



Sema Rhawi
sema.rhawi@varmdo.se
08-570 480 73
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

Ösby 2:61: Ansökan om tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

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

1. ansökan om bygglov avslås.
2. ta ut avgift om 7 954 kr (75 % av 10 605 kronor) (full avgift vid beviljande samt för start- och slutbesked)
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 §188 punkt 9, en taxa för beslut enligt PBL.

Stöd för beslut

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

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, daterad	2018-01-03
Fasadritningar, daterade	2017-11-21
Konstruktion- och sektionsritning, daterad	2017-11-21
Planritning, daterad	2017-11-21
Förslag till kontrollplan, daterad	2017-10-09

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad. Tillbyggnaden avses att vara ett teknikrum för bergvärmepump. Tillbyggnaden hamnar på prick mark som inte får bebyggas.

Huvudbyggnadens befintliga byggnadsarea (BYA) är 87 kvm, bruttoarea (BTA) 215 kvm och öppenarea (OPA) 0 kvm.

Sökt åtgärd avser tillbyggnad om 13 kvm BYA med en BTA om 13 kvm och 0 kvm OPA. Tillbyggnaden hamnar delvis på prickmark med en total BYA om 5,5 kvm samt 4 meter från tomtgräns.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 810 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad.

För fastigheten gäller byggnadsplan nr 67 och byggnadsplan nr 70 (lagakraft 1962-08-10) med byggrätt om 150 kvm BYA för huvudbyggnad. Byggnad ska uppföras på ett avstånd om minst 4,5 meter från gräns mot granntomt.

Besök på fastigheten har företagits 2018-01-03.

Yttranden

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

Inga synpunkter på avvikelsen har framförts.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:57 har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:76 (1/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:76 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:64 (1/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:64 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:62 (1/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:62 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:60 (1/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:60 (2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten ÖSBY 2:56 har inte inkommit med svar.

VA-enheten har beretts tillfälle att yttra sig. VA-enheten har inga synpunkter angående tillbyggnaden av fastigheten. Det finns inga kommunala VA-ledningar inne på fastigheten.

Sökandes yttrande inkom 2018-02-12.

Sökande skriver att underhåll av markytan som är mellan vägen och fastighetsgräns sker av alla fastighetsägare, där de själva måste ombesörja allt underhåll, sommar som vinter av denna yta för att infart, trafik, brevtlämning, sophämtning etc skall kunna fungera. Underhåll sker endast på asfaltsdelen dvs. vägen.

Många fastighetsägare ser således detta mer eller mindre som sin del och till exempelvis parkerar sina fordon där. Då sökande ej har mottagit något svar på sitt mail till kommunen har han själv ej åtgärdat denna yta något utan det är fortfarande grus som han flera gånger per år måste ta om hand vid sin brunn längst ner vid garagenerfarten för att denna ej skall sätta igen.

Sökanden är medveten om att tillbyggnaden hamnar något på prickmark, dock måste det tas i beaktning inte bara markytan utan även höjden på byggnaden som är på prickmarken. En höjd som endast är drygt 1m.

Sökande väljer att gå vidare med sin ansökan för att beslut ska tas i nämnden med den revidering att tillbyggnaden är minskad med 0,32m så avståndet till tomtgräns är 4m. Från tomtgräns är det 2.7m till vägen vilket innebär att det totala avståndet från tillbyggnad till vägen är 6.7m.

8 av 20st fastigheter på Renvägen har carport, ca 3m höga, 3m breda vilka står precis på tomtgränsen, 2m från asfalten. Sökandens tillbyggnad är 4m in från tomtgräns, 1.2m in på prickmark. Höjden på tillbyggnaden är 1.15m på den yttersta punkten och 1.3m hög på den högsta punkten på området prickmark. Tillbyggnaden kommer smälta in med nuvarande fastighet då den skall ha samma fasad som grundmuren på befintlig byggnad samt svart tak som nuvarande fastighet. Utseende nerför garagenedfart kommer ej att påverkas. Anledningen till tillbyggnad just på det tänkta stället är att det inverkar minst på utseende på fastigheten då en stor del sker under mark där man får ett naturligt tillträde via garagenedfarten.

Inkommande vatten är i behov av att dras om då detta är från original och anslutningen framöver skall ske i tillbyggnad för att sedan få en rakare anslutning i befintlig fastighet.

Sökande anser att kommunen bör uppmuntra till att fastighetsägare vill underhålla sina fastigheter och se till att de anpassas för framtida boende utan att charmen försvinner eller fastigheter förfaller.

Sökandes andra yttrande inkom 2018-02-18. Anledningen till att vi önskar denna tillbyggnad är att vi önskar inreda och utnyttja källaren till mer praktiska lokaler. Det nuvarande garaget önskar vi inreda till ett gästrum för våra långväga släktingar som ofta kommer på besök. Den nuvarande tvättstugan med värmepump önskar vi inreda till ett mer modernt badrum och tvättstuga.

I och med detta behöver de ett förråd för alla maskiner och verktyg som idag förvaras i garaget. Bergvärmepumpen som avger ett väldigt störande ljud som fortplantar sig i det gamla rörsystemet önskar vi således att flytta ut i tillbyggnaden för att där få möjlighet att dra nya rör in till befintlig fastighet och vidare till radiatorerna.

Inkommande vatten kommer idag in på ett placering som är i vägen för inredande av det nya badrummet och behöver således flyttas. Denna ledning går idag i mark

under där den framtida tillbyggnaden skall ske och skall framöver tas in via tillbyggnaden så att även dessa gamla rör kan bytas ut till nya och få bort alla gamla originalrör från 60-talet.

Anledningen till tillbyggnad just på det tänkta stället är att det inverkar minst på utseende på fastigheten då en stor del sker under mark samt att man där får ett naturligt tillträde via garagedfarten.

Enligt förslag till tjänsteskrivelse så ges som förslag att ansökan om bygglov skall avslås pga tillbyggnad på prickmark.

Sökande finner detta högst anmärkningsvärt. Det stämmer att själva tillbyggnaden kommer att hamna 4m från tomtgräns enligt nybyggnadskarta men samtidigt 6.7m från vägen.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad. Tillbyggnaden avser ett teknikrum för bergvärmepump. Tillbyggnaden utgör en avvikelse då den hamnar på prickmark, mark som inte får bebyggas samt placeras 4,0 meter från tomtgräns. Tillbyggnaden placeras 1,2 meter in på prickmark med en bredd om 4,6 meter, total byggnadsarea på prickmark om 5,5 kvm.

Sökt åtgärd avviker från gällande planbestämmelser och förutsättningar för att bevilja bygglov bedöms inte föreligga. Åtgärden bedöms inte utgöra en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b §. Ansökan är därmed inte förenlig med planens syfte eller detaljplanebestämmelser.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Sema Rhawi
Bygglovhandläggare

Sändlista

Delges beslut med post
Sökande
Fastighetsägare

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.

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.

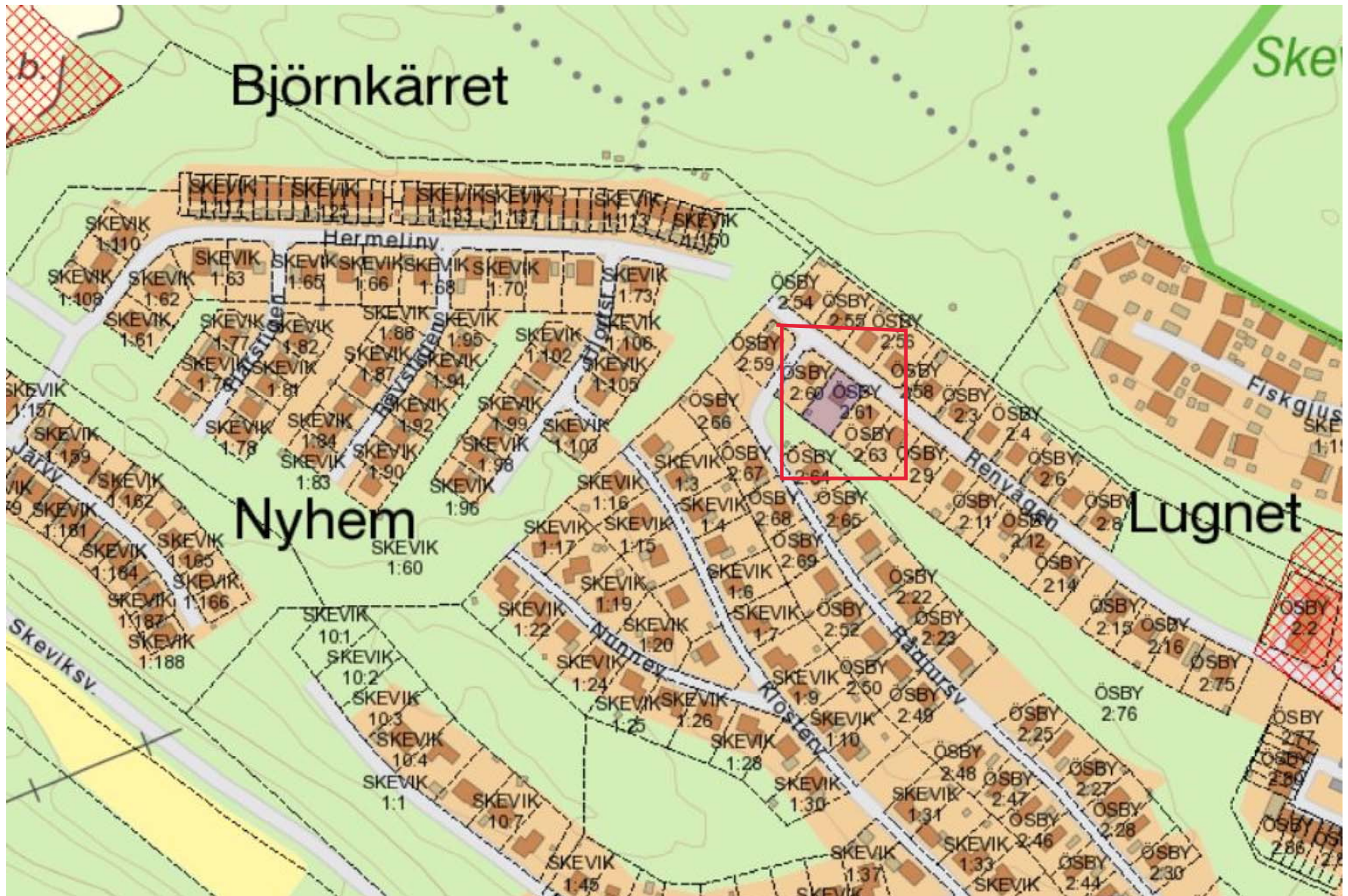
Underteckna överklagandet

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





KONTROLLPLAN

Enligt Plan- och bygglagen

Datum: 2017-10-08

Kontrollplan upprättad av: Tobias, beställare

(Ange namn och befattning/roll)

BYGGHERRE (Beställare)	
Namn/Företag Tobias Jansson	Person-/ Organisationsnummer 19760415-7912
Adress Renvägen 61	Postadress 13434 Gustavsberg
Telefon (även riktnummer) / Telefon mobil 070-6013644	E-post tobias.r.jansson@gmail.com
FASTIGHET	
Fastighetsbeteckning Ösby 2:61	Fastighetsadress Renvägen 61
Stadsdel Gustavsberg	
UTFÖRANDE ENTREPRENÖR	
Företag Ej ännu bestämt, anbudsförfrågan kommer att skickas ut när bygglov godkänts	Organisationsnummer
Namn (projektets arbetsledare)	Adress
Postadress	Telefon / Telefon mobil
Sakkunnig (namn och övrig kontaktinformation)	
PROJEKTBEKRIVNING (Kort beskrivning av projektet i text)	
<p>Ett förråd med väggar av lecablock och tak i papp med lutning ut från befintligt hus skall uppföras på fastighetens framsida. Mark skall grävas ur, sula skall gjutas, leca block uppföras, takstolar, råspont och takpapp monteras. Runt tillbyggnaden skall dränering ske och anslutas till nuvarande fastighets dränering. Vid urgrävning av mark måste hänsyn tas till rör för bergvärmepump, avloppsledning och inkommande vatten. När tillbyggnaden är klar skall bergvärmepump flyttas till detta utrymme samt fastighetens anslutning av kommunalt vatten.</p>	

KONTROLLPLAN

Enligt Plan- och bygglagen

KONTROLLPLAN för tillbyggnad Ösby 2:61

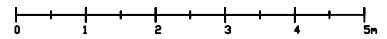
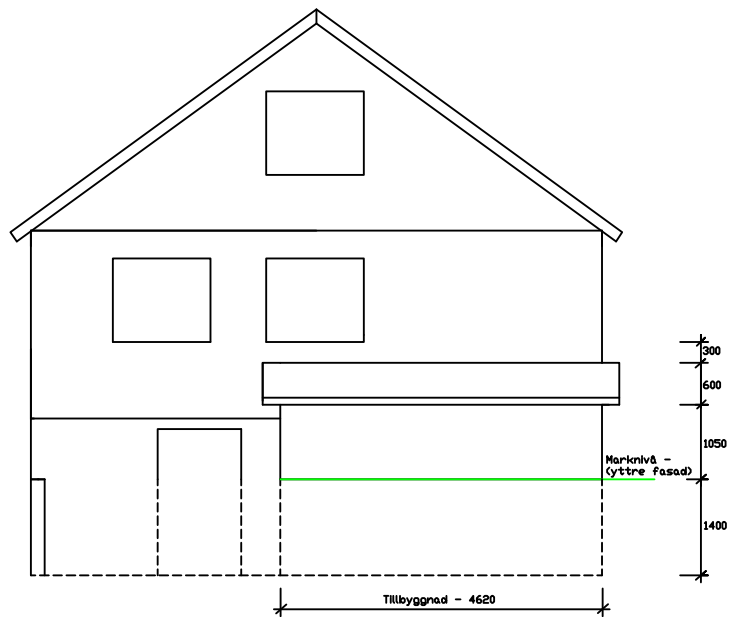
E - (Egenkontroll)

S - (Sakkunnig)

Kontrollen avser	Kontrollant (E eller S)	Kontrollmetod	Kontroll mot (underlag)	Sign/datum	Åtgärd	Anmärkning
Utstakning/ lägeskontroll	E/S	Mätning	Ritning			
Att befintlig konstruktion har tillräcklig bärförmåga med hänsyn till ökad eller omfördelad last	E/S	Visuellt/ beräkning	Eurokoder, EKS			
Schaktbotten, dränering	E/S	Visuellt	Ritning			
Grundläggning, armering, betongkvalitet		Visuellt/ beräkning	Ritning			
Ytterväggar och tak, med avseende på diffusionsspärr, värmeisolering samt vindskydd	E/S	Visuellt/ beräkning	Ritning			
Takstolar, dimensionering, utförande	E/S	Visuellt/ beräkning	Ritning			
Uppförande stämmer med beslutat startbesked	E/S	Visuellt	Startbesked			

Härmed intygas att kontrollpunkterna har utförts och samtliga angivna krav har uppfyllts

<hr/>	<hr/>	<hr/>
Datum	Namnteckning	Namnförtydligande



Bygglövshandling	Åsby 2:61	Skala 1:100	Tillbyggnad 13,4kvm
Fasadritning Norr		Ritad av Tobias Jansson	
Fasad: Grå puts	Tak: Papp	Taklutning: 9 grader	
Datum	Revision	Kommentar	
2017-09-02	A		
2017-11-12	B	Mätt reviderat till 4m till grus	

XREF

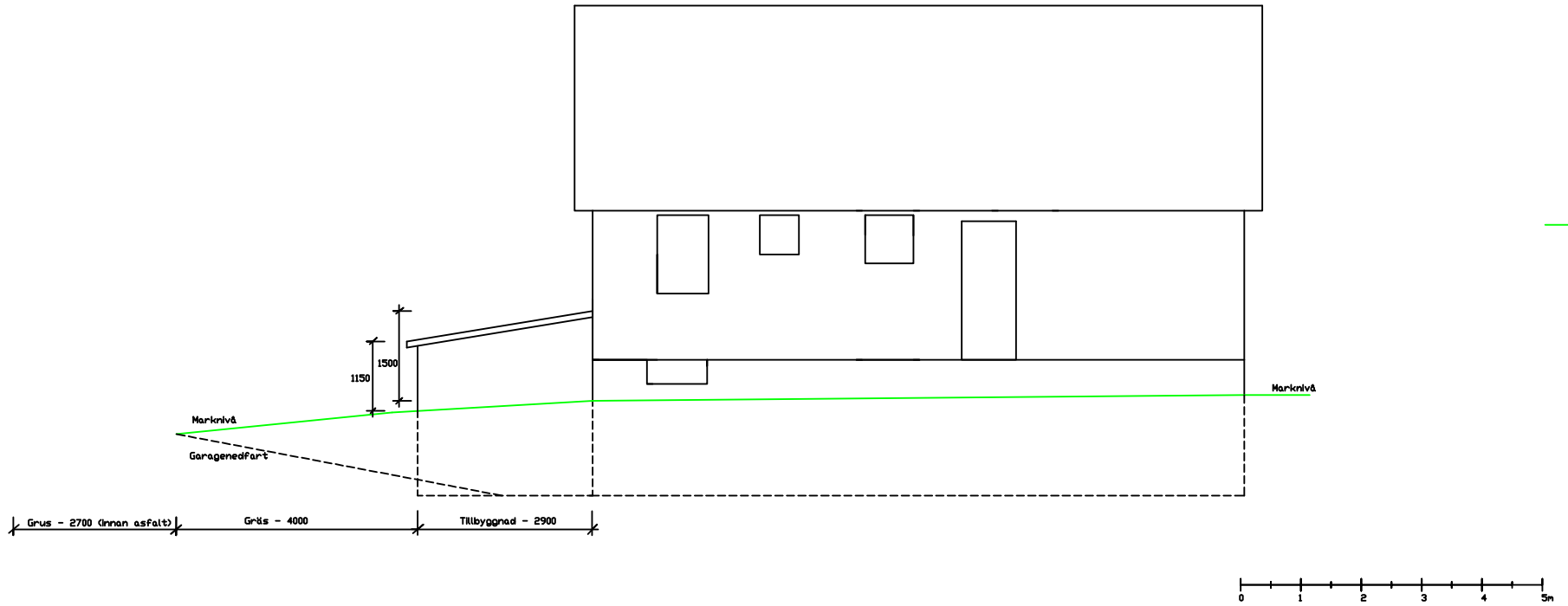
LAGER

PLO

XREF

LAGER

Fasad mot väster



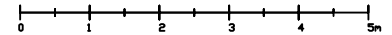
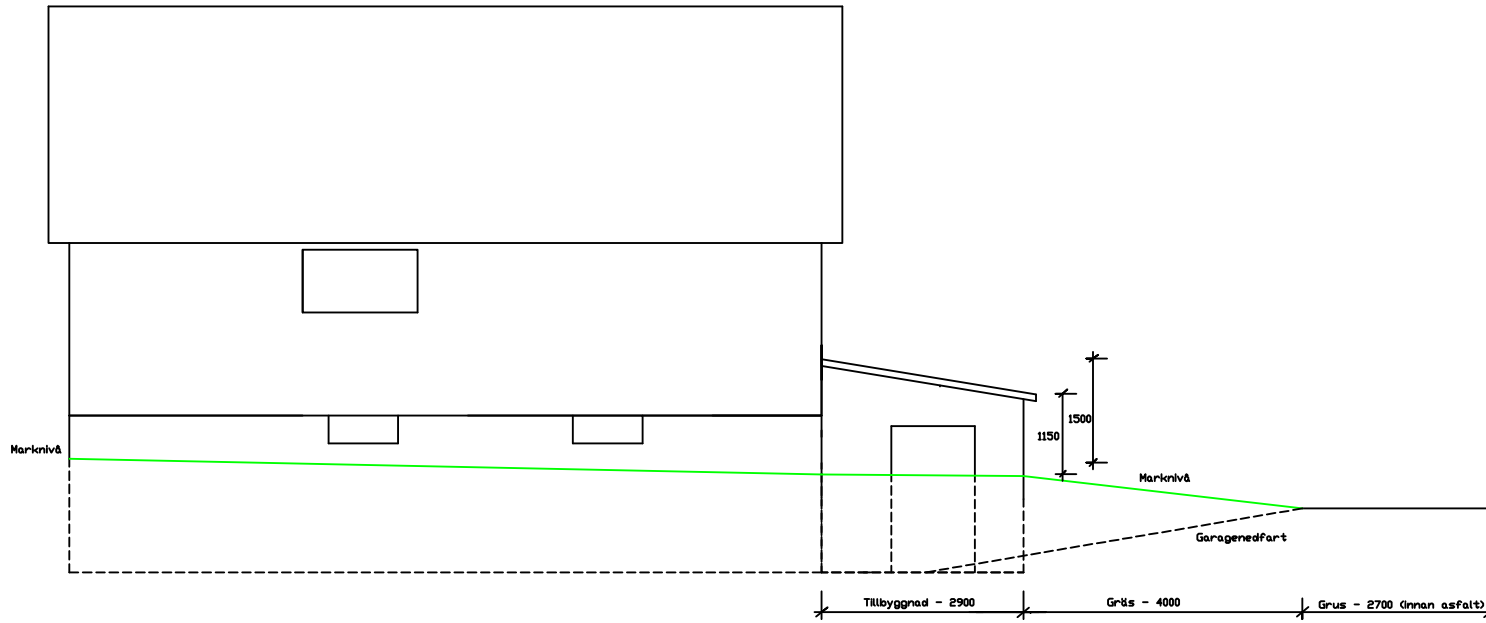
Bygglövshandling	Ösby 2:61	Skala 1:100	Tillbyggnad 13,4kvm
Fasadritning Väster		Ritad av Tobias Jansson	
Fasad: Grå puts	Tak: Papp	Taklutning: 9 grader	
Datum	Revision	Kommentar	
2017-09-02	A		
2017-10-31	B		
2017-11-12	C	Mått reviderat till 4m till grus	

PLO

XREF

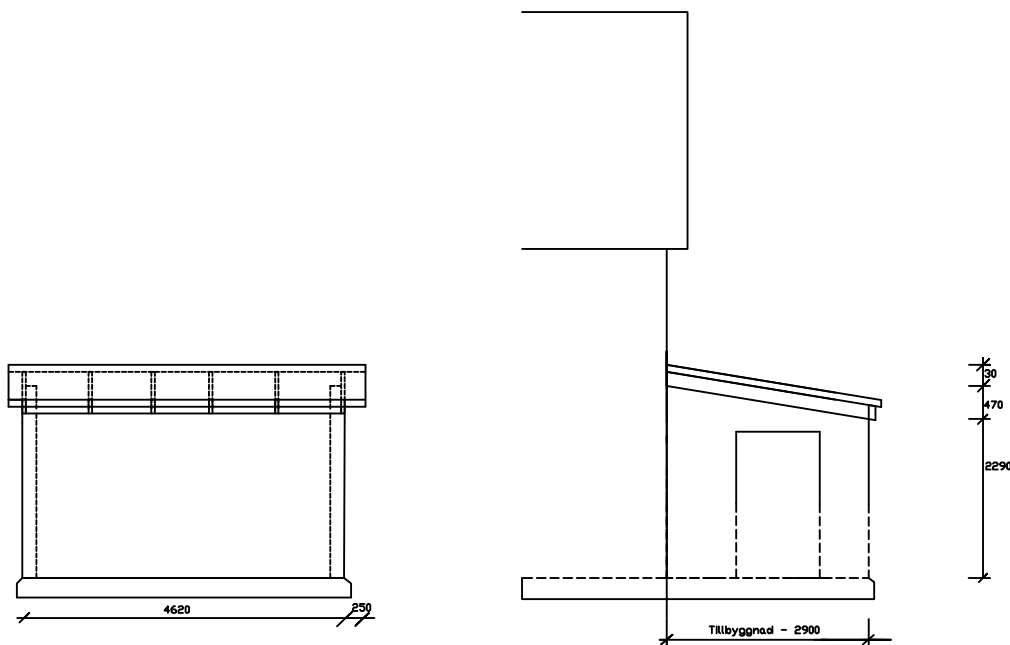
LAGER

Fasad mot öster



Bygglövshandling	Ösby 2161	Skala 1:100	Tillbyggnad 13,4kvm
Fasadritning öster		Ritad av Tobias Jansson	
Fasad: Grå puts	Tak: Papp	Taktlutning: 9 grader	
Datum	Revision	Kommentar	
2017-09-02	A		
2017-10-31	B		
2017-11-12	C	Mått reviderat till 4m till grus	

PLO

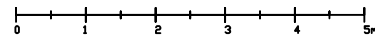


Tak
 Vinkelplåt för tätning mellan nytt tak och befintlig vägg
 Takpapp
 Råspont 22
 Takstolar 195x45mm - 6st
 Luftspalt - Låkt och massolitboard
 Isolering mellan takstolar 195
 Felle 0,2
 Plywood 11
 Gipskiva 12

Väggar- Dränering
 Väggar - Lecablock 200mm - e-j
 ytterligare isolering
 Dräning ansluts till fastighetens dränering.
 Platomatta och 100mm isolering

Golv
 Betong - 100
 Ämnering
 Isolering - 100
 Makadam - 100
 Fiberduk

Grund
 Gjutet ram 3 sidor,
 öikt an befintlig grundmur - 300mm



Bygglövshandling	Åsby 2:61	Skala 1:100	Tillbyggnad 13,4kvm
Konstruktionsritning		Ritad av Tobias Jansson	
Fastad: Grå puts	Tak: Papp	Taktlutning: 9 grader	
Datum	Revision	Kommentar	
2017-10-04	A		
2017-10-31	B	Mått reviderat till 4m till grus	

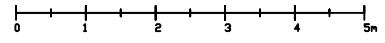
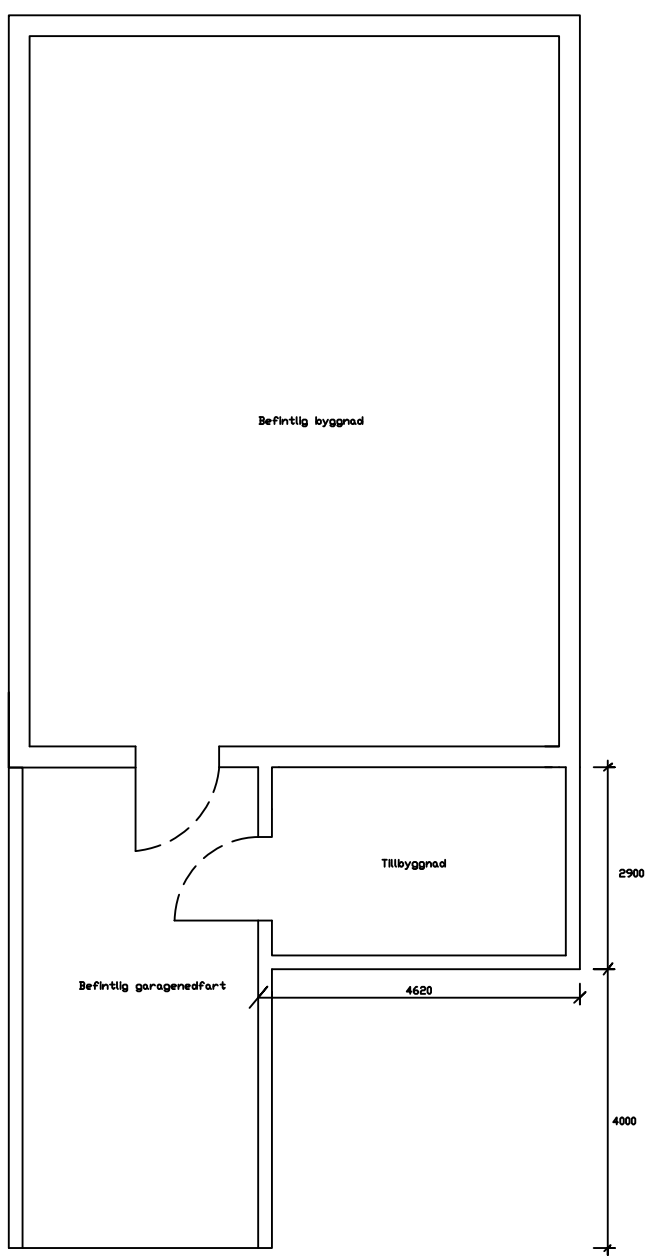
XREF

LAGER

PLO

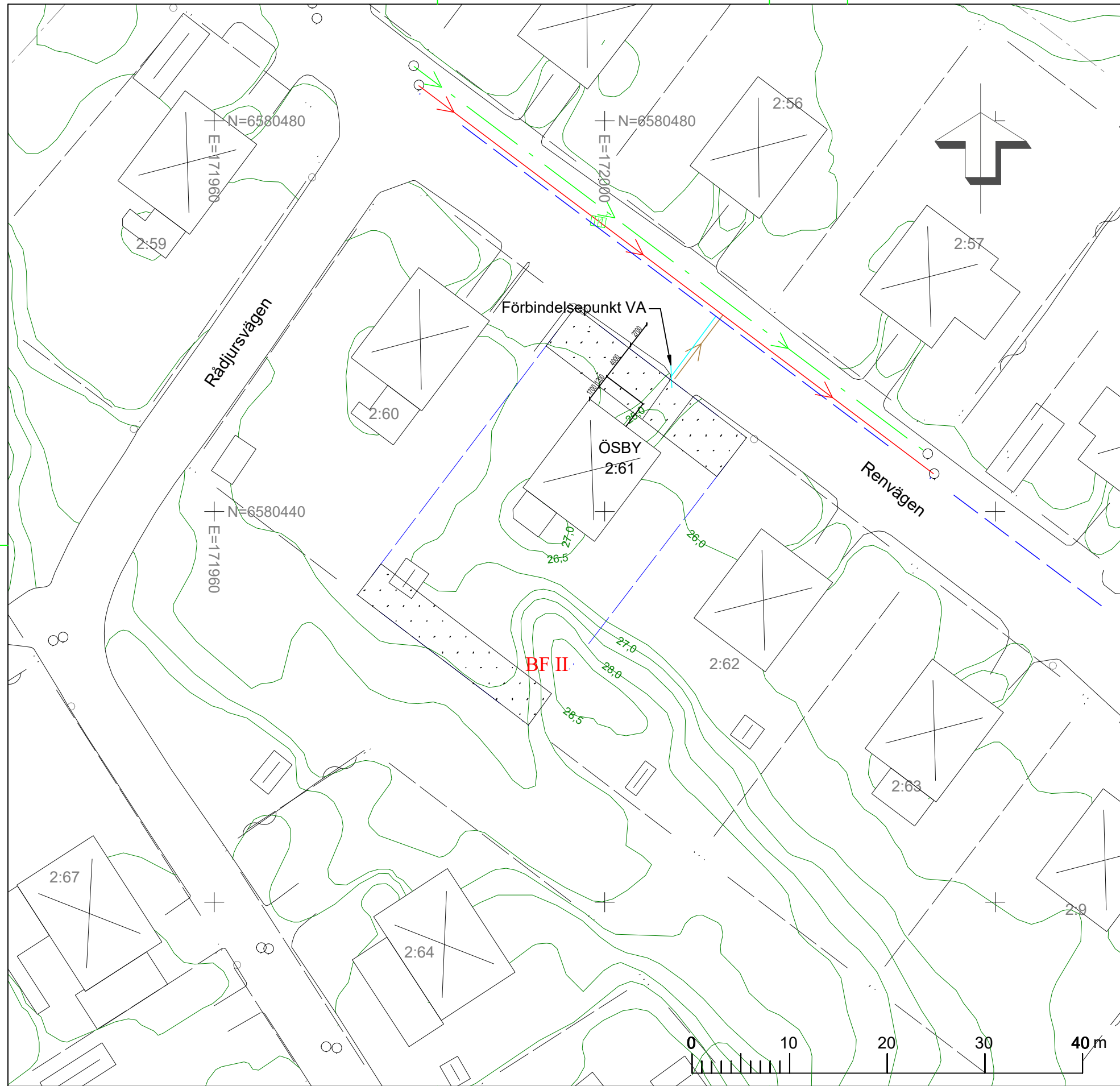
XREF

LAGER



Bygglövshandling		Ösby 2:61	Skala 1:100	Tillbyggnad 13,4kvm
Planritning			Ritad av Tobias Jansson	
Fastad: Grå puts		Tak: Papp	Taktutning: 9 grader	
Datum	Revision	Kommentar		
2017-09-02	A			
2017-10-30	B			
2017-11-12	C	Mått reviderat till 4m till grus		

PLO



VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta typ 3

över

ÖSBY 2:61

Dnr. 15TEN/2

Koordinatsystem

Skala 1:400 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer bp70+bp67

Höjd: RH2000

Denna karta är inte kontrollerad i fält och kan vara ofullständig eller felaktig gällande byggnader, vägar och andra kartdetaljer.

Fastighetsgränserna på denna karta är utredda, vilket medför att de redovisas med en noggrannhet bättre än 1m.

Prickmark visar område som ej får bebyggas enligt gällande plan.

Kartan får ej förvanskas

Ritad

2015-10-27

Merja Martin

VA-ENHETENS UPPGIFTER

1. Fastigheten ligger inom Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten, dagvatten gata, dagvatten fastighet.
2. Dagvatten och/eller dränvatten får inte tillföras spillvattenledning.
3. Dämningsnivån för spillvatten är 0,5 m över spillvattenledningens hessa i förbindelsepunkten.
4. Dämningsnivån för dagvatten är 0,1 m över marknivån vid förbindelsepunkten.
5. Fastigheten är inkopplad på kommunens VA-anläggning.
6. Befintliga förbindelsepunkter är redovisade.

1:4000

