



Hanna Hasanagic
hanna.hasanagic@varmdo.se
08-570 483 56
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

SÖDERBY 1:97: Ansökan om uppförande av fritidshus

Förslag till beslut

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

1. Avslå ansökan om bygglov för uppförande av fritidshus
2. ta ut avgift om 10 925 kronor.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Ärendet

Ansökan avser bygglov för uppförande av fritidshus på 75,9 kvm byggnadsarea.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 3 920 kvm. Byggnadsplan 200 gäller för fastigheten som vann laga kraft 1947-12-05.

Fastigheten är idag bebyggd med två komplementbyggnader om total 35 kvm.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden är en sådan åtgärd som avses i 9 kap 31 b § PBL. Grannar har inte haft några synpunkter.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Sökande önskar uppföra ett fritidshus på den platsen då det är en naturlig plats att bygga på enligt sökande. Han har tidigare, 2008-01-11, fått bygglov på samma plats för ett större hus. På nybyggnadskartan syns en massiv bergsrygg som begränsar möjligheterna att placera huset längre in bort från korsprickade marken i detaljplanen och skulle innebära att han måste spränga. Det skulle dessutom se konstigt ut upp från vattensidan. Det finns även många borrhållningar på ön enligt sökande så att spränga vore direkt olämpligt. Det gamla huset som

godkändes med bygglov var 108 kvm. Nu söker han bygglov för ett mindre hus. Huset han vill bygga kommer att matcha de andra småbyggnaderna väldigt väl med snedtak, glasrutor och plåttak. Det kommer att smälta in i naturbilden och fastigheten kommer att se bättre ut ifrån sjön med det nya huset på plats. Dessutom är husets placering mycket fördelaktigt i relation till grannar.

Den sökta åtgärden avviker från gällande detaljplans bestämmelser. Avvikelsen utgörs av att en del av huset placeras på korsprickad mark, mark som inte får bebyggas enligt detaljplanen. Byggnadsnämnden kan dock, om så prövas lämpligt med hänsyn till omgivningen, medgiva uppförande av båthus och sjöbodrar inom sådant område. Avvikelsen utgörs av att 10,3 kvm av huset är placerat på korsprickad mark, vilket ger en avvikelse på 13,5 %. Sökande har angett att 13,5% borde anses vara en rimlig felmarginal med hänsyn till topografins beskaffenhet.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att ansökan inte kan beviljas då det inte är en liten avvikelse. Enligt delegationsordningen så kan handläggare bevilja en liten avvikelse. I rättsfall har man ansett att en liten avvikelse är upp till 10%. Sökande har ansökt om en avvikelse på 13,5 %. Enligt bland annat ett tidigare rättsfall P 522-14 bedömde Mark- och miljödomstolen att en avvikelse på 15 % inte betraktas som en liten avvikelse.

Grundprincipen är att bestämmelserna i en detaljplan ska följas. En liten avvikelse kan däremot ges om skäl finns för detta. Avvikelsen måste dock vara förenlig med planens syfte. Dessutom måste avvikelsen antingen vara liten eller gälla en åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att avvikelsen inte är liten och att avvikelsen inte är nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Stöd för beslut

9 kap 31 b PBL

Information och upplysning

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Hanna Hasanagic
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Översiktskarta över området - TN
Översikt över fastigheten - TN

Sändlista

Delges beslut med post
Sökande

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.

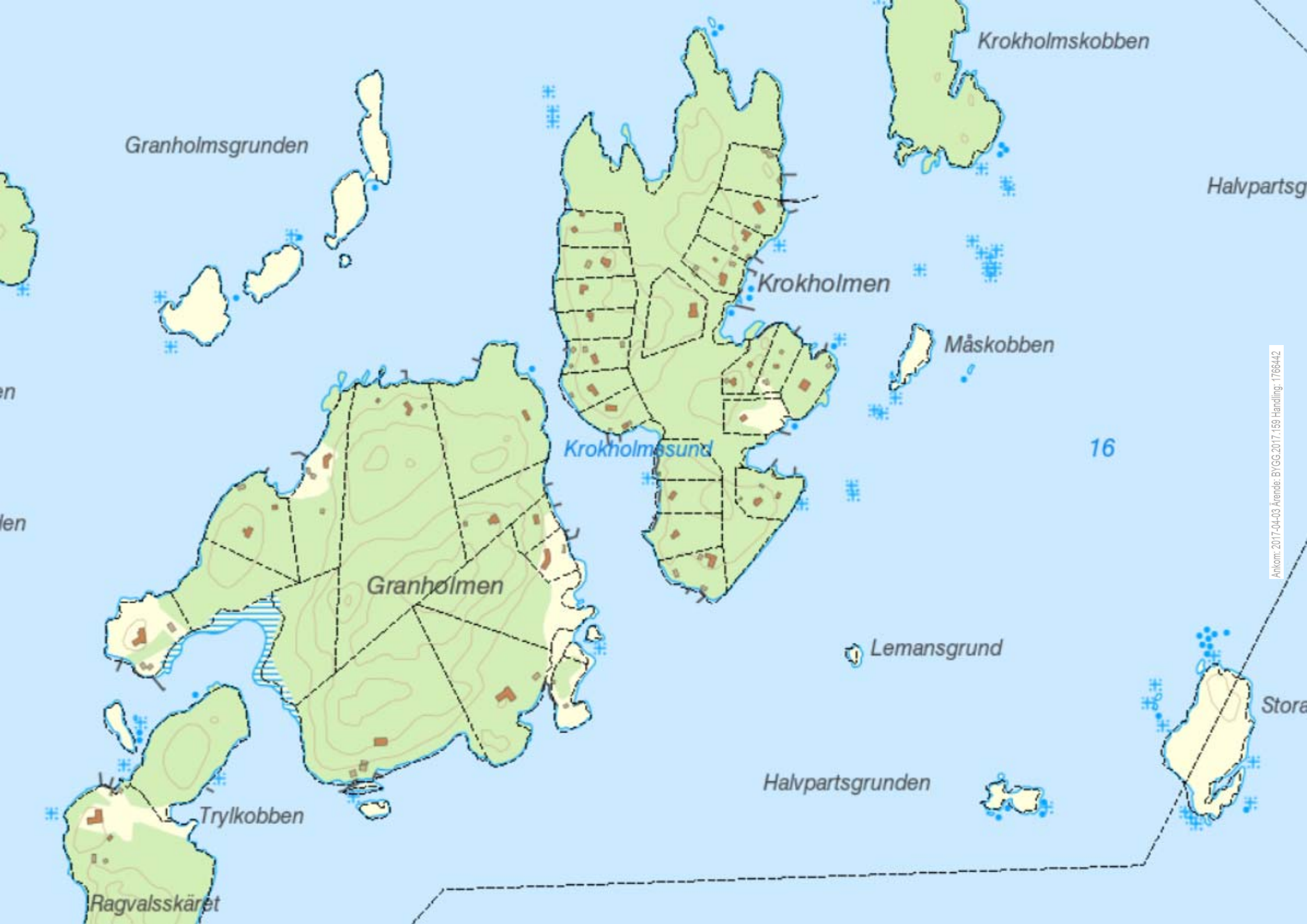
Underteckna överklagandet

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



Granholmsgrunden

Krokholmskobben

Halvpartsg

Krokholmen

Måskobben

Krokholmsund

16

Granholmen

Lemansgrund

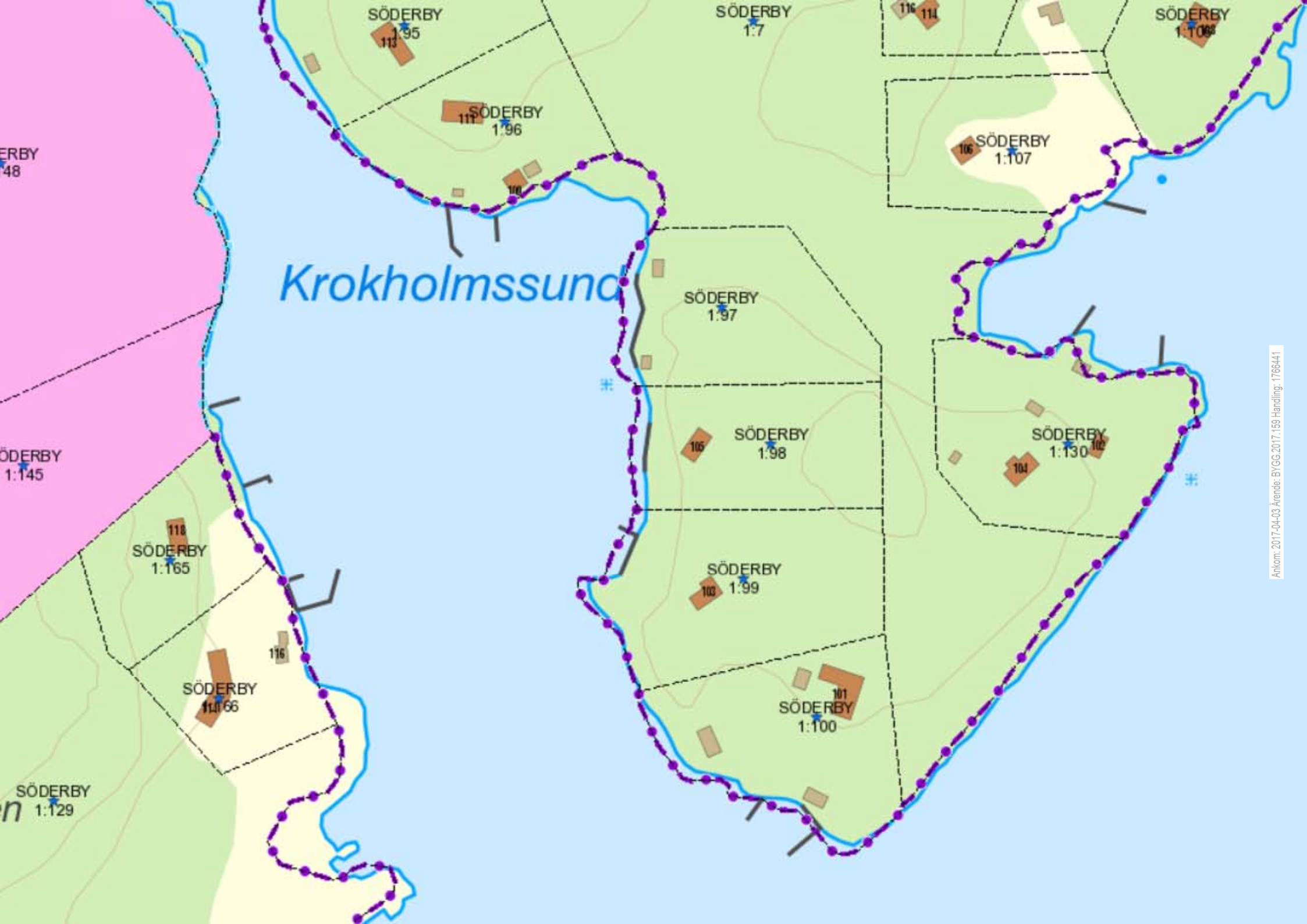
Stora

Halvpartsgrunden

Trylkobben

Ragvalsskäret

Ankom: 2017-04-03 Arende: BYGG.2017.159 Handling: 176642





Nybyggnadskarta

över

Söderby 1:97, Krokholmen

Dnr. 2016ten/1502

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan:Sweref 99 18 00

Planer bp200

Höjd:RH2000

Fastighetens areal: 3920m²

VärsåsVillan

SITUATIONSPLAN
GORAN BERGGREN
50-1063-A14
2016-11-29 JS

Arbetsfix +1,29 (på dubb med ögla i berg)

Arbetsfix +3,84 (på gränsdubb)

Ritad

Godkänd

2016-09-06

Jan Nilsson, Metria AB

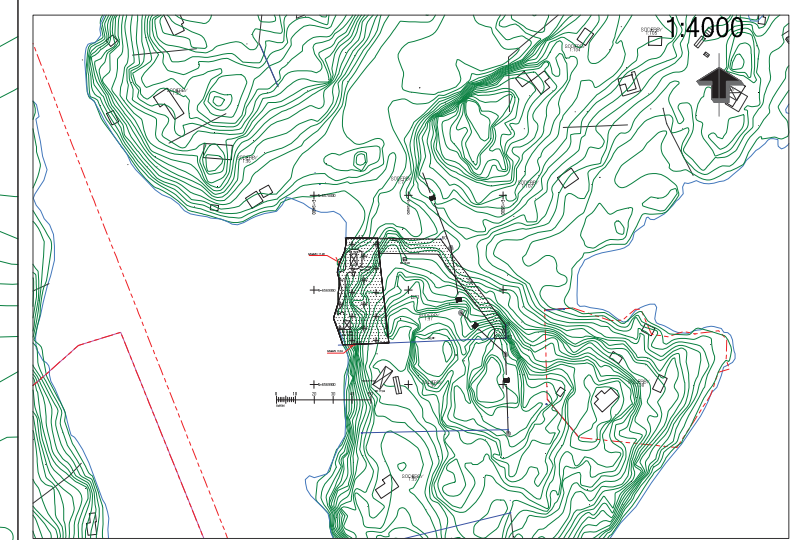
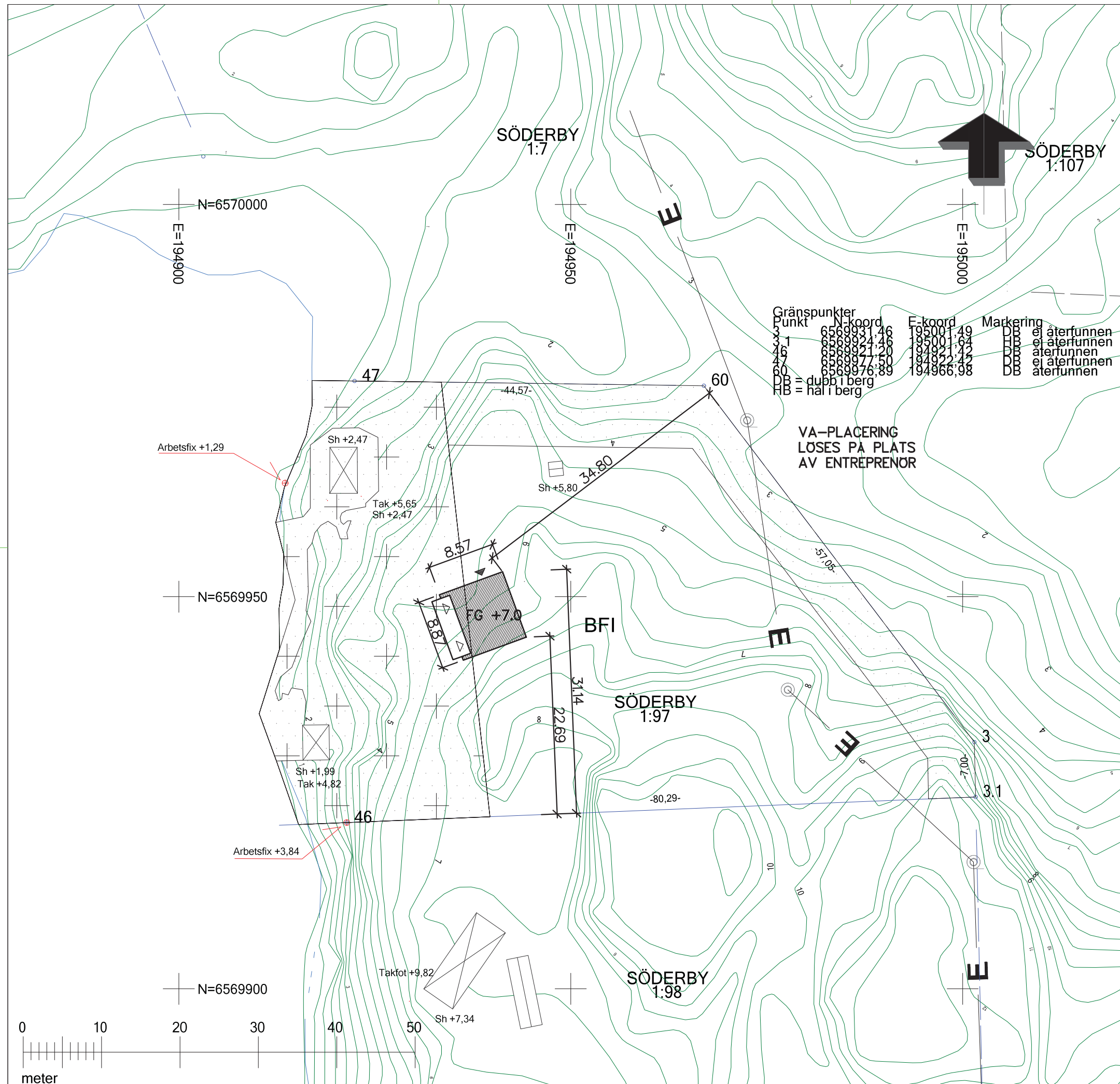
Karin Djerf

Agneta Blomquist

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.



Brev angående ansökan om bygglov på Söderby 1:97 BYGG2017.159

Hej Hanna Hasanagic och nämnden,

Det finns en naturlig plats att bygga på min tomt Söderby 1:97.

Jag har tidigare fått bygglov på samma plats för ett större hus.

På situationskartan/nybyggnadskartan syns att en massiv berg rygg som begränsar möjligheterna att lägga huset längre bak och gör så att jag måste spränga samt att det kommer att se konstigt ut upp från vattensidan.

Det finns även många borrade brunnar på ön så att spränga vore direkt olämpligt.

Vid en fysisk inspektion av fastigheten/tomten är det tydligt att den plats jag valt är den lämpligaste platsen för att lägga ett hus.

Det gamla huset som godkändes med bygglov var 108 kvm.

Roxen från VärsåsVillan är mindre.

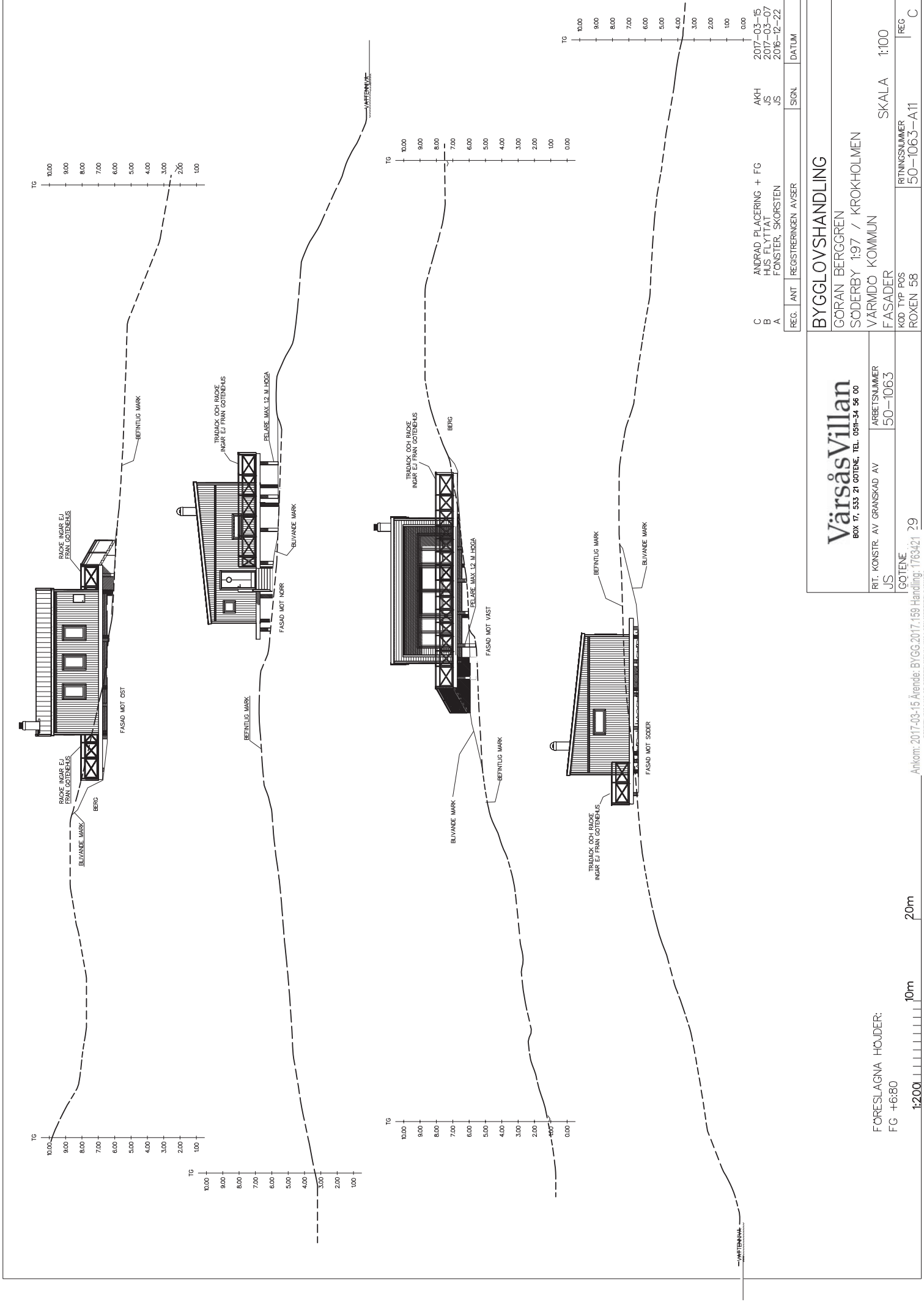
Jag önskar att nämnden / kommunen tar hänsyn till ovanstående och godkänner

Platsen som jag sökt för. Om så ej kan ske på grund av ändrade byggregler ber jag

Er på kommunen att ni vänligen hänvisar vilket plats ni anser är en lämplig Plats och som ni då kan godkänna.

Med vänlig hälsning

Göran Berggren



REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
C		ANDRAD PLACERING + FG	AKH	2017-03-15
B		HUS FLYTTAT	JS	2017-03-07
A		FONSTER, SKORSTEN	JS	2016-12-22

BYGGLOVSHANDLING	
GÖRAN BERGGREN	
SÖDERBY 1:97 / KROKHOLMEN	
VÄRMDÖ KOMMUN	
FASADER	
KOD TYP POS	SKALA 1:100
ROXEN 58	RITINGSNUMMER 50-1063-A11
REG	C

Värsås Villan
 BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 0591-34 56 00

RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV
 JS

ARBETSNUMMER
 50-106.3

GÖTENE

FORESLAGNA HÖJDER:
 FG +6.80

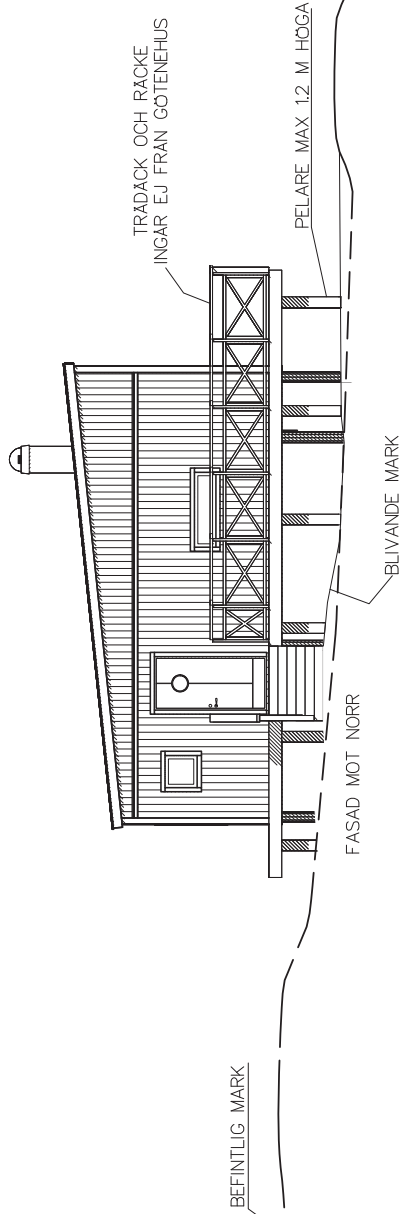
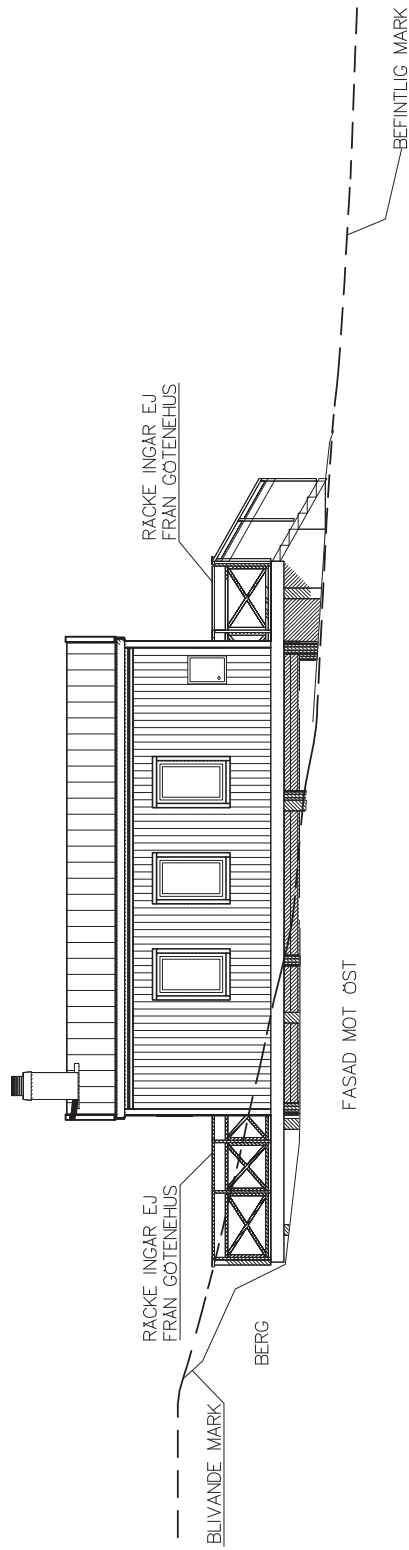
1:200

10m

20m

Ankom: 2017-03-15 Ärendet: BYGG.2017.159 Handling: 1763421_29

ANMÄNDA: 2017-03-15 ANMÄNDA: 2017-03-15 ANMÄNDA: 2017-03-15



FÖRESLAGNA HÖJDER:

FG +6.80



BEFINTLIG MARK

BLIVANDE MARK

Ankomst: 2017-03-15 Aretide: BYGG.2017/159 Handling: 1763422 -29

ANMÄNK: 4011 FASAD OCH ANSICHT BEHÅLLAS OCH FÄRRE HÖJNING I ZONEN!

C	ANDRAD PLACERING + FG	AKH	2017-03-15	
B	HUS FLYTTAT	JS	2017-03-07	
A	FÖNSTER, SKORSTEN	JS	2016-12-22	
REG.	ANT	REGISTRERING AVSER	SIGN.	DATUM

BYGGLOVSHANDLING

GÖRAN BERGGREN
SÖDERBY 1:97 / KROKHOLMEN
VÄRMDO KOMMUN

RT. KONSTR. AV GRANSKAD AV
J.S. ARBETSNUMMER
50-1063

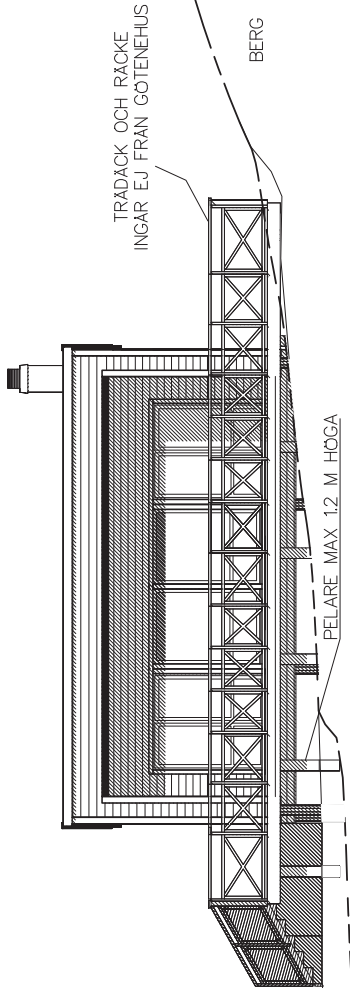
FASADER

SKALA 1:100

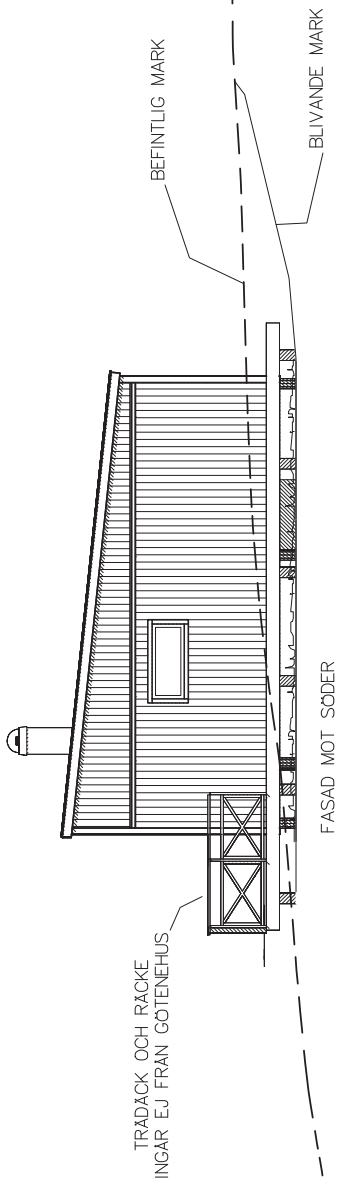
KOD TYP POS
ROXEN 58

RITINGSNUMMER
50-1063-A12

REG
C



FASAD MOT VÄST



FASAD MOT SÖDER



FORESLAGNA HÖJDER:

FG +6.80

BEFINTLIG MARK

BLIVANDE MARK

Ankomst: 2017-03-15 Arentide: BYGG 2017/159 Handling: 1763422 25

ANMÄNK: 4011 FASAD OCH RÄCKE INGAR EJ FRÅN GÖTENEHUS

REG.	ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
C		ANDRAD PLACERING + FG	AKH	2017-03-15
B		HUS FLYTTAT	JS	2017-03-07
A		SKORSTEN	JS	2016-12-22

BYGGLOVSHANDLING

GÖRAN BERGGREN
SÖDERBY 1:97 / KROKHOLMEN

VÄRMÖ KOMMUN

SKALA 1:100

FASADER

KOD TYP POS

ROXEN 58

RITINGSNUMMER

50-1063-A13

REG

C

Värsås Villan

BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 051-34 56 00

RT. KONSTR. AV GRANSKAD AV

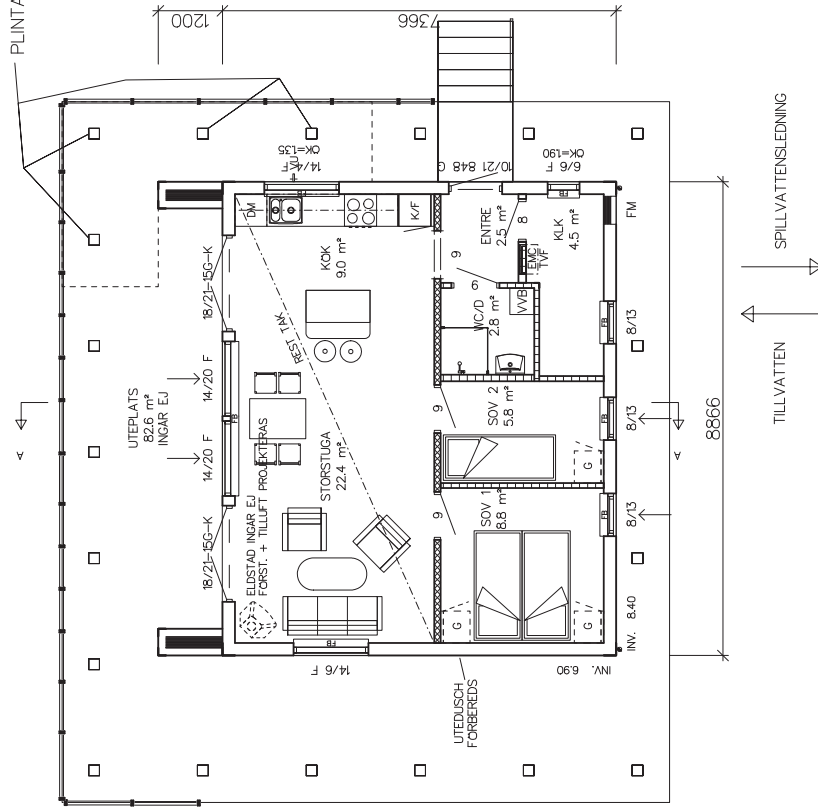
ARBETSNUMMER

50-1063

GÖTENE

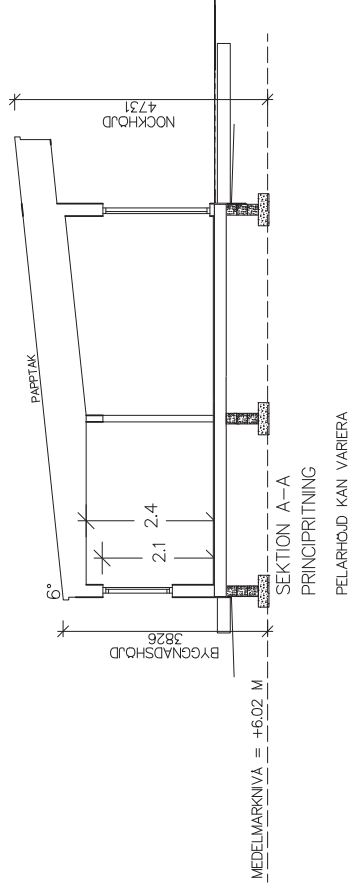
25

PLINTAR MAX 12 M HÖJD



ENTRÉPLAN

BYA = 75.9 m²
 BTA = 58.0 m²
 BRA I = 66.5 m²



TVF = SKAP FÖR TAPPVATTENFÖRDELARE OCH VATTENMÄTARE

GVF = GOLVVARMEFÖRDELARE

FM = FASADMÄTARSKAP

EMC = EL- o MEDIA/CENTRAL

F = FAST FÖNSTER

-----: SYNLIG BALK

▬ FÖNSTER MED FÖNSTERBANK

▬ FÖNSTER MED SMYGLIST, EJ FÖNSTERBANK

▬ BÄRANDE INNERVÄGG

▬ BÄRANDE INNERVÄGG ISOLERAD

▬ INNERVÄGG

▬ INNERVÄGG ISOLERAD

▬ KLINKER

→ TILLUFTSVENNIL I FÖNSTERKARM ELLER B/AGG

UTVANDIGA TRAPPOR INGAR EJ

REG.	ANT.	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM
AKH		ANDRANDE PLAC + BYA + FG	AKH	2017-03-15
JS		INKLUDERAD BYGGYTTA TRADACK	JS	2017-03-07
JS		MEDELMARKNIVA, BYGGNADSHÖJD	JS	2017-01-27
JS		AREOR, ELDSTAD, FÖNSTER	JS	2016-12-22
JS		VVB	JS	2016-12-05

BYGGLOVSHANDLING

GÖRAN BERGGREN
 SÖDERBY 1:97 / KROKHOLMEN

VÄRMDÖ KOMMUN
 PLAN, SEKTION

KOD TYP POS
 ROXEN 58

REG
 E

Värsås Villan

BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 051-34 56 00

RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV
 ARBETSNUMMER
 50-1063

GÖTENE
 29

1:100 10m