



Conrad Grut  
conrad.grut@varmdo.se  
08-570 483 87  
Bygglövhandläggare/Miljöinspektör

FORZELIUS, JONAS

## Tjänsteskrivelse

### FÅGELVIK 1:322, Fågelviksvägen 102 : Bygglöf för uppförande av enbostadshus

#### Förslag till beslut

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

1. Avslå ansökan om bygglöf.
2. Fastställa avgiften till 11361 kronor, det vill säga 75% av bygglöfavgiften 15148 kronor enligt av kommunfullmäktige antagen taxa. Faktura på avgiften översänds separat.
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

#### Handlingar som ingår i beslutet

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Skrivelse daterad                         | 2015-06-22 |
| Nybyggnadskarta/ situationsplan, inkommen | 2015-07-10 |
| Ritningar plan, sektion, fasader inkomna  | 2015-07-10 |

#### Ärendet

Ansökan avser bygglöf för uppförande av ett enbostadshus som ersättning till befintligt hus som rivs. Byggnationen avses att uppföras i ett plan med en underbyggd garagedel med en total byggnadsarea (BYA) om totalt 198 kvm varav öppenarea (OPA) om 48 kvm. Avvikelsen mot gällande byggnadsplan blir därmed 32%.

#### Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan gäller ett bygglöf för uppförande av enbostadshus inom detaljplanerat område. För fastigheten gäller byggnadsplan Bpl 33 som vann laga kraft 1951. I den står det bland annat att byggnader får uppföras i max en våning samt får

upptaga en yta av högst 150 kvm vilket motsvarar termen byggnadsarea (BYA) och en byggnadshöjd på max 4,5 m.

Sökt åtgärd avviker från gällande planbestämmelser och förutsättningar att bevilja bygglov finns inte. Åtgärden bedöms inte heller vara en sådan liten avvikelse som avses i 9 kap 31b. Nämnden föreslås besluta att avslå ansökan om bygglov.

Sökanden har särskilt i skrivelse hänvisat till annat beslut gällande förhandsbesked utanför planlagt område. Hänvisningen bedöms inte medföra något annat ställningstagande då detta förhandsbesked avser två tomter utanför detaljplanelagt område i anslutning till Ingarö Golfbana och nedanför ett senare detaljplanelagt område med en byggrätt om 300 kvm bruttoarea (BTA).

Hänvisning till att någon reglering gällande balkonger inte finns bedöms inte heller medföra annat ställningstagande då åtgärden faller in under definitionen av byggnad, enligt 1 kap. 4§ plan- och bygglagen, att någonting med tak skall räknas så som byggnad eller byggnadsdel. I detta fall är balkongen utbyggd 3,15 m på en höjd av 2,5 m över mark. Balkongen har dessutom tak över sig varför balkongens projektion över marken alltid skall räknas med i byggnadens yta. Sökanden har i egen kontakt med Boverket fått följande svar gällande tolkning av balkonger i äldre byggnadsplan:

"Vid tolkning av äldre planer måste man gå tillbaka till den lagstiftning och de anvisningar som gällde när planen antogs om inte annat anges i övergångsbestämmelser. Principen är den att planer ska tolkas utifrån de förutsättningar som gällde vid planens tillkomst. Det innebär att man vid tolkning av äldre planer i första hand ska utgå ifrån de handböcker som då gällde. Från denna princip finns några undantag. Om det anges en definition enligt PBL/ÄPBL och tillhörande förordningar, så gäller dessa före de handböcker som fanns vid planens tillkomst. T ex anges det i PBF vad som menas med byggnadshöjd och denna definition gäller före de tidigare definitioner som beskrivits enligt äldre handböcker. Anger dock planen specifikt hur byggnadshöjd ska räknas, så går planens bestämmelser före definitionerna i PBL eller PBF (se övergångsbestämmelse punkt 5 i PBL). I ditt ärende så har jag gjort en översiktlig sökning av de definitioner som anges i PBL/PBF och ÄPBL/ÄPBF och inte funnit några definitioner för byggnadsarea eller hur balkonger ska räknas i förhållande till byggnadsarea. Jag har också i ditt tidigare ärende gjort en sökning i äldre handböcker och inte heller funnit någon tydlig beskrivning för hur balkonger ska tolkas i förhållande till byggnadsarea angiven i äldre planer från 1950."

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att eftersom balkongen i detta fall inte varit särskilt reglerad så gäller definitionen enligt 1 kap. 4§ PBL där sökt byggnadsåtgärd (balkong) faller in under begreppet byggnad. Huvudbyggnadens storlek är tydligt definierad i byggnadsplanen vilket anges som den yta som upptas på marken. Av boverkets yttrande till sökanden framgår också att en definition enligt PBL/ÄPBL gäller före tidigare handböcker.

Tolkningen är alltså att eftersom balkonger inte behandlas särskilt skall dessa behandlas som vilken byggnadsdel som helst ifall inte en senare vedertagen tolkning ger stöd för undantag. Avdelningen har valt att använda SIS mätregler

SS 21054:2009 som idag är en vedertagen standard för areamätning. Även denna standard ger inte utrymme att tolka sökt byggnadsdel på annat sätt.

### Yttranden

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan som inte kan betraktas som liten avvikelse varför bygglov inte kan medges. Enligt rättspraxis betraktas en liten avvikelse utgöra c:a 10% för vilken nämnden skulle kunna bevilja om nämnden anser det lämpligt i det enskilda fallet.

Ett grannehörande har därför inte bedömts behöva genomföras då åtgärden avviker från gällande planbestämmelser och inte ryms inom begreppet liten avvikelse.

### Stöd för beslut

Åtgärden strider mot 9 kap. 30 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

### Information och upplysning

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

### BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Conrad Grut  
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

### Bilagor:

Ritningar

### Bilagor:

FORZELIUS, JONAS

## 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



Lagnöström

Nykvarn

bp52+bp33

bp33

Golfbana

Fågelsvik

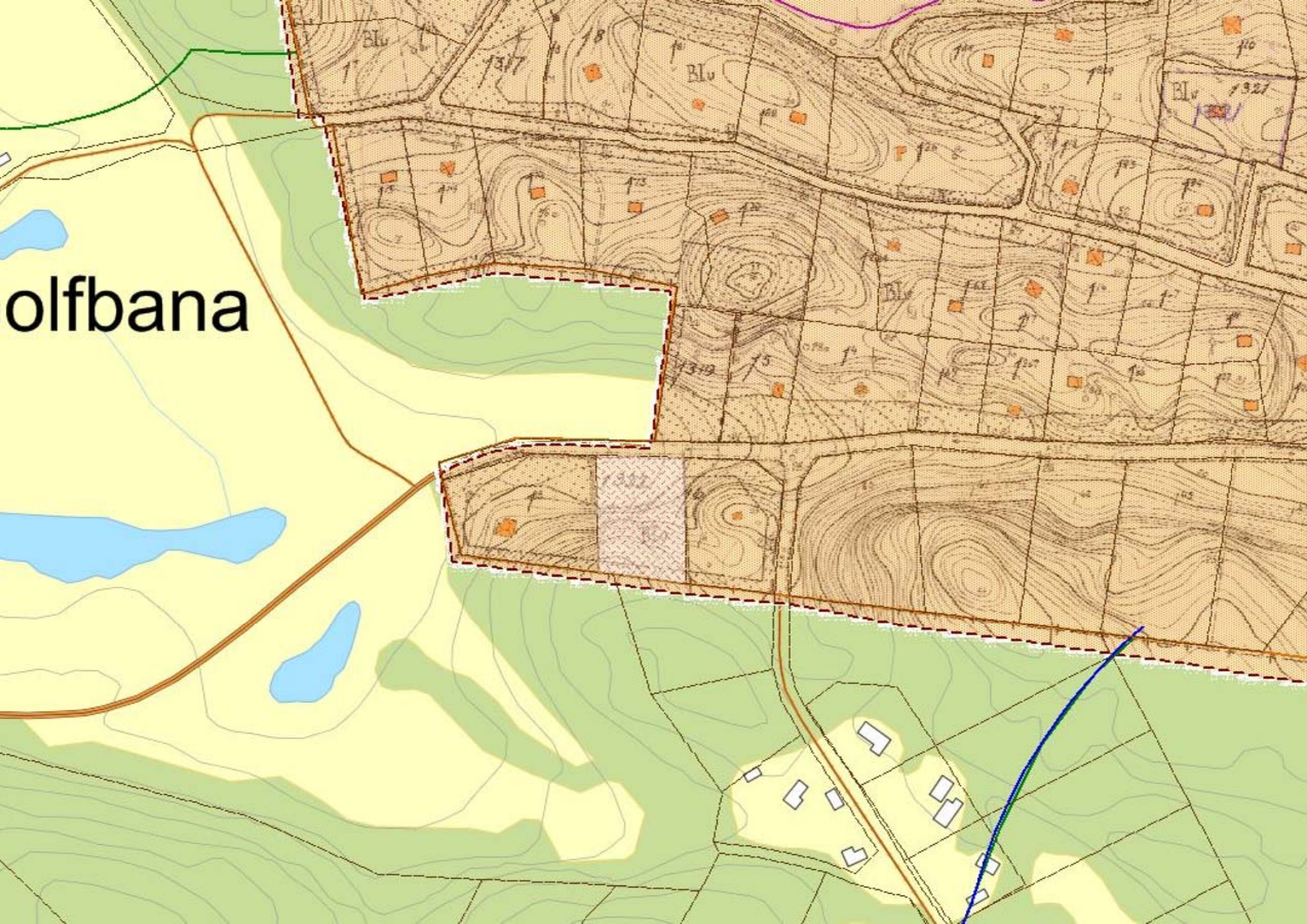
dp28

bp65





olfbana







## over

Dnr. 14SPN/0202

Skala 1:500 A3

Planer Bp 33

**Fastighetens areal: 3 670m<sup>2</sup>**

### Koordinatsystem

**Plan: Sweref 99 18 00**

Höjd: RH2000

andel i Fågelvik Ga:9

andel i Fågelvik Ga:12

**Arbetsfix +8,13 röd markering på sten**

Ritad

2014-04-03

**Michael Svemby**

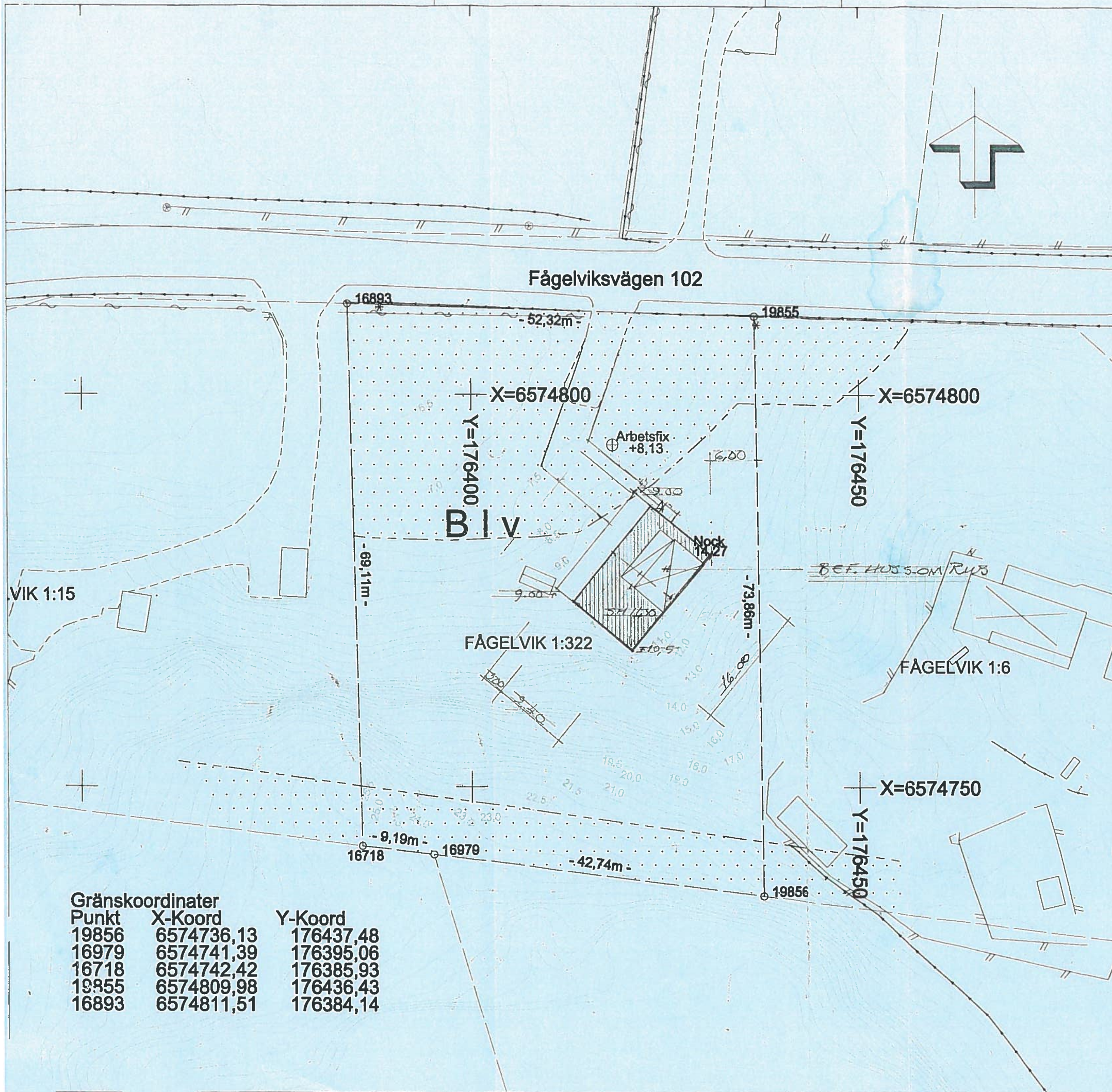
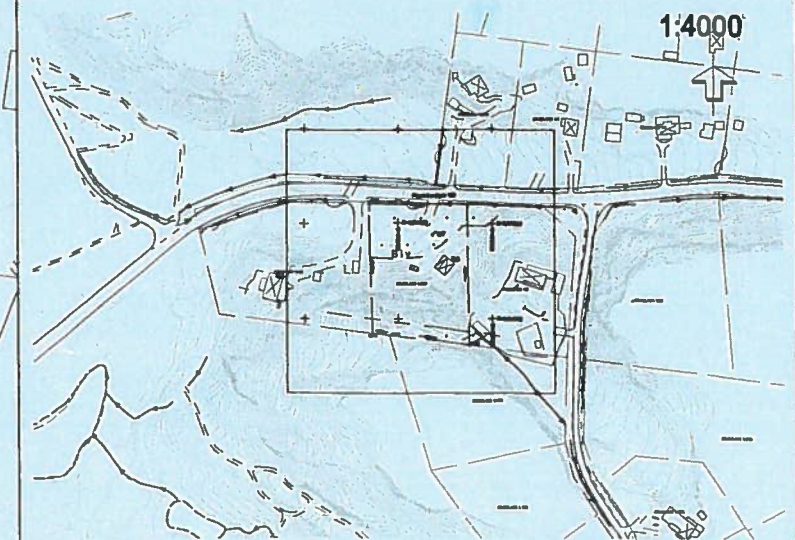
Dead City

**Godkänd**

Lars Öberg

## VA-AVDELNINGENS UPPGIFTER

**Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.**

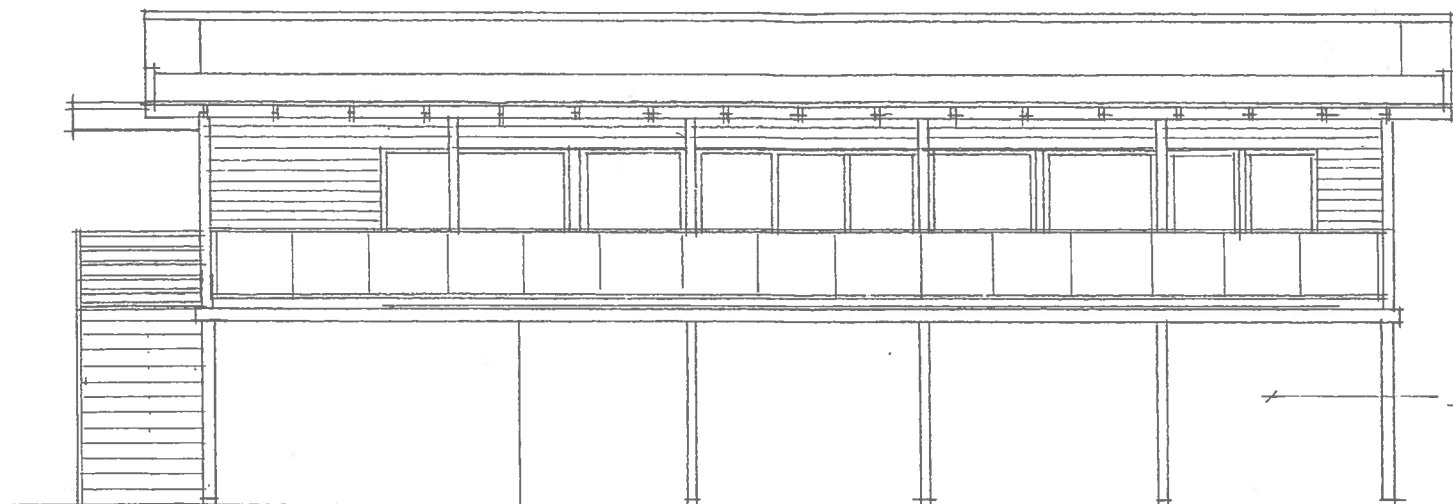


| Gränskoordinater |            |           |
|------------------|------------|-----------|
| Punkt            | X-Koord    | Y-Koord   |
| 19856            | 6574736,13 | 176437,48 |
| 16979            | 6574741,39 | 176395,06 |
| 16718            | 6574742,42 | 176385,93 |
| 19855            | 6574809,98 | 176436,43 |
| 16893            | 6574811,51 | 176384,14 |

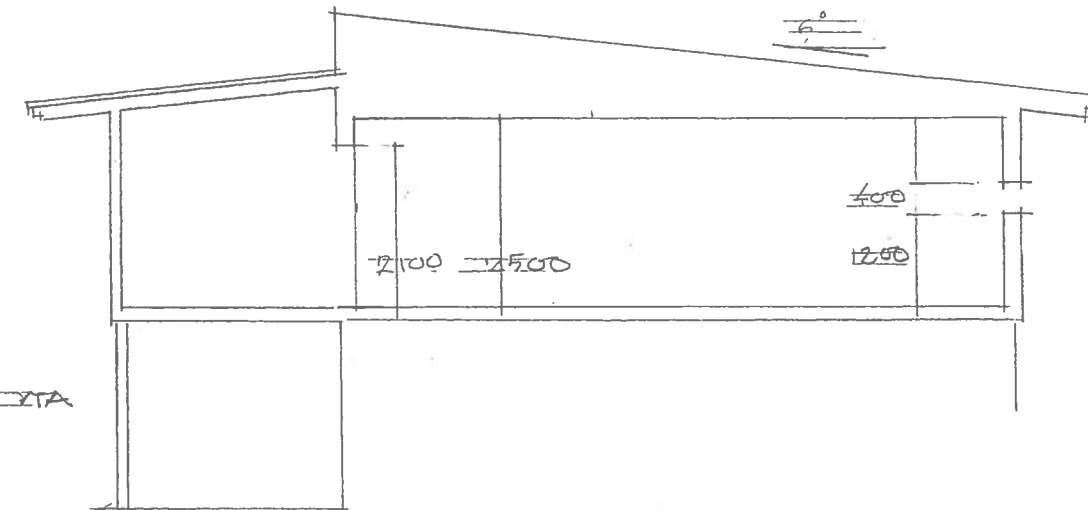




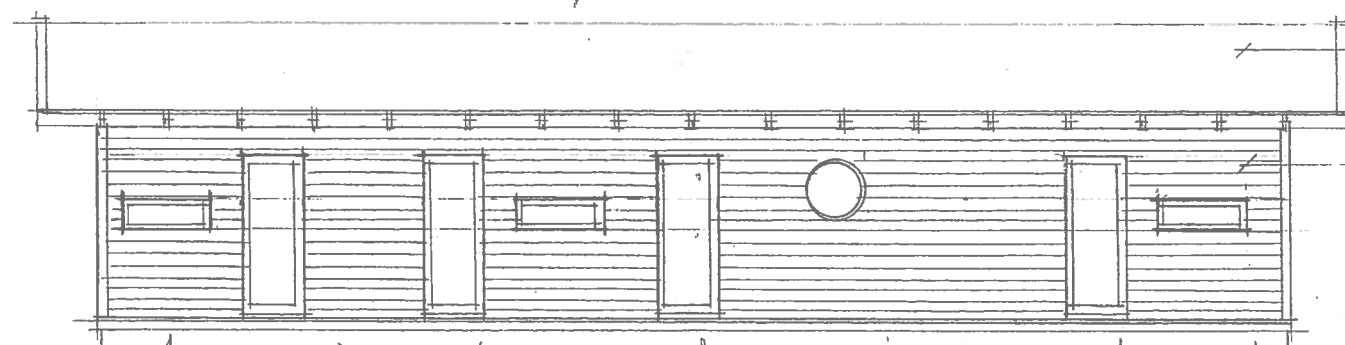




KOT NORDVÄST



SEKTION



KOT SYDÖST

DOBBELFALSA S VART TAKPLÅT

LIGGANDE LÄCK

FÄGELVIK 1:322  
VÄRMÖ KOMMUN

HYB AV FJERTIOSSHUS  
SEKTIONER & FASADER  
UTGÅ I APRIL 2015

SA