



Dana Costa
dana.costa@varmdo.se
08-570 481 59
Bygglovhandläggare

EVLINGEBERG AB

Tjänsteskrivelse

, INGARÖ-EVLINGE 1:42: Förslag till beslut

Förslag till beslut

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

1. Bevilja bygglov.
2. Som kontrollansvarig för projektet godtas Niklas Nuder, certifieringsnummer SC1425-11
3. Fastställa avgiften till 18 689 kronor.

Handlingar som ingår i beslutet

Nybyggnadskarta med situationsplan, inkommen 2015-05-12.
Entréplan 2015-05-12.
Entresolplan 2015-05-12.
Fasadritningar 4 st, 2015-05-12.
Sektionsritningar 2 st 2015-05-12.
Beräkning av boytan för en byggnad med sadeltak

Ärendet

Ansökan avser bygglov för enbostadshus inom detaljplanerat område. Byggnaden är gestaltat som envåningshus (panelig byggnadshöjd) och interiör nyttjar våningshöjden till att tillskapa entresolvåningar (definition av entresolvåning under rubriken Vindsvåning, entresolplan och tolkning av våning).

Byggnadsarea (BYA) är 154 kvm och bruttoarea (BTA) är 210 kvm (exklusive solavskärmning, vilken är bygglovsfri). Byggnadshöjden är uträknad till ca 4,34 meter och den beräkningsgrundande fasad utgörs av fasaden mot gatan.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 143 kvm landareal.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan 19, som fastställdes den 17 mars 1949. Byggrätten medger bland annat högst 150 kvm byggnadsarea (BYA) för huvudbyggnad med en våning samt inredd vind, byggnadshöjd på max 4,5 m.

Besök på fastigheten har företagits 2015-05-19.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden innebär avvikelse från gällande detaljplan. Ingen har framfört några synpunkter på föreslagen byggnation.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan gäller ett bygglov inom detaljplanerat område med planbestämmelser från 1949. Bestämmelserna fastställer att huvudbyggnaden ska uppföras i högst en våning och inredd vind, med en byggnadsarea (BYA) om högst 150 kvm och byggnadshöjd på max 4,5 m.

Bakgrund

Nämnden beslöt enligt avdelningens förslag att avslå ansökan (BMHN44, 2015-04-08) med motiveringen att förslagets avvikelse från planbestämmelser beträffande våningsantal inte kan godtas som en liten avvikelse.

Placering på tomten

Fastigheten är en kuperad naturtomt, belägen längst in på en lokalgata.

Placeringen är föreslagen i framkant av en naturlig bergsplatå för att för att undvika sprängningar och för att varsamt anpassa byggnaden till terrängens ganska långt ner i slutningen mot den stora ängen i väster.

Byggnaden tar inte tomtens högsta punkt i besittning (vilket är oftast en standard lösning för byggnadens placering för att tillvarata möjlighet till utsikten) utan utgår från platsens topografiska förutsättningar. Därför kommer huset att påverka de intilliggande husen i området minimalt eftersom takfoten ligger på ungefär samma höjd som tomtens högsta punkt som i sin tur ligger mellan huset och gatan. Fasaden mot ängen i väster är tydlig men uppbruten i sin volym likt bergets struktur.

Gestaltning/utformning

I det aktuella förslaget ändrades utformningen till två högre volymer sammanlänkade med en lägre del - med inspiration från bergets struktur och med och anpassning till planbestämmelserna höjdbegränsning.

Fasaden kläs med panel och listverk av trä. Listverk och panel mörkbetsas, yttertak är av svart papp och plåt.

Uppfart belägges med sjösten.

Byggnaden har ett högt estetiskt värde genom sin form, anpassning i terrängen och materialval.

Byggnadsarea och byggnadshöjd

Föreslagen byggnad upptar 154 kvm byggnadsarea (exklusive solskärmarna) och överskrider i plan fastställd byggnadsarea med 4 kvm - en avvikelse som bedöms som liten. Byggnadshöjden, på den beräkningsgrundande fasad mot gatan (fasad öster), varierar från ca 2,70 m till 4,30 meter och följer planbestämmelserna.

Vindsvåning, entresolplan och tolkning av våning

Bygg- och miljöavdelningen bedömning av den nya ansökan och är att föreslaget entresolplan - (som i den tidigare ansökan tolkades som våning två) kan tolkas genom en jämförelse med i plan godtagen inredd vind som boende yta (BTA).

Definition av *entresolplan* är inte särskilt utvecklad i referenslitteratur. Enligt SIS definition är entresol en "extra våning inom övre delen av en våning med hög rumshöjd". Vid byggnadshöjd om 4,5 meter blir således vid val av ett platt tak ca 4 meter rumshöjd som kan nyttjas för entresolplan - en "balkong" inomhus. Entresolplan upptar - i likhet med ett loft - endast en del av golvyta, vilket är framgår från bifogade planritningar (bil 3 och 4).

Definition av *vindsvåning* är 70 cm vägg mätt från bjälklagets översidan till takets yttersidan (vid 45 graders taklutning). En vindsvåning kan inte skapas under ett platt tak.

Föreslagen entresol kan tolkas som en kreativ nyttjande av byggnadens rumshöjd som skapar en dynamik och spännande arkitekturrymd i interiören.

Planens syfte är att området ska bebyggas med enbostadshus i en våning med inredd vind. Det innebär att boende yta medges på vindsplan som vid 150 kvm byggnadsarea (bottenvåning) skapar ca 87 kvm boende yta (bruttoarea).

Boyta (bruttearea) på föreslagna entresolplaner skapar 56 kvm boendeytan (BTA).

Eftersom planen är från 50- talet, har troligtvis standardutformningen av taket (45 graders sadeltak) funnits som utgångspunkt för områdets gestaltning

Volymstudie (bilaga 8) visar att tomten skulle - planenligt - kunna bebyggas på den högsta bergsklacken på fastigheten med sadeltak med taknock högre än omgivande träd och påverka grannarna utsikt.

.

Bedömning av avvikelse

Bygg- och miljökontoret har gjort en avvägning mellan byggnadens väl genomarbetad och känslig placering på tomten, byggnadens höjd och volym i förhållande till omgivningen - och inredning med entresolplan som kan tolkas som en boarea (bruttoarea) på ett loftliknade plan som inte är **exteriört avläsbar**.

Föreslagna entresolplaner kan godtas som en del av husets arkitektur med en vilja att skapa en dynamisk rumslig struktur, inspirerad av terrängen.

Huset platta tak skapar volymer som är betydligt mindre än om byggnaden gestaltades med konventionellt sadeltak med ca 45 graders lutning.

Vid bedömning av avvikelse fastställer PBL 9 kap 31b följande: (...)bygglov får ges för en åtgärd som avviker från en detaljplan eller områdesbestämmelser, om avvikelsen är förenlig med detaljplanens eller områdesbestämmelsernas syfte och

1. avvikelsen är liten, eller
2. åtgärden är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Lag (2014:900).

Avdelningen föreslår att nämnden bedömer föreliggande avvikelse som liten och förenlig med planens syfte och att bygglov beviljas enligt ansökan.

Stöd för beslut

Bygglov beviljas enligt 9 kap 31b§.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

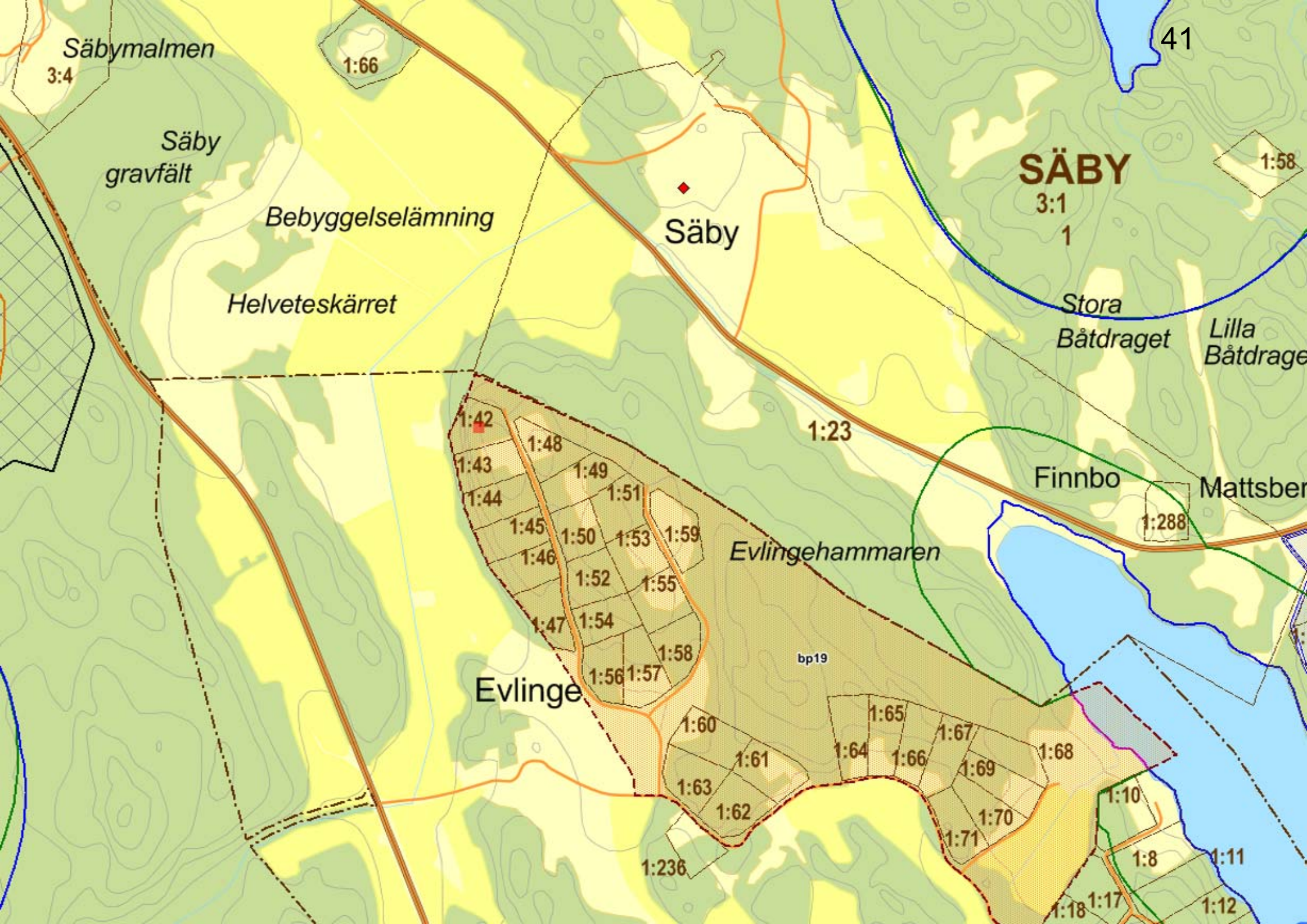
Dana Costa
Bygglovhandläggare

Bilagor:

- 1 Orienteringskarta
- 2 Situationsplan på underlag av nybyggnadskarta
- 3 Entréplan
- 4 Entresolplan
- 5 Fasad öster
- 6 Fasad norr
- 7 Fasad väster
- 8 Fasad söder
- 9 Sektion B1 och A1
- 10 Sektion A2 A3
- 11 Sektion genom byggnadsvolym enligt detaljplan (ett hus med sadeltak)
- 12 Sektion genom föreslagen byggnadsvolym
- 13 Beräkning av boytan för byggnad med sadeltak

Sändlista:

Lagfarenägare EKHOLM, CHRISTER KARL-ERIK
Berörda sakägare





VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över

Ingarö-Evlinge 1:42

Dnr. 14spn0385

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer bp19

Höjd: RH2000

Fastighetens areal: 4143m²

Landarea m²

Vattenarea m²

Andel i Ingarö-Evlinge Ga:1

Fastighetens adress: Hammarstigen 11, Ingarö

Arbetsfix: +29,14m - överkant gränsrör

Ritad

Godkänd

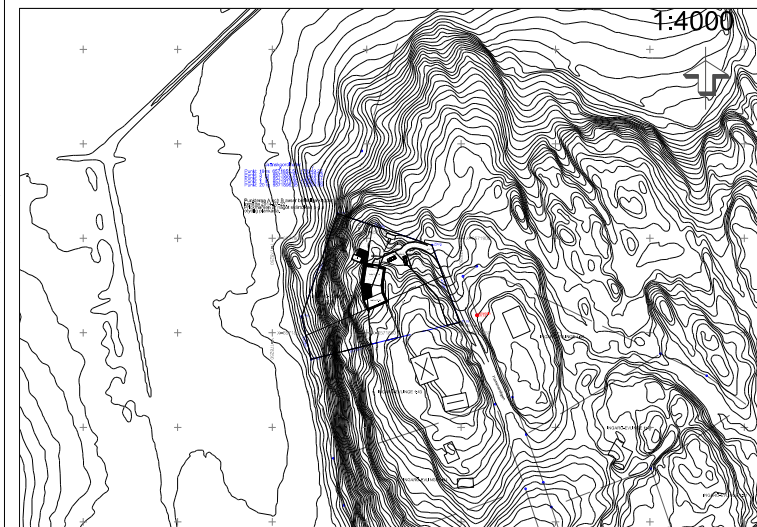
2014-07-29

Agneta Blomquist

Lars Öberg / Karin Djerf

VA-ENHETENS UPPGIFTER

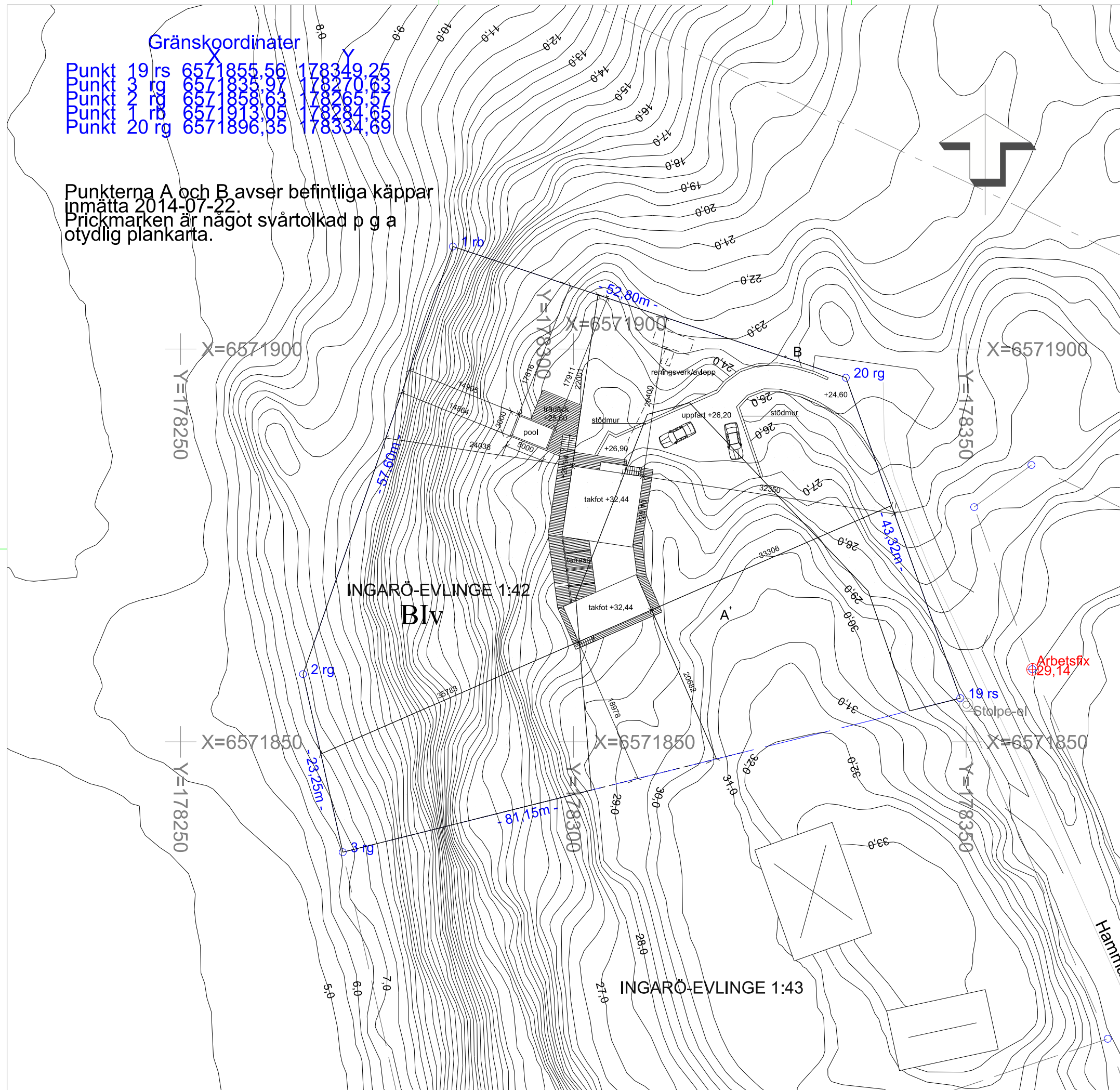
Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.



Gränskoordinater

Punkt 19 rs	6571855,56	178349,25
Punkt 19 rg	6571883,97	178270,63
Punkt 19 rb	6571858,63	178265,57
Punkt 19 rb	6571913,05	178284,65
Punkt 20 rg	6571896,35	178334,69

Punkterna A och B avser befintliga käppar
inmätta 2014-07-22.
Prickmarken är något svårtolkad p g a
otydlig plankarta.



MÅTT ANGES I MILLIMETER
ÖFG. - ÖVERSIDA FÄRDIGT GOLV

YTTERVÄGGAR:
TRÄSTOMME MED TRÄPANEL OCH LISTVERK
AV TRÄ. LISTVERK OCH PANEL MÖRKBETSAS

YTTERTAK:
SVART PAPP/PLÅT

FÖNSTER:
TRÄ - NATUR ELLER MÖRKBETSÅDE

GRUND:
BETONGPLATTA PÅ MARK/STÅL FÖR TERRASS/
TRÄDÄCK

UTVÄNDIGA MURAR:
KALLMURAD SPRÄNGSTEN

TERRASSER:
TRÄTRALL - LÄRK

UPPFART:
SJÖSTEN

YTOR:

BYA: 164m²

BOA: 143m² ENTREPLAN
BOA: 46m² PLAN 1

TOMTAREA; 4143m²

BET ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

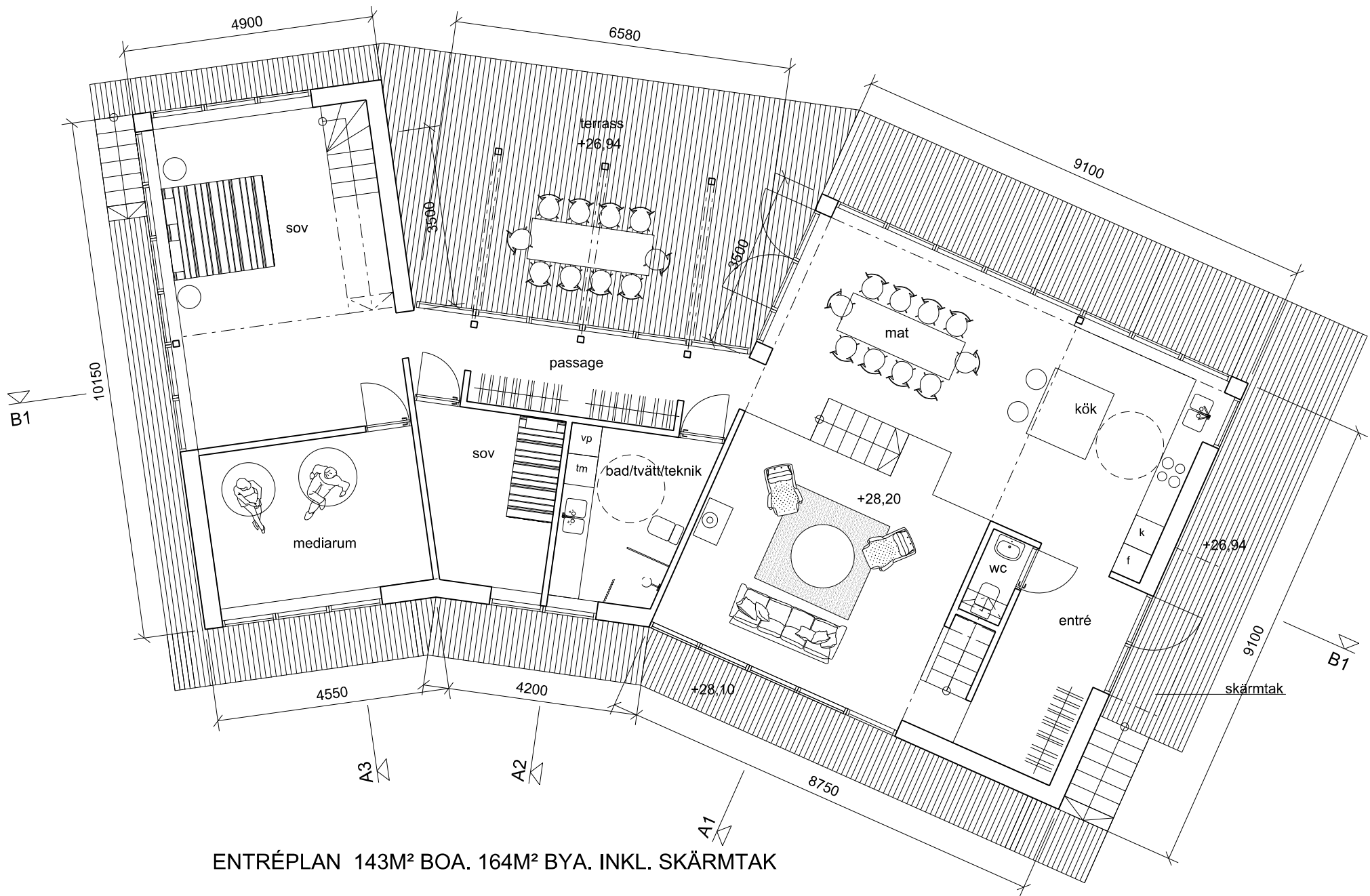
NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

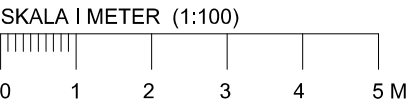
ENTRÉPLAN

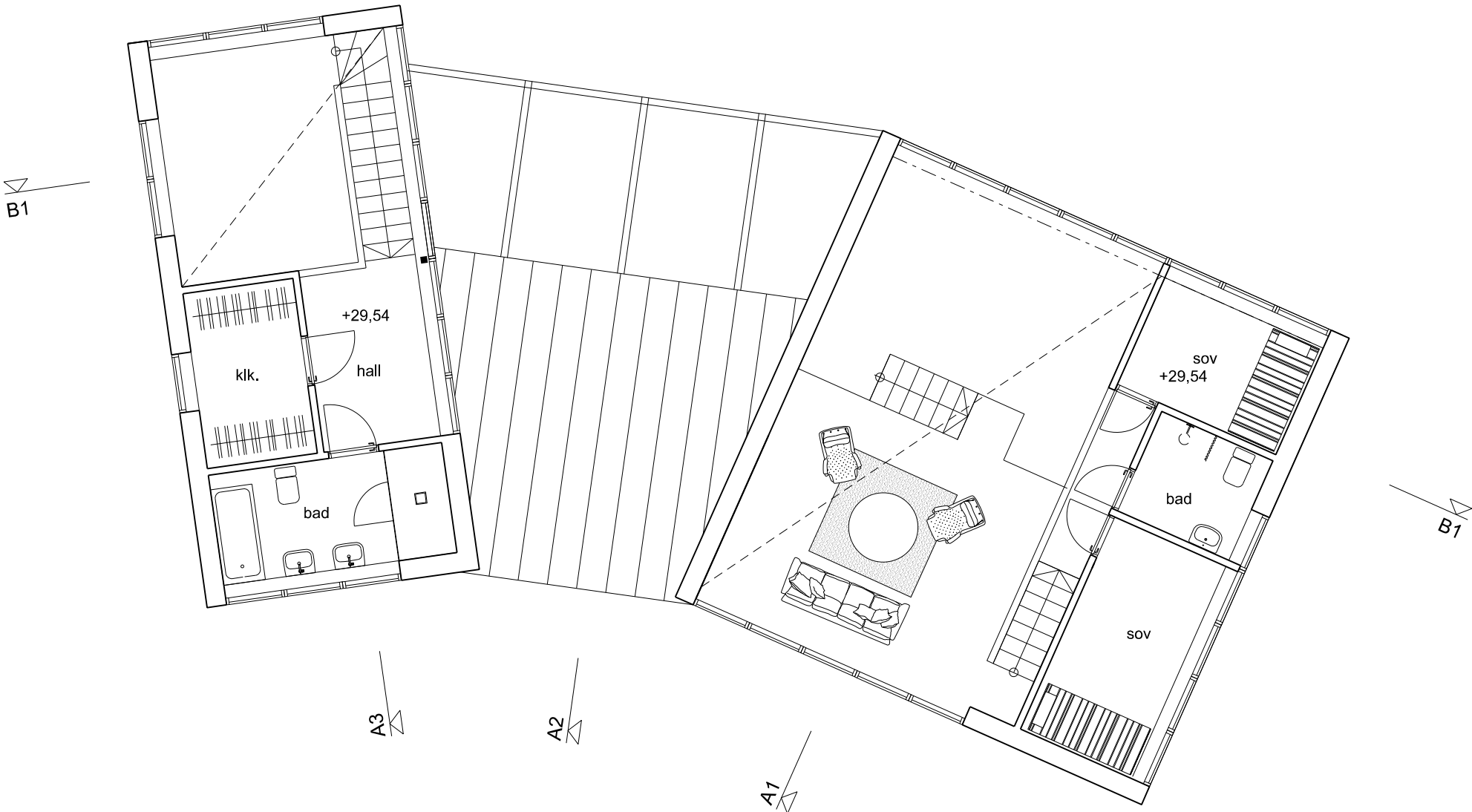
A30:02

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2015-05-12	



ENTRÉPLAN 143M² BOA. 164M² BYA. INKL. SKÄRMTAK





ENTRESOLPLAN 46M² BOA.

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

PLAN 1 TR.

A30:03

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2015-05-12	



FASAD ÖSTER

FÖRKLARINGAR: 45

MÅTT ANGES I MILLIMETER

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

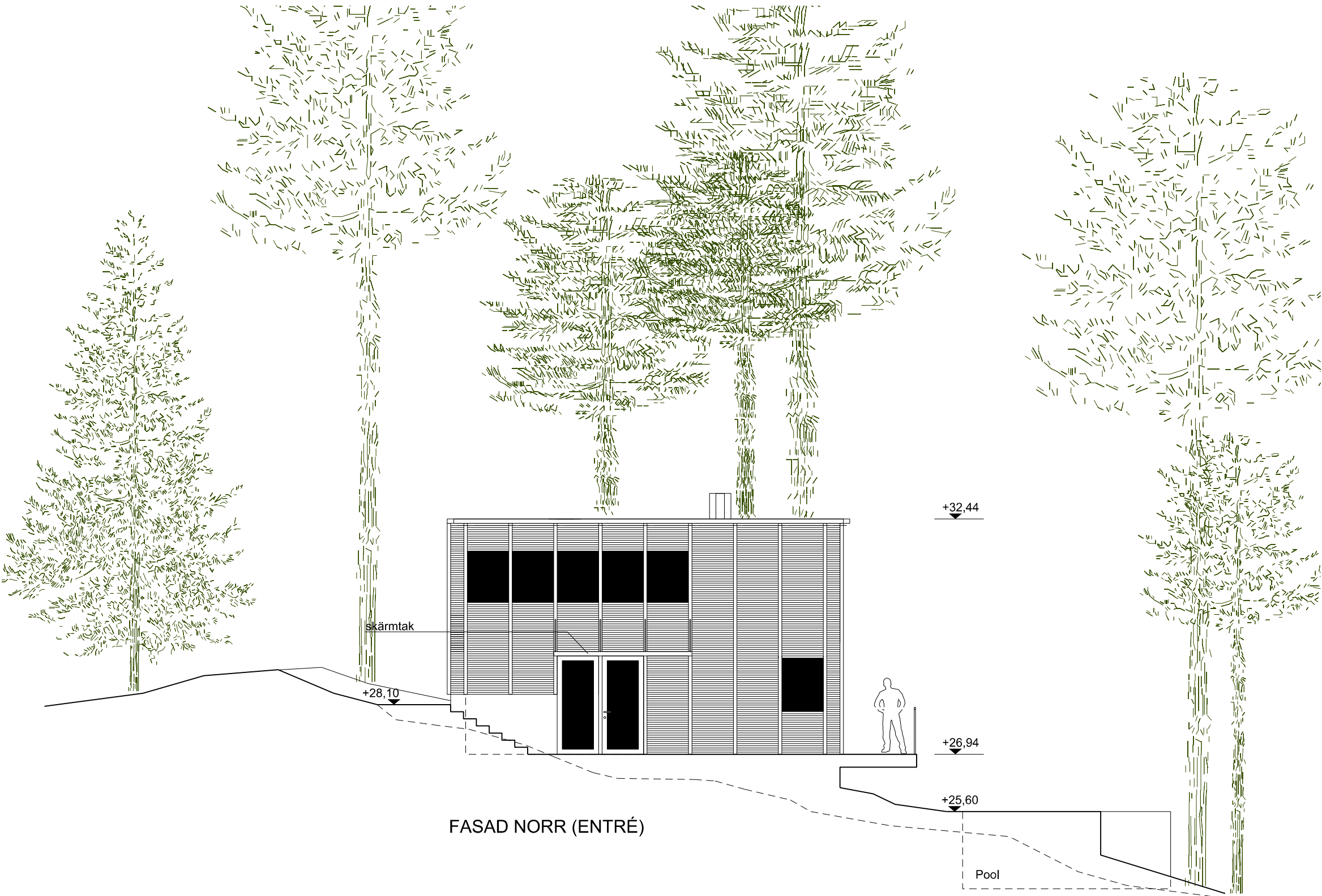
NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

FASADER

A30:04

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2015-05-12	



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

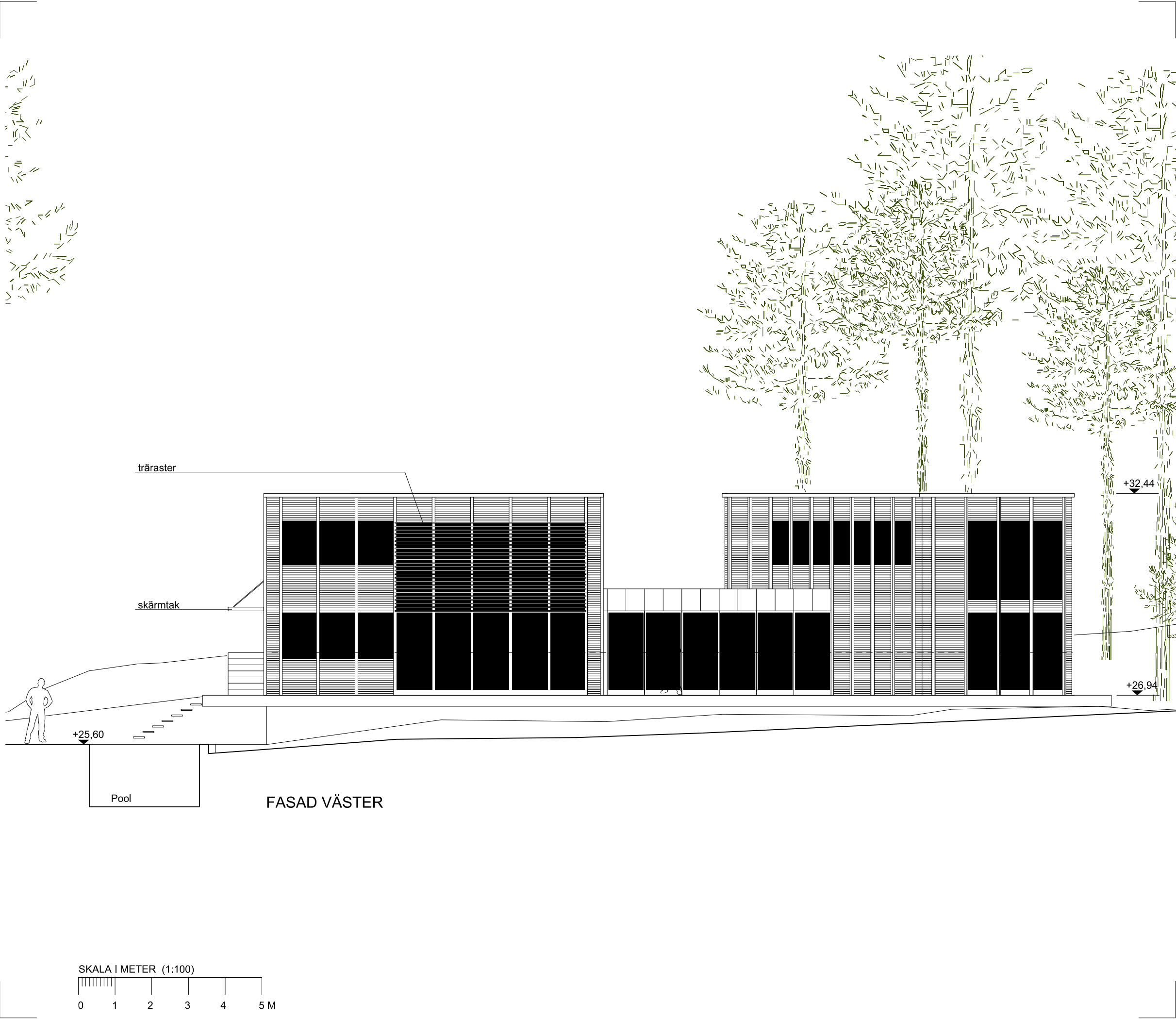
NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

FASADER

A30:05

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2015-05-12	



FÖRKLARINGAR:47

MÄTT ANGES I MILLIMETER

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

FASADER

A30:06

SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2015-05-12	



MÅTT ANGES I MILLIMETER

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

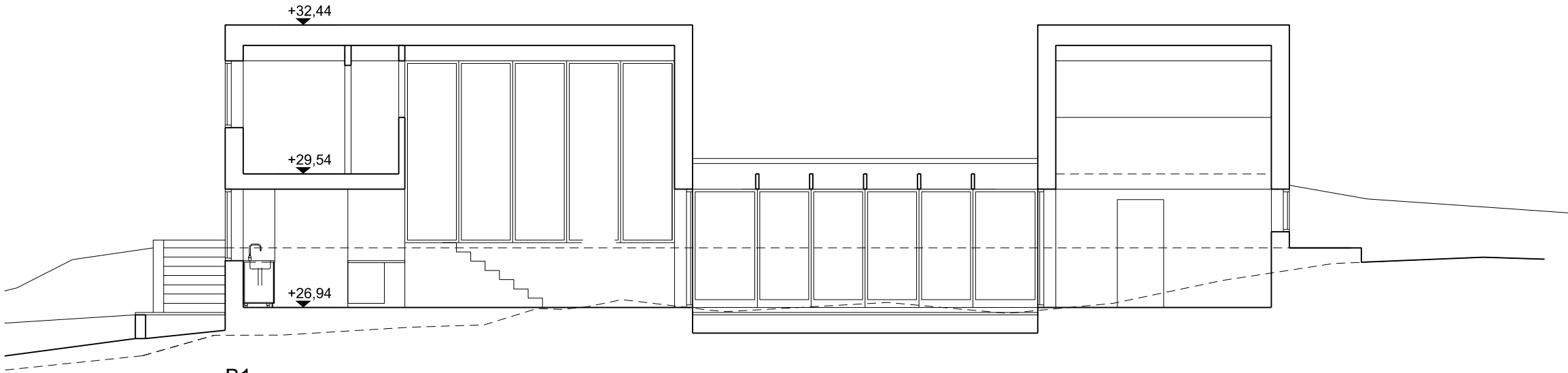
NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

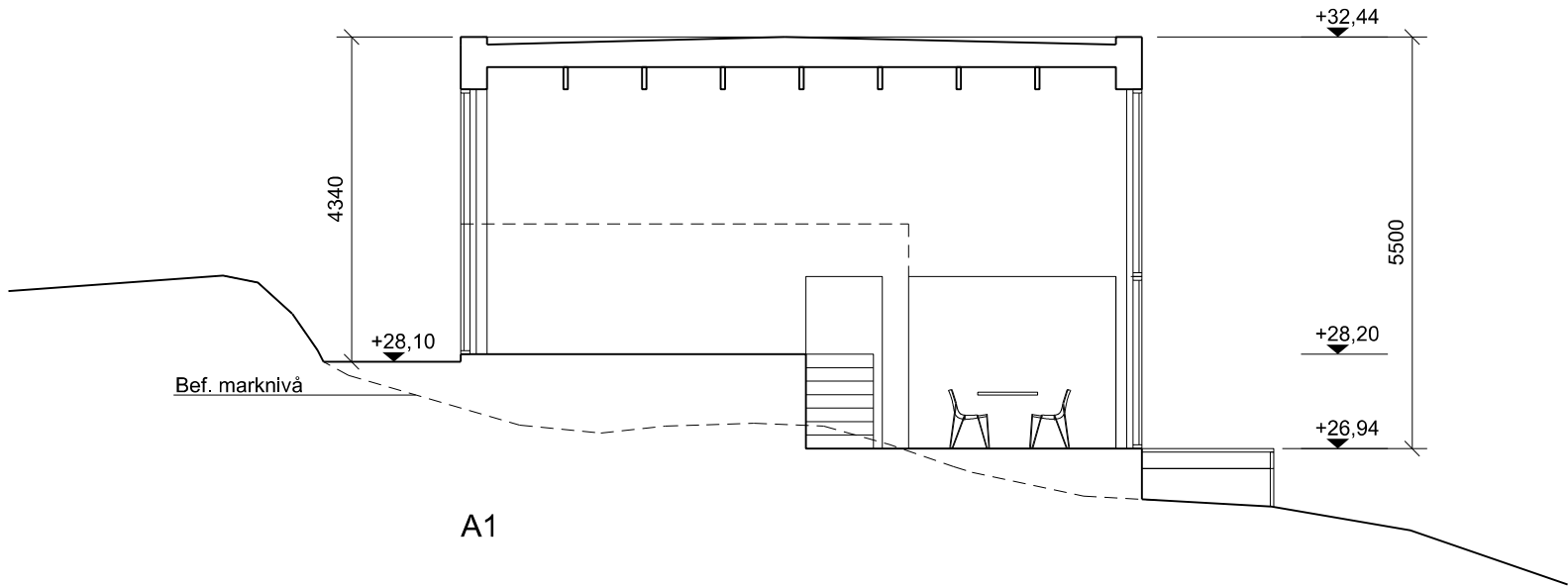
FASADER

A30:07

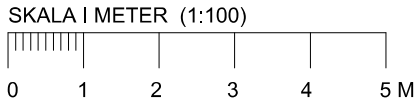
SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2015-05-12	



B1



A1



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

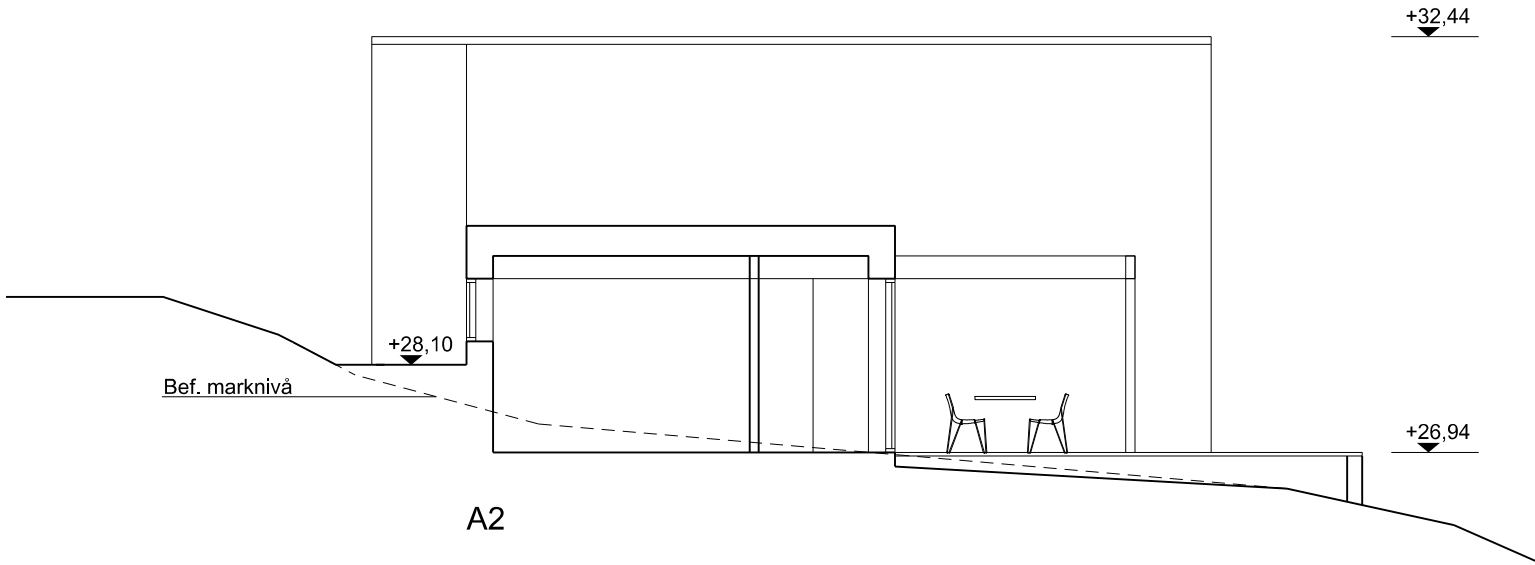
NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

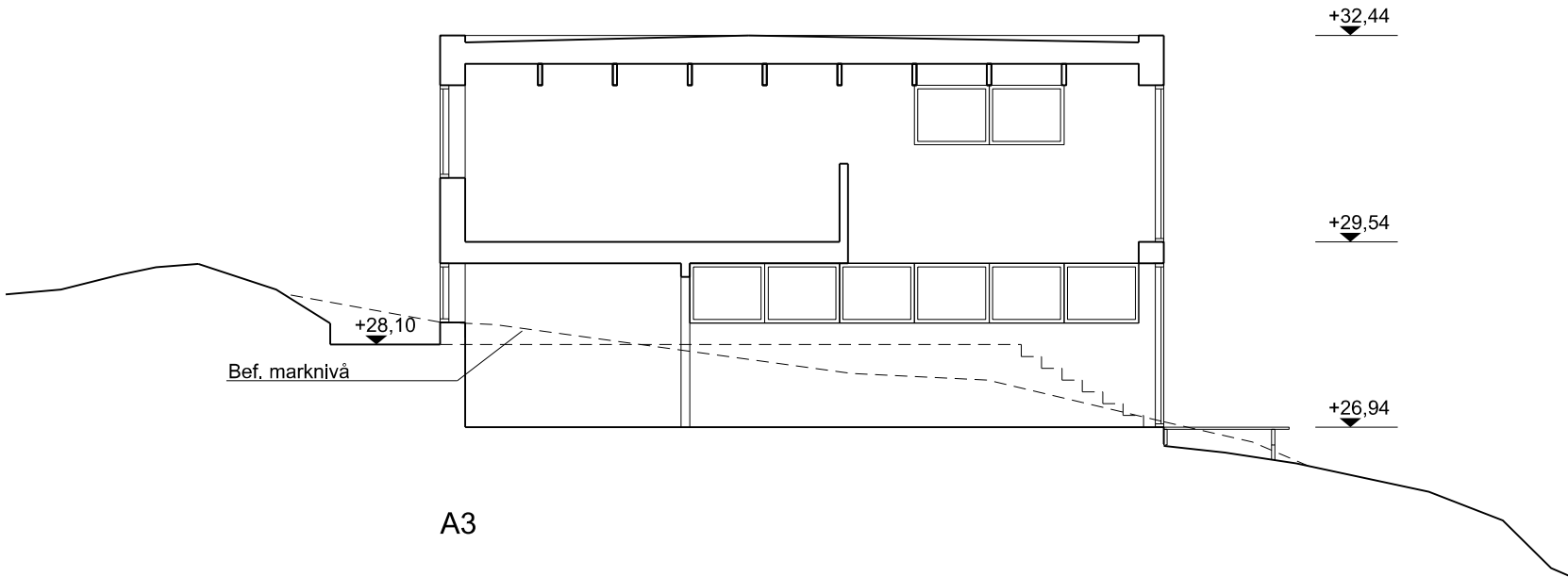
SEKTIONER

A30:08

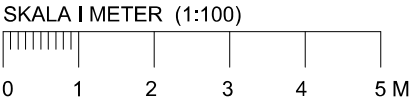
SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2015-05-12	



A2



A3



BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN

BESTÄLLARE
ERIKA & JOHN WENNERSTRÖM
Sieverts Väg 5A 132 46 Saltsjö-Boo

ARKITEKT
MAX HOLST ARKITEKTKONTOR
BYSISTORGET 8, 118 21 STOCKHOLM
+46 708 126297, max@maxholst.se www.maxholst.se

BYGGLOVSHANDLING

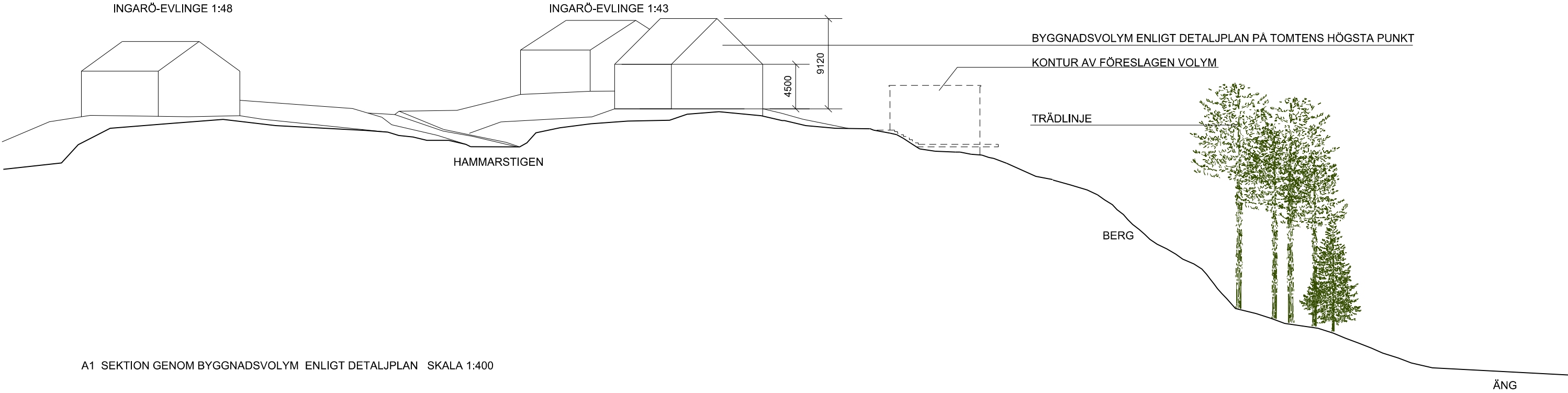
NYBYGGNAD AV ENFAMILJSHUS

INGARÖ EVLINGE 1:42, VÄRMDÖ KOMMUN

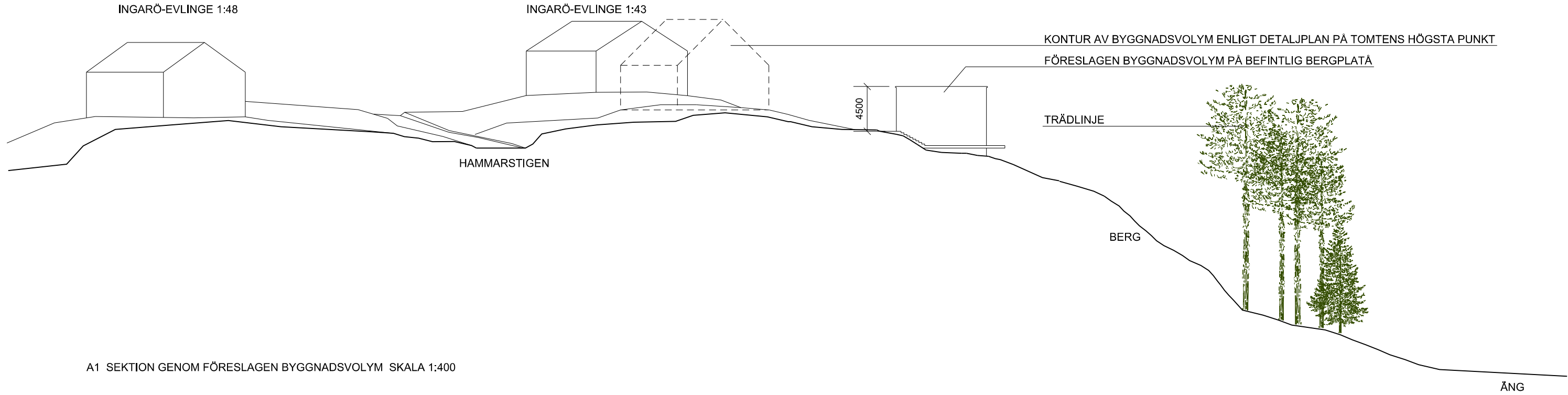
SEKTIONER

A30:09

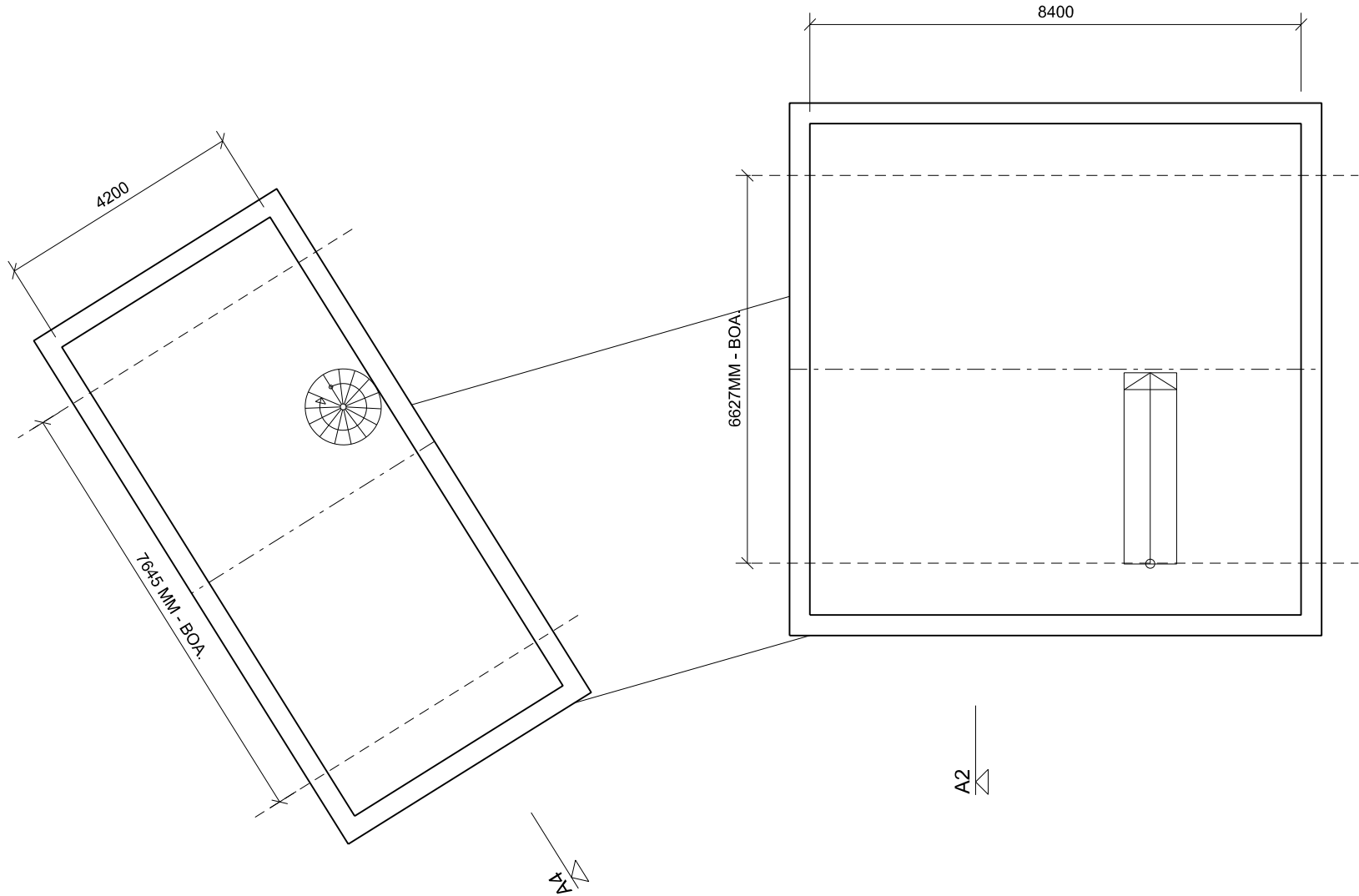
SKALA	DATUM	BET.
1:100 (A3)	2015-05-12	



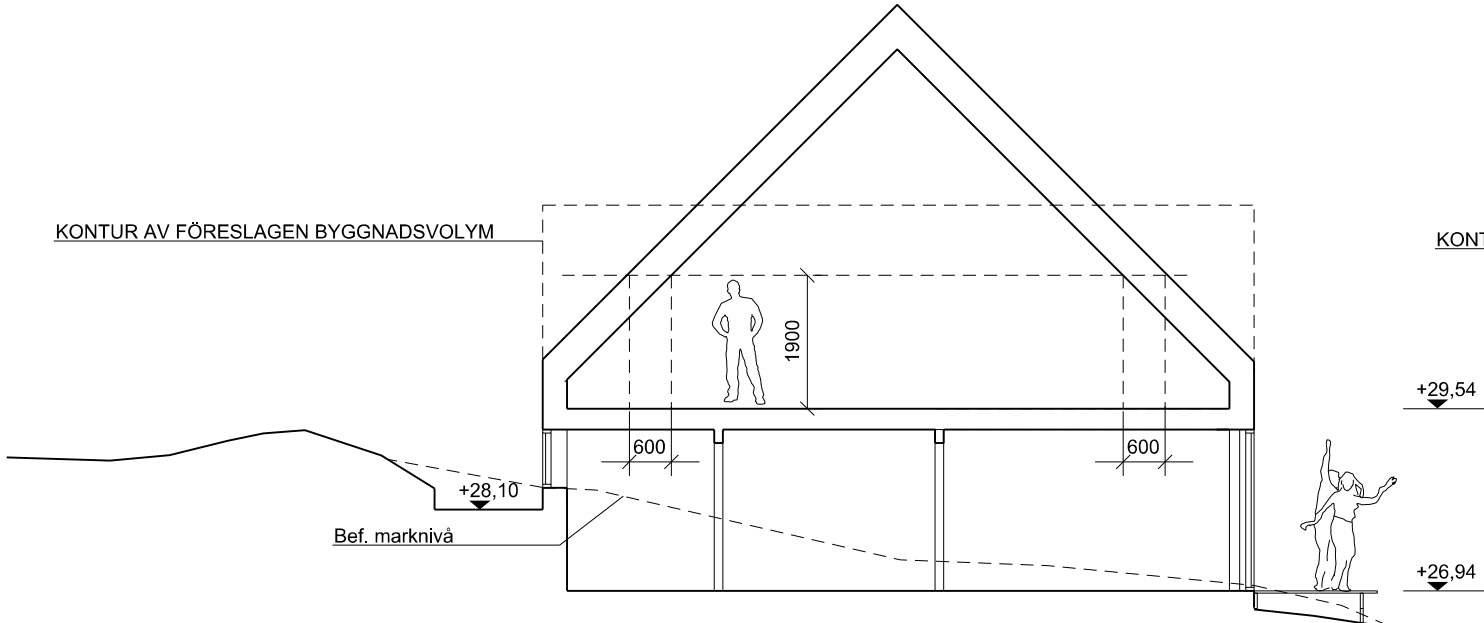
A1 SEKTION GENOM BYGGNADSVOLYM ENLIGT DETALJPLAN SKALA 1:400



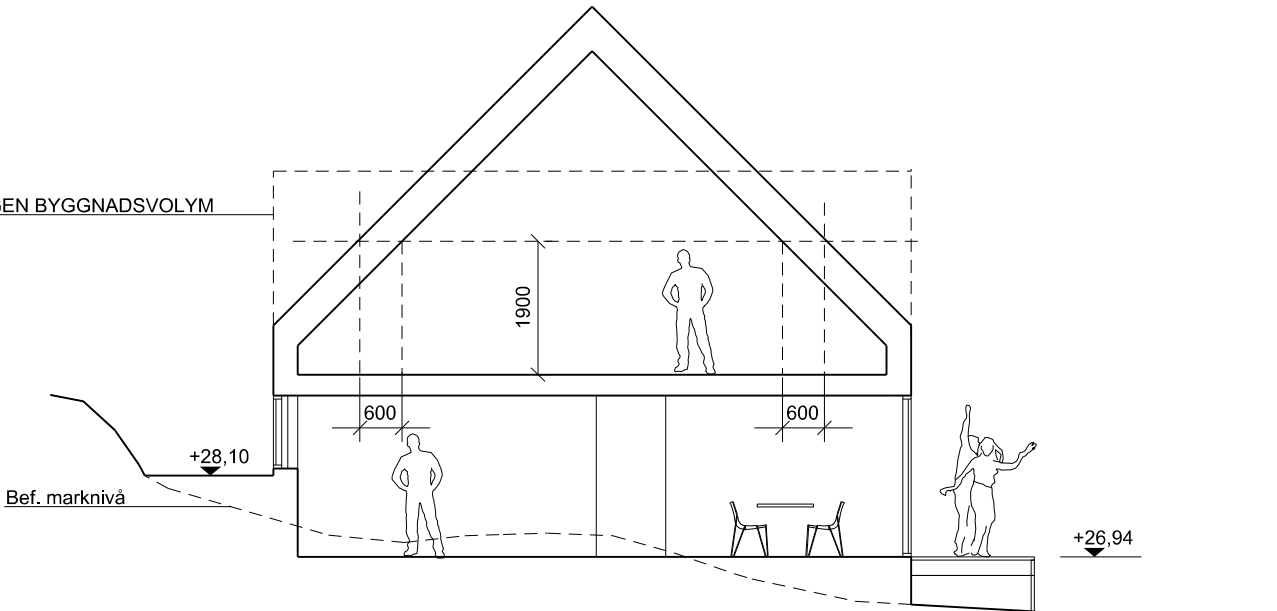
A1 SEKTION GENOM FÖRESLAGEN BYGGNADSVOLYM SKALA 1:400



VINDSPLAN TOTALT 87M² BOA.



A4 VINDSPLAN MED 45 GRADERS TAKLUTNING



A2 VINDSPLAN MED 45 GRADERS TAKLUTNING