



Mikael Sköldberg
Mikael.Skoldberg@varmdo.se
08-570 470 88
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

BULLANDÖ 1:17: Tillbyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

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

1. Avslå bygglovsansökan.
2. Ta ut en avgift om 3 954 kr (75 % av 5 273 kr) (full avgift vid beviljande).
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 (PBL).

Beslutsunderlag

Skrivelse från sökanden, daterad	2018-02-14
Nybyggnadskarta, daterad	2017-10-05
Situationsplan, daterad	2017-08-15
Ritning över planlösning, daterad	2017-08-15, 2017-10-05
Fasadritningar, daterade	2017-08-15, 2017-10-05

Ärendet

Ansökan om bygglov för tillbyggnad inkom 2017-08-15. Det befintliga huset är idag 60 kvm byggnadsarea (BYA) stort. Byggherren önskar göra tillbyggnad med 32 kvm BYA till en ny total storlek för huvudbyggnad om 93 kvm BYA.

En begäran om komplettering skickades till sökanden 2017-08-31 där också sökanden informerades att sökt åtgärd avviker från gällande planbestämmelser då de gällande planbestämmelserna medger en byggrätt om 60 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad. Sökanden informerades också om att befintlig huvudbyggnad på fastigheten idag redan är 60 kvm BYA stor och att ansökan om bygglov sannolikt inte kommer beviljas eftersom avvikelserna inte är att bedöma som en mindre avvikelse. Sökanden ombads meddela huruvida han ville gå vidare med sin ansökan eller inte.

Begärda kompletteringar inkom 2017-10-05. Sökanden ringdes upp 2017-10-11 och meddelades att ansökan inte följde planbestämmelserna och att han skulle få en preliminär bedömning på avslag skickad till sig. En preliminär bedömning skickades därför till sökanden 2017-10-11. Till den preliminära bedömningen skickades även planbestämmelserna samt detaljplanekartan för området till sökanden.

2018-02-14 inkom sökanden med skrivelse på att de ville ha sin ansökan prövad trots att sökt åtgärd inte stämmer överens med gällande planbestämmelser. Till sin sak har sökanden angett skäl till varför de skulle beviljas en dispens från planbestämmelserna. Dessa grunder är följande:

1. En enkel undersökning av bygglovssituationen avseende näraliggande fastigheterna Bullandö 1:19 och 1:54 visar på en förekomst av sammanbyggda huskroppar m.fl. tillskott, sannolikt helt eller delvis på planstridiga grunder. En mer omfattande undersökning skulle med säkerhet utvisa ett stort antal samman- till- och ombyggda hus inom Bullandöområdet. De facto situationen är således den att planbestämmelserna i mångt och mycket numera inte fungerar enligt de tankebanor som gällde för 50 år sedan.
2. För fastigheten Bullandö 1:57, ca 300 meter från rubricerad fastighet, har bygglov i närtid beviljats för en helt ny huskropp som omfattar ca 110 m², i två plan. (Den befintliga byggnaden, ca 60 kvm rivs). Fastighetens exteriör avviker starkt från de omgivande byggnadernas enkla, diskreta och på sitt sätt charmfulla stildrag vilka präglar området i stort. Byggnaden är vidare omgiven av halvt kalhuggna markområden vilket gör att den sticker ut på ett markant sätt. Det förstås indirekt att bygglovet till del påverkats av att möjlighet till ett permanent boende varit ett bidragande orsak för godkännande av bygglov för denna byggnad.
3. Den tänkta ombyggnaden av vår huvudbyggnad skulle möjliggöra att takytan (nu öst till sydvästläge) utökades med tillbyggnadens takyta (sydöst till nordväst) till en total omfattning som gör ekonomiskt möjligt.
4. Vår tomt är ur topografiskt synpunkt besvärlig, inom ca 1 300 m² finns 3 till 14 Nuvarande byggnader ligger på tomtens enda någorlunda plana område. En separat byggnad, typ Attefallshus, låter sig inte inordnas på ett tilltalande estetiskt sätt, och är därmed borta som alternativ. Den tänkta tillbyggnaden, i en svacka norr om befintlig huvudbyggnad, kommer att ligga i tomtens centrala mitt, med begränsad inverkan på

helhetsintrycket. Utformningen av utbyggnaden är i enlighet med områdets karaktär. Historiskt har topografin medfört att den ursprungliga tomtgränsen justerades - för vinnandet av plan mark - och att en byggnad - av samma skäl - står inom några meter från gräns mot stamfastigheten.

5. De nu gällande planbestämmelserna kommer i en framtid att ändras, kommer att bli väsentligt vanligare i området. Beslut att ansluta området till det kommunala VA-nätet har fattats. Den bärande tanken bakom detta kan inte vara annat än att anpassa området till redan rådande och i framtiden ökande behov av /permanent/bostäder i Storstockholmsområdet.

Därmed anser sökanden att det inte kan vara rimligt att bortse från en i praktiken utstakad, men ännu inte formellt fastställd, planändring. Troligen kan bygglovets för Bullandö 1:57 enligt sökanden ses som en förelöpare för en snart ändrad syn på områdets formella restriktioner och därmed yrkar sökanden på att deras bygglovsansökan beviljas.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 1 391 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnad.

För fastigheten gäller byggnadsplan nr 297 fastställd 1974-05-10 med en byggrätt om 60 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad.

Besök på fastigheten har företagits 2018-03-28.

Yttranden

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

Ägaren av fastigheten Bullandö 1:16 (1/1) har inga synpunkter på sökt åtgärd.

Ägare av fastigheten Bullandö 1:45 (2/2) har inga synpunkter på sökt åtgärd.

Ägare av fastigheten Bullandö 1:46 (1/1) har inga synpunkter på sökt åtgärd.

Ägare av fastigheten Bullandö 1:18 (2/2) har inte inkommit med svar.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Ansökan om bygglov avser tillbyggnad av befintligt enbostadshus. Det befintliga huset är idag 60 kvm byggnadsarea (BYA) stort. Byggherren önskar göra tillbyggnad med 32 kvm BYA till en ny total storlek för huvudbyggnad om 93 kvm BYA.

Gällande planbestämmelser medger en byggrätt om 60 kvm BYA för huvudbyggnad och den sökta åtgärden avviker från planen med 53 %. 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 § PBL. Ansökan är därmed inte förenlig med planens syfte eller detaljplanebestämmelser.

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 påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från dagen då beslutet vann laga kraft.

För start- och slutbesked debiteras separat efter det att samråd för respektive besked hållits.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Mikael Sköldberg
Bygglovhandläggare

Sändlista

Delges beslut med REK+MB
Sökande (lagfaren ägare)

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.

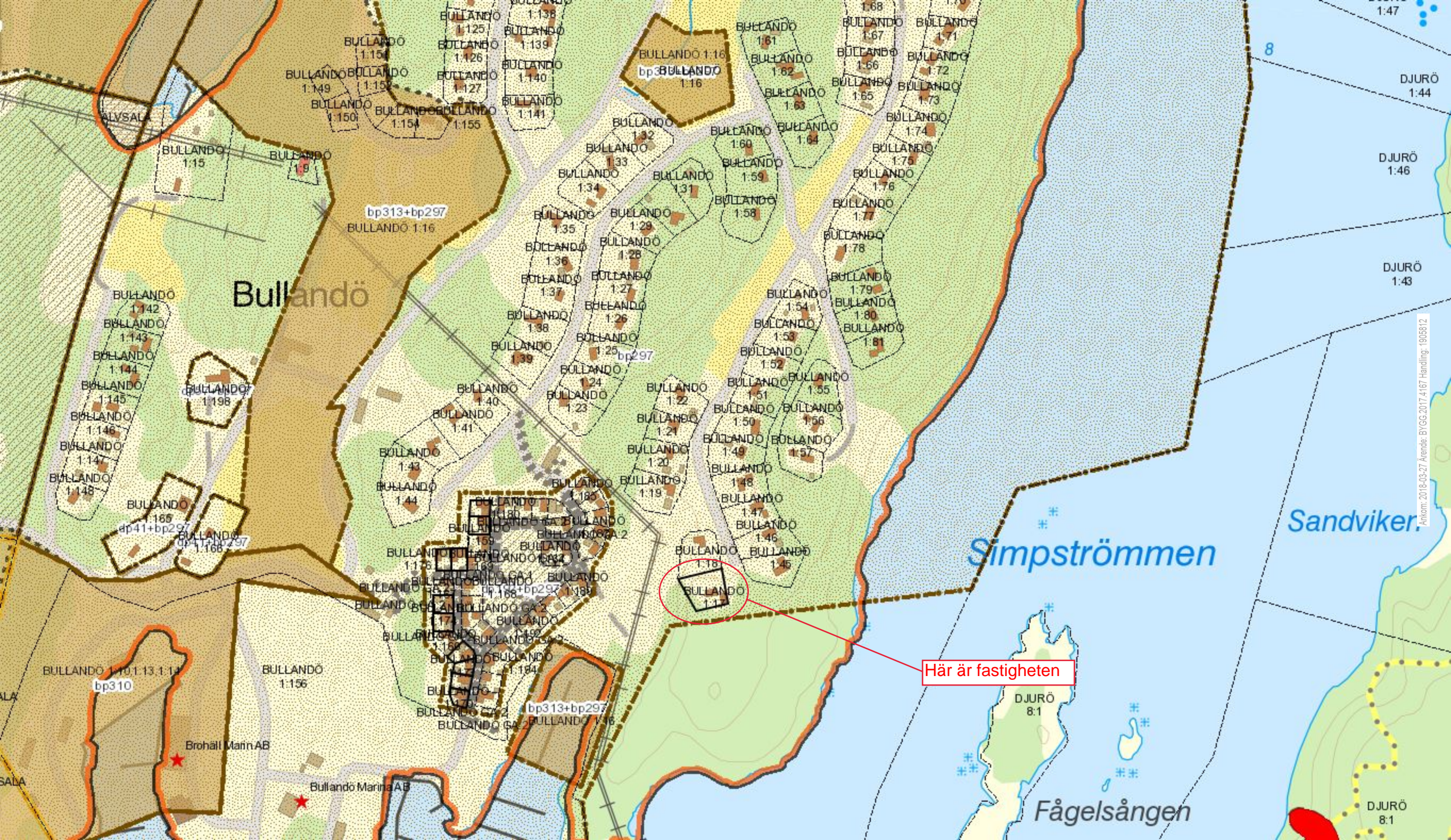
Underteckna överklagandet

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



Här är fastigheten

Bullandö

Simpströmmen

Sandviken

Fågelsången

Brohäll Mann AB

Bullandö Marina AB

bp313+bp297
BULLANDÖ 1.16

bp41+bp297
BULLANDÖ 1.168

bp310

bp3 BULLANDÖ 1.16

bp313+bp297
BULLANDÖ 1.16

BULLANDÖ 1.17

BULLANDÖ 1.138
BULLANDÖ 1.139
BULLANDÖ 1.140
BULLANDÖ 1.141

BULLANDÖ 1.67
BULLANDÖ 1.71
BULLANDÖ 1.72
BULLANDÖ 1.73
BULLANDÖ 1.74

BULLANDÖ 1.60
BULLANDÖ 1.64
BULLANDÖ 1.59
BULLANDÖ 1.58

BULLANDÖ 1.77
BULLANDÖ 1.76
BULLANDÖ 1.78
BULLANDÖ 1.79
BULLANDÖ 1.80
BULLANDÖ 1.81

BULLANDÖ 1.35
BULLANDÖ 1.29
BULLANDÖ 1.28
BULLANDÖ 1.27
BULLANDÖ 1.26
BULLANDÖ 1.25
BULLANDÖ 1.24
BULLANDÖ 1.23

BULLANDÖ 1.51
BULLANDÖ 1.50
BULLANDÖ 1.56
BULLANDÖ 1.57
BULLANDÖ 1.58

BULLANDÖ 1.22
BULLANDÖ 1.21
BULLANDÖ 1.20
BULLANDÖ 1.19

BULLANDÖ 1.47
BULLANDÖ 1.46
BULLANDÖ 1.45
BULLANDÖ 1.44

BULLANDÖ 1.180
BULLANDÖ GA 2
BULLANDÖ GA 1
BULLANDÖ GA 1
BULLANDÖ GA 1
BULLANDÖ GA 2
BULLANDÖ GA 2
BULLANDÖ GA 2
BULLANDÖ GA 2

BULLANDÖ 1.10 1.13 1.14

BULLANDÖ 1.156

SALA

BULLANDÓ
1:18

bp297

Bullandó

1
BULLANDÓ
1:17

Stora 1

2017-10-05



VÄRMDÖ KOMMUN

Förenklad nybyggnadskarta

över
BULLANDÖ 1:17

Dnr. 2017TEN/0358-64
Skala 1:400 A3
Planer bp297

Koordinatsystem
Plan: Sweref 99 18 00
Höjd: RH2000
Landarea 1391 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 delvis utredda, se rosa gränspunkter, vilket medför att dessa gränslinjer redovisas med en noggrannhet bättre än 1 m. Övriga fastighetgränser är outhärdade, vilket medför att de kan redovisas fel med flera meter. Strandskyddslinjen är inte exakt. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd (strandskyddsområde). Prickmark visar område som ej får bebyggas enligt gällande plan.

Ritad
2017-09-21
Amanda Fagerlund

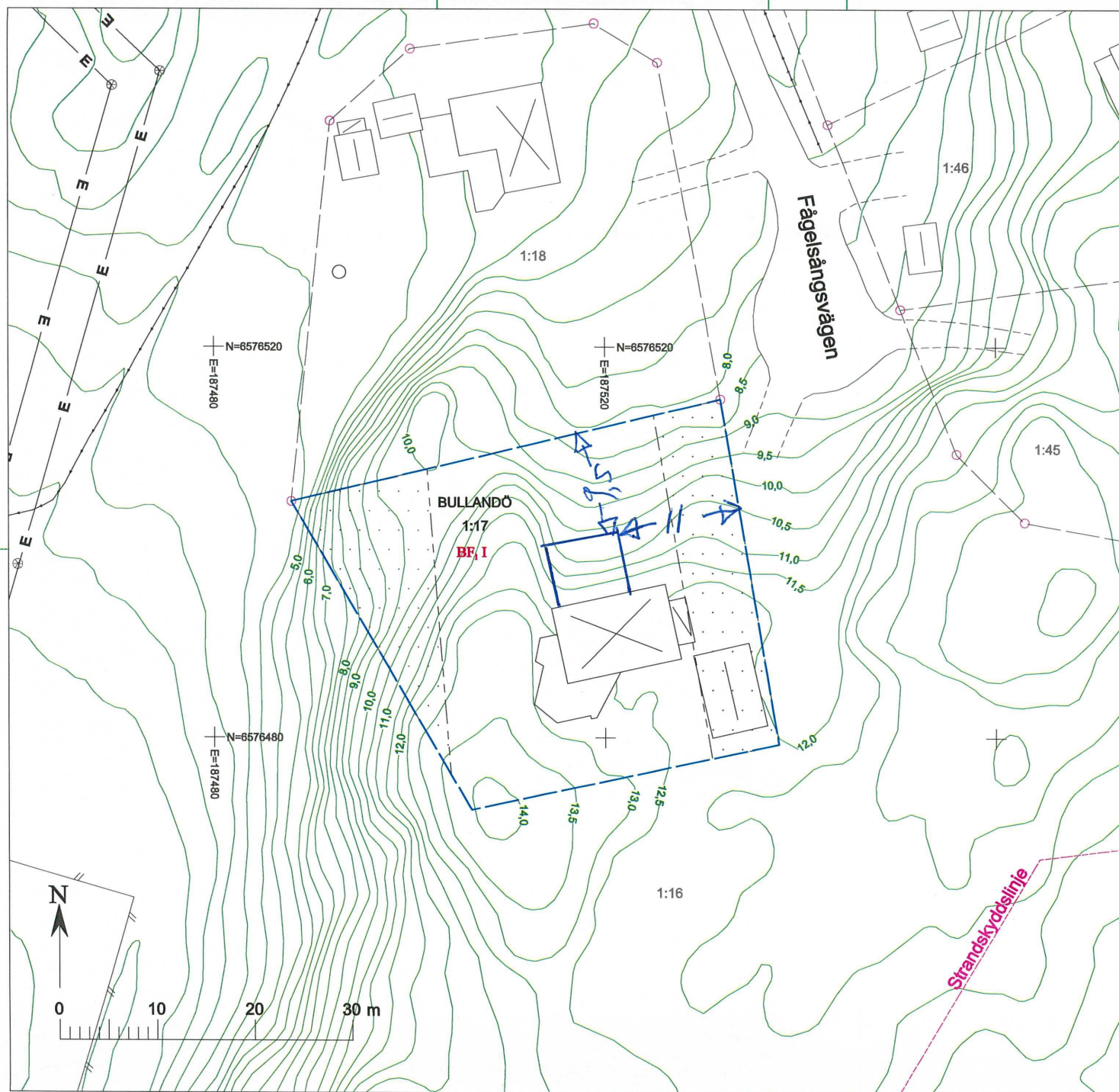
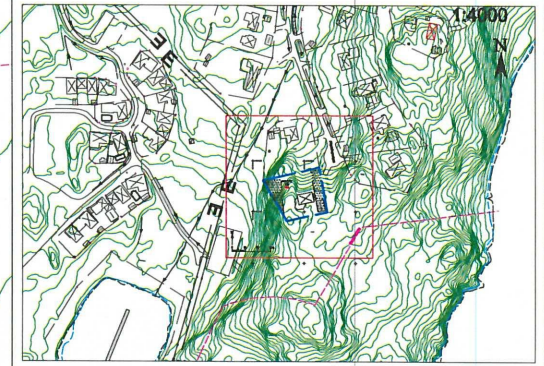
TECKENFÖRKLARING

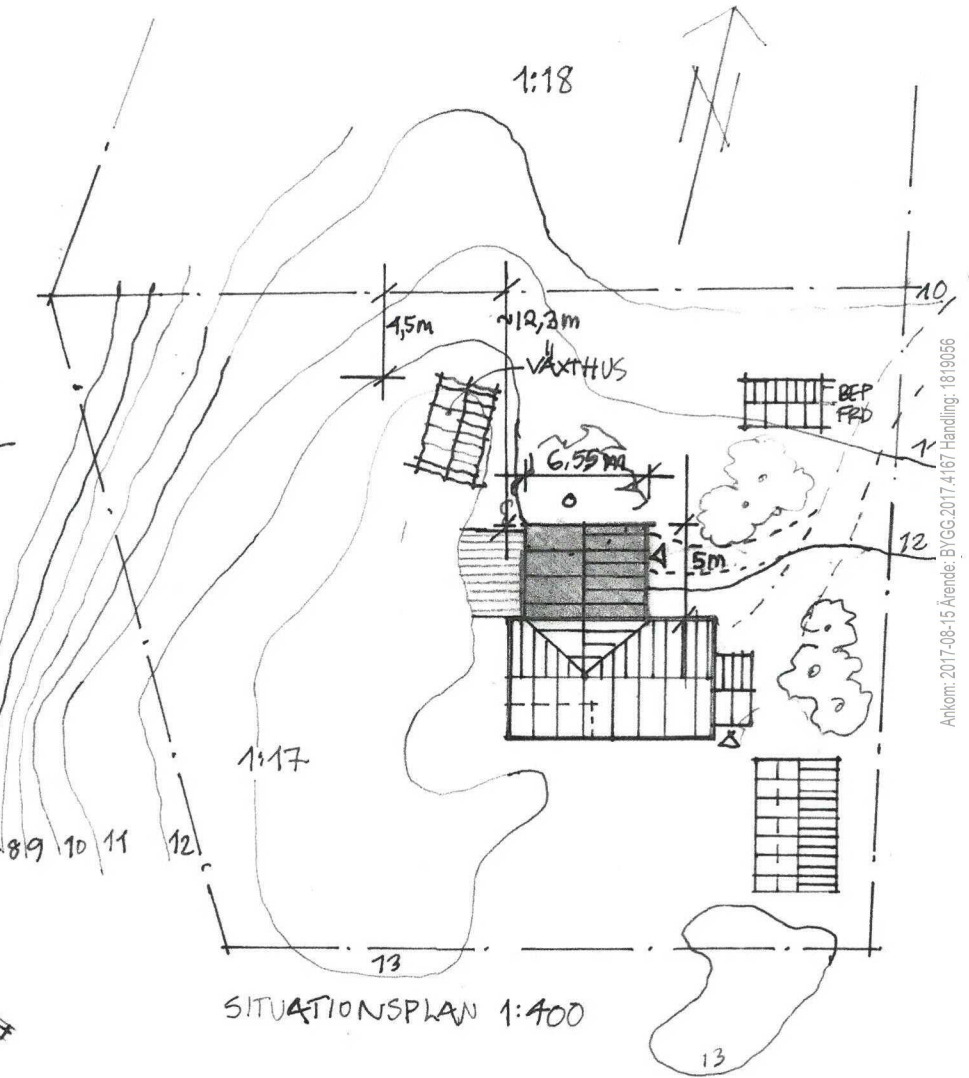
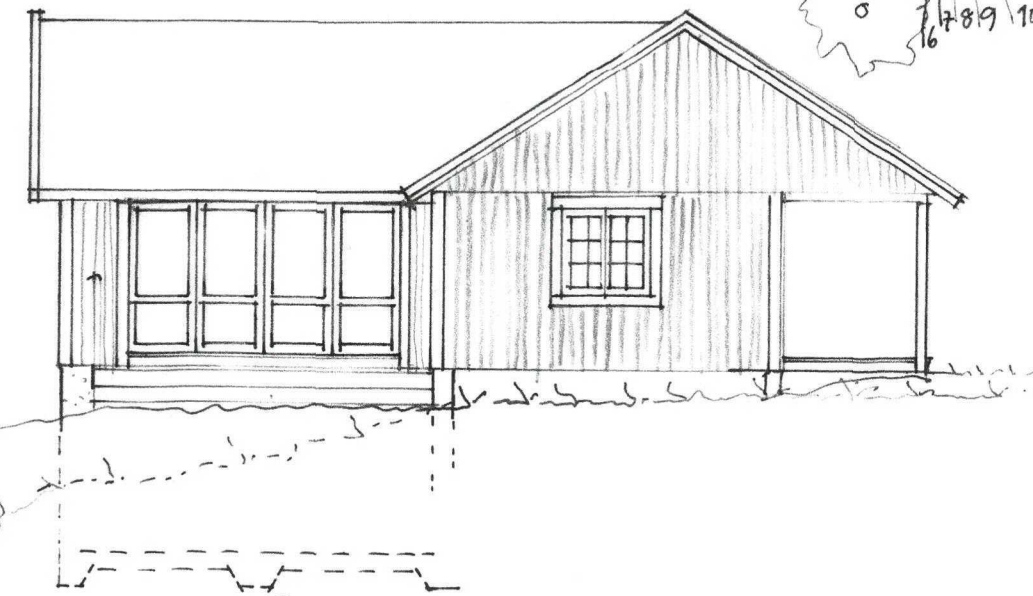
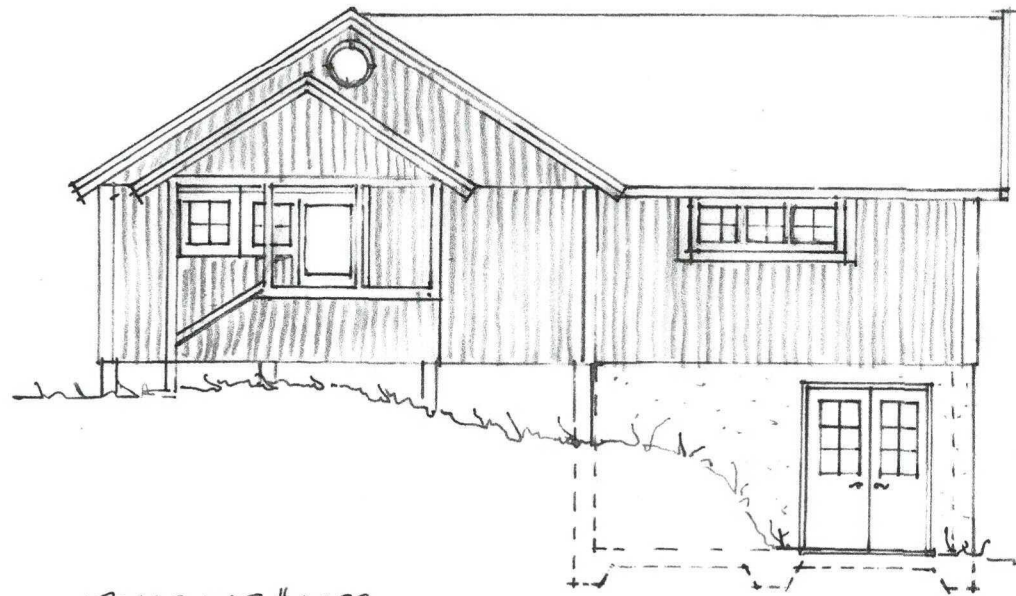
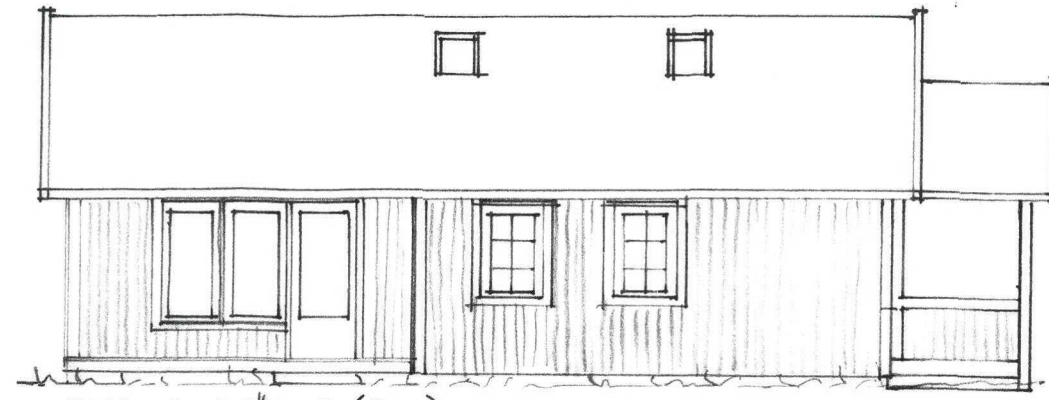
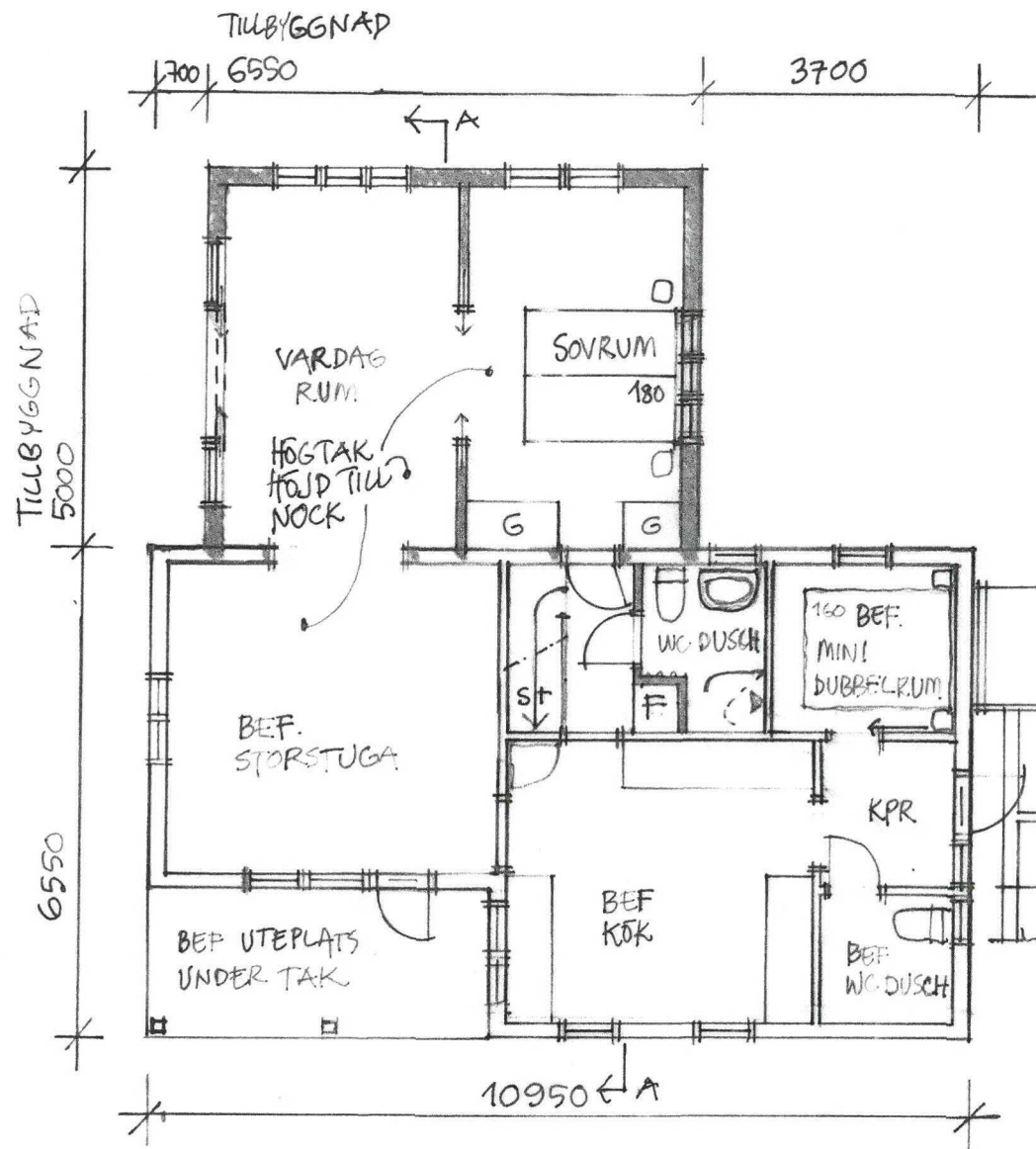
- Bostad, inmätt taklinje
- Skärmtak
- Altan
- Komplementbyggnad
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns
- Höjdkurva
- Vägkant
- Väg på tomtmark

Kartan får ej förvänskas

Information om kommunalt vatten och avlopp

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

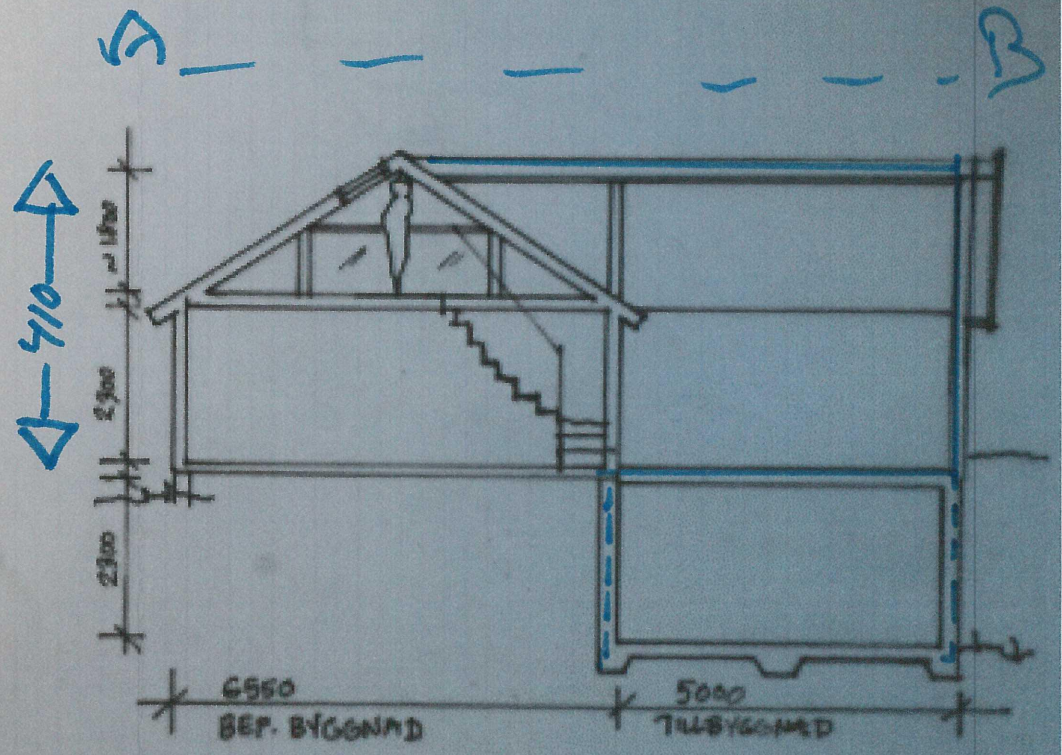
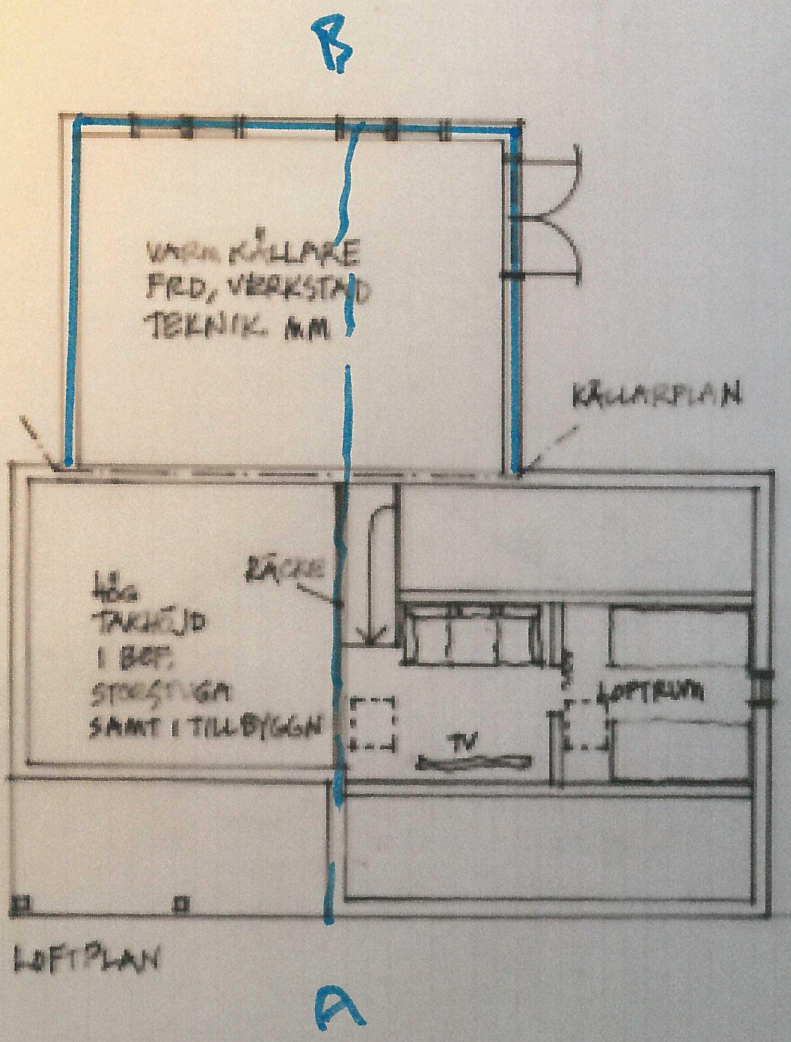




BYGGNADSLOVSRITNING TILLBYGGNAD
 BULLANDÖ 1:17 VÄRMDÖ
 PLAN & FASADER 1:100 (A3)
 SITUATIONSPLAN 1:400 (A3)

STOCKHOLM 12/5 2017
 Madeline Gravelle ARK.SAR.MSA
 m.gravell@gmail.com 070-5452182
 GRAMACO AB

Etage 2

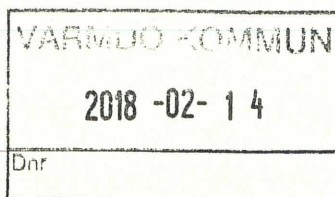


2018-02-14

THOMAS SCHANNING

KAMMAKARGATAN 4
111 40 STOCKHOLM.

Tel 070-6010006.
tschanning@hotmail.com



Värmdö Kommun
Mickael Sköldberg
Bygg och miljöavdelningen

134 81 GUSTAVSBERG

Stockholm 9 feb 2018

Ang byggnadslovansökan nr BYGG.2017.4167, komplettering genom

ANSÖKAN OM DISPENS FRÅN NU RÅDANDE PLANBESTÄMMELSER.

Bakgrund:

Detaljplan upprättades 1969. I huvuddrag tillåter den en "huvudbyggnad" på högst 60 m² BOA och en ytterligare, friliggande, byggnad på högst 40 m² BOA. Begränsning finns vad gäller nockhöjd, avstånd till tomtgräns mm. Senare har tillkommit rätt att uppföra Friggebod samt Attefallshus.

På vår tomt finns en huvudbyggnad, ca 60 m², och ett separat gästhus, ca 24m². Byggår är 1978, för 40 år sedan.

Vår bygglovsansökan avser en tillbyggnad (32 m²) till huvudbyggnaden, medförande en sammanhängande boyta på 92 m², vilket inte är i överensstämmelse med gällande plan. Huvudbyggnaden är i dagsläget väl liten för att medge permanent boende.

Grunder för medgivande av dispens:

1. En enkel undersökning av bygglovssituationen avseende näraliggande fastigheterna Bullandö 1:19 och 1:54 visar på en förekomst av sammanbyggda huskroppar m.fl. tillskott, sannolikt helt eller delvis på planstridiga grunder. En mer omfattande undersökning skulle med säkerhet utvisa ett stort antal samman- till- och ombyggda hus inom Bullandöområdet. De facto situationen är således den att planbestämmelserna i mångt och mycket numera inte fungerar enligt de tankebanor som gällde för 50 år sedan.
2. För fastigheten Bullandö 1:57, ca 300 meter från vår fastighet, har bygglov i närtid beviljats för en helt ny huskropp som omfattar ca 110 m², i två plan. (Den befintliga byggnaden, ca 60 m², rivs). Fastighetens exteriör avviker starkt från de omgivande byggnadernas enkla, diskreta och på sitt sätt charmfulla stildrag vilka präglar området i stort. Byggnaden är vidare omgiven av halvt kalhuggna markområden vilket gör att den sticker ut på ett markant sätt.

Det förstås indirekt att bygglovet till del påverkats av att möjlighet till ett permanent boende varit ett bidragande orsak för godkännande av bygglov för denna byggnad.

3. Den tänkta ombyggnaden av vår huvudbyggnad skulle möjliggöra att takytan (nu öst till sydvästläge) utökades med tillbyggnadens takyta (sydöst till nordväst) till en total omfattning som gör solvärme/solel ekonomiskt möjligt.

4. Vår tomt är ur topografiskt synpunkt besvärlig, inom ca 1 300 m² finns 3 m.ö.h. till 14 m.ö.h. Nuvarande byggnader ligger på tomtens enda någorlunda plana område. En separat byggnad, typ Attefallshus, låter sig inte inordnas på ett tilltalande estetiskt sätt, och är därmed borta som alternativ. Den tänkta tillbyggnaden, i en svacka norr om befintlig huvudbyggnad, kommer att ligga i tomtens centrala mitt, med begränsad inverkan på helhetsintrycket.

Utformningen av utbyggnaden är i enlighet med områdets karaktär.

Historiskt har topografin medfört att den ursprungliga tomtgränsen justerades – för vinnandet av plan mark - och att en byggnad – av samma skäl - står inom några meter från gräns mot stamfastigheten.

5. De nu gällande planbestämmelserna kommer i en framtid att ändras, permanentboende kommer att bli väsentligt vanligare i området. Beslut att ansluta området till det kommunala VA-nätet har fattats. Den bärande tanken bakom detta kan inte vara annat än att anpassa området till redan rådande och i framtiden ökande behov av /permanent/bostäder i Storstockholmsområdet.

Det kan inte vara rimligt att bortse från en i praktiken utstakad, men ännu inte formellt fastställd, planändring. Troligen kan bygglovet för 1:57 ses som en förelöpare för en snart ändrad syn på områdets formella restriktioner.

Yrkande:

Av angivna skäl önskar vi att bygglovsansökan beviljas.

Med vänlig hälsning

Thomas Schanning

























