



Torbjörn Del Balio
torbjorn.del-balio@varmdo.se
08-570 476 51
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

KALVSVIK 1:206: Bygglov för uppförande av fritidshus samt rivningsanmälan

Förslag till beslut

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

1. avslå ansökan om bygglov.
2. ta ut avgift om 75 % av 17 556 kr, alltså 13 167 kr (full avgift vid beviljande)
3. 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).

Beslutsunderlag

Markplaneringsritning, inkom	2017-12-20
Situationsplan, inkom	2017-12-20
Fasadritningar, inkom	2017-12-20
Planlösning och sektionsritning, inkom	2017-12-20

Ärendet

Ärendet avser en anmälan om rivning av fritidshus samt en ansökan om bygglov för nybyggnad av fritidshus om 78 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 78 kvm och 12 kvm öppenarea (OPA).

Byggherren har föreslagit en kontrollansvarig som är certifierad enligt PBL.
Namn: Micke Jehren, cert nr: SC-0872-11.

Förutsättningar

Fastigheten består av 6 903 kvm landareal.

Fastigheten ligger utanför planlagt område och inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten ligger inom strandskyddat område. Strandskyddsdispens har medgivits för åtgärden 2017-12-27. Beslutet har vunnit laga kraft.

Bakgrund

Ansökan om bygglov inkom 2017-07-07. Efter förgranskning kunde det konstateras att åtgärden kräver strandskyddsdispens och detta informerades det om 2017-07-19. Då valde fastighetsägaren att inte ha parallell handläggning utan bygglovet fick vänta tills strandskyddsdispens beviljades. Dispens beviljades 2017-12-21. När bygglov tog vid och granskade ritningarna konstaterades det att byggnaden placeras för lågt enligt länsstyrelsens rekommendationer.

Kommunicering

Fastighetsägarna anser att det är bättre och billigare att bygga ett nytt hus än att rusta upp det gamla som stått på platsen sedan 1940-talet. Enligt fastighetsägarna har vattennivån inte ändrats sedan detta hus uppfördes. De anser även att de inte har möjlighet att placera ett hus med liknande utformning och storlek på någon annan plats på fastigheten. Fastighetsägarna hoppas att de kommer att få möjlighet att ersätta det gamla huset med ett nytt.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Ansökan avser rivningsanmälan för äldre fritidshus samt bygglov för nybyggnad av fritidshus.

Skälet till att man har valt att riva det befintliga huset är för att de tycker att det skulle bli för kostsamt och problematiskt att bygga om det befintliga huset.

Fastighetsägarna vill ha det nya huset placerat på samma plats som det tidigare dök det upp problem med de skyddsvärda träden som är precis intill huset. Dessa har man valt att skydda genom att göra om delar av grunden för att skydda rotsystemen.

Den nya byggnaden passar in i stads- och landskapsbilden och bedöms hushålla med energi och vatten bättre än den tidigare byggnaden.

Problematiken att den nya byggnadens lägsta grundläggningsnivå hamnar långt under de rekommendationer som länsstyrelsen har idag. Vilket gör att lokaliseringen blir olämplig.

Enligt 2 kap. 5§ p5. ska byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till risken för översvämning. Länsstyrelsen i Stockholm har tagit fram ett kompendium (se bilaga 1) där lägsta grundläggningsnivå för nybyggnad är satt till lägst + 2,7 meter och denna nybyggnad placeras med lägsta grundläggningsdjup på cirka + 1,62.

Enligt översiktsplan sida 86 bör ingen ny bebyggelse tillåtas mindre än 2 meter över medelhavsnivån.

Åtgärden bedöms därmed inte uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31§ PBL.

Avdelningens bedömning är att det inte är lämpligt att bevilja bygglov på den föreslagna placeringen.

Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 2 kap. 5§ p5., 9 kap. 31§ PBL.

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.

Bygglov upphör att gälla om åtgärden inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Torbjörn del Balio
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Bilaga 1 och 2, från fastighetsägare, inkom

2018-03-28

Sändlista

Delges beslut med post

Sökande, annan part (fastighetsägare, arrendator)

Delges beslut med e-post

Sökande:

Delges beslut med REK+MB (om adressregister ej finns skriv namn/en på de/n som ska få beslutet med Rek+MB nedan)

Sakägare, rågrannar som har haft invändning

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

Annan part (fastighetsägare, arrendator)

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

Nybyggnadskarta

över Storviksvägen 40

Kalvsvik 1:206

Dnr. 2017ten/0002-13 Koordinatsystem
 Skala 1:500 A3 Plan:Sweref 99 18 00
 Planer - Höjd:RH2000
 Fastighetens areal: 6903m² Landarea m²
Vattenarea m²

Andel i Kalvsvik Ga:2

Officialservitut förmån 0120-88/115.1 (avlopp)
 Officialservitut förmån 0120-88/115.4 (vattentäkt)
 Officialservitut förmån 0120-88/115.5 (väg)
 Officialservitut last 0120-99/94.2 (väg)
 Arbetsfix +1,25 (på gränsrör)

Ritad Godkänd
 2017-01-30 Karin Djerf
 Jan Nilsson, Metria AB

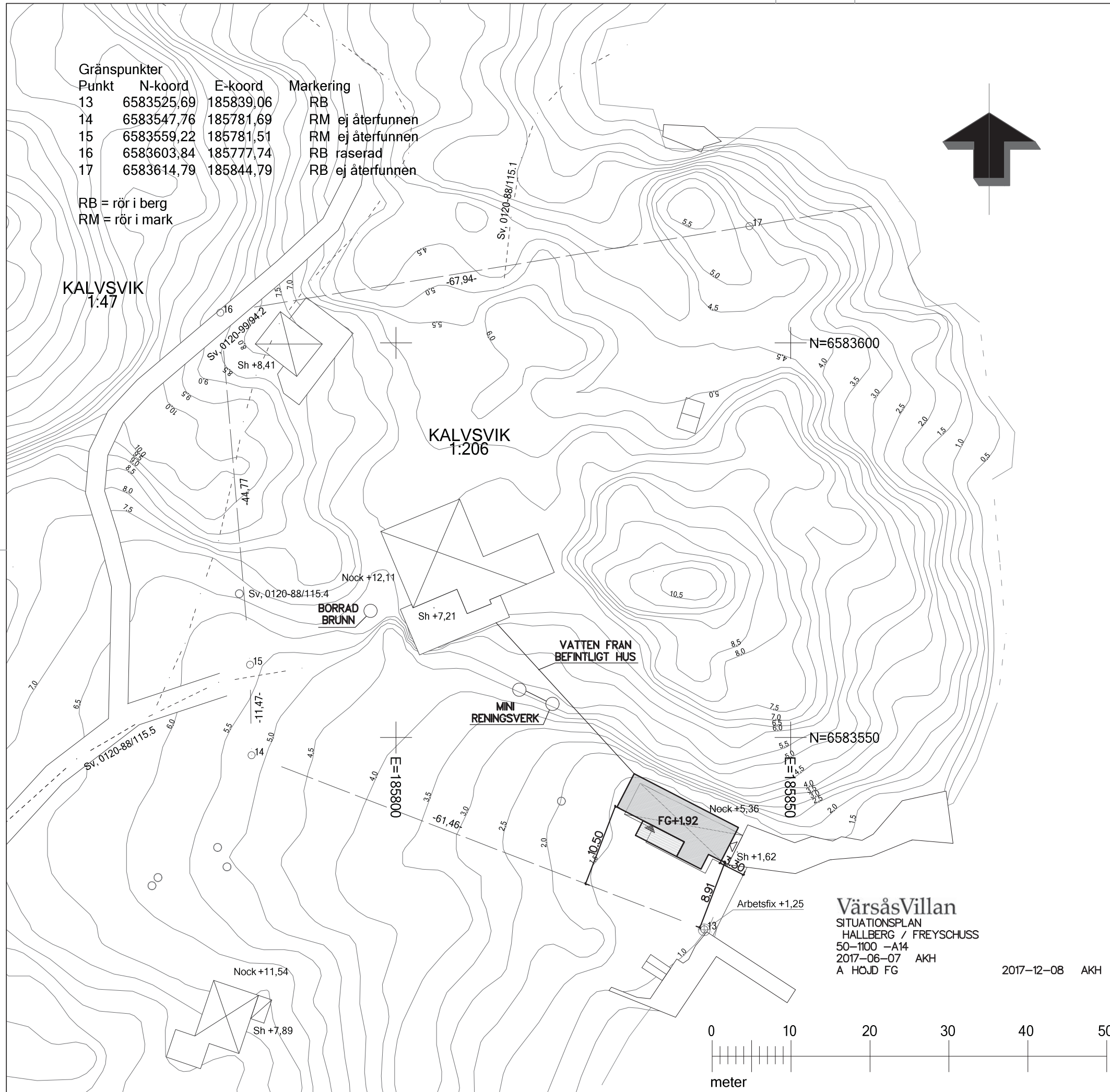
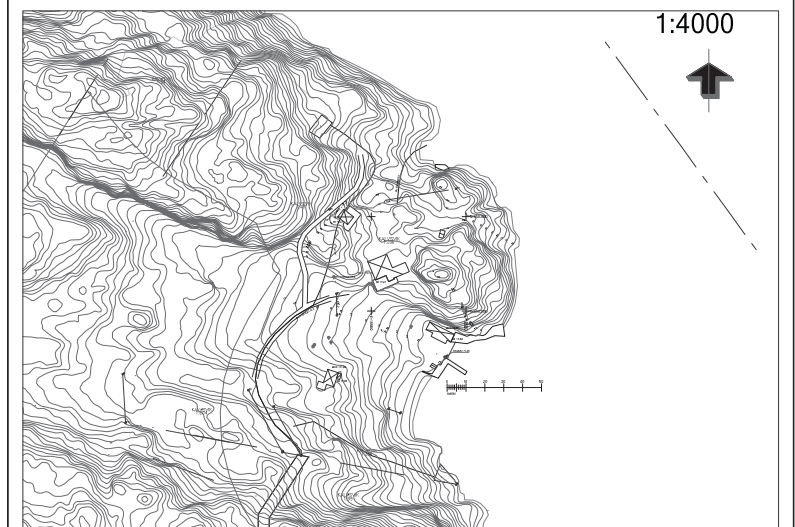
Agneta Blomquist

Fastigheten ligger inom strandskyddsområde.

VA-ENHETENS UPPGIFTER

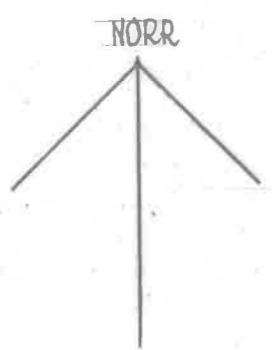
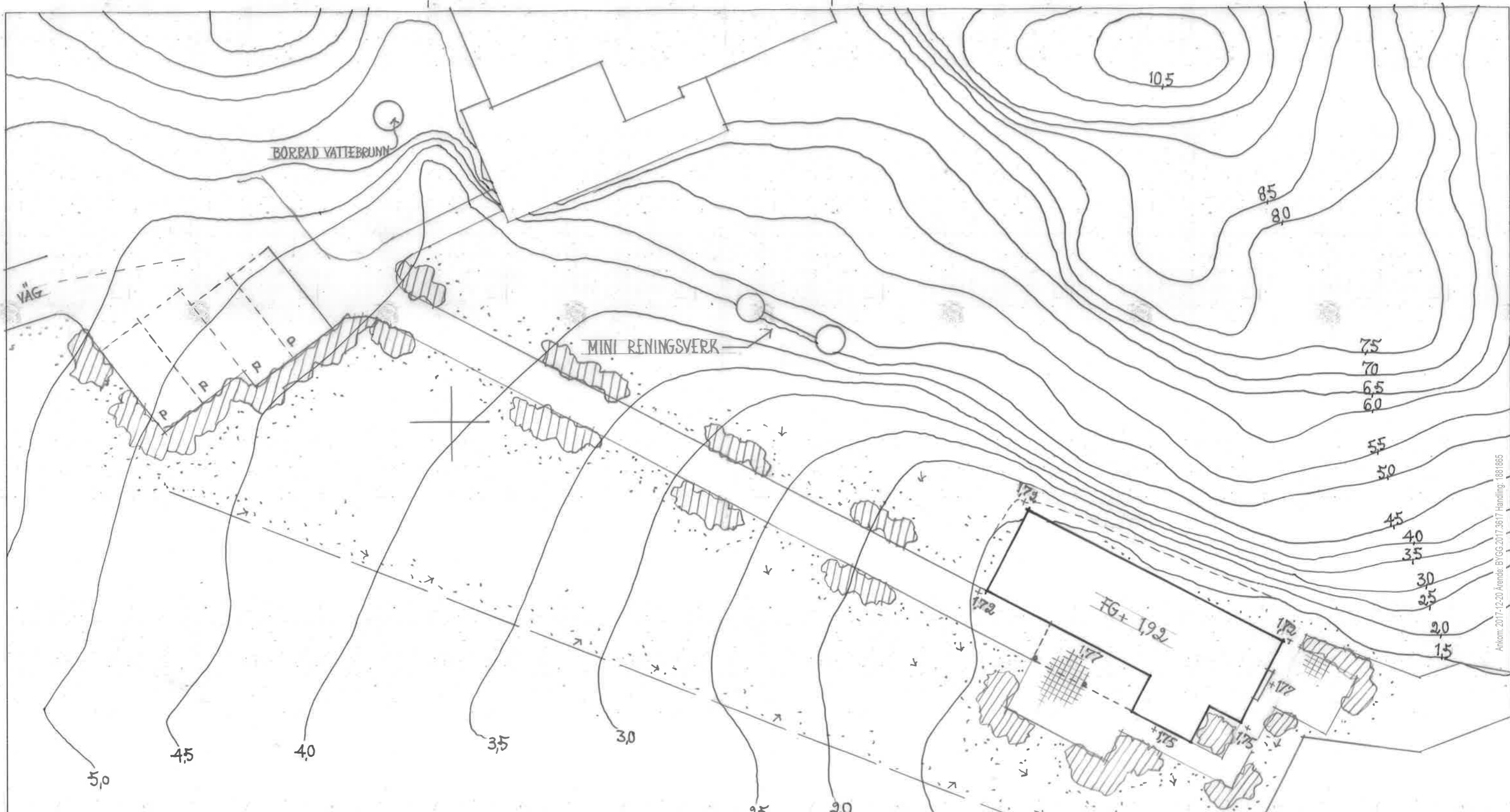
Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Kartan får ej förvanskas



Gränspunkter	Punkt	N-koord	E-koord	Markering
	13	6583525,69	185839,06	RB
	14	6583547,76	185781,69	RM ej återfunnen
	15	6583559,22	185781,51	RM ej återfunnen
	16	6583603,84	185777,74	RB raserad
	17	6583614,79	185844,79	RB ej återfunnen

RB = rör i berg
 RM = rör i mark

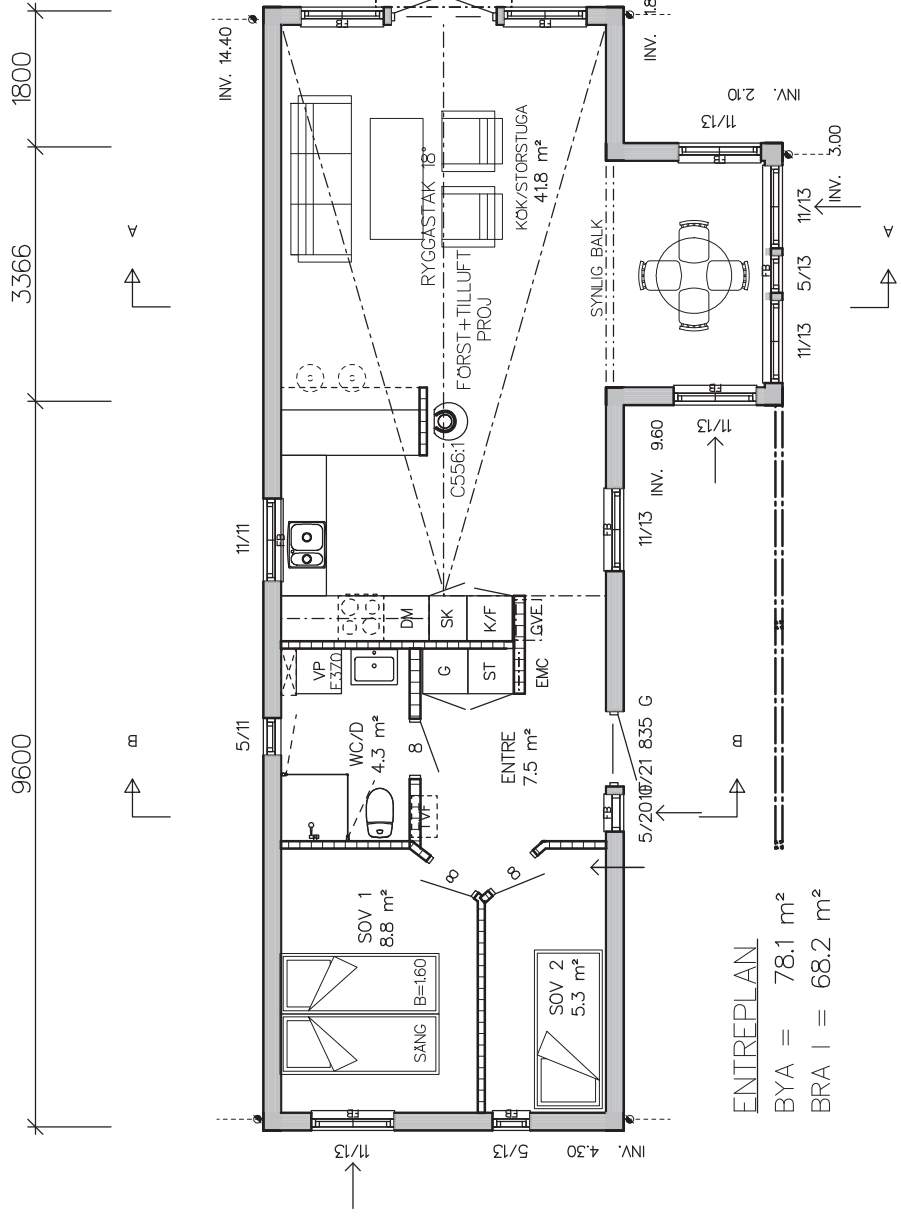


MARKPLANERINGSFÖRSLAG
 SKALA 1:200
 ~ BEFINTLIG MARKNIVÅ
 - - - BLIVANDE MARKNIVÅ

1		REV FG+1,92 MM	2017-12-16	
REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

Värsås Villan BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 0511-34 56 00		MARKPLANERINGSRITNING		
RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV <i>Doon</i>		HALLBERG / FREYSCHUSS		
ARBETSNUMMER 50-1100		KALVSVIK 1:206 / KALVSVIK-VÄRMDÖ		
GÖTENE 2017-06-27		VÄRMDÖ KOMMUN		
KOD TYP POS SPECIAL		MARKPLANERINGSRITNING		SKALA 1:200
		RITNINGNUMMER 50-1100 -A16		REG 1

Arkno: 2017-12-20 Avenue: BYGG 2017 3617 Handling: 1881865



ENTREPLAN

BYA = 78.1 m²

BRA I = 68.2 m²

TVF = SKÅP FÖR TAPPVATTENFÖRDELARE OCH VATTENMÄTARE
 GVF = GOLVVÄRMEFÖRDELARE
 FM = FASADMÄTARSKÅP
 EMC = EL- o MEDICENTRAL
 F = FAST FÖNSTER

---:---:---: SYNLIIG BALK

▬ FÖNSTER MED FÖNSTERBANK

▬ FÖNSTER MED SMYGLIST, EJ FÖNSTERBANK

▬ BÄRANDE INNERVÄGG

▬ BÄRANDE INNERVÄGG ISOLERAD

▬ INNERVÄGG

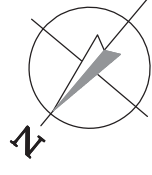
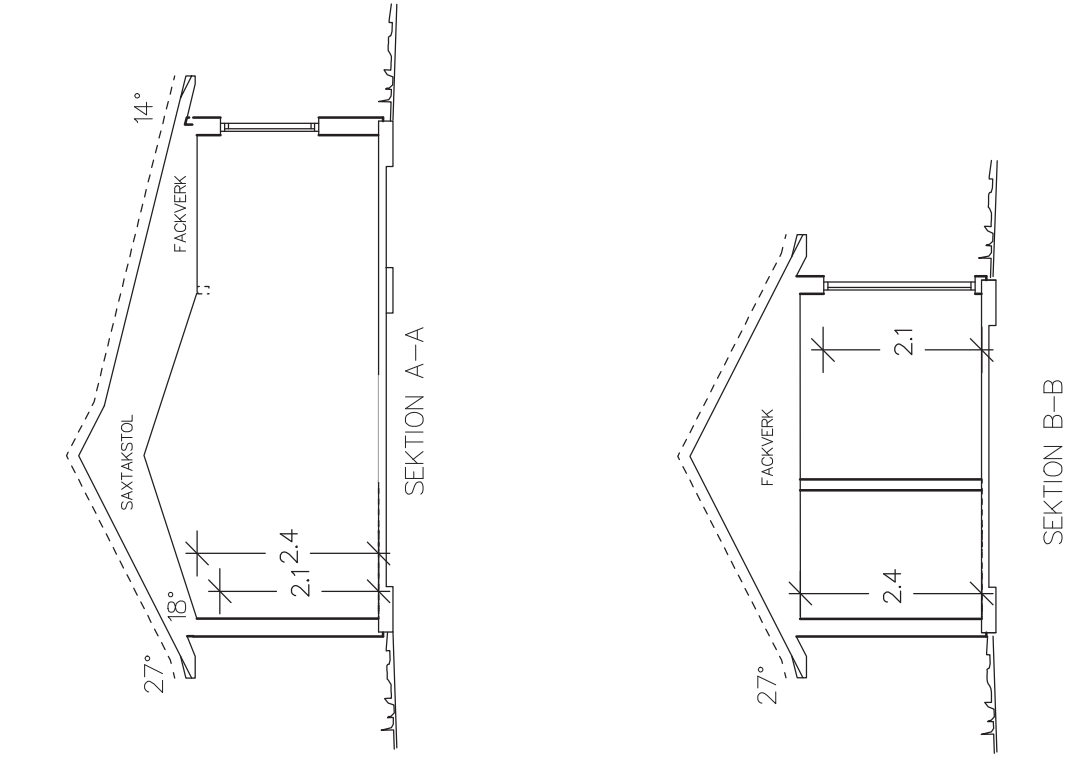
▬ INNERVÄGG ISOLERAD

▬ KLINKER

→ TILLUFTSVENTIL I FÖNSTERKARM ELLER VÄGG

UTVÄNDIGA TRAPPOR INGÅR EJ

RÖKRÖR AV TYPGODKÄNT FABRIKAT.
 EV. TILLUFT TILL ELDSTAD,
 SE TILLVERKARENS ANVISNINGAR



9600 3366 1800

SKALA

1:100



REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.	DATUM

BYGGLOVSHANDLING

HALLBERG / FREYSCHUSS
 KALVSVIK 1:206 / KALVSVIK-VÄRMDÖ

VÄRMDÖ KOMMUN

PLAN SEKTIONER

KOD TYP POS

SPECIAL

RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV

AKH

GÖTENE

2017-06-07

ARBETSNUMMER

50-1100

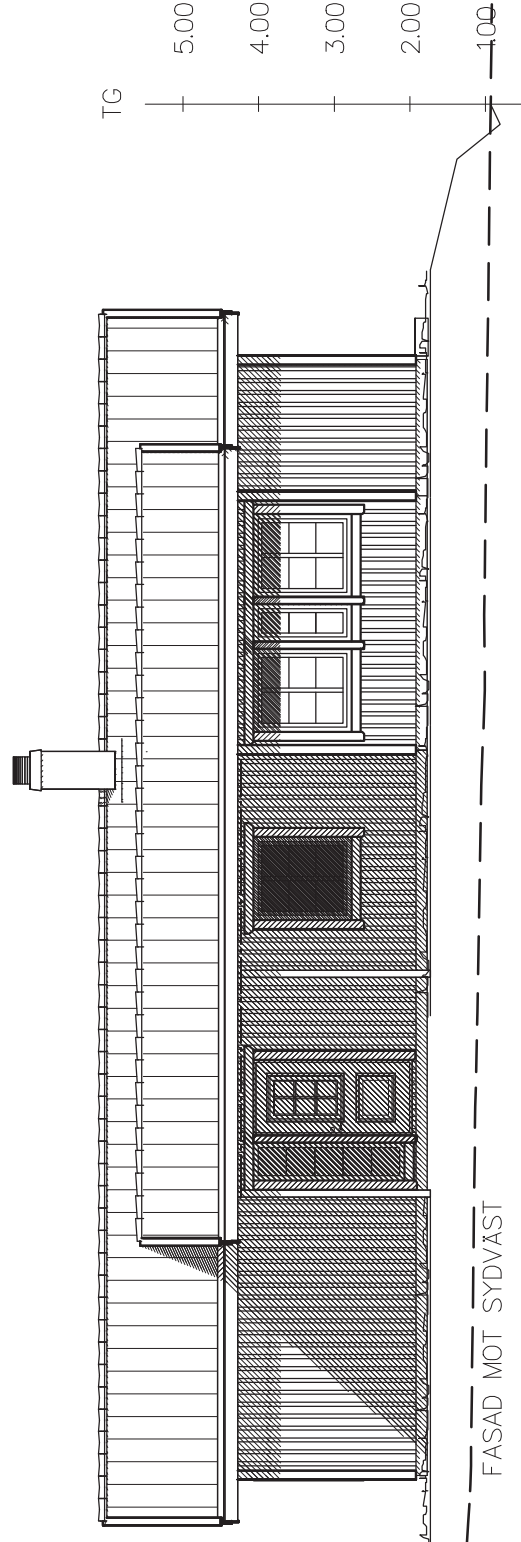
50-1100

2017-06-07

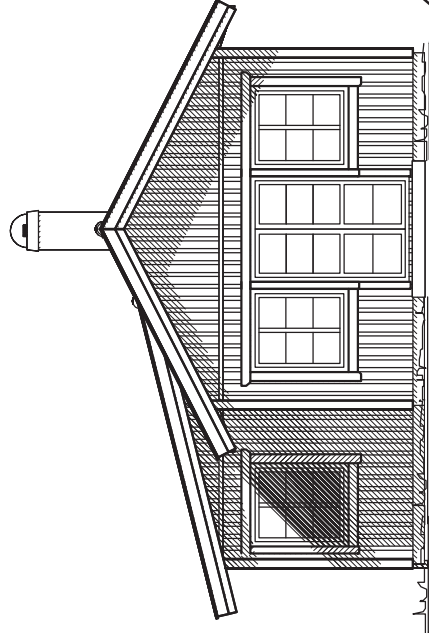
Vårsås Villan

BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 0511-34 56 00

BYGGLOVSHANDLING
 HALLBERG / FREYSCHUSS
 KALVSVIK 1:206 / KALVSVIK-VÄRMDÖ
 VÄRMDÖ KOMMUN
 PLAN SEKTIONER
 KOD TYP POS
 SPECIAL



FASAD MOT SYDVÄST



FASAD MOT SYDDÖST



FÖRESLAGNA HÖJDER:
FG +1.92

— BEFINTLIG MARK
— BLIVANDE MARK

A	HÖJD FG	AKH	2017-12-08
REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.
			DATUM

BYGGLOVSHANDLING

HALLBERG / FREYSCHUSS
KALVSVIK 1:206 / KALVSVIK-VÄRMDÖ
VÄRMDÖ KOMMUN
FASADER
KOD TYP POS
SPECIAL

Värsås Villan
BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 0511-34 56 00

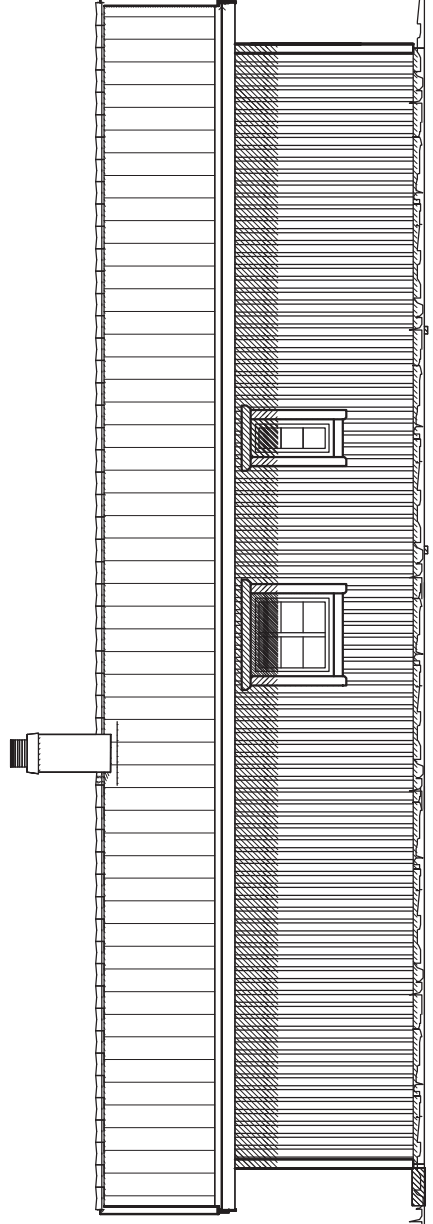
RT. KONSTR. AV GRANSKAD AV
AKH
GÖTENE
2017-06-07

ARBETSNUMMER
50-1100

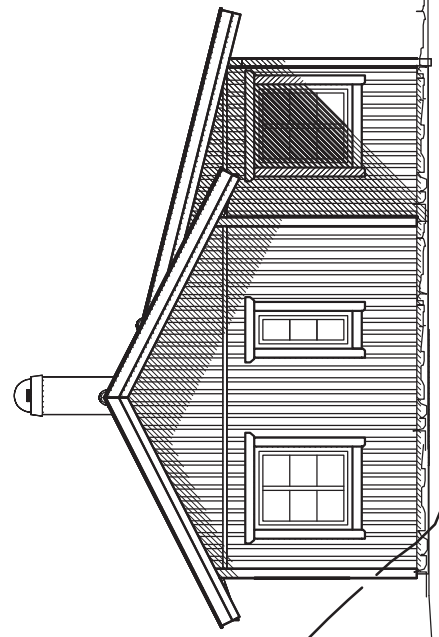
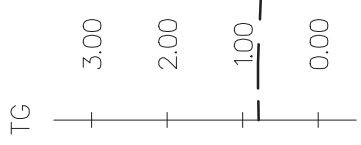
SKALA 1:100

RITINGSNUMMER
50-1100 -A11

REG
A



FASAD MOT NORDÖST



FASAD MOT NORDVÄST



FÖRESLAGNA HÖJDER:
FG +1.92

--- BEFINTLIG MARK
--- BLIVANDE MARK

A	HÖJD FG	AKH	2017-12-08
REG.	ANT	REGISTRERINGEN AVSER	SIGN.
			DATE

BYGGLOVSHANDLING

HALLBERG / FREYSCHUSS
KALVSVIK 1:206 / KALVSVIK-VÄRMDÖ
VÄRMDÖ KOMMUN
FASASER
KOD TYP POS
SPECIAL

Värsås Villan
BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 0511-34 56 00

RT. KONSTR. AV GRANSKAD AV
AKH
GÖTENE
2017-06-07

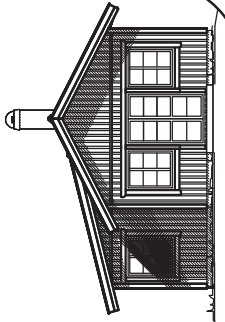
ARBETSNUMMER
50-1100

RITINGSNUMMER
50-1100 -A12

REG
A

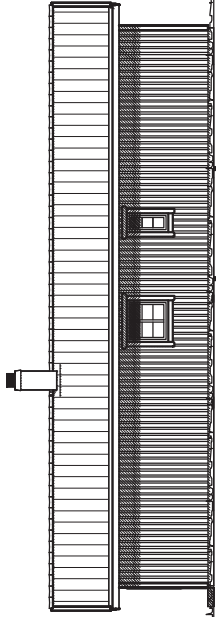
TG
7.00
6.00
5.00
4.00
3.00
2.00
1.00

TG
4.00
3.00
2.00
0.00



FASAD MOT ÖST

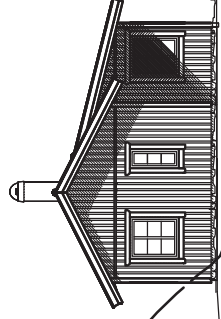
TG
3.00
2.00
1.00
0.00



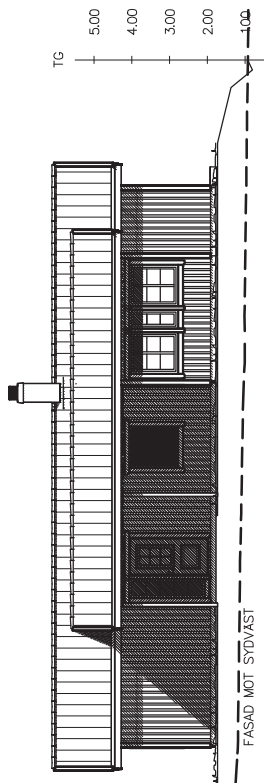
FASAD MOT NÖRÖST

TG
7.00
6.00
5.00
4.00
3.00
2.00
1.00
0.00

TG
7.00
6.00
5.00
4.00
3.00
2.00
1.00
0.00



FASAD MOT NÖRÖVÄST



FASAD MOT SVÖVÄST

TG
3.00
2.00
1.00
0.00

A	HÖJD	FG	AKH	2017-12-08	
REG.	ANT	REGISTRERINGEN	AVSER	SIGN.	DATUM

BYGGLOVSHANDLING	
HALLBERG / FREYSCHUSS	
KALVSVIK 1:206 / KALVSVIK-VÄRMDÖ	
VÄRMDÖ KOMMUN	
FASADER	SKALA 1:200
KOD. TYP POS	REG
SPECIAL	50-1100 -A13
RITINGSNUMMER	A

Götenehus
BOX 17, 533 21 GÖTENE, TEL. 0511-34 56 00

RIT. KONSTR. AV GRANSKAD AV
AKH ARBETSNUMMER
50-1100

GÖTENE
2017-06-07

Fotografier från inspektion 2017-09-21



Ask nr 3



← Ask nr 1

← Ask nr 2







Torbjörn Del Balio

Från: Mats Hallberg <matsmuffin@telia.com>
Skickat: den 28 mars 2018 10:14
Till: Värmdö Miljö-Bygg
Kopia: Torbjörn Del Balio
Ämne: Svar på Förslag till tjänsteskrivelse BYGG.2017.3617, Kalvsvik 1:206
Bifogade filer: BeslutFotografierfraninspBU_1874510.pdf; ATT00001.txt

Hej,

Vi fick i måndags ett förslag till tjänsteskrivelse skickat till oss och vi vill nu överklaga beslutet.

Anledningen är densamma som i det svar vi skickade in avs. preliminär bedömning den 1 mars.

Det hus som idag står på samma plats där det nya huset är planerat har stått där sedan 1940-talet och havsnivån har vad vi kan se inte höjts sedan dess.

Det är möjligt att en höjning av havsnivån kommer att ske fram till år 2100 men det finns det idag ingen som vet. Länsstyrelsen skriver i sin rapport att hur mycket den globala havsnivån kan komma att förändras på lång sikt rymmer stora osäkerheter.

2016 fick vi besked om att vi behövde göra om det avlopp som vi gjorde vid nybyggnationen av huvudbyggnaden 1991 då det har kommit nya riktlinjer gällande privata avlopp.

Vi fick ansökan godkänd och har grävt ner ett minireningsverk som innefattar de tre nuvarande byggnaderna.

Om vi inte får bygglov så kommer vi totalrenovera det gamla huset vilket förmodligen kommer att ta längre tid samt bli dyrare för oss än att bygga ett nytt.

Sannolikt kommer ett renoverat hus inte på långa vägar att bli lika energieffektivt som ett modernt hus, vilket torde vara negativt ur ett miljöperspektiv.

Länsstyrelsen skriver också i sina rekommendationer att det är angeläget att ta särskild hänsyn till översvämningsrisk vid planläggning av samhällsfunktioner av betydande vikt samt ny sammanhängande bebyggelse.

Här pratar vi om en sommarstuga på 78 kvadratmeter.

Vi ser inte heller några möjligheter att placera ett nytt hus med motsvarande storlek någon annanstans på tomten där höjden över havsnivån är + 2,7 meter.

Bifogar några bilder som togs i samband med ansökan om strandskydd.

Vi hoppas att vi kommer få möjlighet att ersätta det gamla huset med ett nytt.

Hälsningar

Mats Hallberg
Klas Hallberg
Christina Freyscuss

Prestandadeklaration enligt
förordning (EU) 305/2011
Nr. C556-CPR-130601-SE-2

Contura

PRODUKT

Produkttyp	Kamin eldad med fasta biobränslen
Typbeteckning	Contura 556
Tillverkningsnummer	Se märkskylt på kaminen
Avsedd användning	Rumsuppvärmning i bostadsbyggnader
Bränsle	Ved

TILLVERKARE

Namn	NIBE AB / Contura
Adress	Box 134, Skulptörvägen 10 SE-285 23 Markaryd, Sverige

KONTROLL

Enligt AVCP	System 3
Europastandard	EN 13240:2001 / A2:2004
Testinstitut	Rein-Ruhr Feuerstätten Prüfstelle, NB 1625, har utfört kontroll av deklarerad prestanda och utfärdat testrapport nr. RRF-40 15 3859-2

DEKLARERAD PRESTANDA

Väsentliga egenskaper	Prestanda	Harmoniserad teknisk specifikation
Reaktion vid brandpåverkan	NPD	EN 13240:2001 / A2:2004
Minsta avstånd till brännbart material	Rygg: 100 mm Sida: 500 mm Övriga säkerhetsavstånd enligt installationsanvisningen	
Risk för utfallande glöd	Klarar	
Emissioner från förbränningen	CO 0,09 %	
Yttemperaturer	Klarar	
Rengöringsmöjligheter	Klarar	
Mekanisk hållfasthet	Klarar	
Utsläpp av farliga ämnen	Klarar	
Nominell effekt	5 kW	
Verkningsgrad	80 %	
Rökgasttemperatur i anslutningsstos vid nominell effekt	299°C	

Undertecknad ansvarar för tillverkning och överensstämmelse med deklarerad prestanda.



Niklas Gunnarsson, Affärsområdeschef NIBE STOVES
Markaryd den 17 mars 2015

