



Conrad Grut  
conrad.grut@varmdo.se  
08-570 483 87  
Handläggare

## Tjänsteskrivelse

### BERGVIK 5:4: Bygglov för tillbyggnad av enbostadshus

#### Förslag till beslut

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

1. Avslå ansökan om bygglov
2. ta ut avgift om 8729 kronor (75% av 11639 kronor).
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

#### Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 31 § PBL.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2017-10-04 §196 punkt 10, en taxa för beslut enligt PBL.

#### Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta, registrerad	2016-11-11
Fasadritning, registrerad	2016-11-11
Planlösning, registrerad	2016-11-11

#### Ärendet

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av befintligt fritidshus om 108 kvm byggnadsarea (BYA) i två plan med 57 kvm BYA i två plan till totalt 165 kvm BYA.

#### Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 5019 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med bostadshus och komplementbyggnad.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan nr 5 fastställd 1943-04-08 med byggrätt om 60 kvm BYA för huvudbyggnad och 40 kvm BYA för komplementbyggnad. Då nämnden i ett tidigare beslut uppgivit att byggrätten är 150 kvm kan detta anses vara ett gynnande beslut.

Stamfastigheten var vid fastställande av byggnadsplanen permanent bebodd och gavs i och med det utökad byggrätt till 150 kvm. Fastigheten avstyckades därefter och då har det felaktigt följt med att byggrätten skulle ärvas av alla nytillkomna fastigheter. De nuvarande ägarna har hotat stämma de tidigare ägarna till skadestånd beroende på en informationstext i ett bygglov från 1999 där de hävdade att byggrätten kan tolkas till att vara 150 kvm BYA.

Avdelningens tolkning är att frågan om att detta skulle kunna tolkas som ett gynnande förvaltningsbeslut är oklar däremot kan vi i frågan om bygglov bedöma att en positiv tolkning till fastighetsägarens fördel inte blir prejudicerande för övriga fastigheter i området. Skulle ett överklagande ske är det dock troligt att bygglovet skulle upphävas då det inte går att hävda att det handlar om en liten planavvikelse för vilket bygglov kan beviljas.

Skall bygglov ändå beviljas blir det dock att endast medge exakt 150 kvm BYA med rätt byggnadshöjd och rätt antal våningar detta eftersom det är tveksamt att ens medge 150 kvm BYA.

Besök på fastigheten har företagits.

#### Yttranden

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden innebär en för stor avvikelse från gällande detaljplan för att bygglov skall kunna medges.

Ärendet har remitterats till VA- och renhållningsenheten som inte har någon synpunkt då fastigheten ligger utanför kommunalt verksamhetsområde.

#### Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan om bygglov inkom först 2015-10-13. Då meddelades sökanden att bygglov inte kunde beviljas då det var en för stor planavvikelse. Sökanden inkom då med en ny ansökan. Även i denna reviderade ansökan kommunicerades om planavvikelse och avslag. Kommunikeringen angav den egentliga byggrätten till 60 kvm men att vi tidigare tolkat byggrätten på 150 kvm med tillägget att den angivna byggnadshöjden, nockhöjden samt arealen inte får överskridas på något sätt.

Ansökan har inkommit gällande en tillbyggnad som medför en total byggnadsarea om 165 kvm i två plan, dvs både en avvikelse från ett plan, höjd samt storlek oavsett eventuell uppgörelse om att medge en byggrätt om 150 kvm trots att byggnadsplanen anger 60 kvm. Beslut om bygglov, daterat 1999-03-23, anger att

byggrätten är 150 kvm. Avstyckning skedde från Bergvik 5:3 1991-05-14 som hade utökad byggrätt till 150 kvm då den var permanentbebodd.

Då planavvikelsen inte kan betraktas som liten uppfylls inte kraven för bygglov.

Tillstånd har beviljats för enskild avloppsanläggning men tillståndet har begränsats i tid att färdigställande skall ske senast 2017-11-22 då tillståndet annars förfaller. Avloppsenheten har gett respit om färdigställandet beroende på att kommunalt avlopp håller på att dras ut till området men bara i det fall det gäller befintlig byggnad.

## Information och upplysning

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.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall  
Avdelningschef

Conrad Grut  
Bygglovhandläggare

## Bilagor:

Ritningar

## Sändlista

Delges beslut med REK+MB

Sökande

Kopia för kännedom

Kontrollansvarig

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

## 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

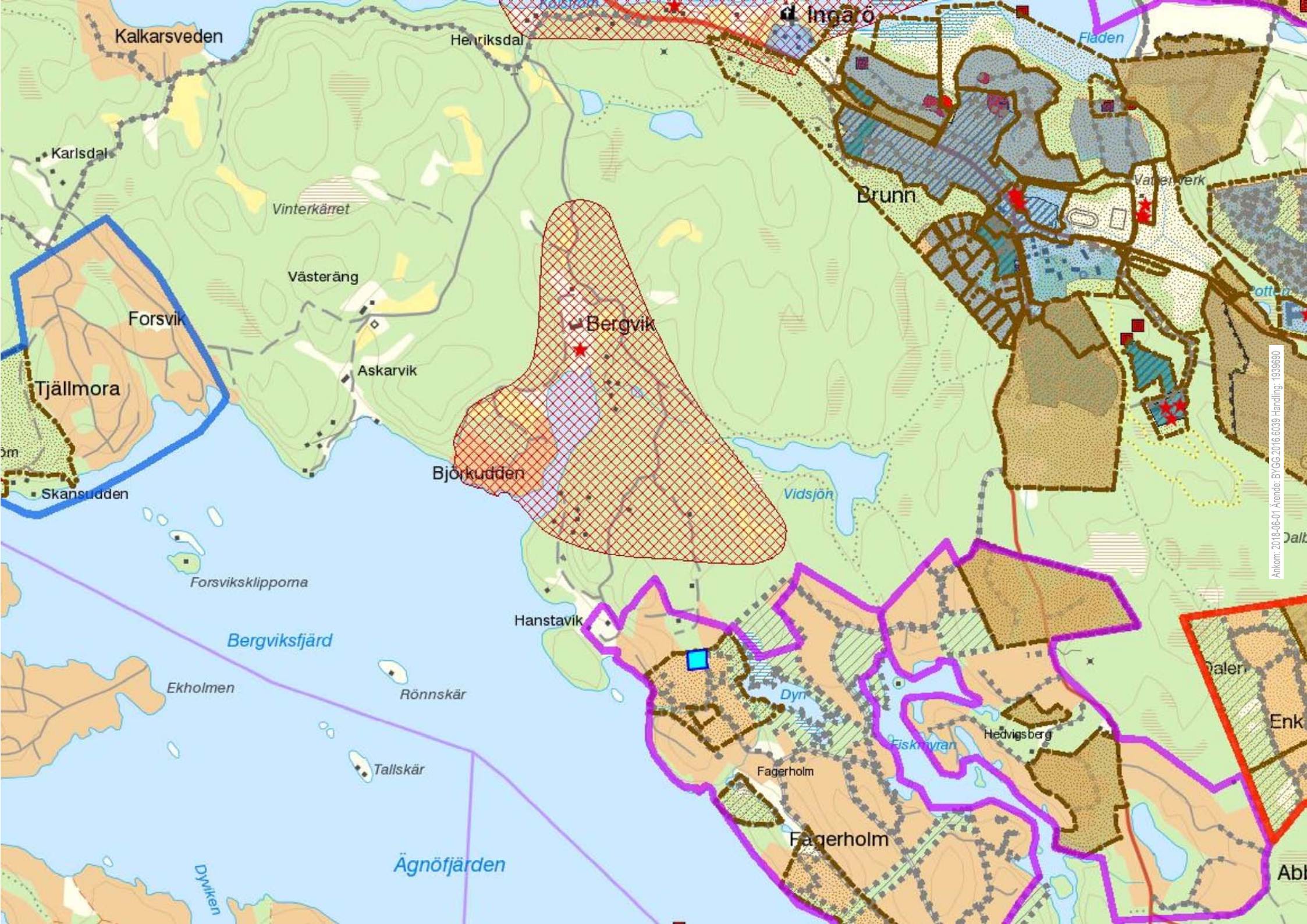
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

### Var ska överklagandet lämnas/skickas?

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

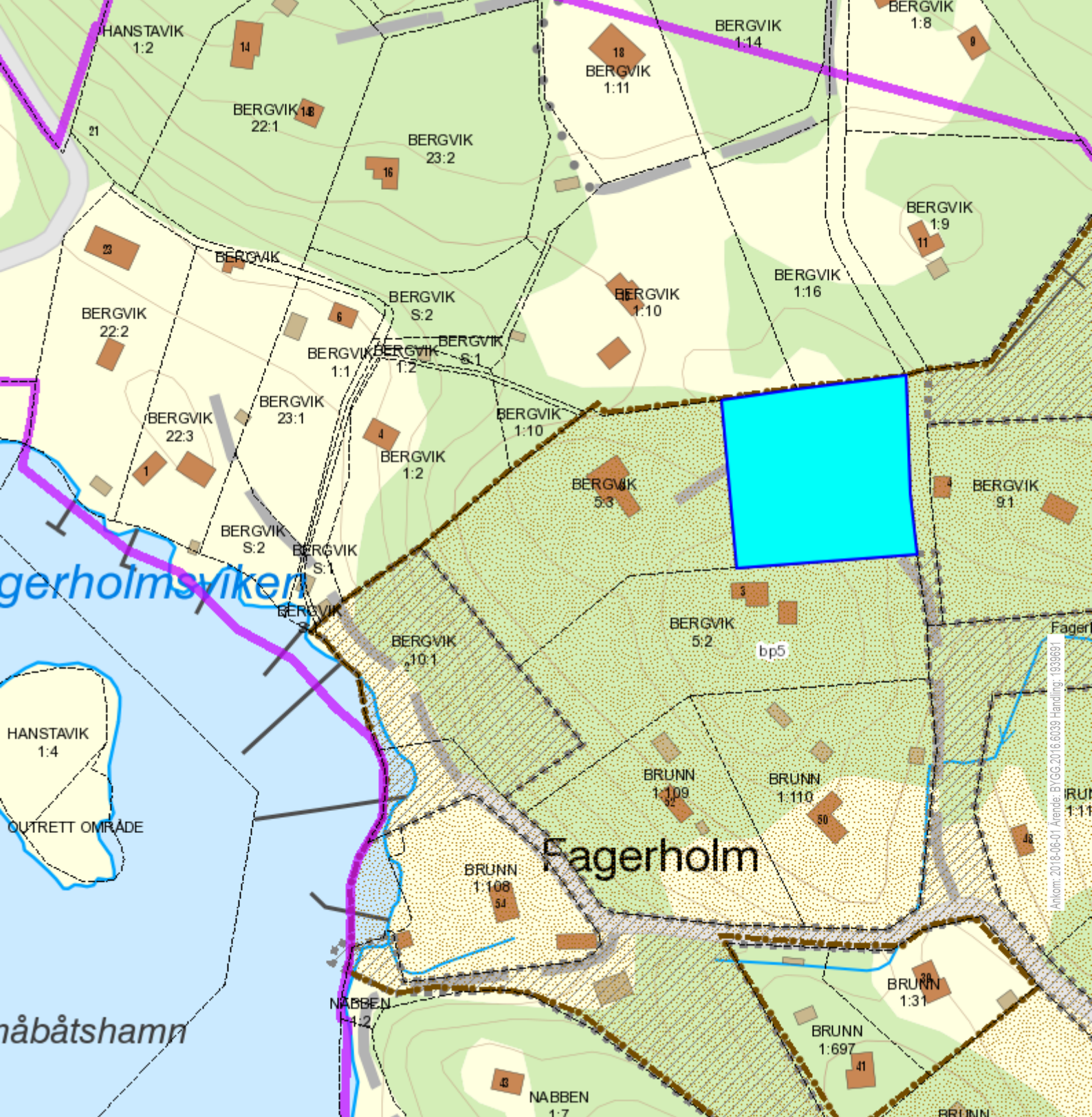
Länsstyrelsen i Stockholms län  
via Värmdö kommun  
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden  
134 81 GUSTAVSBERG



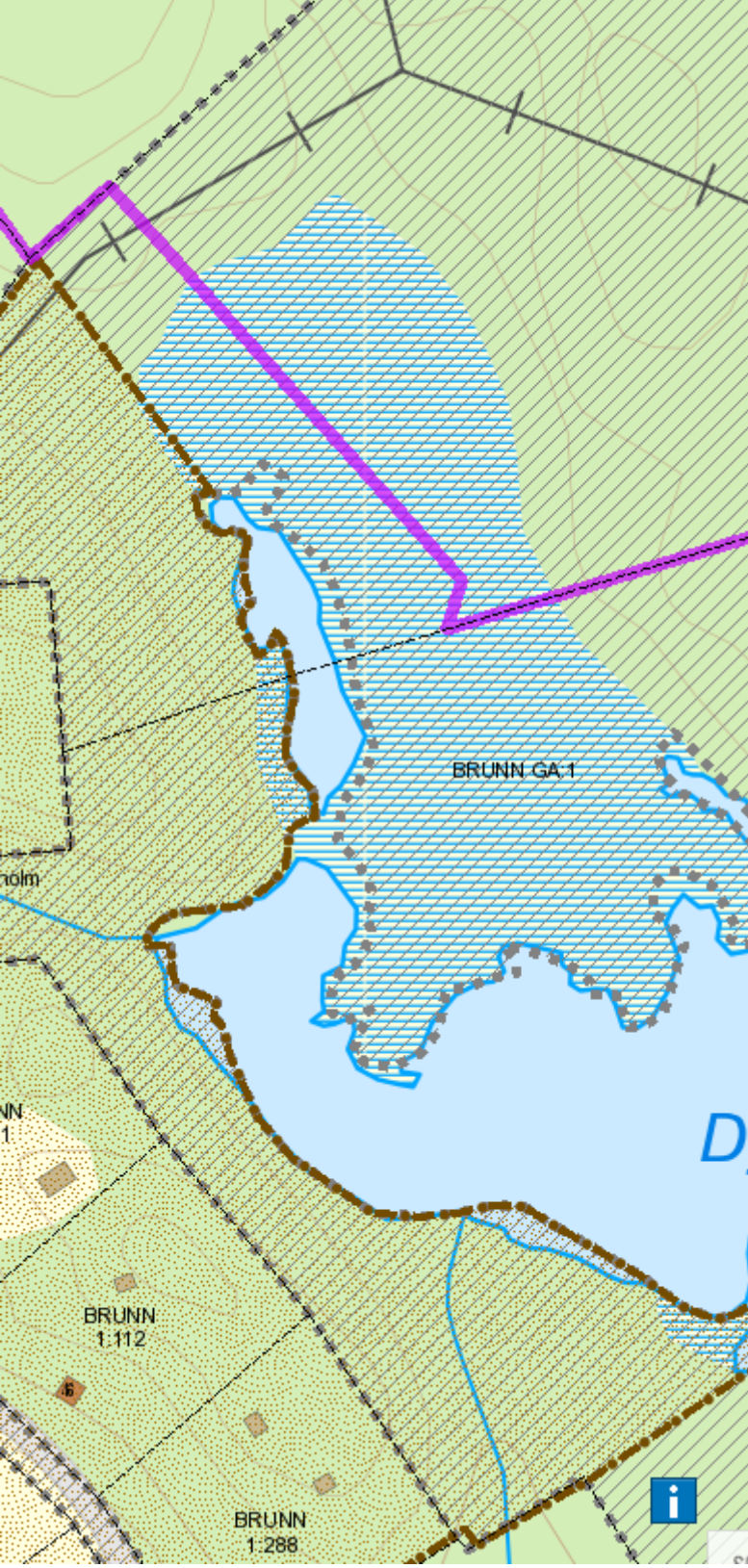


Ankom: 2018-06-01, Arende: BYGG 2016 6039, Handling: 1939690





Ankom: 2018-06-01; Avenö: BYGG 2016 6039; Handling: 1938681







# Nybyggnadskarta typ 3

över

## BERGVIK 5:4

Dnr. 15TEN/2

Skala 1:500 A3

Planer bp5

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

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.

Ritad

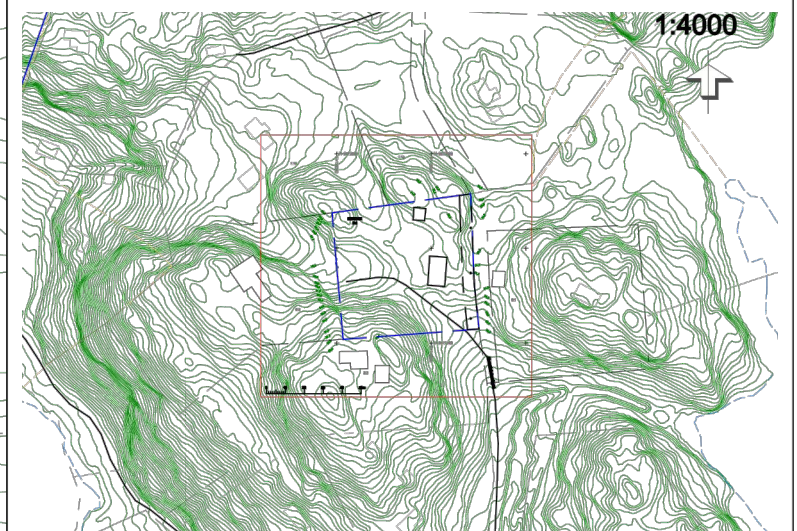
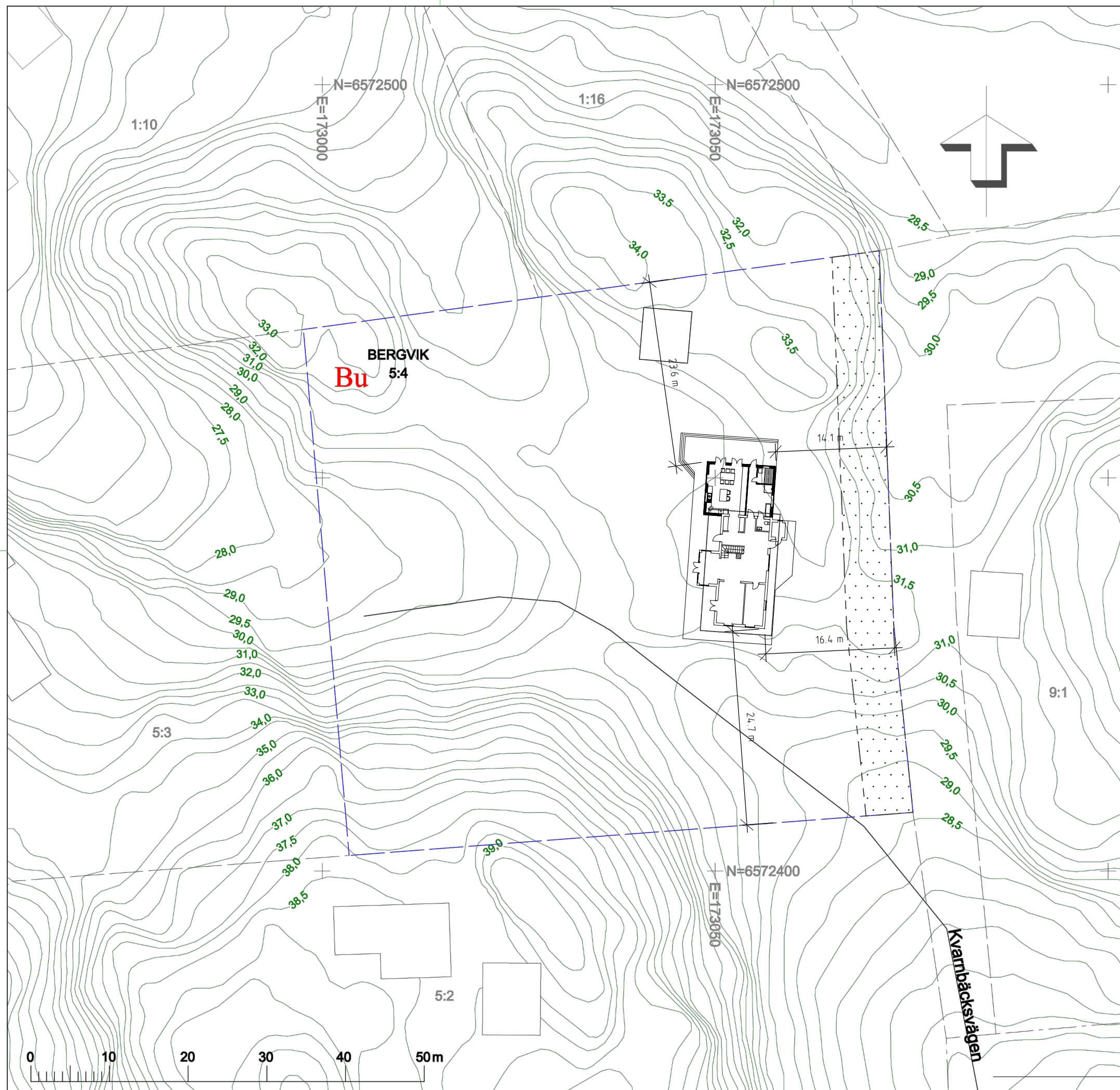
2015-10-28

Merja Martin

Kartan får ej förvanskas

### VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

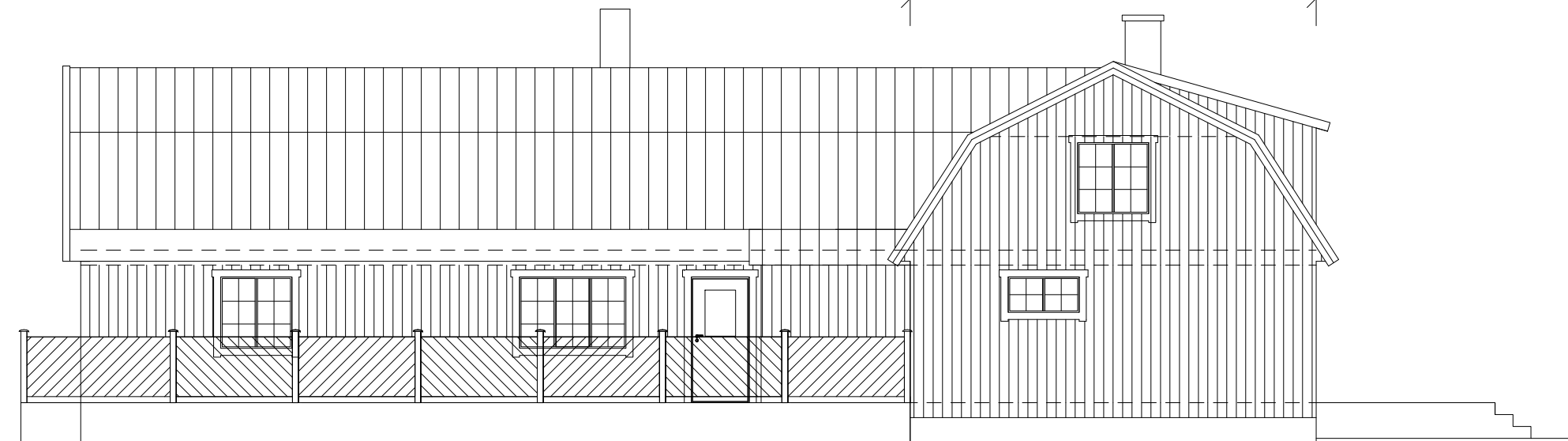


Tillbyggnad

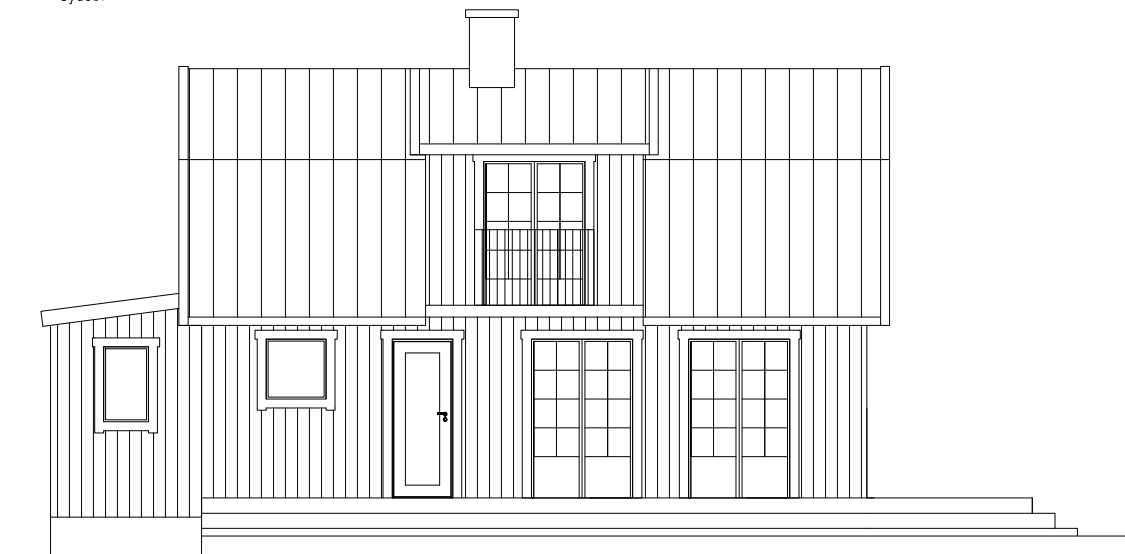


Nordväst

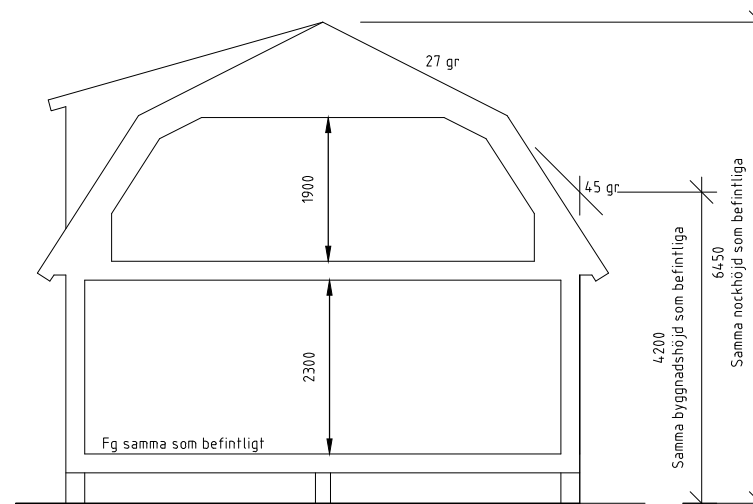
Tillbyggnad



Sydost



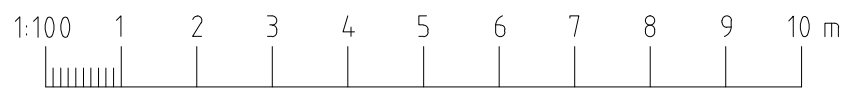
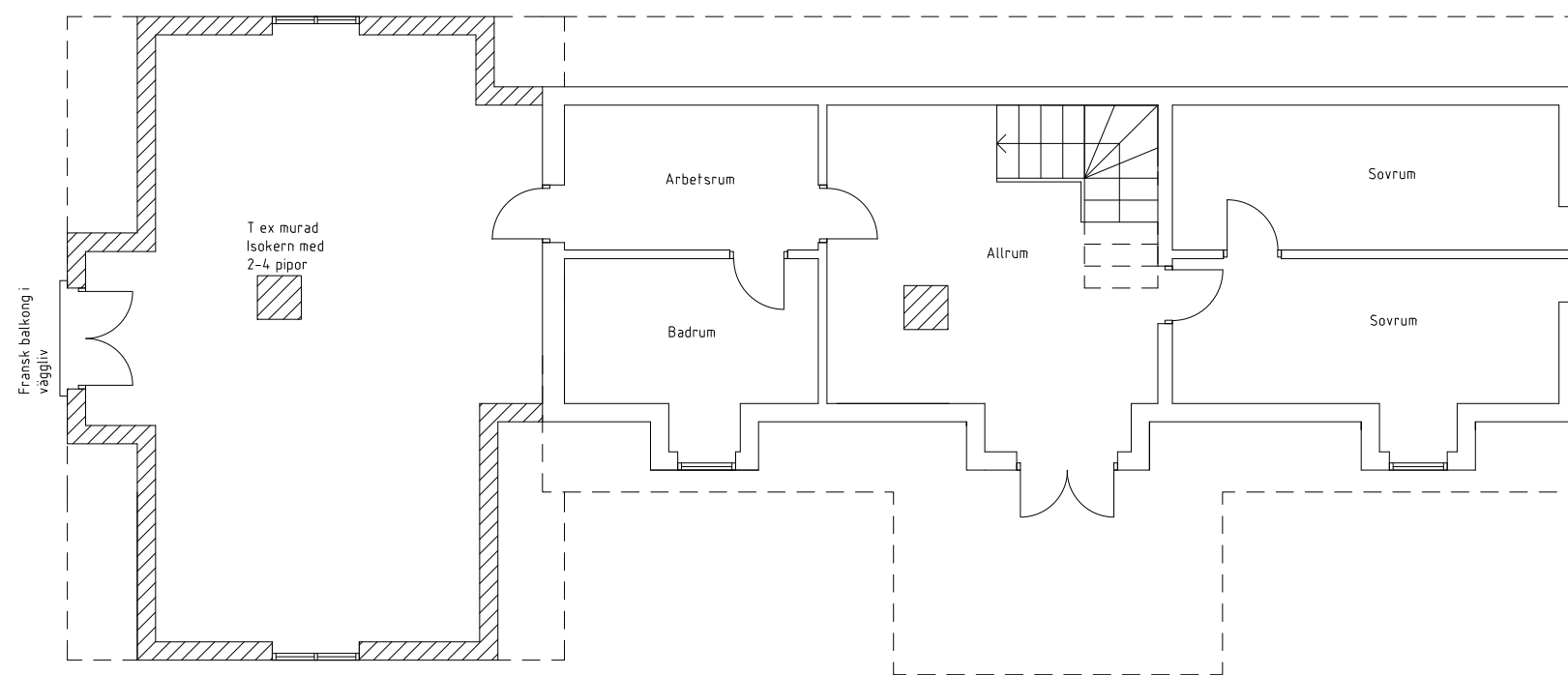
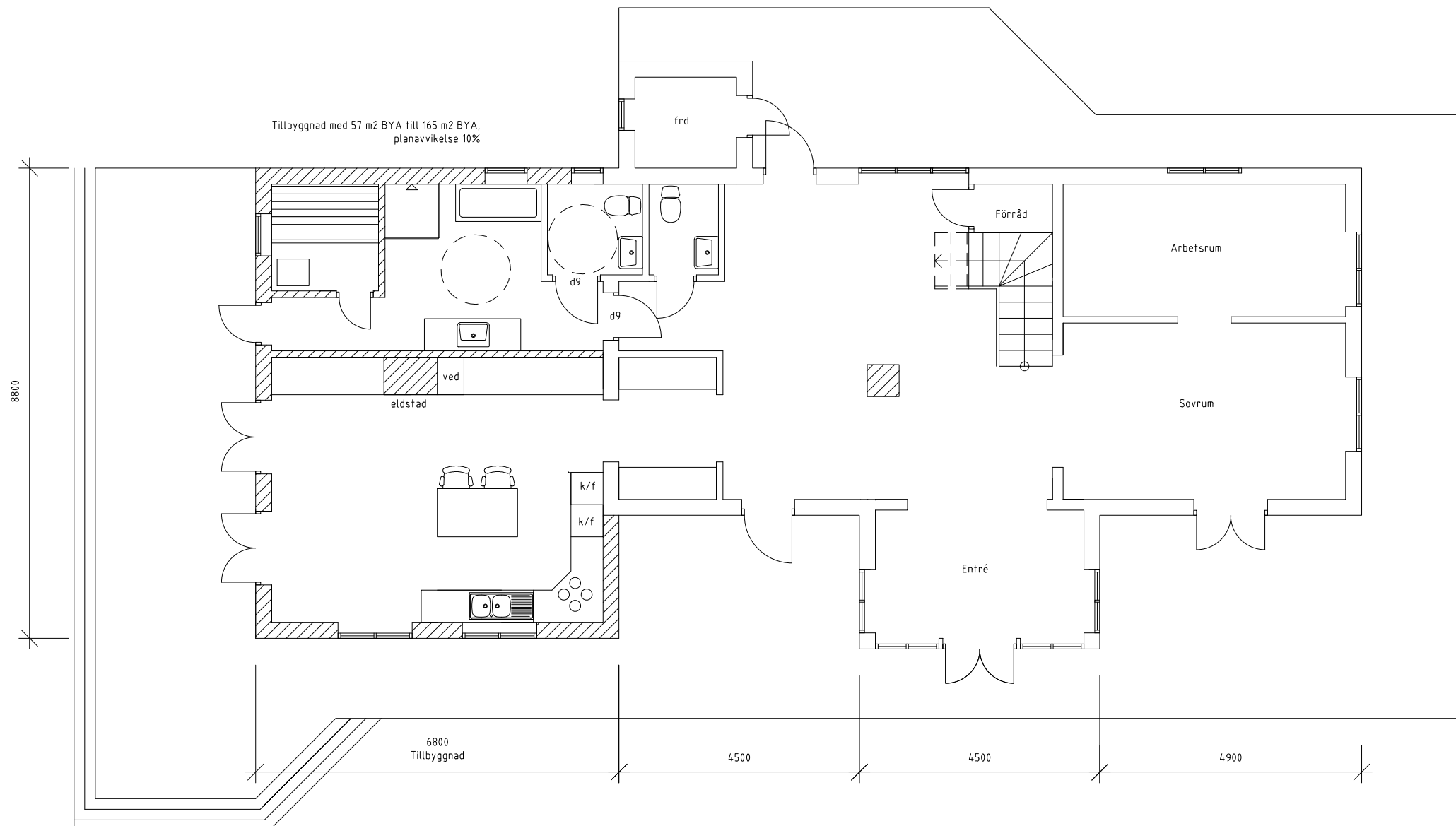
Nordost



Sektion A-A



REV.	DATUM	ÄNDRING AVSER	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
<b>BERGVIK 5:4</b>			
<b>Lov och Kontroll</b> www.lovochkontroll.se			
DATUM 2016-11-11	BYGGHERR Tim Bal	RITAD AV Niklas Nuder	
<b>TILLBYGGNAD BOSTADSHUS</b>			
<b>FASADER &amp; PLAN</b>			
SKALA A3 1:100	NUMMER A02		



REV.	DATUM	ÄNDRING AVSER	SIGN
<b>BYGGLOVSHANDLING</b>			
<b>BERGVIK 5:4</b>			
<b>Lov och Kontroll</b> www.lovochkontroll.se			
DATUM 2016-11-11	BYGGHERRE Tim Bal	RITAD AV Niklas Nuder	
<b>TILLBYGGNAD BOSTADSHUS</b>			
<b>FASADER &amp; PLAN</b>			
SKALA A3 1:100	NUMMER A02		









Fyll endast i berörda delar av blanketten.

Ansökan om lov                       Ansökan om förhandsbesked                       Anmälan

**Fastighet**

**Sökanden**

Fastighetsbeteckning:	Sökandens namn: *) [Redacted]	Personnr./ Org.nr: [Redacted]
Fastighetens adress:	Sökandens adress: [Redacted]	Tel:
Postadress:	Postadress: [Redacted]	Tel mobil: [Redacted]
Fakturamottagare (om annan än sökanden):		Personnr./ Org.nr:
Fakturaadress:		
E-post: [Redacted]		

\*) Då ombud anlitas ska fullmakt bifogas ansökan.

Hur vill du ta emot beslut och tillhörande handlingar?                       via post                       via e-post

**Ärende vid ansökan om lov**

<input checked="" type="checkbox"/> Bygglov	<input type="checkbox"/> Tidsbegränsat lov	fr.o.m.:	t.o.m.:
<input type="checkbox"/> Marklov	<input type="checkbox"/> Rivningslov		

<input type="checkbox"/> Helt ny byggnad	<input checked="" type="checkbox"/> Tillbyggnad	<input type="checkbox"/> Ombyggnad
<input type="checkbox"/> Utvändigt ändring	<input type="checkbox"/> Ändrad användning	<input type="checkbox"/> Övrigt

<input checked="" type="checkbox"/> En-bostadshus	<input type="checkbox"/> Två-bostadshus	<input type="checkbox"/> Gruppbyggda småhus/radhus
<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Kontorshus	<input type="checkbox"/> Affärshus
<input type="checkbox"/> Industri	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Garage
<input type="checkbox"/> Carport	<input type="checkbox"/> Förråd	<input type="checkbox"/> Gäststuga

Annat:

Arbetet avses att påbörjas den: ~ Våren 2017



### Ärende vid anmälan

<input type="checkbox"/> Rivning	<input type="checkbox"/> Ändring av bärande konstruktion	
<input type="checkbox"/> Ändring av planlösning	<input type="checkbox"/> Underhåll av bebyggelse med särskilt bevarandevärde	
<input type="checkbox"/> Annat:		
Attefall:		
<input type="checkbox"/> Komplementbyggnad (upp till 25 kvm byggnadsarea)		
<input type="checkbox"/> Komplementbostadshus (upp till 25 kvm byggnadsarea)		
<input type="checkbox"/> Tillbyggnad av en- eller tvåbostadshus (upp till 15 kvm bruttoarea)		
<input type="checkbox"/> Inreda ytterligare en bostad i ett enbostadshus		
<input type="checkbox"/> Takkupor på ett en- eller tvåbostadshus (som inte redan har takkupor), högst två stycken		
Installation eller väsentlig ändring av:		
<input type="checkbox"/> Eldstad	<input type="checkbox"/> Rökkanal	<input type="checkbox"/> Hiss
<input type="checkbox"/> VA-anläggning (kommunal)	<input type="checkbox"/> VA-anläggning (enskild)	<input type="checkbox"/> Ventilation
<input type="checkbox"/> Gemensamhetsanläggning		

### Utvändiga material och färger

Fasadbeklädnad <input checked="" type="checkbox"/> Trä <input type="checkbox"/> Tegel <input type="checkbox"/> Puts <input type="checkbox"/> Plåt <input type="checkbox"/> Annat:	Färg (NCS-nr) <i>röd, samma bef.</i>
Takbeläggning <input type="checkbox"/> Tegel <input checked="" type="checkbox"/> Plåt <input type="checkbox"/> Papp <input type="checkbox"/> Btg-pannor <input type="checkbox"/> Annat:	Färg (NCS-nr) <i>Svart</i>
Fönster <input checked="" type="checkbox"/> Trä <input type="checkbox"/> Plast <input type="checkbox"/> Aluminium <input type="checkbox"/> Annat:	Färg (NCS-nr) <i>vit</i>

### Uppgifter om kontrollansvarig

Namn: [Redacted]	Adress: [Redacted]	Personnr./ Org.nr: [Redacted]
Postadress: [Redacted]	Tel: [Redacted]	
E-post: [Redacted]		
Certifieringsorgan: <i>SP-sitac</i>	Certifierings.nr: [Redacted]	Gäller t.o.m: <i>2021-10-04</i>
Behörighetsklass vid riksbehörighet <input checked="" type="checkbox"/> Normal art <input type="checkbox"/> Kvalificerad art		<input checked="" type="checkbox"/> KA-självständig ställning intygas
Underskrift (kontrollansvarig): [Redacted]		

### VA-installationer – befintliga anläggningar *Se dnr 94.0269*

	Kommunalt	Gemensamhetsanläggning	Enskild anläggning
Vatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Avlopp	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> WC <input checked="" type="checkbox"/> Bad, disk och tvätt <input type="checkbox"/> Torrtoalett
Dagvatten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ny anläggning <input type="checkbox"/> bifoga ansökan om enskilt avlopp/minireningsverk			

Redovisa **ALLTID** din avloppsanläggning i samband med att du lämnar in din bygglovsansökan. Se bilaga för avloppsredovisning. Saknar du avloppsanläggning ska du ansöka om tillstånd för avlopp.

**Bifogade handlingar**

<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan	<input type="checkbox"/> Avloppsredovisning (se bilaga 2)
<input type="checkbox"/> Markplaneringsritning	<input type="checkbox"/> Avloppsansökan
<input checked="" type="checkbox"/> Planritning	<input checked="" type="checkbox"/> Fotografier
<input checked="" type="checkbox"/> Fasadritning	<input type="checkbox"/> Förslag till kontrollplan
<input checked="" type="checkbox"/> Sektionsritning	<input type="checkbox"/> Byggeförsäkring
<input type="checkbox"/> Konstruktionsritning	<input type="checkbox"/> Färdigställandeskydd
<input checked="" type="checkbox"/> Fullmakt	<input type="checkbox"/> Typgodkännandebevis för eldstäder/rökkanaler
<input type="checkbox"/> Firmatecknare	<input type="checkbox"/> Annat

**Rivning (bifoga gärna fotografier på alla fasader)**

Byggnadsarea (BYA) m <sup>2</sup> :	Bruttoarea (BTA) m <sup>2</sup> :	Byggnadsår:
-------------------------------------	-----------------------------------	-------------

**Övriga upplysningar (eller bifoga ett separat dokument)**

--

Härmed intygas att ovanstående uppgifter är korrekta.

Vid undertecknande av blanketten är du betalningsansvarig, om inte giltig fullmakt finns.

**Sökandens underskrift (för företag medsånds bevis om firmatecknare)**

Ort och datum: <i>Gustavsberg 2016-11-11</i>	Ort och datum:
Namnteckning: [Redacted]	Namnteckning:
Namnförtydligande: [Redacted]	Namnförtydligande:
Personnr./ Org.nr: [Redacted]	Personnr./ Org.nr:

För prövning och handläggning av ansökan/anmälan kommer en avgift enligt gällande taxa att tas ut. Taxan finns tillgänglig på kommunens webbplats [varmdo.se](http://varmdo.se).

**Komplett ansökan** skickas till:

- [varmdo.kommun@varmdo.se](mailto:varmdo.kommun@varmdo.se) eller,
- Värmdö kommun  
Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 Gustavsberg

*De uppgifter du lämnar kommer att registreras i en databas hos Värmdö kommun. Genom att du lämnar dessa uppgifter godkänner du att dina uppgifter registreras. Uppgifterna är tillgängliga för allmänheten och kommer att behandlas i enlighet med bestämmelserna i personuppgiftslagen (1998:204). Fastighetsuppgifter hämtas från Lanmäteriets fastighetsregister.*