



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

Tjänsteskrivelse

VÄRMDÖVIK 1:475: Ansökan om bygglov för tillbyggnad av loftgång

Förslag till beslut

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

1. ansökan om bygglov avslås.
2. ta ut avgift om 7 022 kr (75 % av 9 363 kronor) (full avgift vid beviljande samt för startbesked 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	2017-11-06
Byggnadsritningar, daterad	2017-11-28
Fasadritningar, daterade	2017-11-13
Förslag till kontrollplan, daterad	2017-10-11

Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad. Tillbyggnaden avser en loftgång, en förbindelsegång mellan två altaner. Tillbyggnaden avses att återuppföras då den har funnits med i ett tidigare bygglov, sedan 1975, men revs ned utan rivningslov för ca 1 år sedan.

Huvudbyggnadens befintliga area är om 186 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 246 kvm och 41 kvm öppenarea (OPA).

Komplementbyggnadens area är om 87 kvm BYA med en bruttoarea om 175 kvm och 9 kvm OPA.

Sammanlagt blir totala befintlig area på fastigheten, 273 kvm BYA, 421 kvm BTA och 50 kvm OPA.

Sökt åtgärd avser tillbyggnad om 17 kvm BYA med en BTA om 0 kvm och 17 kvm OPA, som sammanlagt blir totalt 290 kvm BYA, 421 kvm BTA och 67 kvm OPA.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 1 920 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnad.

För fastigheten gäller byggnadsplan nr 169 fastställd 1966-09-09 med en byggrätt om sammanlagda yta upptaga högst 150 kvm (BYA) totalt med uthus.

För fastigheten finns även tilläggsbestämmelser till gällande byggnadsplan, detaljplan nr D121 lagakraft 2003-11-22, med byggrätt om 250 kvm BTA för huvudbyggnad varav högst 60 kvm BTA för komplementbyggnad.

Besök på fastigheten har företagits 2017-12-04.

Yttranden

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

Fastighetsägarna till Värmdövik 1:483 (2/2) har inga synpunkter mot föreslagen åtgärd.

Fastighetsägarna till Värmdövik 1:482 (1/1) har inga synpunkter mot föreslagen åtgärd.

Fastighetsägarna till Värmdövik 1:751 (1/1) har inga synpunkter mot föreslagen åtgärd.

Fastighetsägarna till Värmdövik 1:474 (2/2) har synpunkter mot föreslagen åtgärd. Synpunkter inkom 2018-01-17. Synpunkterna är att tillbyggnaden ligger för nära deras tomtgräns, att det inte ryms i detaljplanen, tillbyggnaden blir väldigt störande då det blir mycket insyn på deras fastighet. De skriver också att

tillbyggnaden har redan utförts och sedan rivits efter deras påpekande och kontakt med byggnadsnämnden.

Sökande har yttrat sig den 2018-01-09. Sökande har svårt att se bygg- och miljöavdelningens beslut är rimligt och bestrider detta förslag till beslut. De skriver att de köpte fastigheten i befintligt skick november 2016 samt att bygglov finns för alla uppförda fastigheter och altaner. Det har tidigare funnits en loftgång mellan dessa två altaner som är riven, det är dock fel att den revs för ett år sedan utan det var gjort tidigare än så. De vet ej när. Det sökande har gjort är att riva ett tak/farstukvist som fanns utanför dörren i markplan, där loftgången var tänkt att byggas.

Sökande menar också att det är även fel att sökt åtgärd skall omfatta 25 kvm BYA. De avser att bygga en loftgång som är 12 m lång och 1,4m bred vilket då blir ett tillägg på 16,8 kvm.

Anledningen till att de vill förbinda dessa två altaner är bl.a. slippa gå genom huset då de lagar mat utomhus. Det är flera trappor och nivåskillnader inne i huset och hanteringen av nylagad mat och dryck är inte optimalt inomhus. Även säkerhetsmässigt och ur brandsynpunkt är det inte rimligt att gamla människor, t.ex. sökandes mor som sitter i rullstol inte kan transportera sig mellan matlagning och matplats. Även ur brandsynpunkt om det skulle börja brinna i huset, då de sitter på altanen och inte kan ta sig därifrån är ett starkt bidragande skäl till att få till en loftgång till markplan.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av huvudbyggnad. Tillbyggnaden avser en loftgång, en förbindelsegång mellan två altaner.

Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden i befintligt utförande utgör tillsammans en BYA om 273 kvm och en OPA om 50 kvm. Byggrätten medger en BYA om 150 kvm.

Huvudbyggnad och komplementbyggnaden i befintligt utförande utgör tillsammans en BTA om 421 kvm. Byggrätten medger en BTA om 250 kvm.

Huvudbyggnad och komplementbyggnad i befintligt skick utgör en medgiven avvikelse om:

- 123 kvm BYA och,
- 171 kvm BTA

Huvudbyggnad och komplementbyggnad med tillkommande tillbyggnad utgör en avvikelse om:

- 140 kvm BYA (93%) och,
- 171 kvm BTA (68%)

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 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.

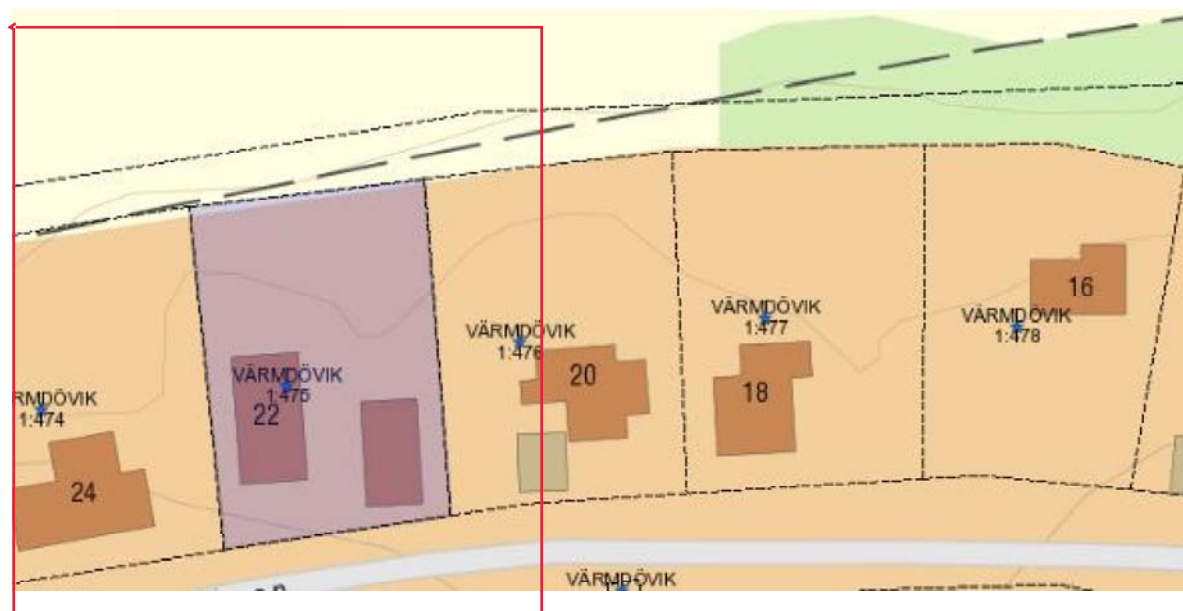
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

Skeppsalsström







VÄRMDÖ KOMMUN

Förenklad nybyggnadskarta

över

VÄRMDÖVIK 1:475

Dnr. 2017TEN/0409-30

Koordinatsystem

Skala 1:400 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer dp121+bp169

Höjd: RH2000

Landarea 1920 m²

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.

TECKENFÖRKLARING

- Byggnad
- Altan
- Elstolpe
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Väggkant
- Höjdkurva
- Staket
- Stödmur
- Terrängtrappa

Ritad

2017-10-17

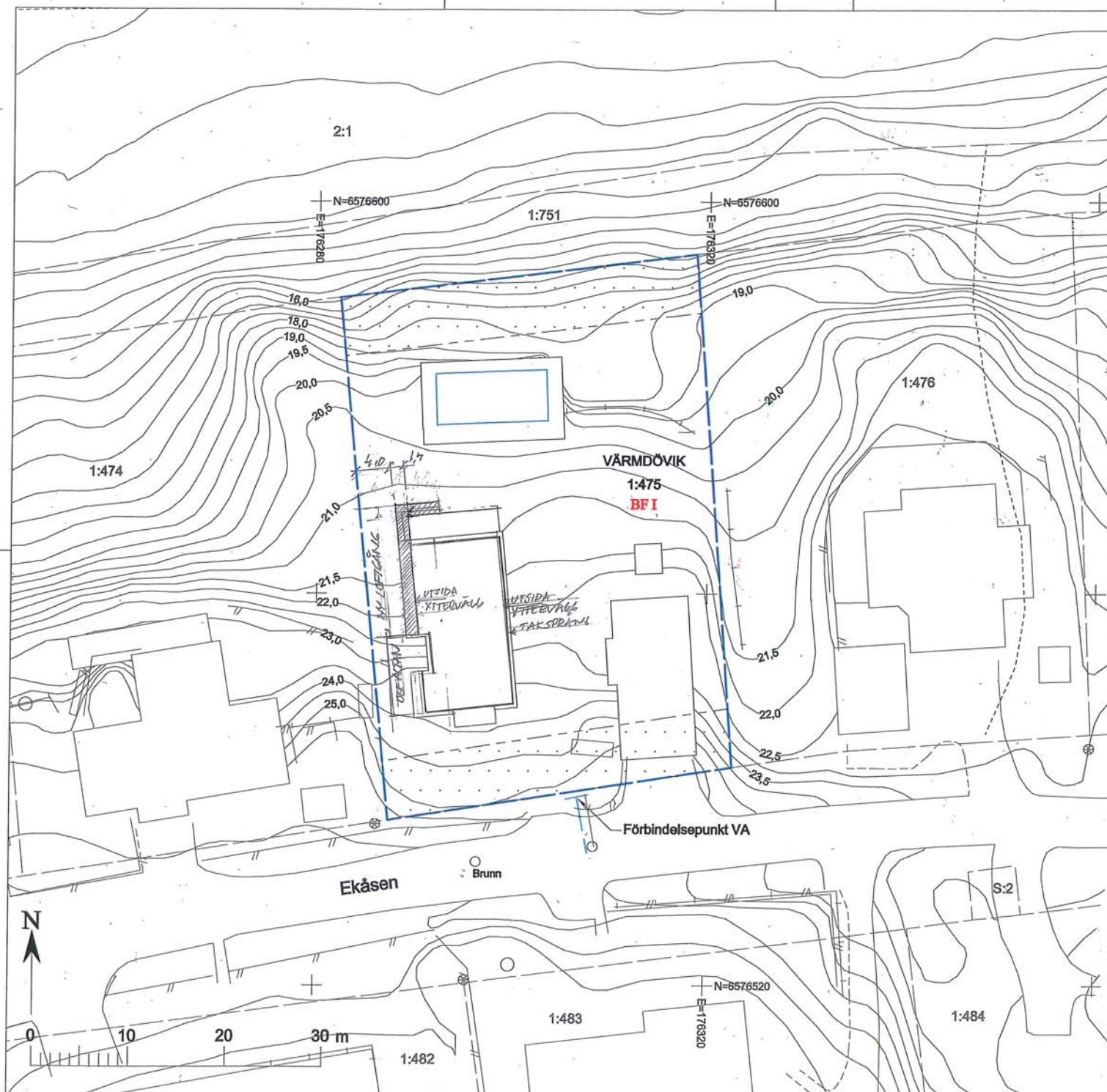
Amanda Fagerlund

Kartan får ej förvänskas

Information om kommunalt vatten och avlopp

1. Fastigheten ligger inom Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten.
2. Dagvatten och/eller dränvatten får inte tillföras spillvattenledningar.
3. Fastighetsägaren ska omhänderta sitt dagvatten (LOD).
4. Dämningsnivån för spillvatten är 0,5 m över spillvattenledningens hjässa i förbindelsepunkten.
5. Fastigheten är inkopplad på kommunens VA-anslutning.
6. Befintliga förbindelsepunkter ska redovisade.

VÄRMDÖVIK 1:475 VÄRMDÖ
NYBYGGNAD ALTAN/LOFTGÅNG-
TRAPPA
PLAN NB
BYGGELOVSHANDLING 2017-11-06





Det här är ett **exempel** på en kontrollplan enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900), som byggherre/sökande kan själv göra en kontrollplan i enkla ärenden där det inte behövs en kontrollansvarig. Kontrollplanen ska skickas in tillsammans med ansökan.

Fastighet**Byggherre/Sökanden** (ansvarig för den här kontrollplanen)

Fastighetsbeteckning: <i>Värmdö 1:475</i>	Sökandens namn: *) <i>Toste Hedlund</i>	Personnr. / Org.nr: [REDACTED]
Fastighetens adress: <i>Ålgården 22</i>	Adress: <i>-11-</i>	Tel: <i>070-2411504</i>
Postadress: <i>13740 VÄRMDÖ</i>	Postadress: <i>-11-</i>	Tel mobil:
E-post: <i>toste.hedlund@vys.se</i>		

Projektbeskrivning (kort beskrivning av projektet i text)

<i>Bygga av en förbindels gång mellan två bet. altaner, se överhandlingar.</i>
--

Entreprenörer och sakkunniga (namnge alla entreprenörer och sakkunniga du anlitar i projektet)

Entreprenör E1	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Entreprenör E2	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Entreprenör E3	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Entreprenör E4	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Sakkunnig S1	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Sakkunnig S2	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Sakkunnig S3	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	
Sakkunnig S4	Företag	Arbetsledare på företaget (efternamn, förnamn)
	Adress	

Kontrollplanen är skriven (skriv in datum när kontrollplanen är gjord)

Ort <i>Värmdö</i>	Datum <i>2017-10-11</i>
----------------------	----------------------------

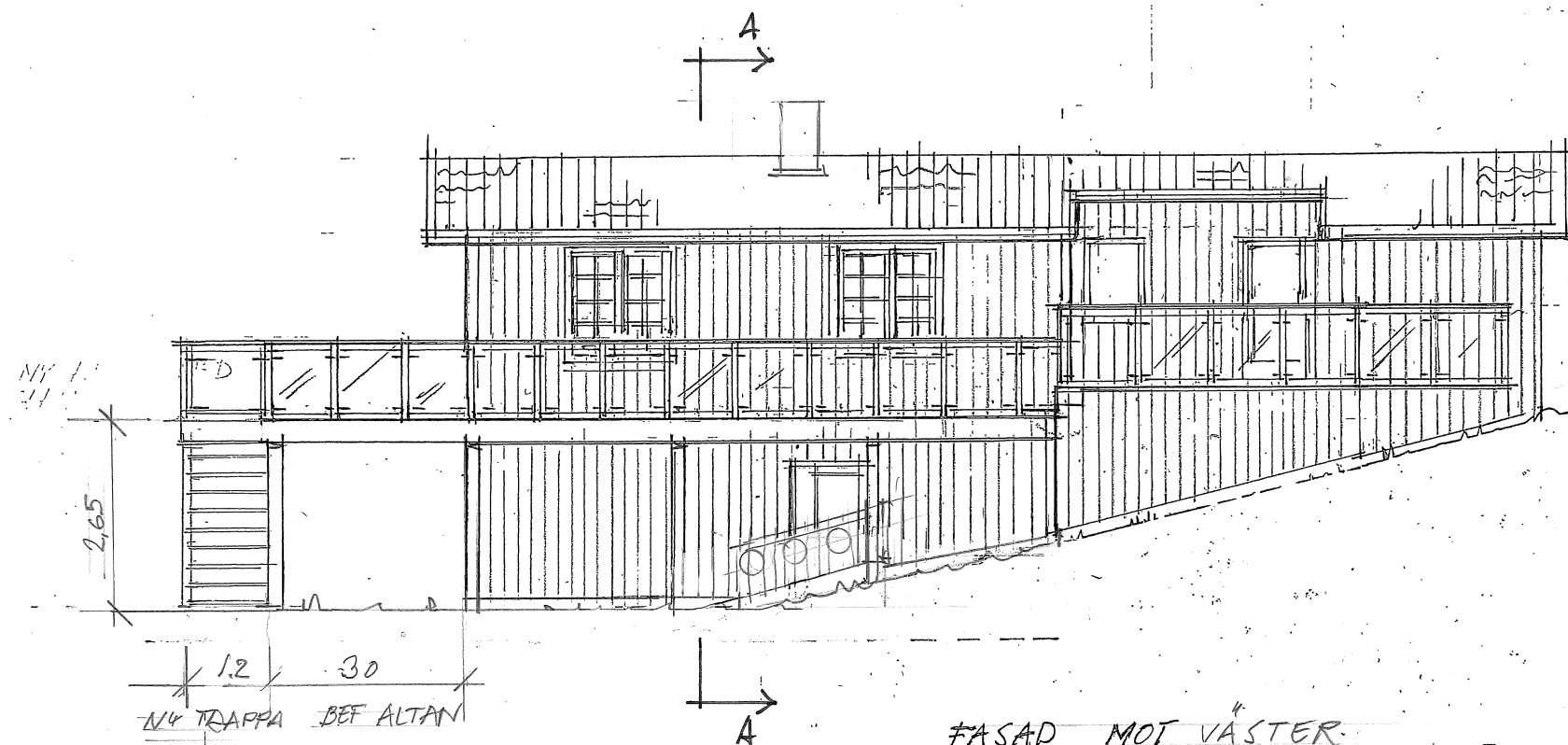
Kontrollpunkter

Kontrollen avser	Kontrollant (B, E, S)	Kontroll mot	Kontrollmetod	Dokument till BMA	Signatur datum
MARK- OCH GRUNDARBETEN	B	A-ritu	Syn		
BÄRANDE KONSTRUKTIONER	B	A-ritu	Syn		
BYGGTEKNIK	B	A-ritu	Syn		
BRANDSÄKERHET					
SÄKERHET					
INSTALLATIONER					
FÄRDIGSTÄLLANDE	B	A-ritu	Syn		
Utförande överens- stämmer med lov	B	Beviljat bygglov		Relationsritningar	
Begäran om slutbesked	B			Begäran slutbesked	

Kontrollant		Kontroll mot	
B	Byggherre	A-ritning	arkitekturritning
E1, E2	Entreprenör enligt sidan 1	K-ritning	konstruktionsritning
S1, S2	Sakkunnig enligt sidan 1	VVS-ritning	värme, ventilation och sanitetsritning
BMA	Bygg- och miljöavdelningen	Tillv. anv.	Tillverkarens anvisning
		BBR 22	Boverkets byggregler www.boverket.se

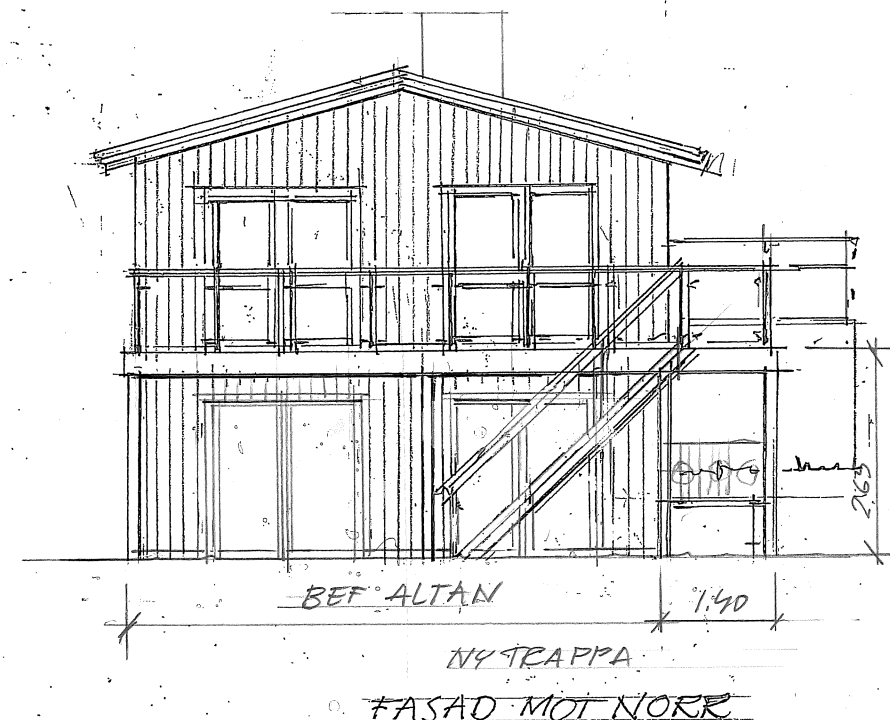
Byggherre/Sökandes underskrift

Ort och datum:	VÄRMDÖ 2017-10-11
Namnsteckning:	Toste Hedlund
Namnförtydligande:	TOSTE HEDLUND
Personnr./ Org.nr:	19630509-027B

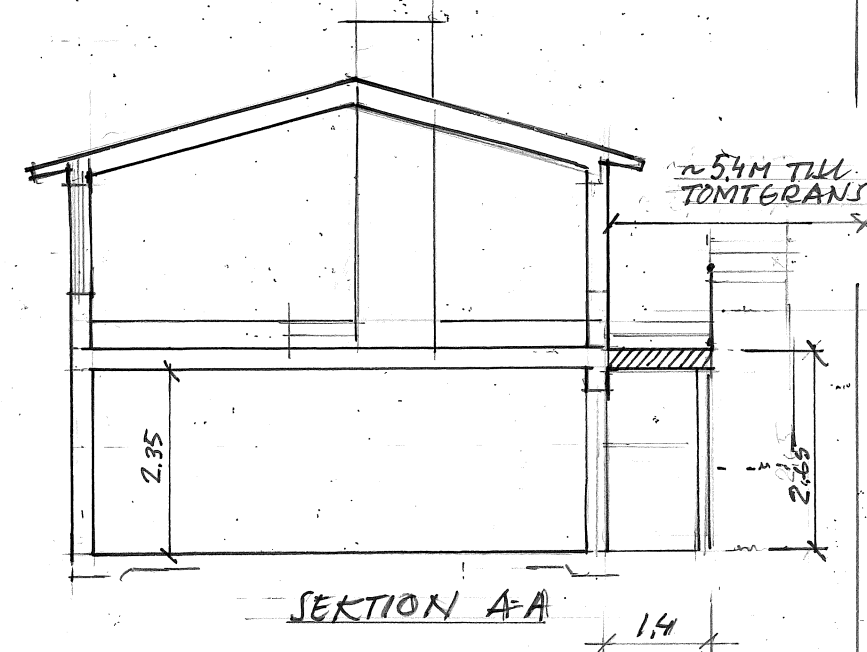


FASAD MOT VÄSTER

NY ALTAN / LOFTGÅNG SOM
ERSÄTTER BEF RIVEN AV "ÅLDERSKÅL"
KOMPLETTERAD MED UTVÄNDIG ENTRÉTRAPPA
STOMME AV TOLCKIMB TRÄ
RÄCKE AV GLAS OCH STÖLPAR AV METALL



FASAD MOT NORR



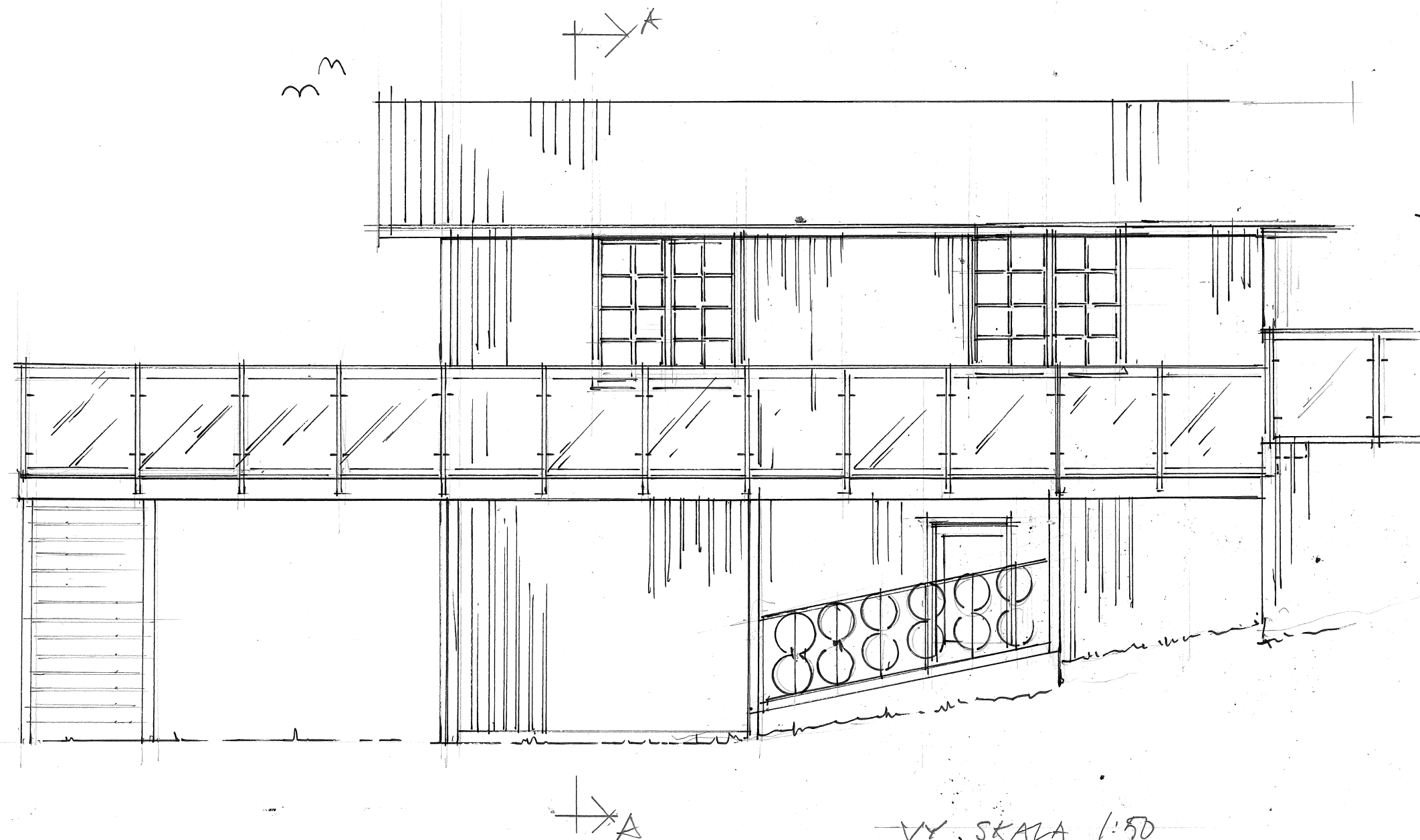
SEKTION A-A

VÄRMDÖVIK 1:475 VÄRMDÖ

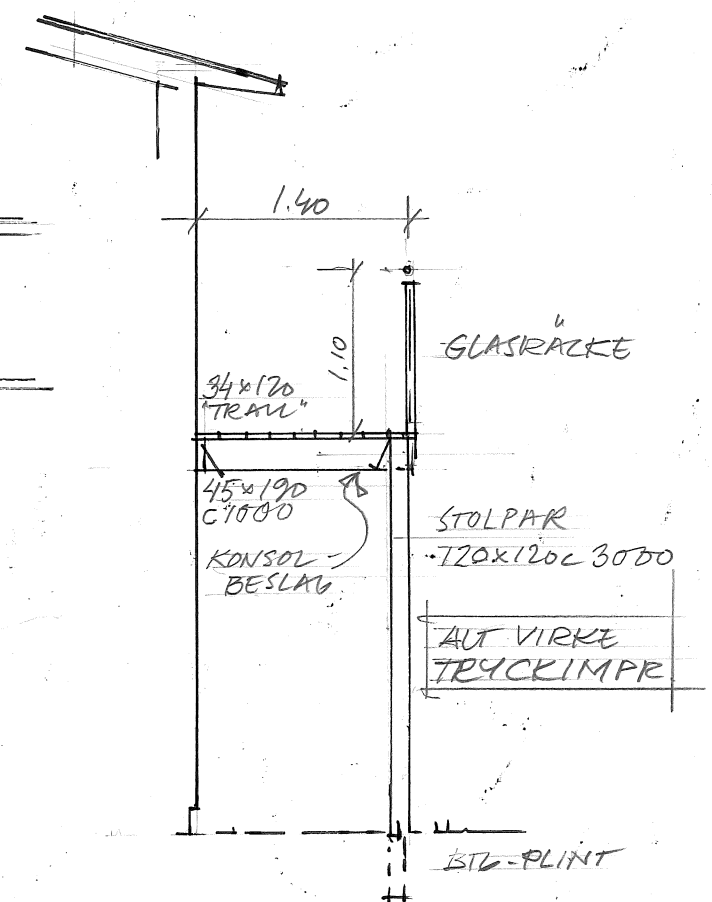
NYBYGGNAD AV ALTAN, LOFTGÅNG
(ERSÄTTER RIVEN BEF.)
FASADER MOT VÄSTER, NORR
SEKTION A-A

REV. KOMPL. 17-11-13

SKALA 1:100 (A3)
0 1 2 3 4 5 6 M



0 1 2 3
SKALA 1:50



VÄRMDÖVIK 1:475 VÄRMDÖ
NYBYGGNAD AV ALTAN
VY, TVÄRSEKTION

2017-11-28

2:1

N=6576600

E=176280

1:751

N=6576600

E=176320

16,0

18,0

19,0

19,5

20,0

20,5

19,0

20,0

VÄRMDÖVIK

1:475

BF I

21,0

21,5

22,0

23,0

24,0

25,0

NY TRAPPA

1,4 4,0

9,6

BEE TAKSPRANG

3,0

NY LOFT

ÖK 2,6M

8FM

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

BEE TAKSPRANG

4,0

HUVUDBYGGNAD

BYA 186M²

BTA 246 M²

OPA (ALTANER) 40,8M²

NY PLATTSÄTTNING

BEE HÄCK

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

GRÄS

KOMPL BYGGN

BYA 87M²

BTA 175 M²

OPA 9 M²

Förbindelsepunkt VA

Ekåsen

Brunn

VÄRMDÖVIK 1:475 VÄRMDÖ
NYBYGGNAD ALTAN/LOFTGÅNG/TRAPPA
SITUATIONSPÅN
BYGGLÖVSHANDLING. REV. 2017/11/06
KOMPL. 2017/11/28
0 1 2 3 4 5 10 M 15 M
SKALA 1:200 (A3)