



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

Tjänsteskrivelse

SMÅRIS 2:1: Bygglov för uppförande av tre parhus med tillhörande komplementbyggnader

Förslag till beslut

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

1. Bevilja bygglov
2. Kontrollansvarig Kai Honkonen, Certifieringsnummer SC0662-11
3. ta ut avgift om 47024 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 2016-10-03 §188, punkt 9, en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Situationsplan, registrerad	2017-01-16
Fasadritningar, registrerade	2017-02-13
Planlösning, registrerad	2017-02-13
Fasad-, plan sektionsritning garage registrerad	2016-05-31

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 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.

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. Tiden bokas av er kontrollansvarig.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för uppförande av tre parhus om vardera 178 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan med tillhörande komplementbyggnad om vardera 92 kvm BYA i ett plan. Den totala byggnadsarean blir 3x178 kvm BYA + 3x92 kvm BYA med en total bruttoarea (BTA) om 1344 kvm.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 758796 kvm landareal samt 25500 kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd i aktuell del.

Fastigheten är inte planlagd.

Besök på fastigheten har företagits.

Yttranden

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

Ägare till fastigheten Kopparmora 2:283, 2:284, 2:285, 2:305, 2:302, 2:301, Småris 2:2 har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Kopparmora 2:286, 2:303, 2:304 har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Kopparmora 2:459 har framfört undran över hur avloppet löses.

Ägare till fastigheten Kopparmora 2:282 har inkommit med synpunkten att byggnationen är utanför detaljplan och att det därför inte lämpar sig för boende samt att tomtindelningen blir olämplig då den inte delas direkt vid varje hus. Man anser även att det blir en orimlig insyn och att det är olämpligt att lägga byggnaderna i närheten av förskolan. Synpunkten som framförs bedöms inte

påverka bedömningen av ansökan då fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och inte heller bedöms utgöra en sådan olägenhet att lov inte kan medges.

Ärendet har remitterats till VA- och renhållningsenheten som har medgivit anslutning till kommunalt vatten och avlopp.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Fastigheten Småris 2:1 är en stor fastighet som gränsar till värdefulla skogsområden. Denna del av fastigheten är inte skyddsvärd. Föreslagen bebyggelse kommer inte förändra allmänhetens tillträde till platsen. Platsen utgörs av en tidigare ängsmark som nu är igenvuxen med gles skog.

Utanför ett område med detaljplan ska bygglov ges, enligt 9 kap. 31 § PBL, bl.a. om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ och uppfyller de krav som följer av 2 kap.

I 2 kap. 2 § PBL stadgas att prövning i ärenden om lov och förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Genom 2 kap 6 § PBL föreskrivs att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning och i ärenden om bygglov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, liksom med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö. Likaså ska vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset bedöms det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten väga tyngre än det allmänna intresset.

En bebyggelseutveckling och förtätning enligt nu gjord framställan bedöms som lämplig och förenlig med kraven i 2 kap 2, 4 och 5 §§ PBL. Området bedöms väl anpassat för sökt bebyggelse varför bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden föreslås besluta att bevilja bygglov.

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.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att gällande riktvärden uppfylls i samband med byggnation. Om det i ett senare skede visar sig att riktvärdena inte uppfylls så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda detta. Enligt 8 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader så ska en beräkning av buller även ta hänsyn till framtida trafikflöden som kan ha betydelse för bullersituationen.

Byggnaderna får inte tas i bruk innan fastigheten har anslutits till kommunens VA-nät.

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

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

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för lägeskontroll debiteras separat om den utförs av kommunens Kart- och GIS enhet.

Byggherren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). 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

Conrad Grut
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

Ritningar

Sändlista

Delges beslut med post

Sökande

Delges beslut med REK+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning

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

Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar

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

2016-04-07
Y=183300

X=6580300

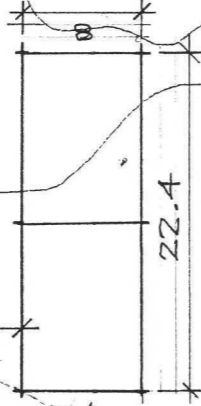
VÄRMDO KOMMUN
Konstruktör
2016-04-07

Y=183300

X=6580200

13.5

13



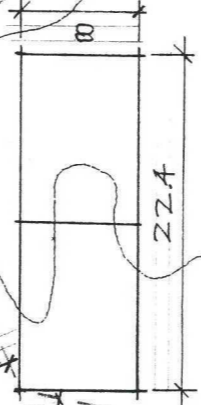
13

2500 m²

13.5

13.5

4.5

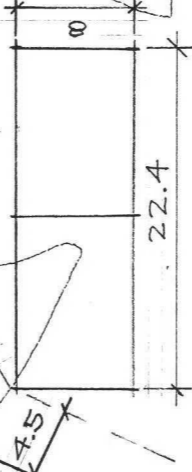


3059 m²

13.5

2500 m²

13.5



13.5

13.5

21

20

19

18

17

16

15

14.5

Y=183200

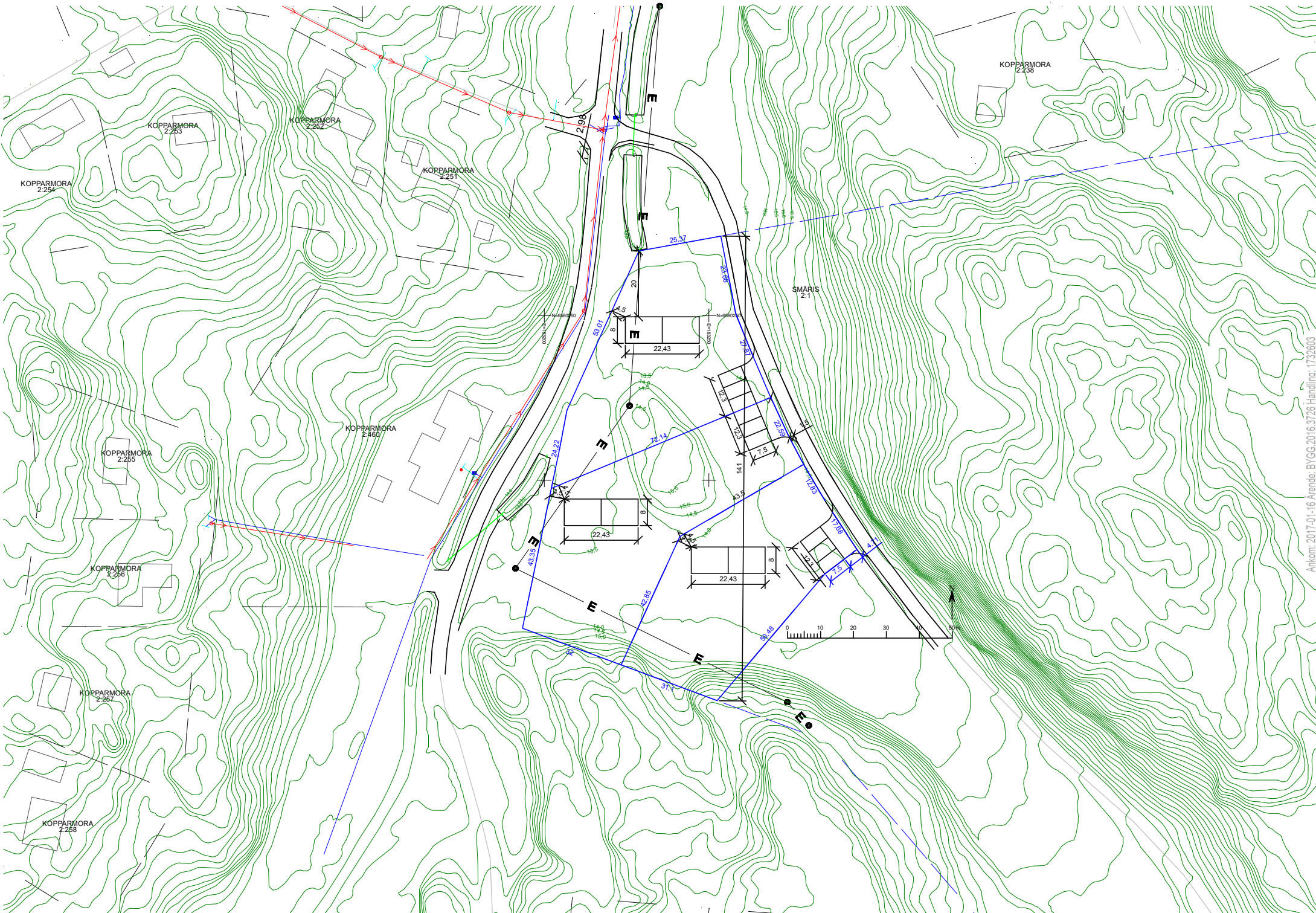
X=6580200

Ankarsågen

13.5

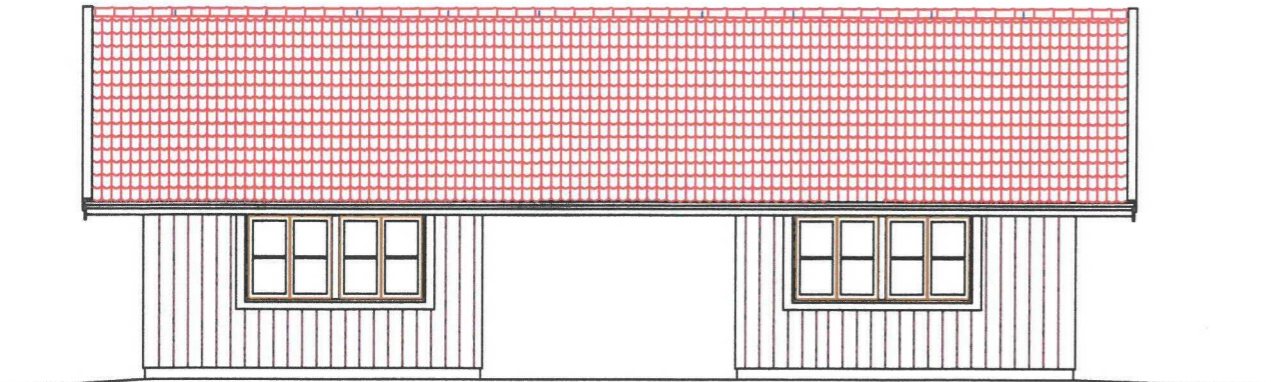


SWARTLING ARKITEKTKONTOR 2016-03-25



Ankom: 2017-01-16 Arende: BYGG.2016.3726 Handling: 1722603

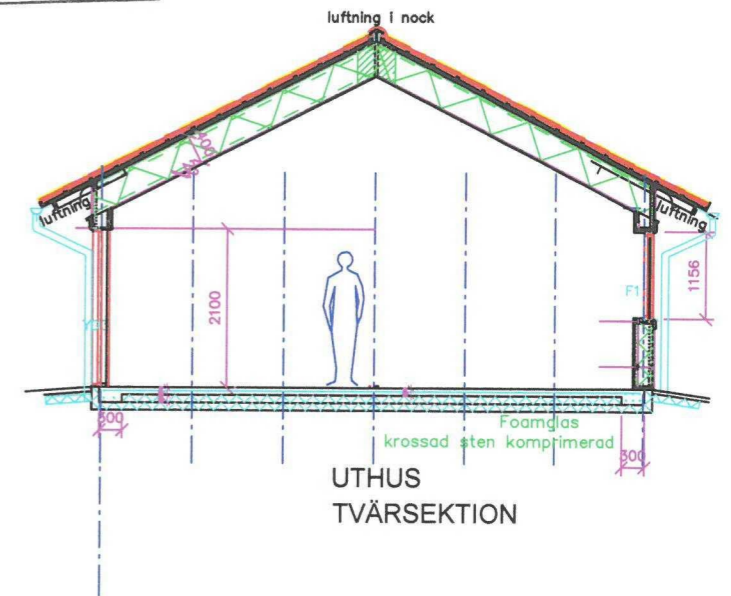
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljöavdelningen
2016 -05- 3 1
Diarienumr



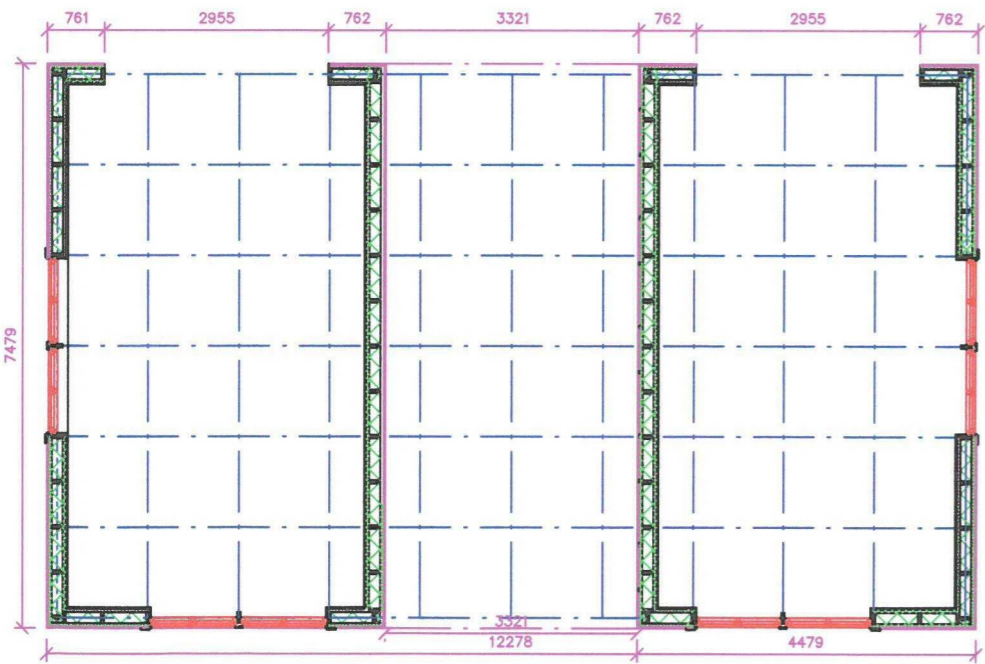
UTHUS FASAD
MOT SYDVÄST



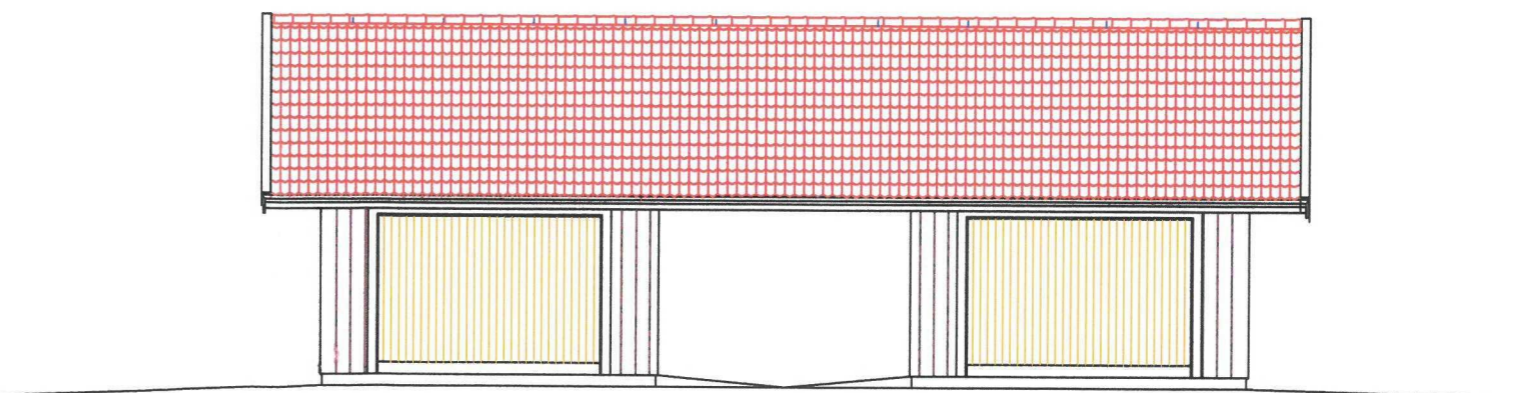
UTHUS YTTRE
GAVELFASAD



UTHUS
TVÄRSEKTION

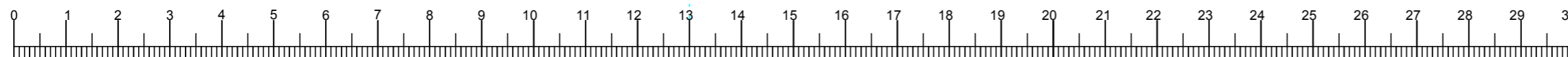
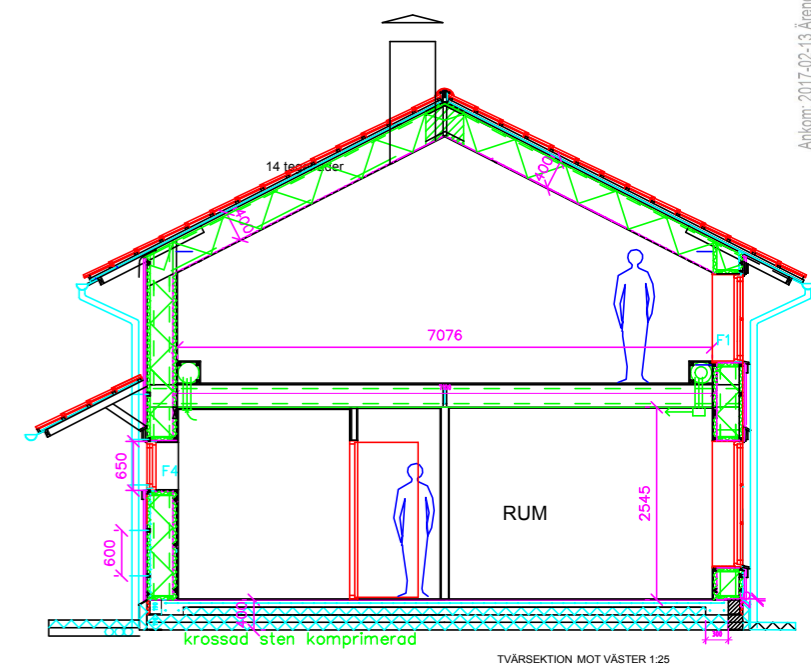
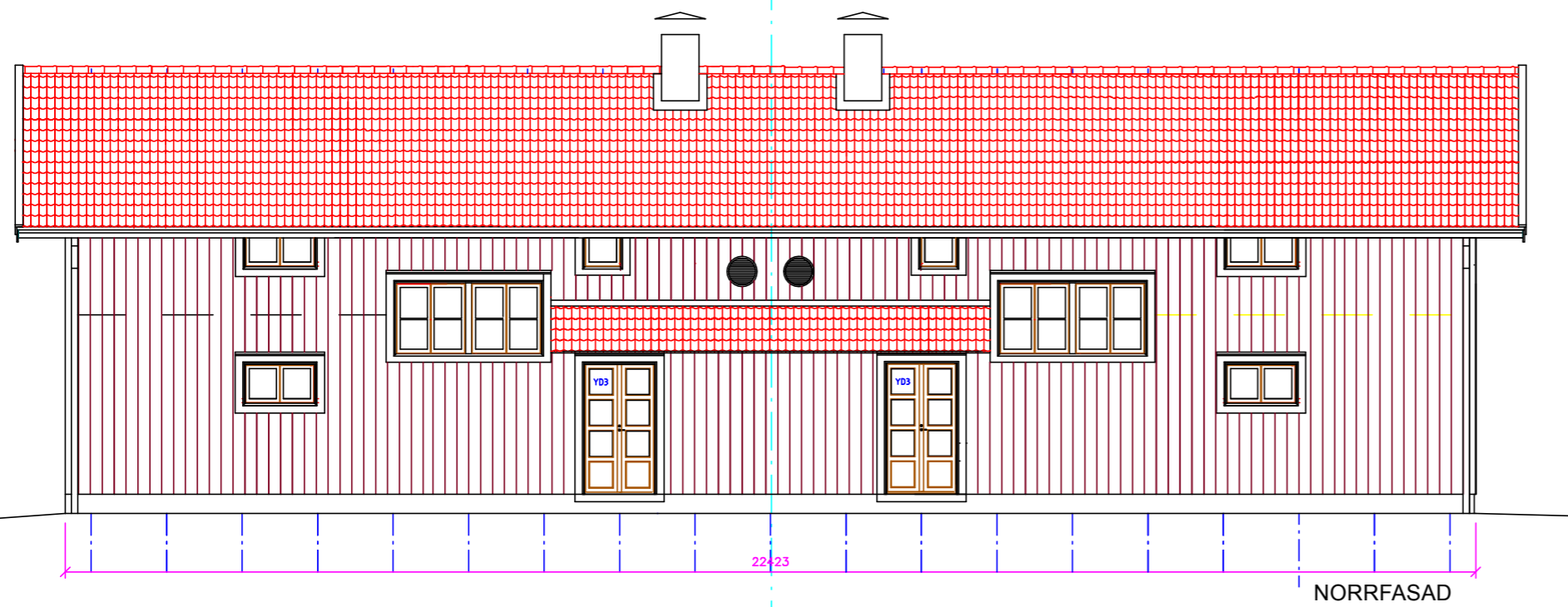
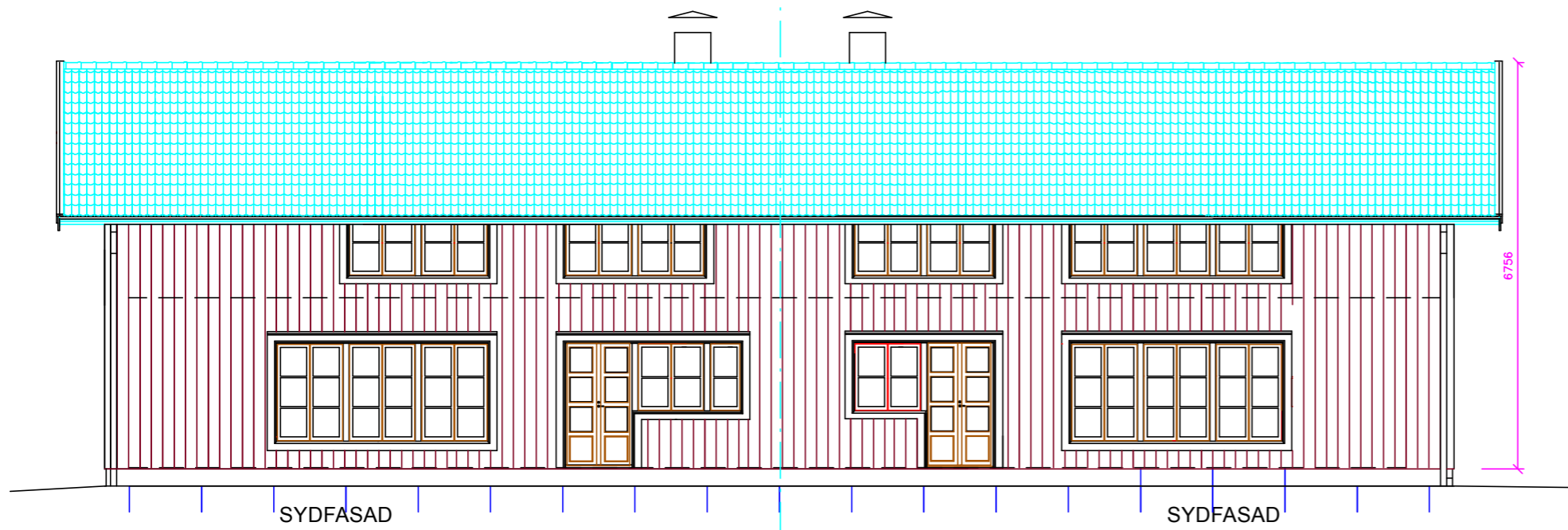


UTHUS PLAN

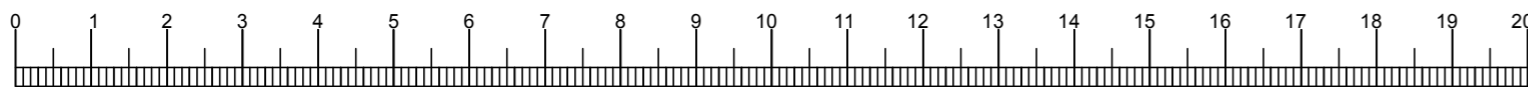
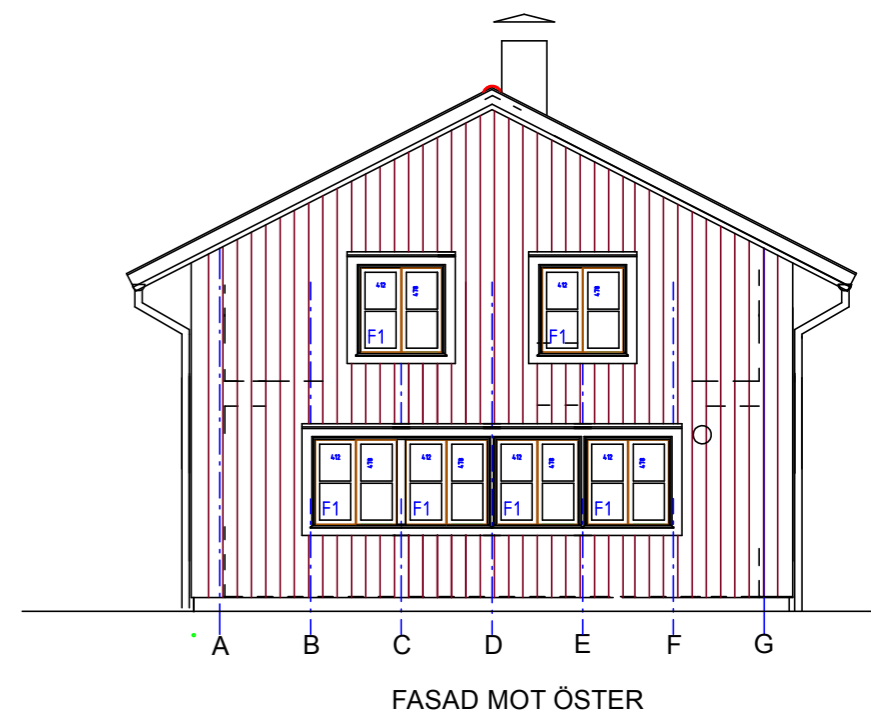
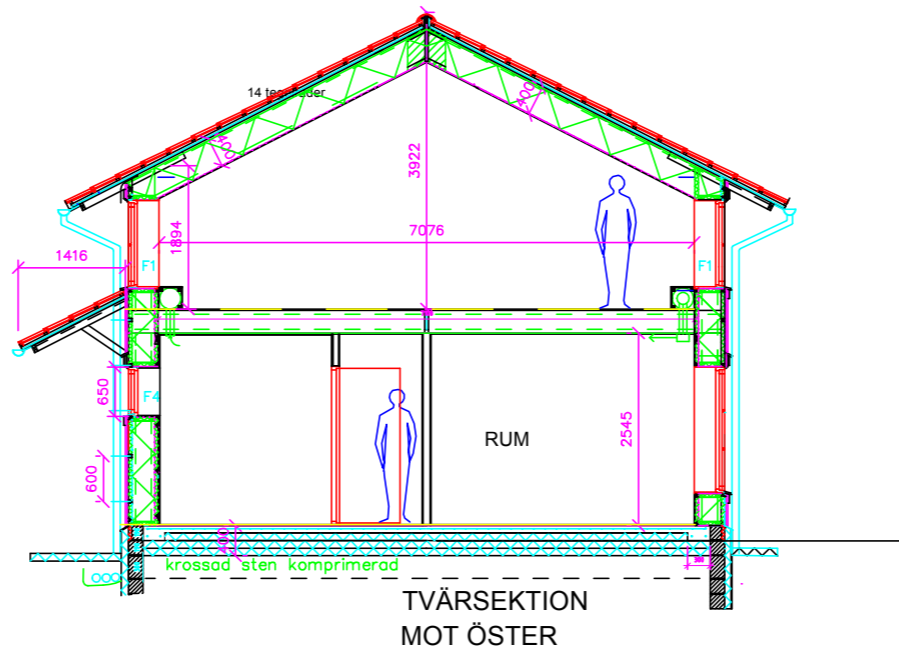
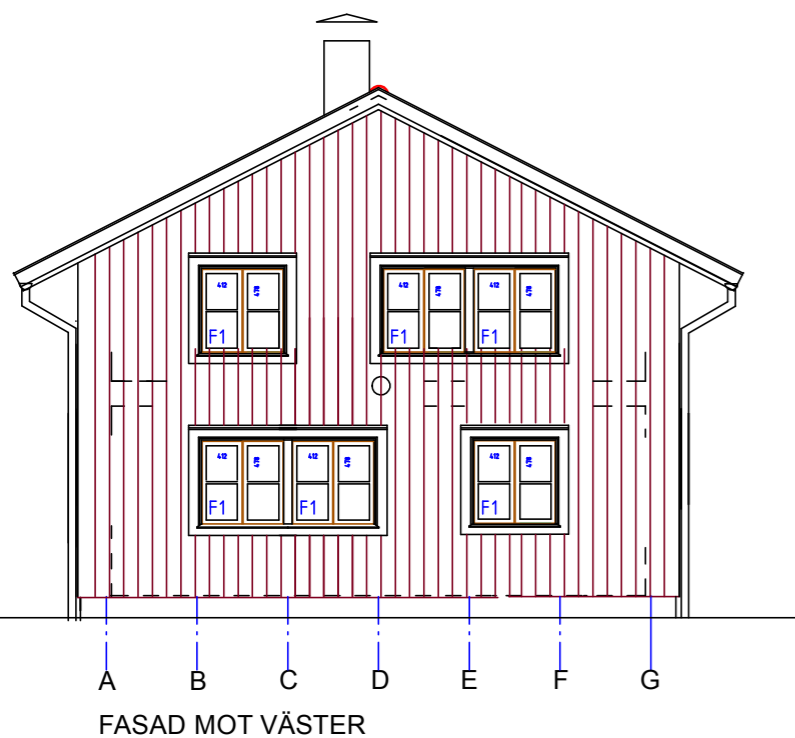


UTHUS FASAD
MOT NORDÖST

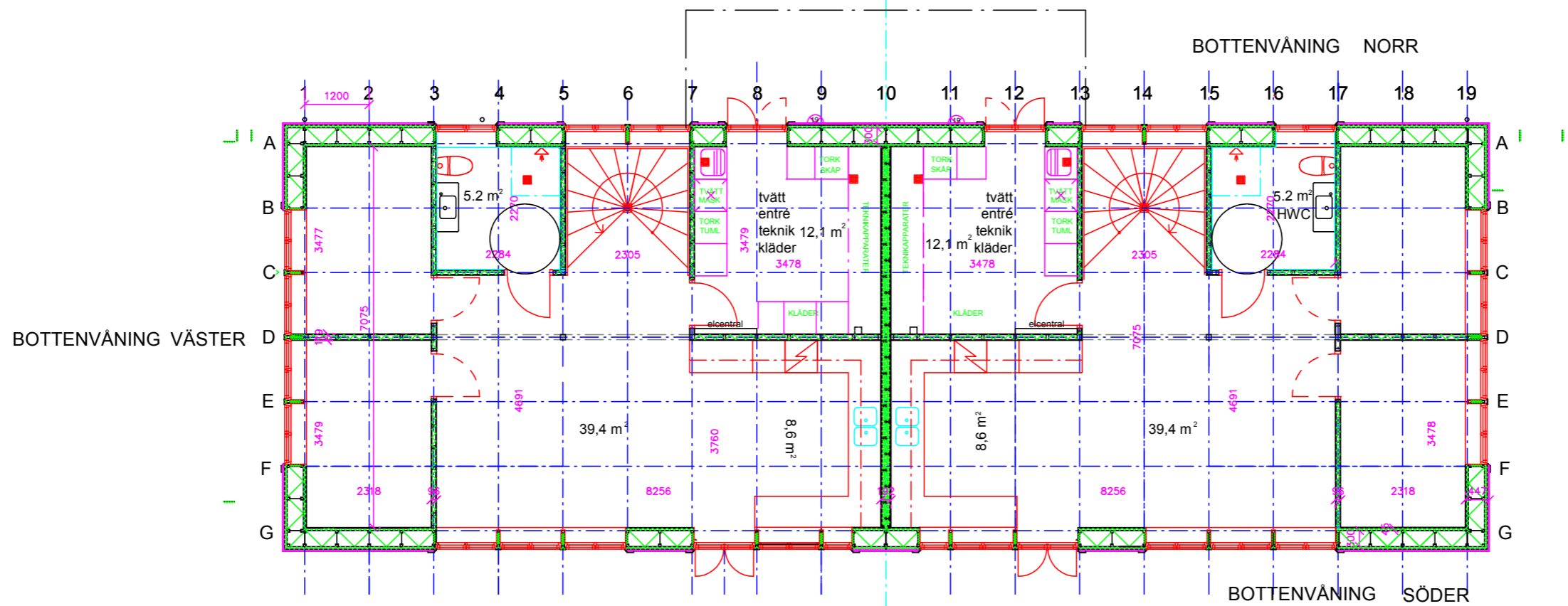
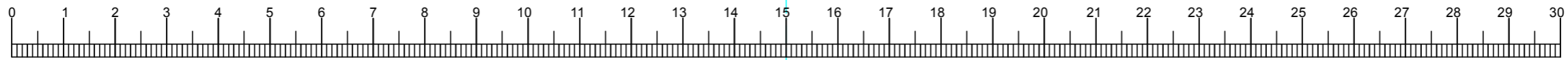
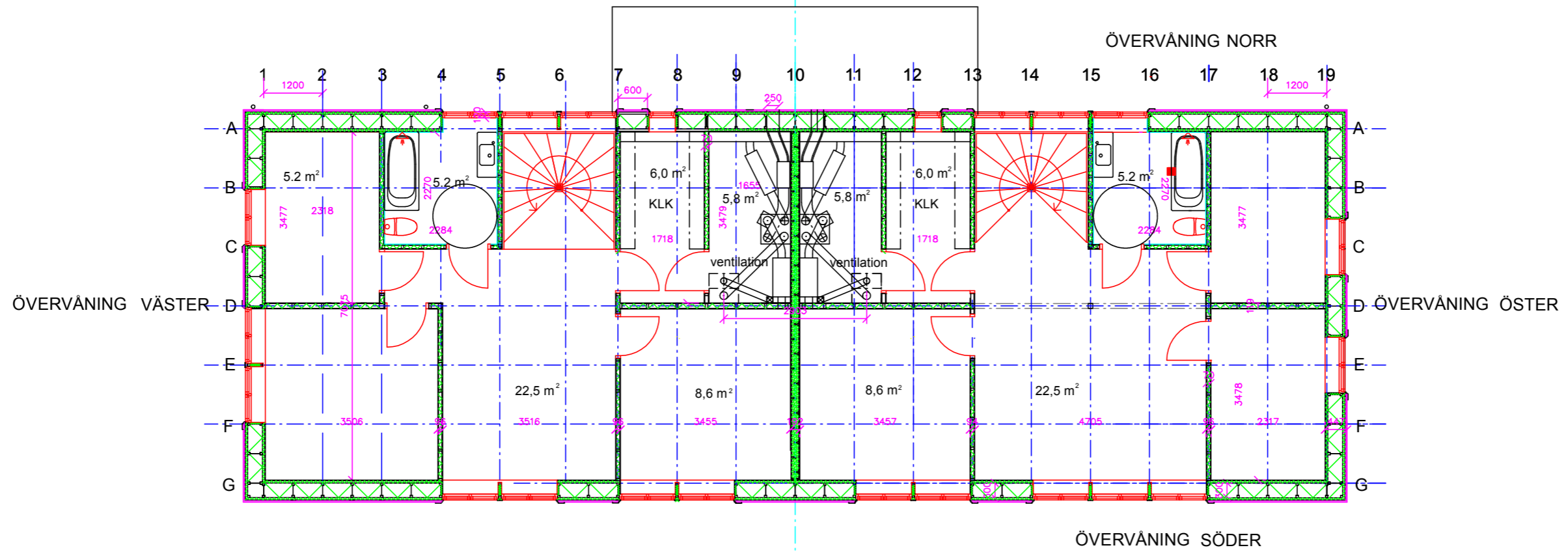
WESTERLINDS ARKITEKTKONTOR HB STACKEBERGSG 2 61134 NYKÖPING TEL 07-0741 0741 westerlindgunnar@gmail.com	SMÄRIS 2:1 VÄRMDÖ KOMMUN UTHUS, PLAN, FASADER OCH TVÄRSEKTION
SKALA 1:100	
A15	0



WESTERLINDS ARKITEKTKONTOR HB STACKEBERGS G 2 61134 NYKÖPING TEL 07-0741 0741 westerlindgunnar@gmail.com		SMÅRIS 2:1 VÄRMDÖ KOMMUN LÅNGFASADER OCH TVÄRSEKTION	
BET	ANT	ZORNIKEN AVSER	SIK
NYKÖPING 16 10 08			
SKALA 1:100		RITNINGNAMN	
		A12	
		RITNING	
		1	



WESTERLINDS ARKITEKTKONTOR HB STACKEBERGSG.2 61134 NYKÖPING TEL 07-0741 0741 westerlindgunnar@gmail.com		SMÅRIS 2:1 VÄRMÖ KOMMUN GAVELFASADER OCH TVÄRSEKTION	
BYGGNADEN	NYKÖPING 10 08	SKALA	1:100
		A13	1



BYGG	ANT	INRIKTNING AVSEER	SEK	DATUM
WESTERLINDS ARKITEKTKONTOR HB Ö KYRKOG 8 61134 NYKÖPING TEL 07-0741 0741 westerlindgunnar@gmail.com				
SMÄRIS 2:1 VÄRMDÖ KOMMUN PLANER				
SKALA 1:100				
NYKÖPING 16 10 08				1