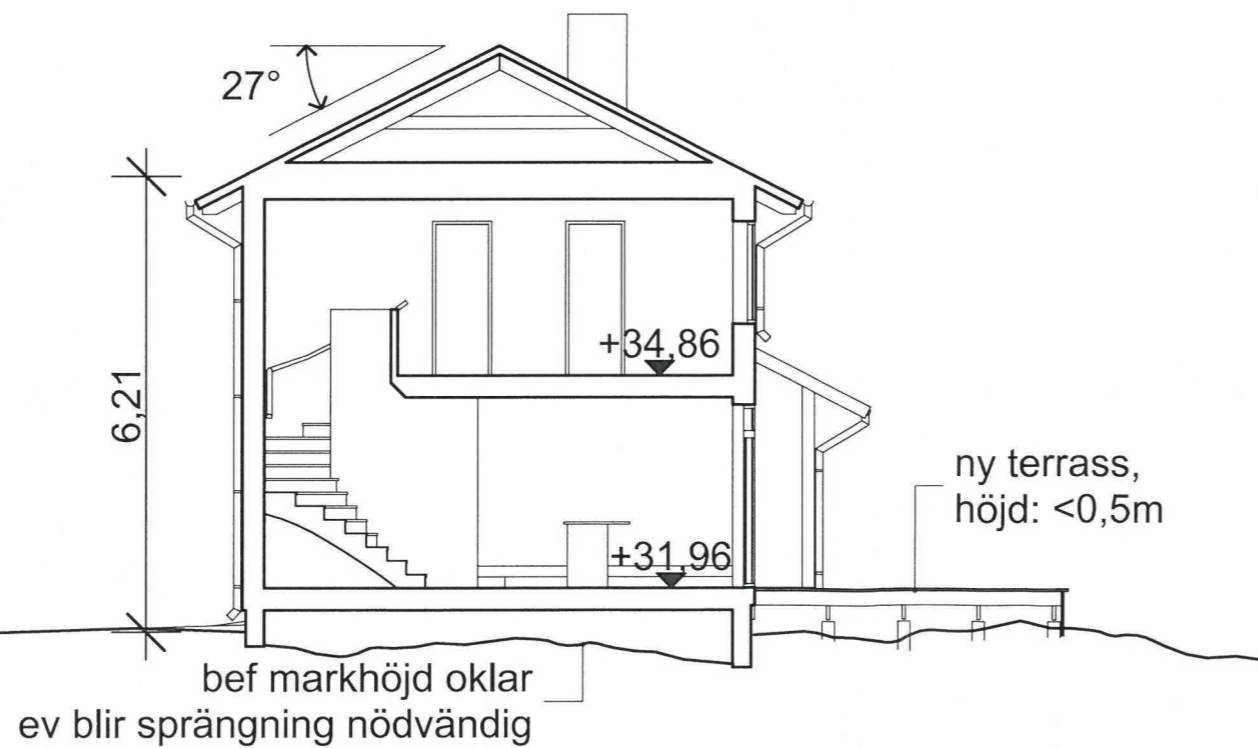


FÖRKLARINGAR

Mått i meter
+höjder ungefärliga



SEKTION A-A



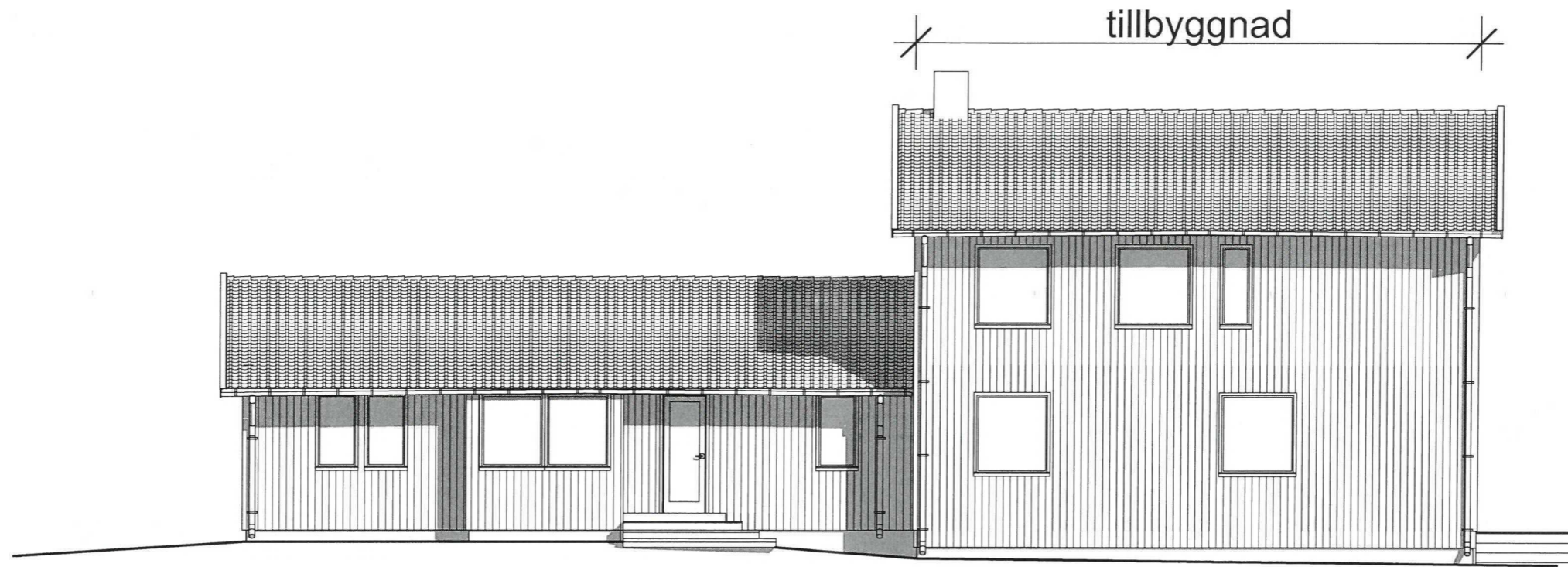
SEKTION B-B

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015 -12- 3 0
Diariernr

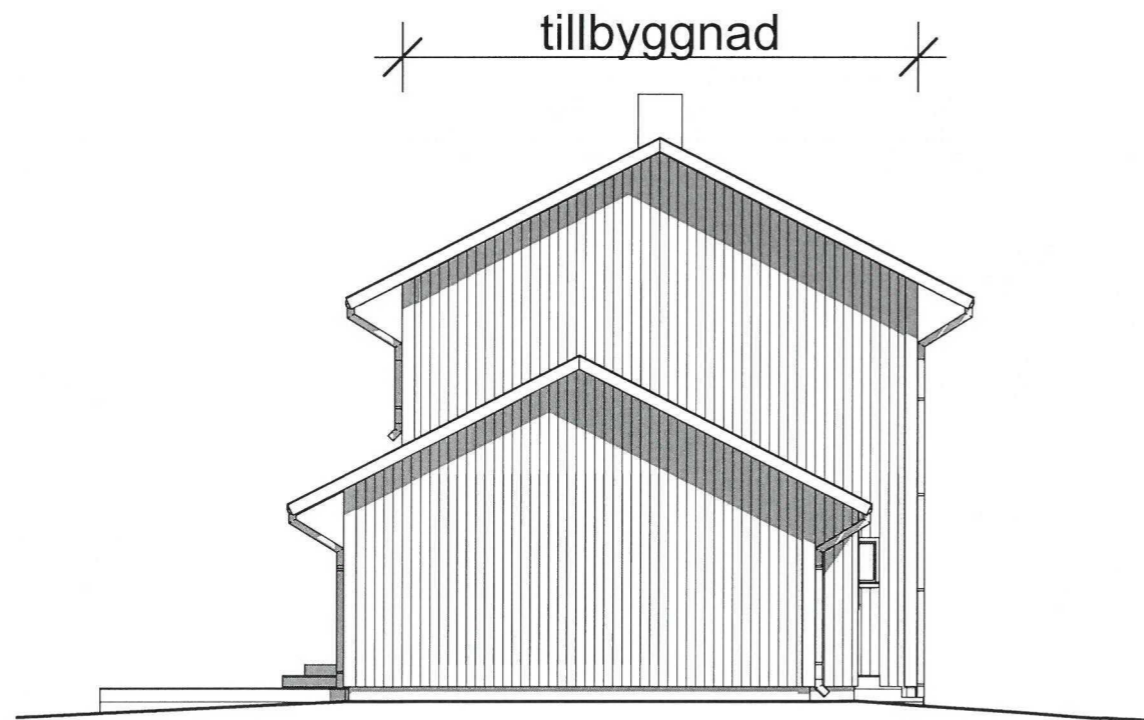
BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOVHANDLING			
Villa Löfling			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM 151207	ANSVARIG		
Torsby 1:50, Värmdö kommun Tillbyggnad av enfamiljshus			
Sektion A-A, Sektion B-B			
SKALA A3 1:100	NUMMER A-40.2-01	BET	

FÖRKLARINGAR

Mått i meter
+höjder ungefärliga



FASAD MOT NORDOST



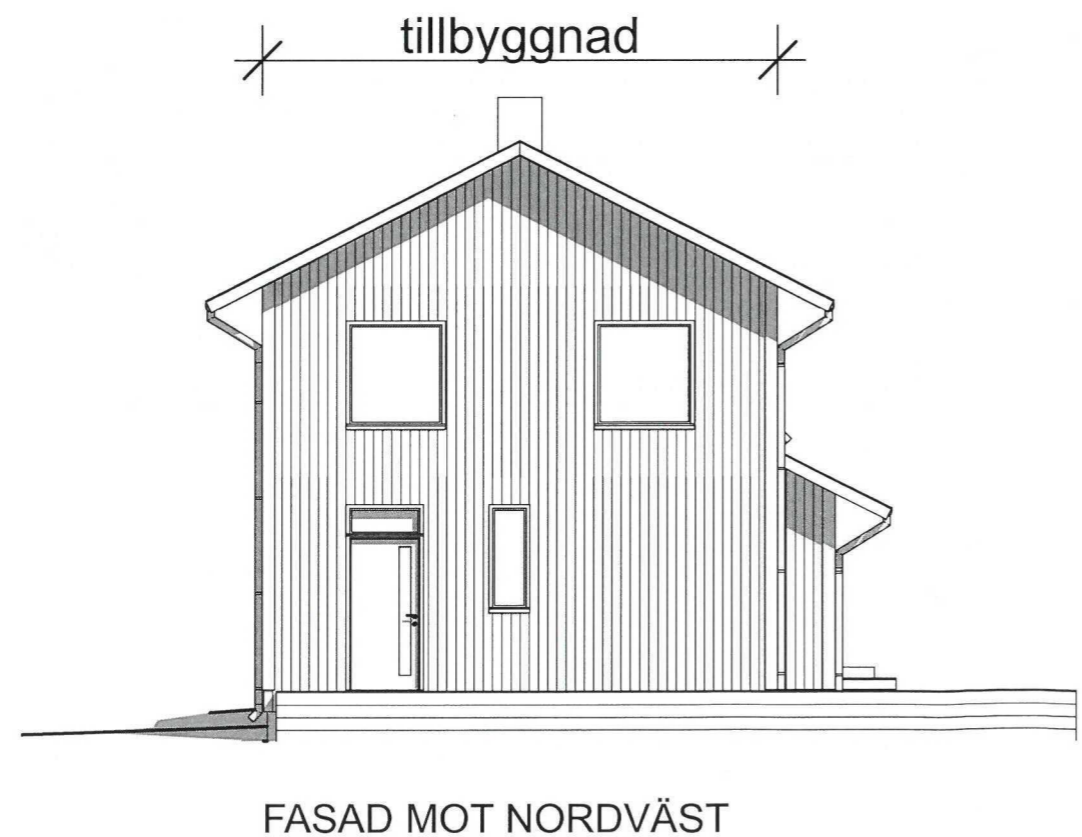
FASAD MOT SYDOST

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015 -12- 3 0
Diarienum

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOVHANDLING			
Villa Löfling			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM 151207	ANSVARIG		
Torsby 1:50, Värmdö kommun Tillbyggnad av enfamiljshus			
Fasad nordost, Fasad sydost			
SKALA A3 1:100	NUMMER A-40.3-02	BET	

FÖRKLARINGAR

Mått i meter
+höjder ungefärliga

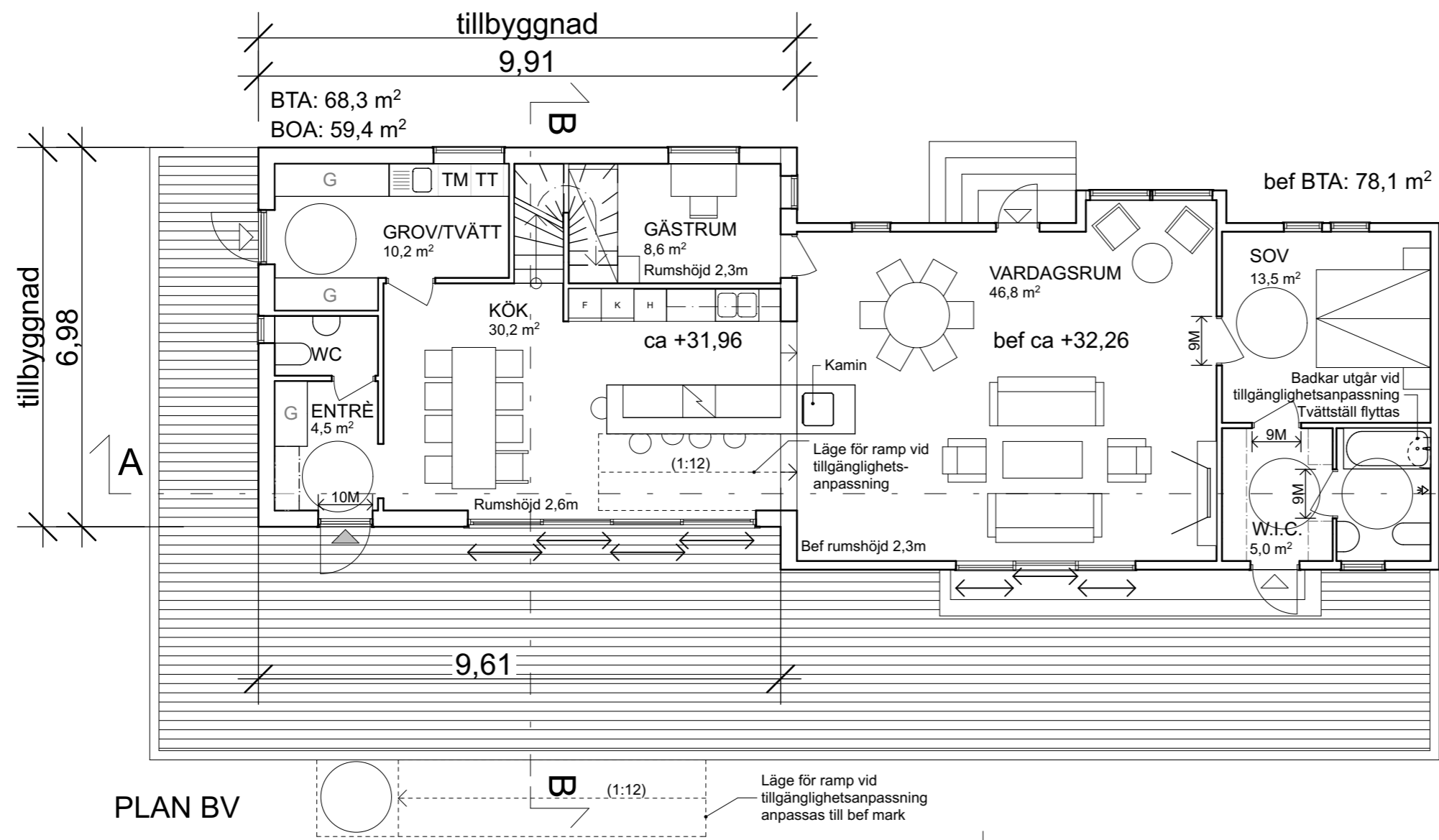
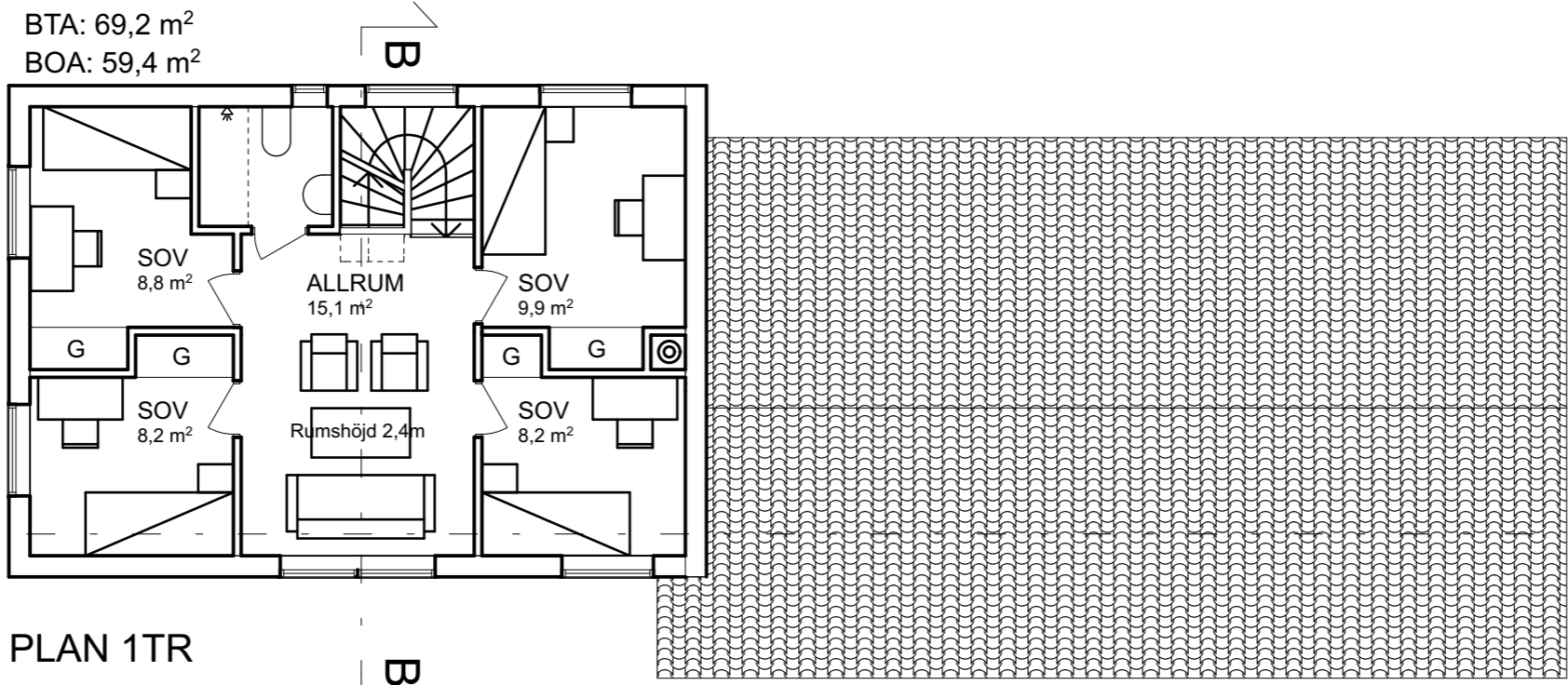


VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015 -12- 3 0
Diarienum

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOVHANDLING			
Villa Löfling			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM 151207	ANSVARIG		
Torsby 1:50, Värmdö kommun Tillbyggnad av enfamiljshus			
Fasad sydväst, Fasad nordväst			
SKALA A3 1:100	NUMMER A-40.3-01	BET	

FÖRKLARINGAR

Mått i meter
 Dörrmått i modul M. M=100mm
 +höjder ungefärliga



A	Redovisning av tillgänglighet	16-03-07	
BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOVHANDLING			
Villa Löfling			
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE	
DATUM	ANSVARIG		
151207			
Torsby 1:50, Värmdö kommun Tillbyggnad av enfamiljshus			
Plan BV, Plan 1tr			
SKALA A3 1:100	NUMMER A-40.1-01	BET A	

VÄRMDO KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2015 -12- 3 0
Därför



51

2015-12-30



Linus Lindvall

Från: Helena Gåije
Skickat: den 19 februari 2016 11:57
Till: Linus Lindvall
Ämne: SV: Remiss BYGG.2015.6328

Hej, planen kommer att antas innan sommaren och kommer troligtvis att bli överklagad, men VA enheten har beslut på att de kan börja bygga ut vatten- och spillvattenledningar innan planen vinner laga kraft. Vi vet inte idag när vi kan börja bygga ut dessa ledningar för kommunen väntar på ledningsrätt från lantmäteriet.

SBA kan inte godta att bygglov ges i detta skede eftersom det kan försvåra utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningarna.

Med vänliga hälsningar

Helena Gåije
Planarkitekt
Samhällbyggnadsavdelningen

Värmdö kommun
Tel direkt 08 570 485 48
varmdo.se

-----Ursprungligt meddelande-----

Från: Linus Lindvall [mailto:linus.lindvall@varmdo.se]
Skickat: den 19 februari 2016 11:22
Till: Helena Gåije <Helena.Gaije@varmdo.se>
Ämne: Remiss BYGG.2015.6328

Hej Helena.

En ansökan med diarienummer BYGG.2015.6328 har inkommit till bygg- och miljöavdelningen 2015-12-30 på fastigheten TORSBY 1:50.

Ärendet översänds för yttrande.

Området är under planläggning och de vill göra en tillbyggnad på sitt bostadshus, med 69 kvm BYA, och 138 kvm BTA.

Remissvar lämnas direkt i ärendet i Castor senast 2015-03-04. Meddela mig via e-post när du lämnat remissvar.

Jag som handlägger ärendet heter Linus Lindvall och vid eventuella frågor kontaktar du mig lättast via e-post.

Vänliga hälsningar
Linus Lindvall
Förgranskare Bygg
Bygglovshandläggare
Bygg- och miljöavdelningen
Sektorn för Samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö kommun

Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg
Telefon växel: 08-570 470 00
www.varmdo.se

Linus Lindvall

Från: Tommy Johansson
Skickat: den 8 mars 2016 13:44
Till: Linus Lindvall
Ämne: VB: torsby 1 50

Hej.

Angående remiss angående Dnr BYGG.2015.6328

Då detaljplanering pågår så skickade jag frågan till planavdelningen. Se svar nedan.

Med vänliga hälsningar

Tommy Johansson
Byggledare
Samhällsbyggnadsavdelningen

Värmdö kommun
Tel direkt: 08-570 481 64
varmdo.se

Från: Helena Gåije
Skickat: den 8 mars 2016 09:33
Till: Tommy Johansson <Tommy.Johansson@varmdo.se>
Ämne: torsby 1 50

Hej, nu har jag kollat med Henrik och vi säger nej till att tillåta bygglov för Torsby 1:50 förrän planen är laga kraft vunen.

Med vänliga hälsningar

Helena Gåije
Planarkitekt
Samhällbyggnadsavdelningen

Värmdö kommun
Tel direkt 08 570 485 48
varmdo.se