



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

Tjänsteskrivelse

HEMESTA 11:7, Alkällevägen 48: Förslag till beslut

Förslag till beslut

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

1. Inte bevilja bygglov
2. ta ut avgift om 10 945 kronor för nedlagd handläggningstid.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 9 kap. 30 och 31 b §§ plan- och bygglag (2010:900), PBL

Ärendet

Bygglov söks för ändrad användning genom att omrubricera en befintlig huvudbyggnad till att utgöra komplementbyggnad, på fastigheten som ligger inom detaljplanerat område. Enligt beslut BMH 2058 B, "Bygglov för nybyggnad av enbostadshus, trädäck och pool, samt rivningslov för befintlig huvudbyggnad" ska byggnaden rivas.

Bakgrund

- 2016-06-07 beviljades bygglov för nytt enbostadshus på fastigheten. En av beslutspunkterna var att den befintliga huvudbyggnaden ska rivas, detta är en förutsättning för att slutbesked ska ges för nybyggnationen.
- 2017-06-05 skickades en preliminär bedömning "avslag" till den sökande.
- 2017-06-15 svarade sökande att de vill låta pröva ärendet vidare.
- 2017-09-01 kommunicerades förslag till tjänsteskrivelse med sökanden.
- 2017-09-15 inkommer byggherrens yttrande
- 2017-09-19 kommunantikvarien inkommer med yttrande att byggnad ej bör rivas med tanke på dess miljöskapande karaktär.
- 2017-11-13 kommunantikvarien och bygglovshandläggaren gör

platsbesök. Det förefaller som att hela byggnaden har fått nytt fasadmaterial. Nya fönster med pvc-bågar med mellanliggande spröjs.

- 2017-11-14 skickades en begäran om komplettering för att ärendet ska kunna handläggas vidare med de faktiska förutsättningarna vad gäller byggnadshöjd och våningsantal.
- 2017-12-04 kompletterar byggherren ärendet med situationsplan samt sektionsritning där byggnadshöjd från medelmarknivå samt beräkningsgrund för våningsantal redovisas

Då åtgärden utgör avvikelser mot detaljplanen har grannhöranden skickats ut till berörda sakägare.

Ägare till fastigheten xxx har inkommit med yttrande

Ägare till fastigheten xxx har ingen erinran

Ägare till fastigheten xxx har inte inkommit med svar

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Fastigheten, med en areal om 14 840 kvm kan styckas i fyra fastigheter med en minsta tomtstorlek om 2000 kvm. Bestämmelserna i detaljplanen föreskriver vad som får uppföras på en fastighet. Förutsättningen i ärendet är att det är en fastighet som avses. Om fastigheten styckas i framtiden får varje tillkommande fastighet därtill kommande byggrätt.

Enligt bygglovsbeslut BMH2058 i ärende BYGG.2016.2038 beviljades bygglov för ett nytt enbostadshus på fastigheten att ersätta ett äldre fritidshus som ska rivras. Av beslutet framgår att rivning av det aktuella fritidshuset är en förutsättning för att bevilja bygglov för det nya enbostadshuset och slutbesked kan heller inte utfärdas innan rivningen är utförd. Byggherren har inte överklagat beslutet som vunnit laga kraft.

Enligt detaljplan D186 får komplementbyggnad ha en högsta byggnadshöjd om tre meter.

Byggherren redovisar att byggnadshöjden är 5,19 meter från markens medelnivå invid byggnaden och byggnaden har två våningar.

Byggnadshöjden avviker därmed med 2,2 meter eller 57,8 %.

Byggnaden står avskilt från det nya bostadshuset samt innehåller bostadsfunktioner varför det inte bedöms utgöra bostadskomplement.

- Regeringsrätten har i avgörandet RÅ 1993 ref. 94 uttalat att vid bedömning om en byggnad kan anses utgöra en komplementbyggnad ska hänsyn tas till storlek på byggnaden, rumsindelning, standard och lokalisering på fastigheten.

Enligt detaljplanen är endast en våning tillåten för komplementbyggnader.

Byggherrens insända handlingar visar att byggnaden har två våningar, vilket inte kan utgöra liten avvikelse, se P1287-12, Mark- och miljööverdomstolen.

Enligt avdelningens samlade bedömning av förutsättningarna i ärendet kan ovanstående avvikelser för byggnadshöjd och våningsantal inte betraktas som

liten avvikelse heller om de bedöms var för sig.

Det yttrande som inkommit från sökande som svar på bygglovshandläggarens förslag till tjänsteskrivelse föranleder ingen annan bedömning i ärendet.

Bygg-, miljö- och byggnadsnämnden föreslås därmed avslå ansökan om bygglov.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Linus Lindvall
Bygglovhandläggare

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

- | | |
|--|------------|
| • BU Situationsplan | 2018-01-04 |
| • BU Sektionsritning | 2018-01-04 |
| • BU Fasadritningar | 2017-05-05 |
| • BU Planritning/mätning i ritning | 2017-05-05 |
| • Detaljplanekarta D186 TN | 2017-06-05 |
| • TN översiktskarta utzoomad | 2018-01-19 |
| • TN översiktskarta ortofoto med mätning | 2018-01-19 |
| • TN översiktskarta fastigheter | 2018-01-19 |

Sändlista

Delges beslut med post

Sökande, annan part (fastighetsägare, arrendator)

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 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 hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts. Endast byggbeslut

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?

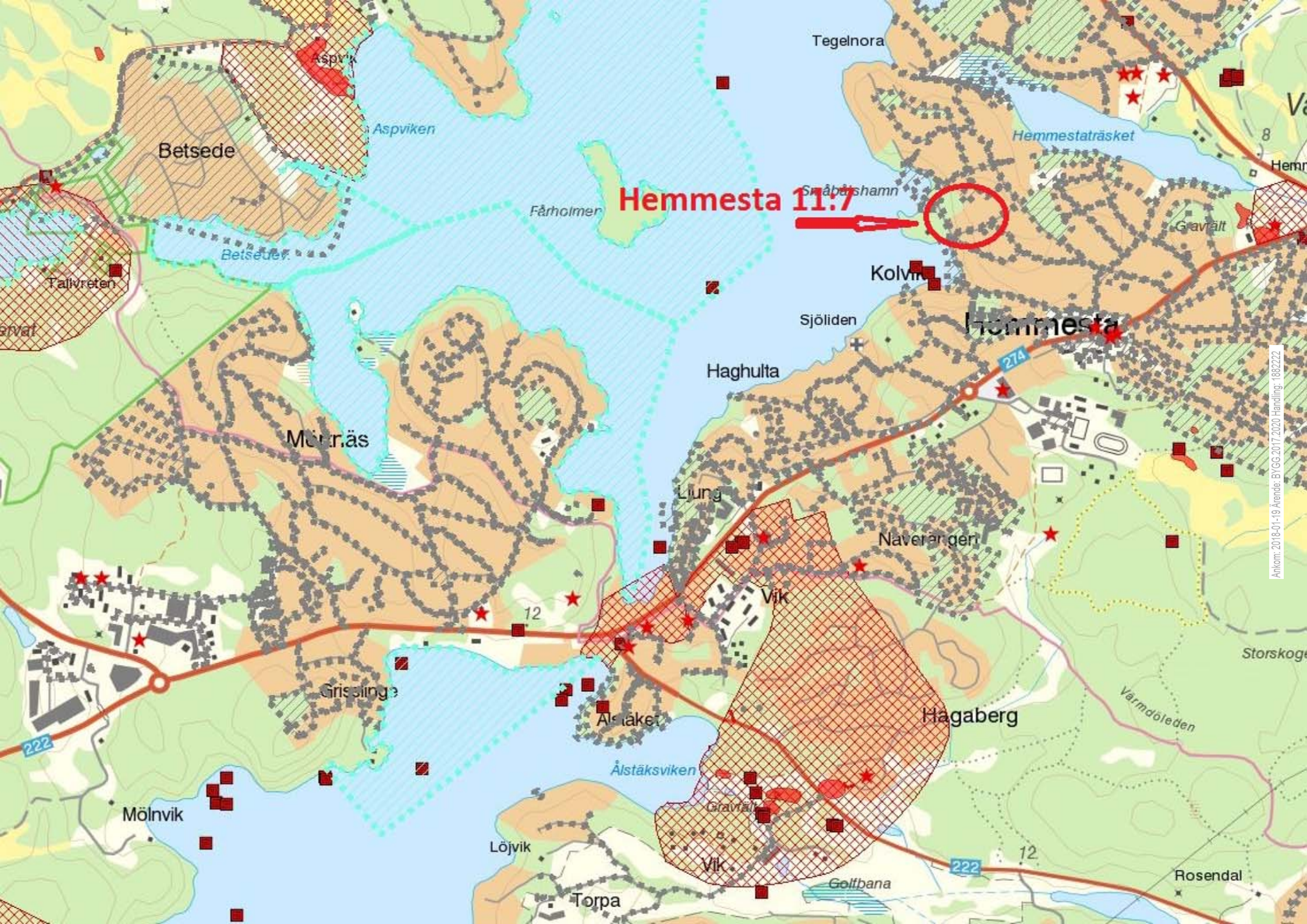
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

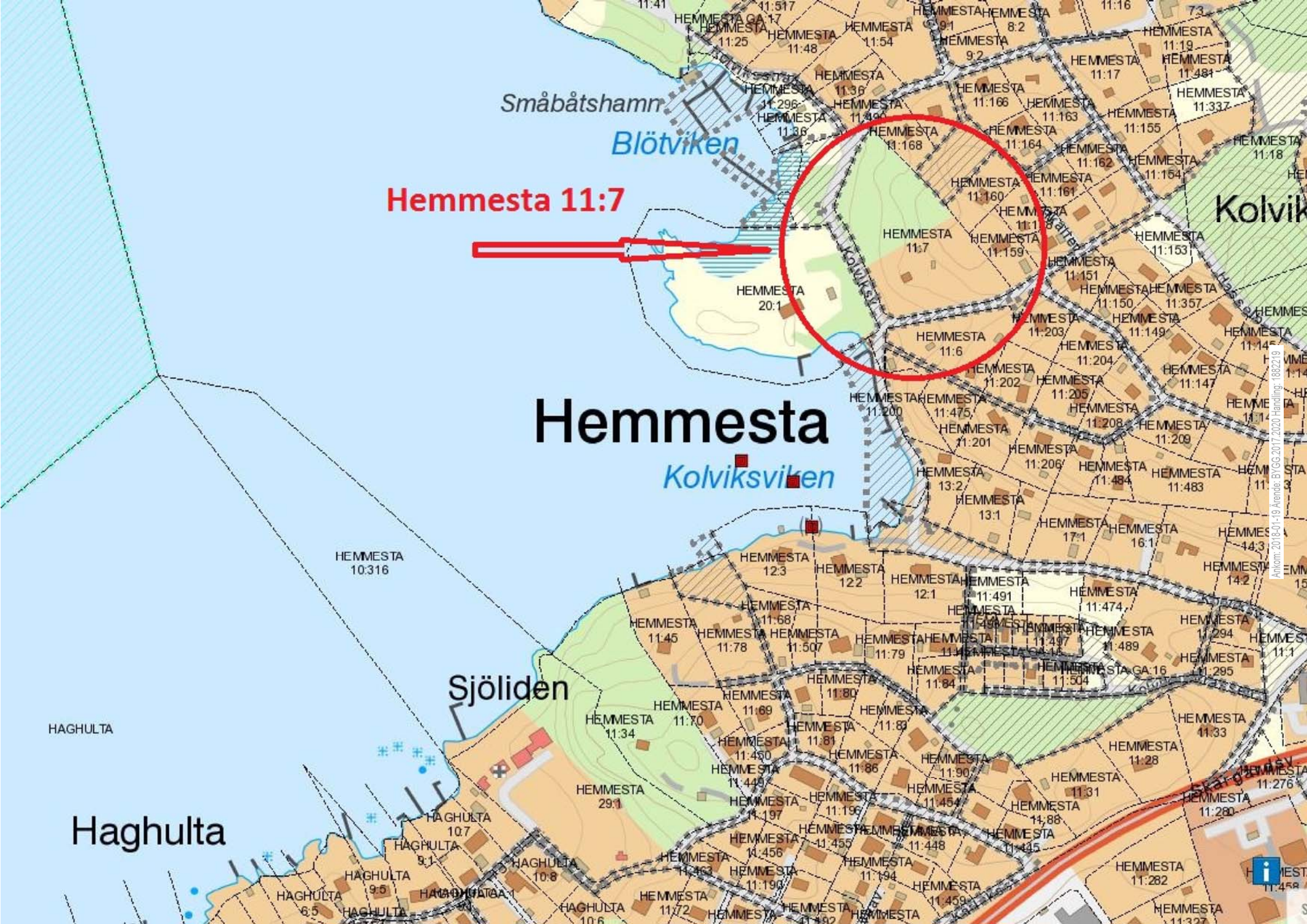
Länsstyrelsen i Stockholms län

via Värmdö kommun

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

134 81 GUSTAVSBERG





Hemmesta 11:7

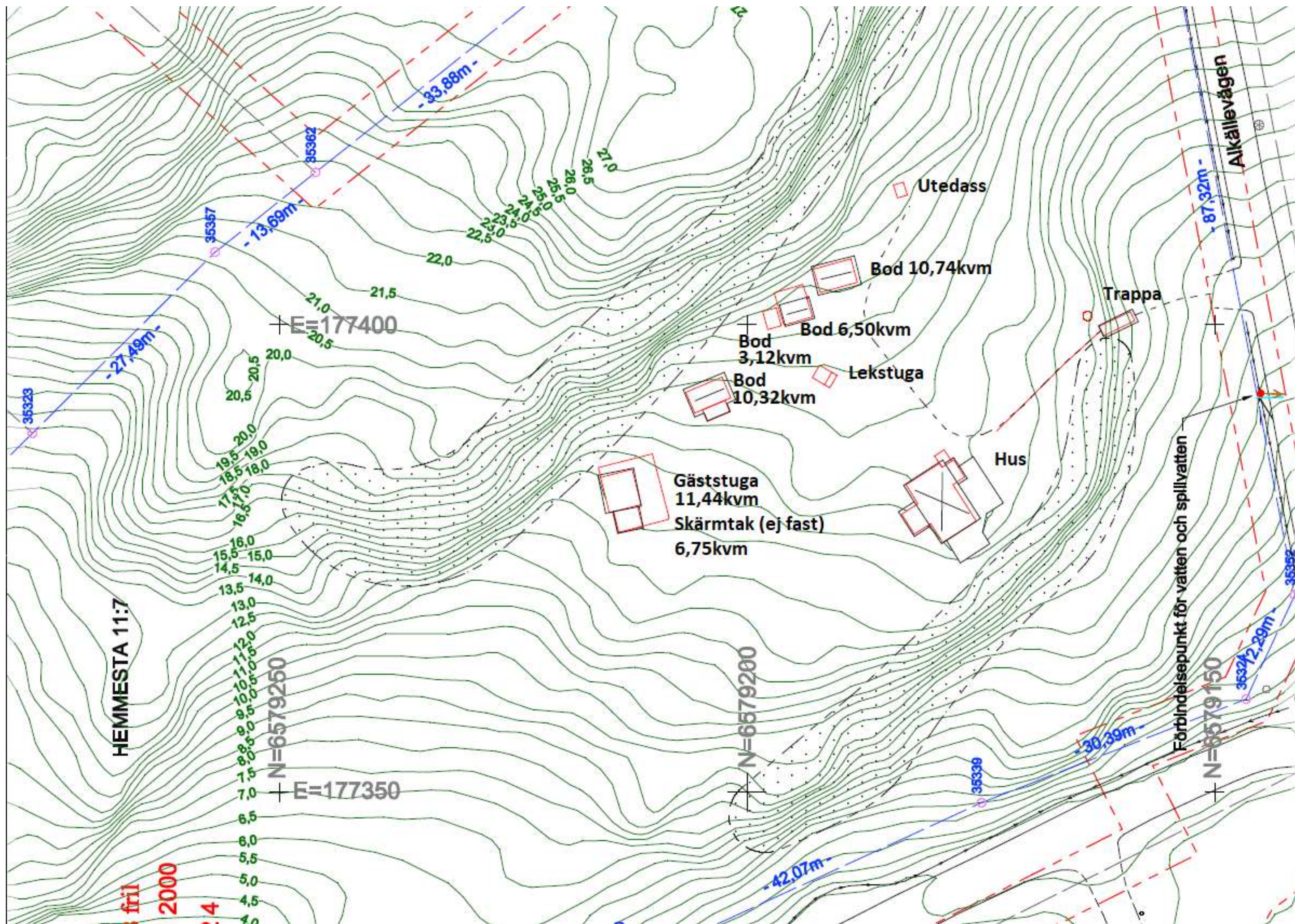
Hemmesta
Kolviksviken

Sjöliden

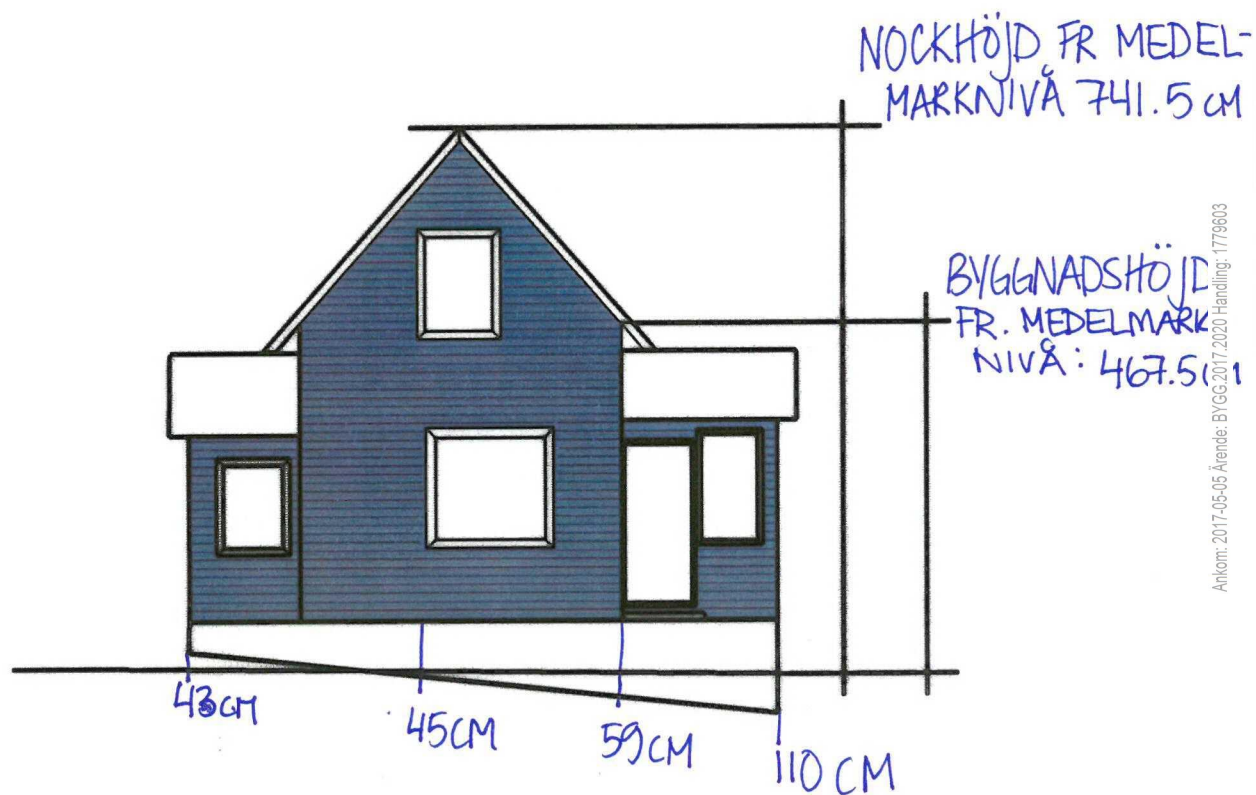
Haghulta

Ankom: 2018-01-19, Arende: BYGG 2017 2020, Handling: 1882219





FASADRITNING ÖSTER FASAD/GAVEL
SKALA 1:100
MED BEFINTLIGA MARKNIVÅER

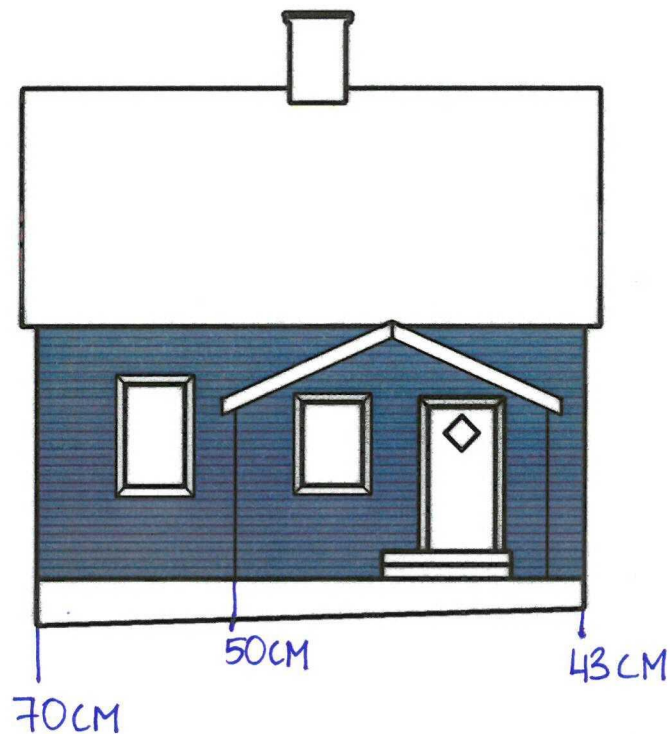


MEDELMARKNIVÅ ÖSTER FASAD: 64.25 cm

TOTAL MEDELMARKNIVÅ: 79.5 cm

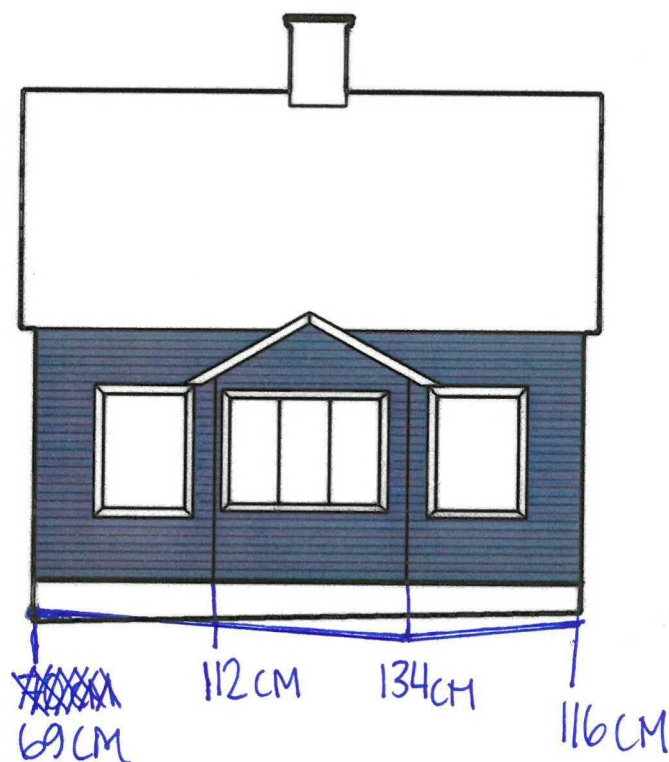
FASADRITNING SKALA 1:100

FRAMSIDA MED BEFINTLIGA MARKNIVÅER



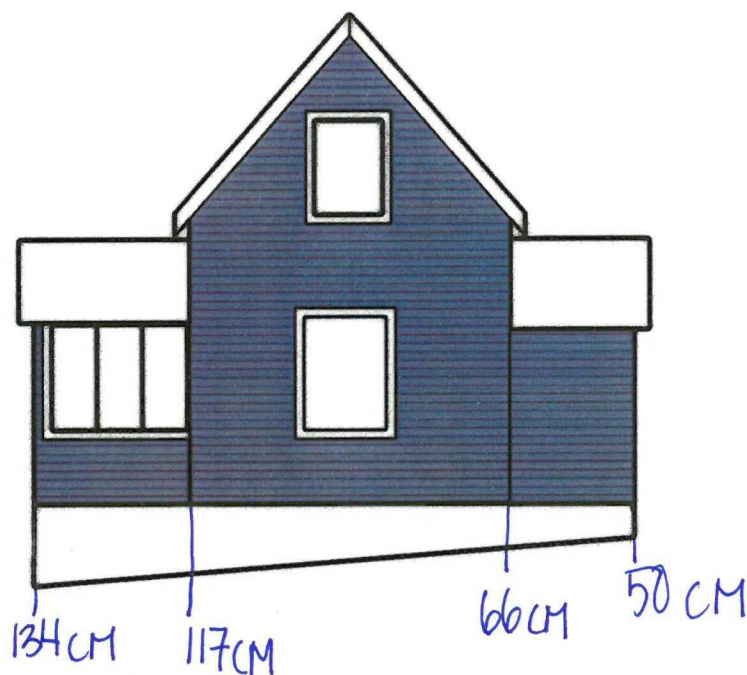
MEDELMARKNIVÅ FRAMSIDA: 54,3 CM

FASADRITNING BAKSIDA SKALA 1:100 MED BEFINTLIGA MARKNIVÅER



MEDELMARKNIVA BAKSIDA: 107.75 CM

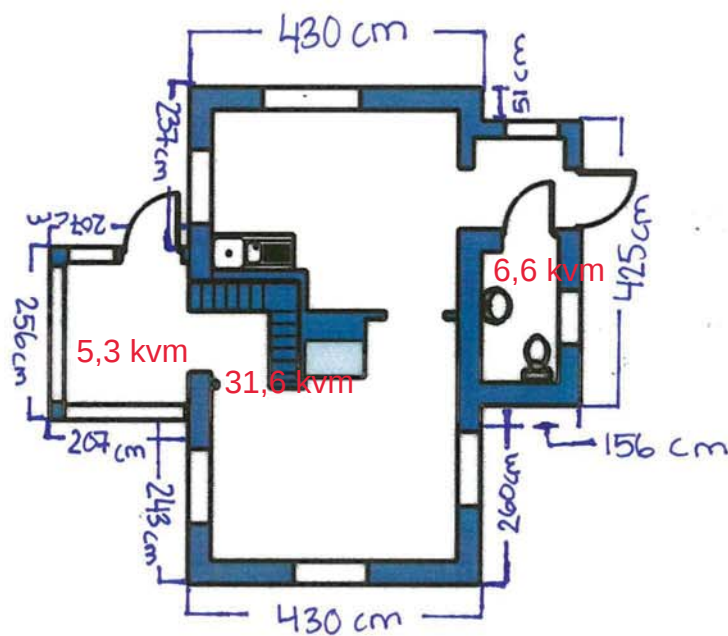
FASADRITNING VÄSTER FASAD/GAVEL
SKALA 1:100
MED BEFINTLIGA MARKNIVÅER



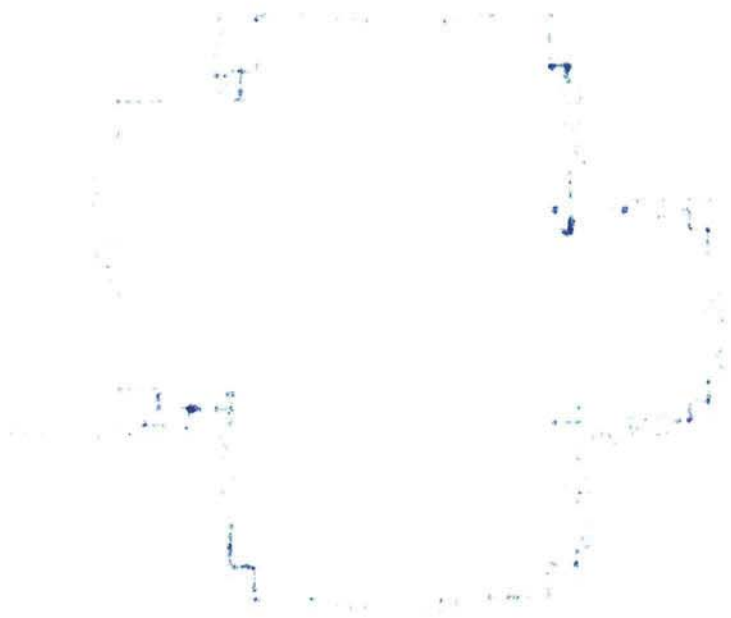
MEDELMARKNIVA VÄSTER FASAD: 91.75 CM

PLANRITNING BOTTENVÅNING OBS! EJ SKALA 1:100

43,5 kvm byggnadsarea (BYA)

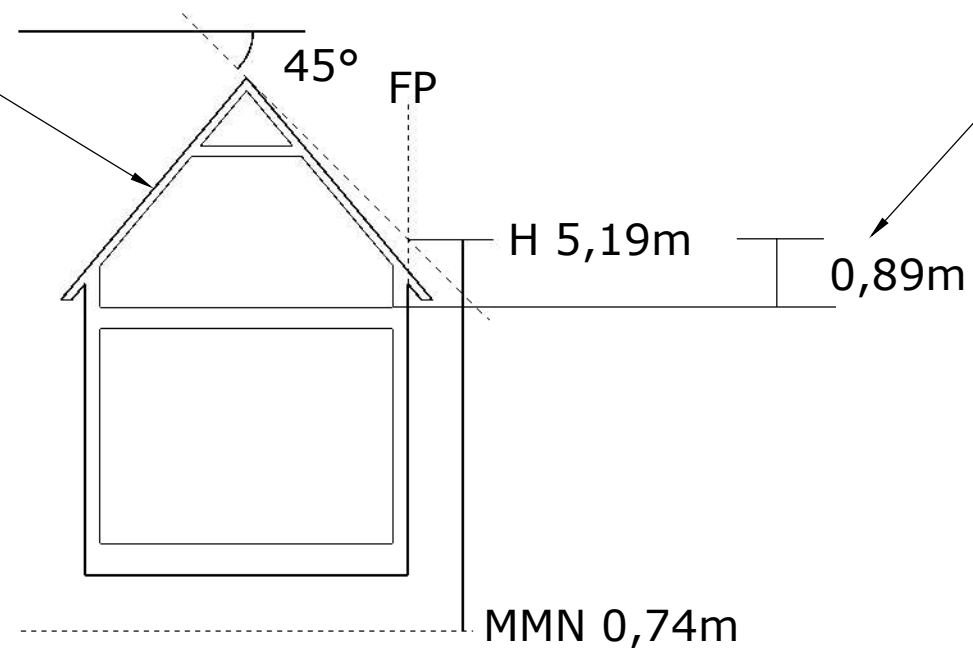


Handwritten text, likely a title or header, mostly illegible due to fading.



Taklutning: $49,1^\circ$

0 1 2 3 4 5 m
Skala 1:100



• Avstånd från mellanbjälklagets ovansida till punkten för byggnadshöjd ovanför taket, beräknat på 45° taklutning.

H = Byggnadshöjd
FP = Fasadplan
MMN = Medelmarknivå

Rumshöjd:
Kök: 2,80m
Vardagsrum: 2,77m
Toalett: 2,26m
Hall: 2,30
Veranda: 2,47m
Vind: 0,55 - 2,00m

Fastighetsbeteckning:
Hemmesta 11:7

Sektionsritning
östra gavel
A3, skala 1:100
Datum: 2017-12-04