



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

## Tjänsteskrivelse

### BRUNN 1:774: Ringvägen 47: Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

#### Förslag till beslut

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

1. Ansökan om bygglov avslås.
2. Ta ut avgift om 7 163 kronor, (vid avslag debiteras 75% av ordinarie bygglovsavgift). Faktura översänds separat.
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190 en taxa för beslut enligt PBL.

#### Beslutsunderlag

Situationsplan, fasadritningar, inkomna 2016-05-30  
Plan- och sektionsritning, inkomna 2016-05-30

#### Ärendet

Ansökan avser tillbyggnad om 13 kvm byggnadsarea (BYA) och 26 kvm bruttoarea (BTA) av befintligt enbostadshus, (befintlig farstukvist med ovanpåliggande balkong rives). Bostadshuset blir efter tänkt om-/tillbyggnad 119 kvm BYA och 204 kvm BTA.

## Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 1 503 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad, komplementbyggnad (carport), och flera mindre komplementbyggnader.

För fastigheten gäller detaljplan nr D 86 som vann laga kraft 2001-05-26 samt byggnadsplan nr 11 fastställd 1946-06-11, med en byggrätt om 250 kvm BYA totalt, varav sammanlagt 40 kvm BYA för komplementbyggnader.

Huvudbyggnad får uppföras i en våning med en högsta byggnadshöjd om 4,5 meter. Utöver stadgat våningsantal får vind inredas.

## Yttranden

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

Ägare till fastigheten Brunn 1:319 (1/2) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Brunn 1:318 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Brunn 1:319 (1/2) har inte inkommit med svar.

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

Ägare till fastigheten 1:325 (1/1) har inkommit med följande yttrande;  
*Kommunstyrelsen i Värmdö kommun har beretts tillfälle att såsom lagfaren ägare till fastigheten Brunn 1:325 yttra sig över en ansökan om bygglov avseende tillbyggnad av befintligt enbostadshus på fastigheten Brunn 1:774. Detaljplanen är bindande vid bygglovsprövning och stora avvikelser från detaljplanen kan inte beviljas. Som markägare motverkas kommunens intresse av planerad markanvändning om stora avvikelser från beslutade detaljplaner godtas. Värmdö kommun har därmed erinran mot det sökta bygglovet.*

## Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden, följande synpunkter har inkommit;

*Befintlig byggnad är en enplansbyggnad från 2002 med inredd vind och kupa med balkong ovan en förstukvist. Befintlig BYA är 113,7 +7,5 kvm.*

*Se bifogade beviljade bygglovhandlingar från 2002. Observera att utförandet då avvek mot detaljplanen vad gäller vindsinredningen med kupa och byggnadshöjd men detta beaktades inte i lovet. Detaljplanen medger en byggrätt på 250 kvm i ett plan varav 40 kvm komplementbyggnad. Vind får inredas.*

*Förstukvisten och balkongen planeras nu att rivas och ersättas med en rymlig, möblerbar och avskild hall med kläd- och skoförvaring i bottenvåningen och ett uppglasat arbets- och gästutrymme i övre våningen.*

*Funktionerna är inte tillfredställande löst eller saknas i befintlig byggnad. Tillbyggnaden löser behovet och den är tänkt att tillskapas på enklaste sätt genom att utgå från kupans mått på öv och förlänga den till passande storlek för de nya rumsfunktionerna i bottenvåningen och övre våningen och med hänsyn till byggnadens och tomtplatsens förutsättningar.*

*Tillbyggd BYA enligt ansökan är 13,1 kvm.*

*Motiven till valt utförande är följande:*

- 1) Byggnadsteknisk o ekonomisk optimal i relation till aktuella behov.*
- 2) Avvikelse från plan vad gäller byggnadshöjd/utförande vind mötte inga invändningar vid medgivande av lov 2002. Därför bedömde vi att det sökta utförandet också nu skulle beviljas.*
- 3) Hade planenligheten ö.vån varit prio hade en vinkeltillbyggnad med tvärsektion lika bef med mötande takfot varit planelig men inte ekonomiskt och byggnadstekniskt optimal och inte svarat mot aktuella behov. Också svårare att göra tilltalande och harmonisk mot bef byggnad.*
- 4) Tillbyggnad enbart bv för en större hall medför ett tekniskt mer komplicerat utförande när det gäller klimatskal och tätning mot nederbörd i övergången mellan bv och öv / bef kupa.*
- 5) Identisk utbyggnad finns t ex på Pastor Ödmans v 50, exempel på nybyggnad med tvåvånings-utförande (!) finns på Ga Brunnsvägen.*
- 6) Topografiskt ligger byggnaden avsevärt lägre än omgivande grannfastigheter sa eventuellt störande insyn från den nya delen av övervåningen är inte aktuell*

## **Bygg- och miljöavdelningen bedömning**

Ansökan avser tillbyggnad av befintligt enbostadshus inom planlagt område. Sökt åtgärd avviker från gällande planbestämmelser. Avvikelsen utgörs av att tänkt tillbyggnad blir våningsskapande och påverkar så att byggnadshöjden överskrids. I bygglovsbeslut från 2002 framgår inte den avvikelse som fanns redan då, enligt ritningar beviljad takkupa. I och med den föreliggande bygglovsansökan utökas avvikelsen till att omfatta två våningar och skapar en byggnadshöjd om ca 6 meter.

Fastigheten på Pastor Ödmans väg 50 som sökanden hänvisar till i sitt yttrande omfattas av en annan detaljplan, BPL64.

Fastigheten på Gamla Brunnsvägen 110 som sökanden hänvisar till i sitt yttrande låg utanför detaljplanerat område vid tidpunkten för bygglovet.

En avvikelse på bygghöjden med 1,5 meter och två våningar är ingen liten avvikelse och därmed bedöms att bygglov inte kan beviljas.

Ansökan kan, i sin nuvarande utformning, inte utföras som en Attefalls åtgärd, då attefallsåtgärder högst kan vara på 15 kvm BTA, (i två plan 7,5 + 7,5 kvm BTA).

## Stöd för beslut

9 kap.31b § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

## Information och upplysning

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.

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.

Om föroreningar (ex oljeföroreningar i mark) påträffas ska arbetet avbrytas och föroreningen anmälas till bygg- och miljöavdelningen.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator).

Byggherren uppmärksammas på att åtgärden inte får utföras på område som omfattas av servitut eller ledningsrätt.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska utföras. Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.

Bygglovets 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  
Bygglovhandläggare

## Bilagor:

Yttrande

Gammalt bygglov med ritningar

Fotografier (2 st)

## Sändlista

Delges beslut med post

Sökande, annan part (fastighetsägare, arrendator)

Kopia för kännedom (antingen via e-post eller postadress)

Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

## 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?

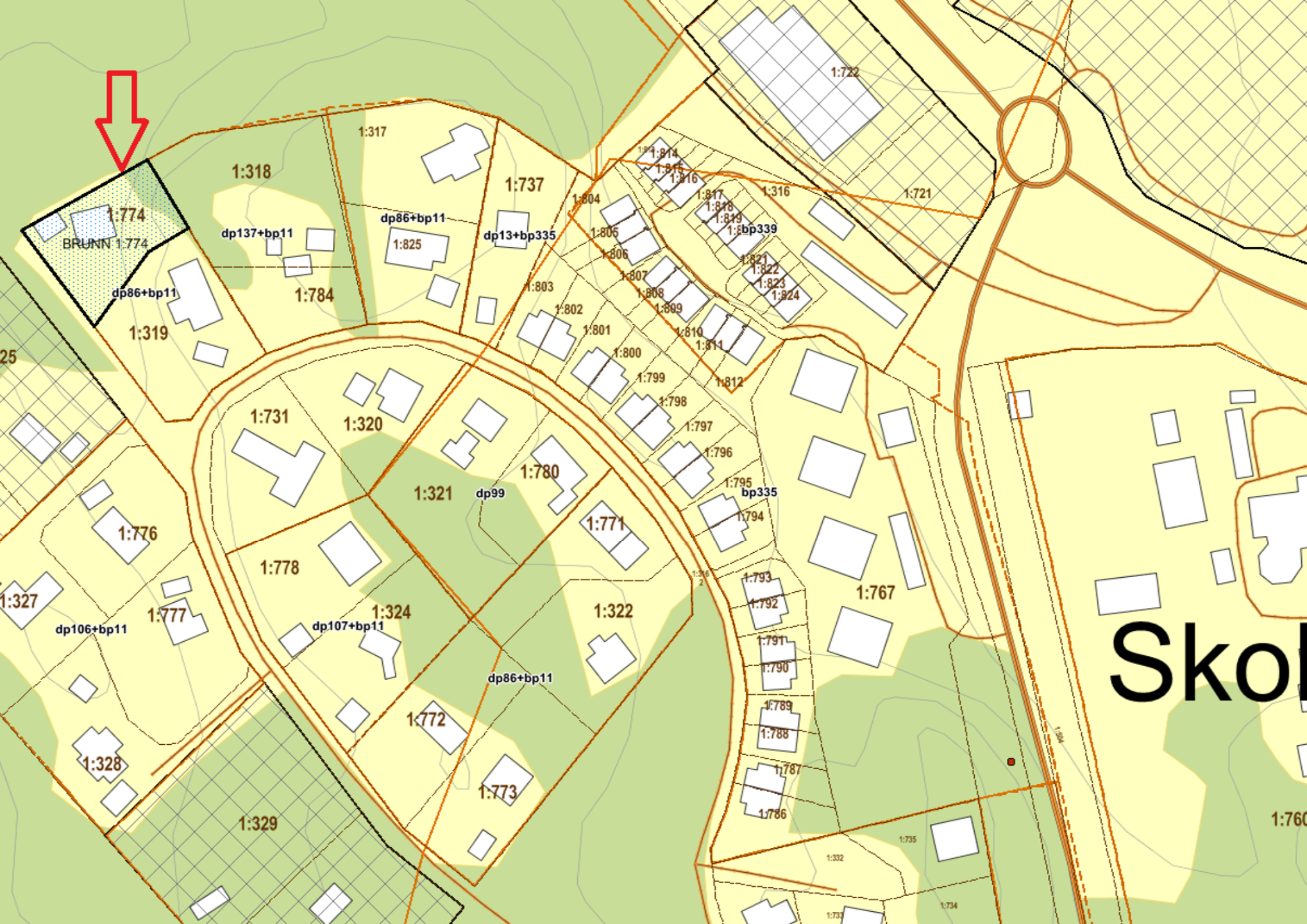
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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









1:774  
BRUNN 1:774  
dp86+bp11

Skol

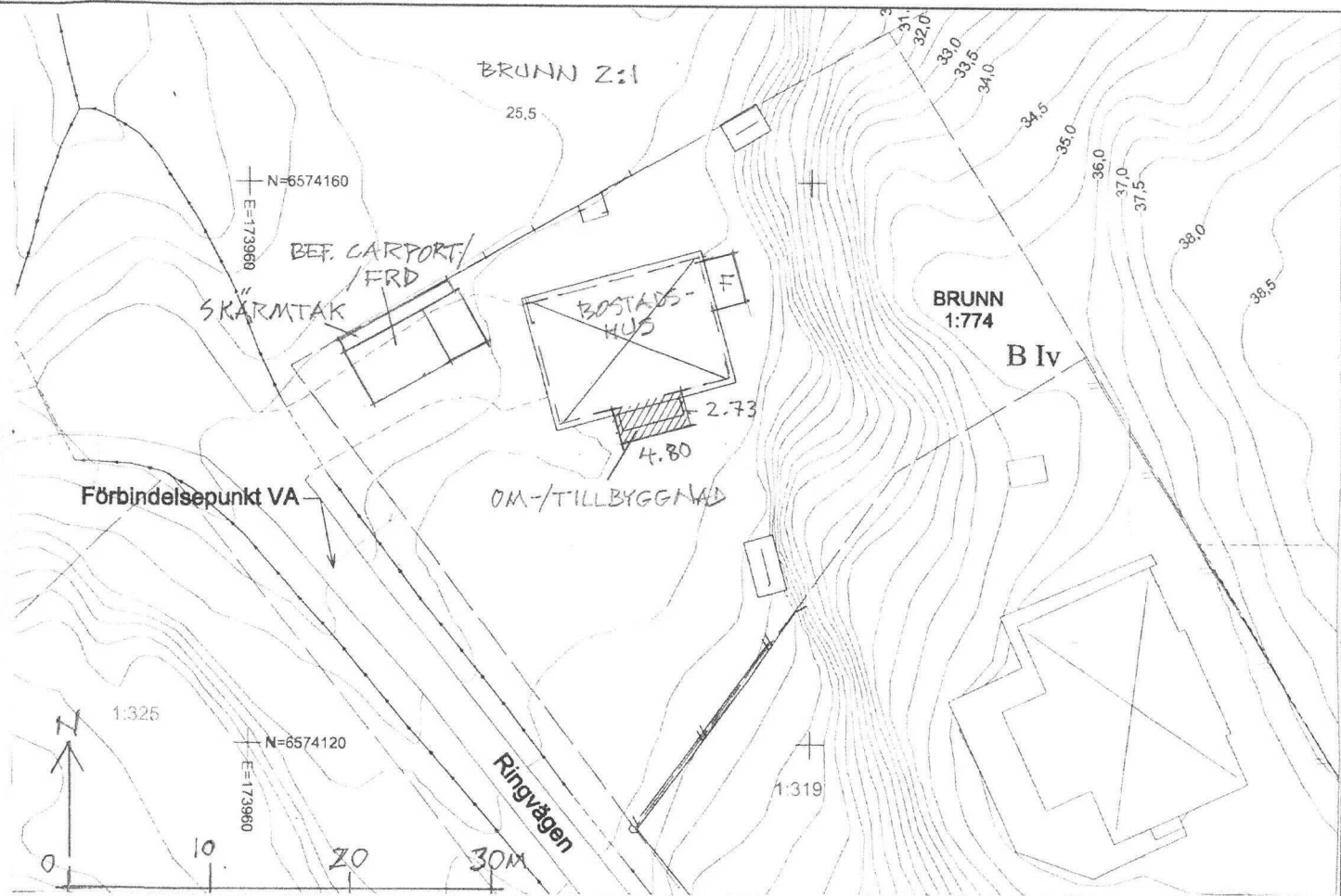
25

1:760





FASAD SYD



SITUATIONSPLAN 1:500  
BASERAD PÅ FÖRENKLAD NYBYGGNADSKARTA VÄRMDO KN 2016 05 02



FASAD VÄST



FASAD ÖST

BESKRIVNING

FASADMATERIAL/KULÖR - LIKA BEF  
TAKBELÄGGNING BTG - LIKA BEF.  
FÖNSTER - NYA/MÅTT, VITA, 3-GLAS  
LIKA BEF.  
BEF. / 4 ST ÅTERANVÄNDS  
YTTERDÖRR - BEF. ÅTERANVÄNDS  
MÅTT-METER

A KOMPLETTERING OCH  
ALLMÄN REVIDERING 20160525 KJ

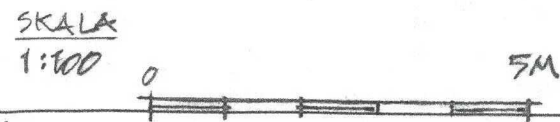
BRUNN 1:774 - INGÅR  
OMBYGGNAD AV ENTRÉ/BALKONG  
TILLBYGGNAD AV ENTRÉ/Ö.VÄN

FASADER SEKTION  
SITUATIONSPLAN  
SKALA 1:100, 1:500

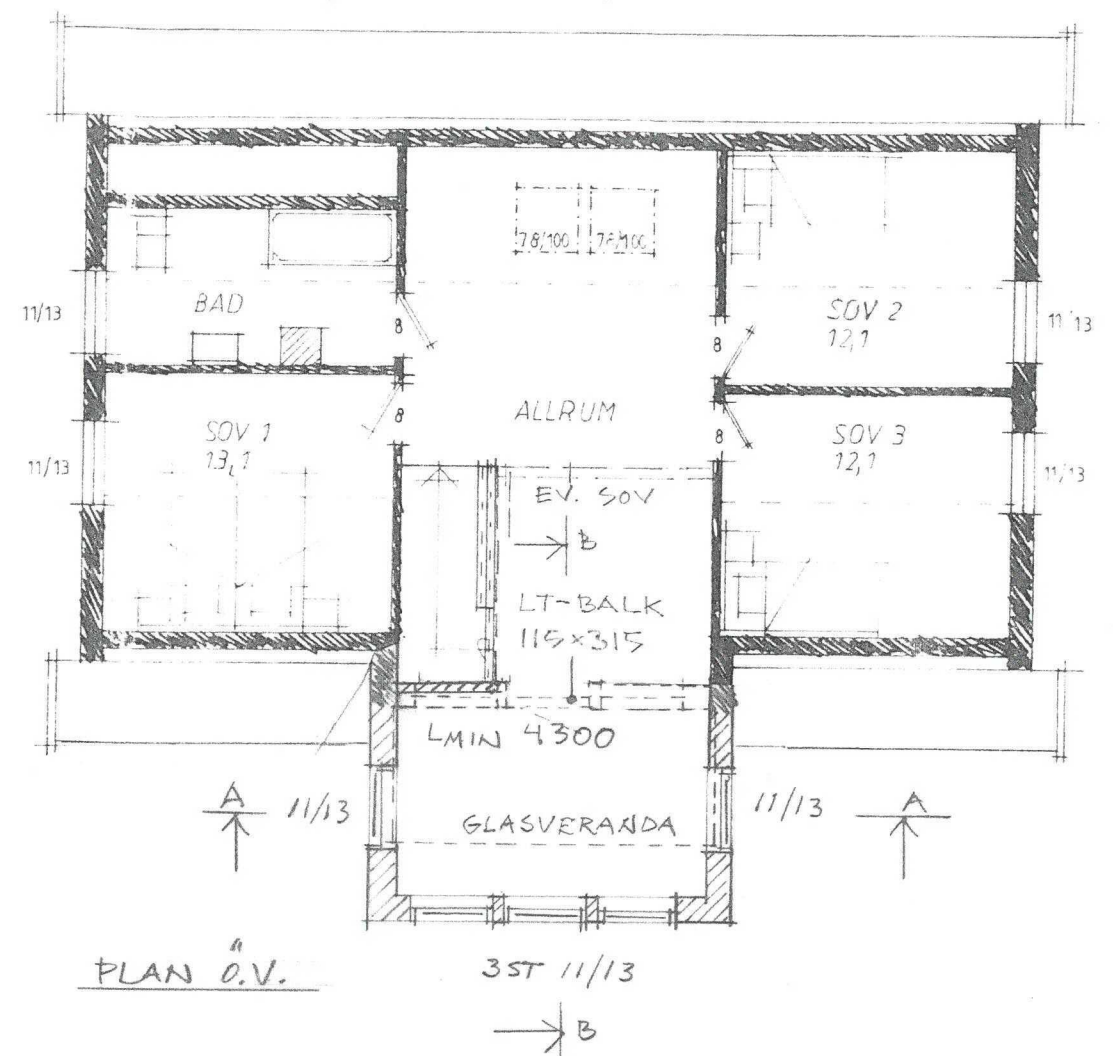
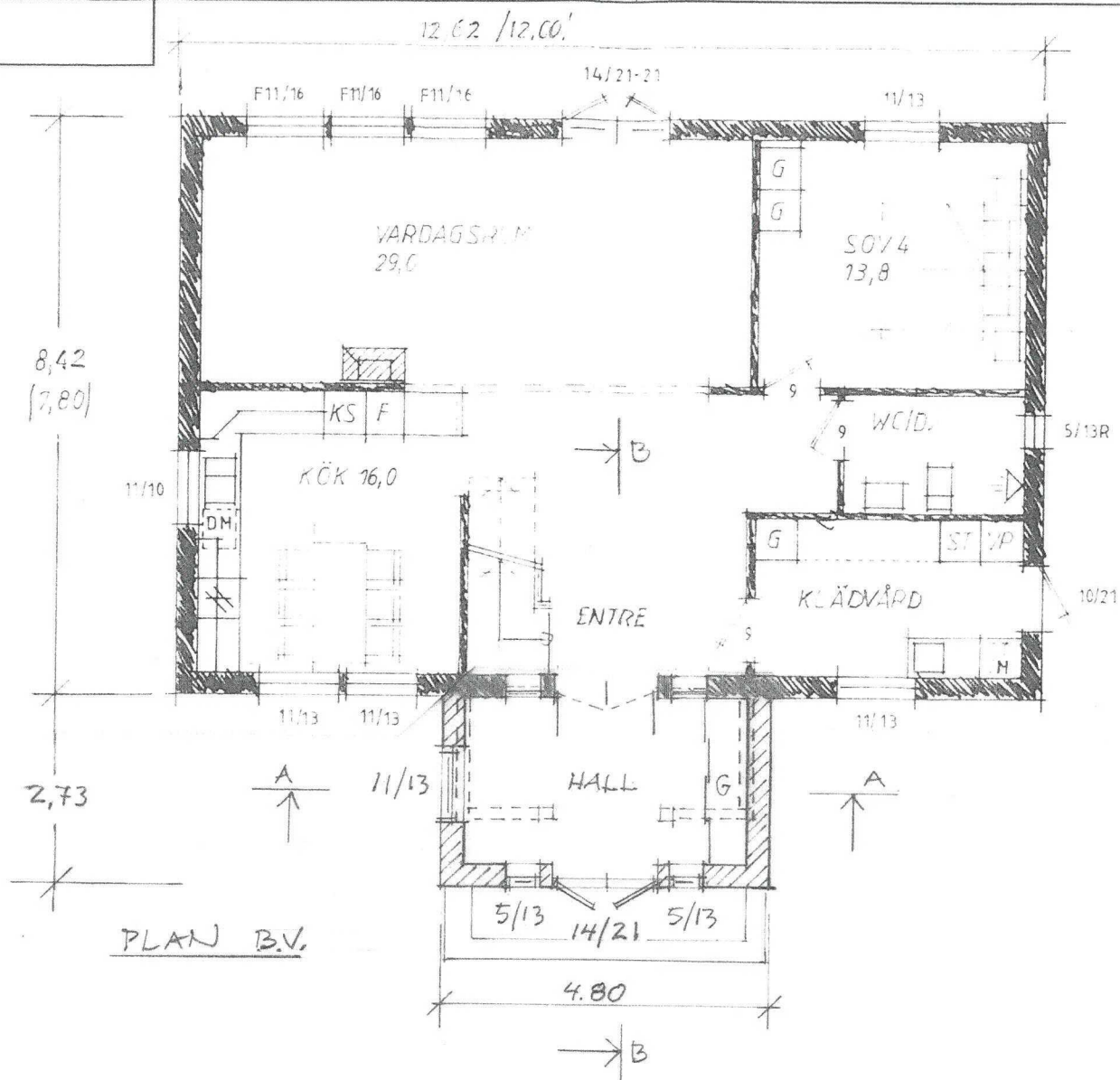
DAT. 2016.04.01	RITAD: KJ(CA)
RITH. A03-60	REV. A

KJELL JONSON ARKITEKTKONTOR  
kjell.jonson@gmail.com Mob 0708 99 98 95

VÄRMDO KOMMUN  
Bygg- och miljöavdelningen  
2016 -05- 30  
Diariern

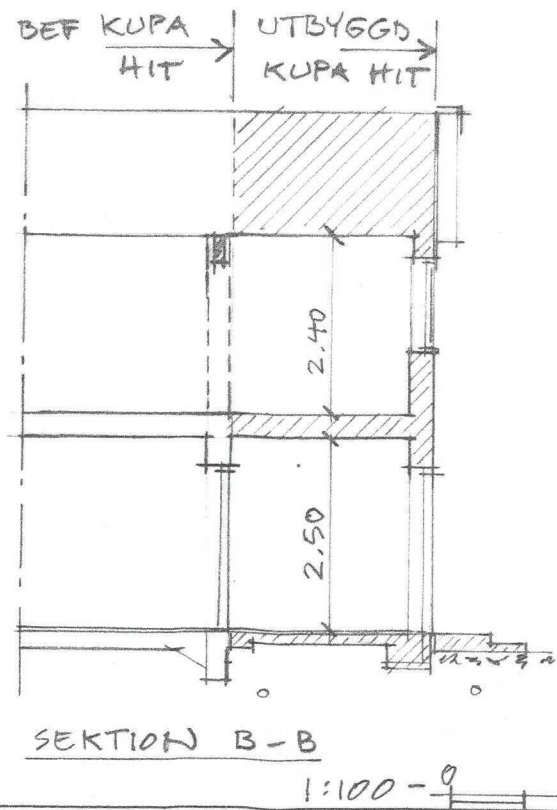






- FÖRKLARINGAR**
- NYTT
  - RIVET
  - BEFINTLIGT

VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljöavdelningen  
2016-05-30  
Diarienumr.



KOMPLETTERING FÖR BYGGLOV

BRUNN 1:774 - INGARÖ

OMBYGGNAD AV ENTRE/BALKONG

TILLBYGGNAD AV ENTRE/Ö.VÅN

PLÅNER SEKTIONER

SKALA 1:100

DAT. 2016 05 25	RITAD: KJ (CA)
RITN A03-61	REV.

KJELL JONSON ARKITEKTKONTOR  
kjell.jonson@gmail.com Mob 0708 99 98 95