



Hanna Hasanagic
hanna.hasanagic@varmdo.se
08-570 483 56
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

GUSTAVSBERG 1:312: Anmälan om ändrad planlösning

Förslag till beslut

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

1. avslå ansökan om ändrad planlösning då sökt åtgärd avviker från gällande planbestämmelser.
2. ta ut avgift om 6 965 kronor för 7 timmars handläggningstid.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

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

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 §188 punkt 9, en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Fasadritningar - BU, daterade	2017-01-09
Planlösning - BU, dateras	2017-04-21
Befintlig planlösning -BU, daterad	2017-04-21
Förslag till kontrollplan - BU, daterad	2017-04-21

Ärendet

Anmälan inkom den 9 januari 2017. Anmälan avser ändrad planlösning från kontor till bostad. I detaljplanen anges att endast kontor och förskola får finnas på fastigheten. En preliminär bedömning skickades till sökande den 13 mars 2017.

Sökande återkom den 21 april 2017 med ett svar. Han angav att då det i

Porslinkvarteren byggs ca 2 500 lägenheter och det nu är ett bostadsområde så kan han inte se något hinder i att hans ansökan beviljas. Då det endast gäller hans kontor på plan 6 och inte hela huset. Lägenheten är till honom själv på ålderns höst. Han har sedan 1990 ägnat sin verksamma tid att bygga, förädla och förändra stora delar av området och han tycker därför att det skulle vara trevligt att få bo i detta område. Han anser att det är ett mindre avsteg från planen som kommunen har rätt att bevilja och förändringen passar väl in för området.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 3 319 kvm. Detaljplan 202 gäller för fastigheten som vann laga kraft 2013-07-25.

Det är idag kontor i den byggnaden men sökande önskar omvandla plan 6 från kontor till bostad.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31 § PBL.

Inga synpunkter på avvikelsen har framförts från grannar.

Ärendet har remitterats till VA- enheten. Som yttrat sig över att ny användning av fastigheten kan leda till ytterligare anläggningsavgifter för VA.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att ansökan inte kan beviljas då det inte är en liten avvikelse. Avvikelsen är stor då den anger kontor och förskola och sökande vill omvandla det till bostad.

Grundprincipen är att bestämmelserna i en detaljplanen ska följas. En liten avvikelse kan däremot ges. Avvikelsen måste dock vara förenlig med planens syfte. Dessutom måste avviken antingen vara liten eller gälla en åtgärd som är av begränsad omfattning och nödvändig för att området ska kunna användas eller bebyggas på ett ändamålsenligt sätt. Bygg- och miljöavdelningens bedömning är att avviken inte är liten och att avviken inte är nödvändig för att området ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Ansökan bör avslås.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Hanna Hasanagic
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Karta över fastigheten - TN, daterad	2017-08-16
Karta på omgivningen - TN, daterad	2017-08-16
E-post daterat 2017-06-12	

Sändlista

Delges beslut med post

Sökande

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.

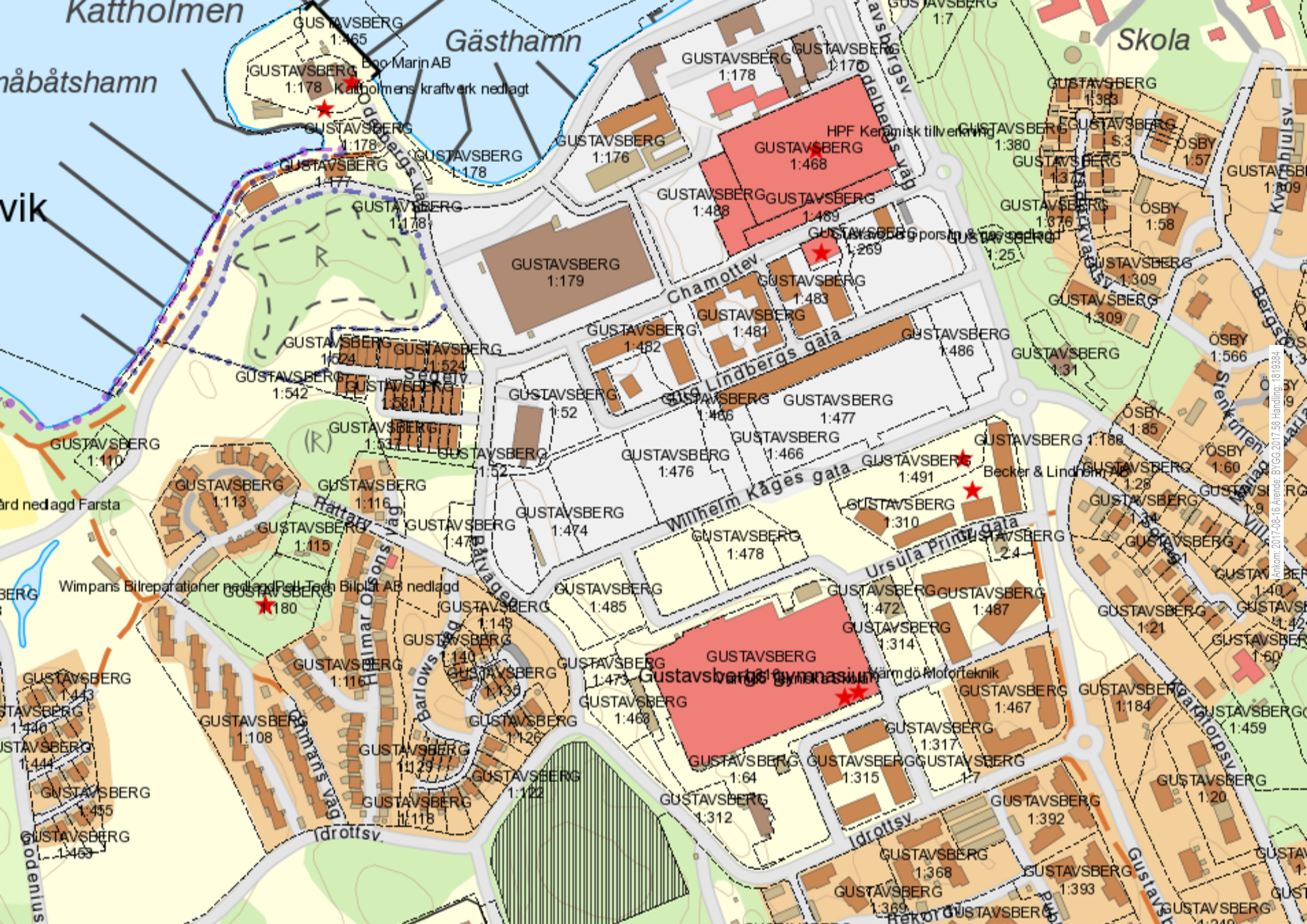
Underteckna överklagandet

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.

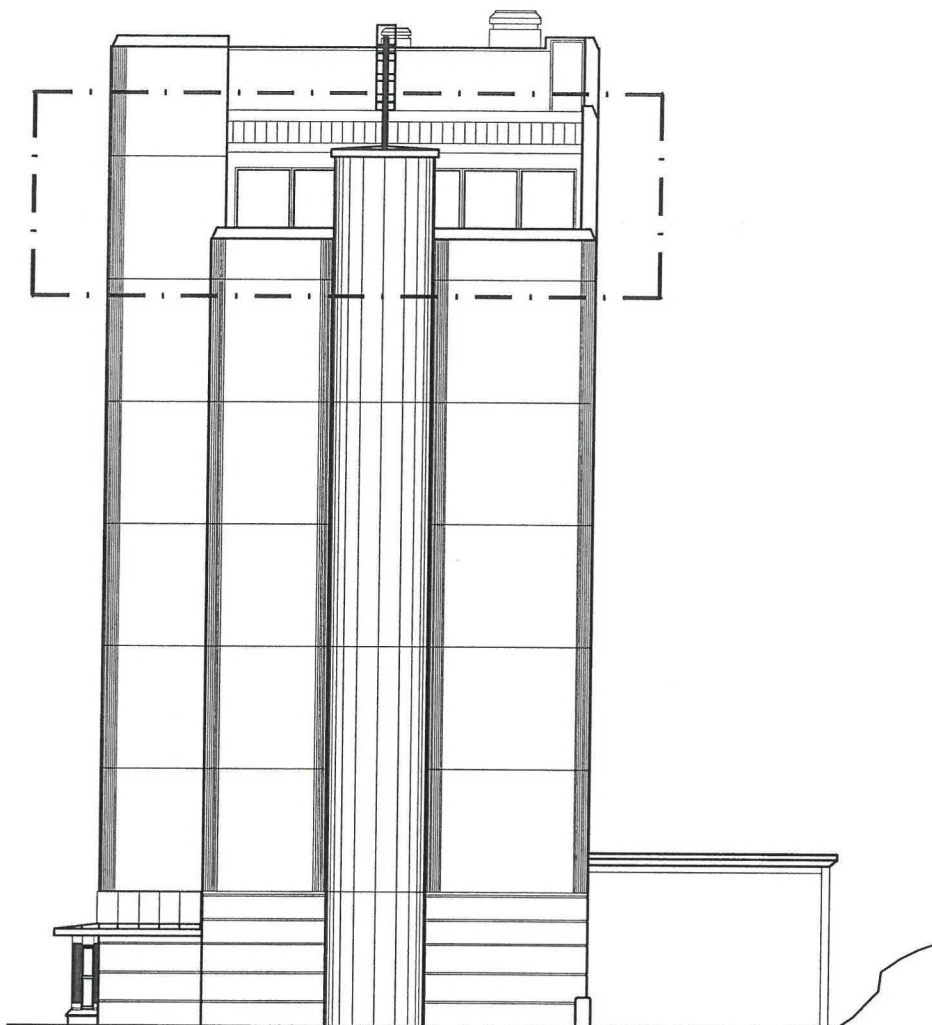
Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG







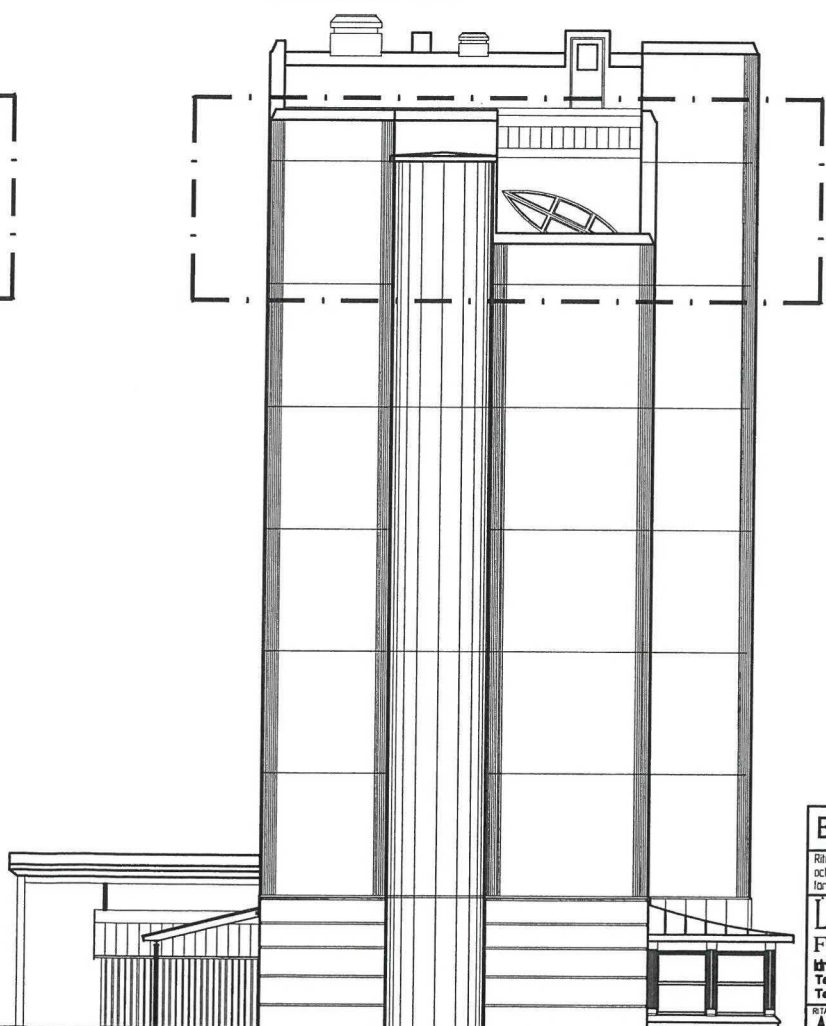
FASAD MOT ÖSTER



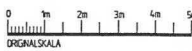
FASAD MOT NORR



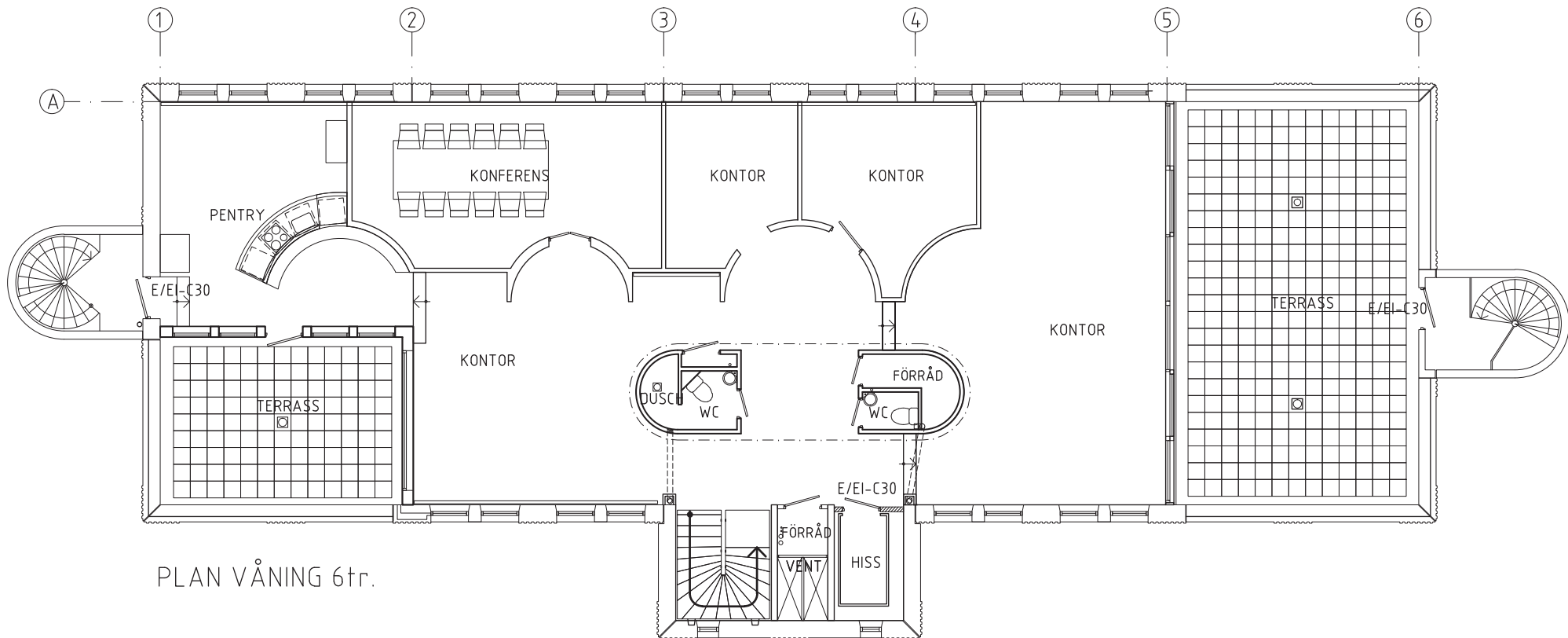
FASAD MOT VÄSTER



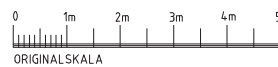
FASAD MOT SÖDER



BYGGLOVRITNING	
Ritningsmaterial är Landvik & Dahl Fastighets ABs egendom och får ej användas eller upprisas för konkurrerande företag utan vårt medgivande	
LANDVIK & DAHL FASTIGHETS AB Krokvägen 4, 134 40 Gustavsberg Telefon 08 / 570 139 00 Telefax 08 / 570 139 99	GUSTAVSBERG 1442 1:312 VÄRMDÖ KOMMUN
RITAD AV A.U.	GRANSKAD AV A.U.
ÄNDRAD ANVÄNDNING FASADER	
SKALA A3-1200 A1-1100	
BYGGLOVNUMMER GUSTAVSBERG 2013-06-13	REV. B2

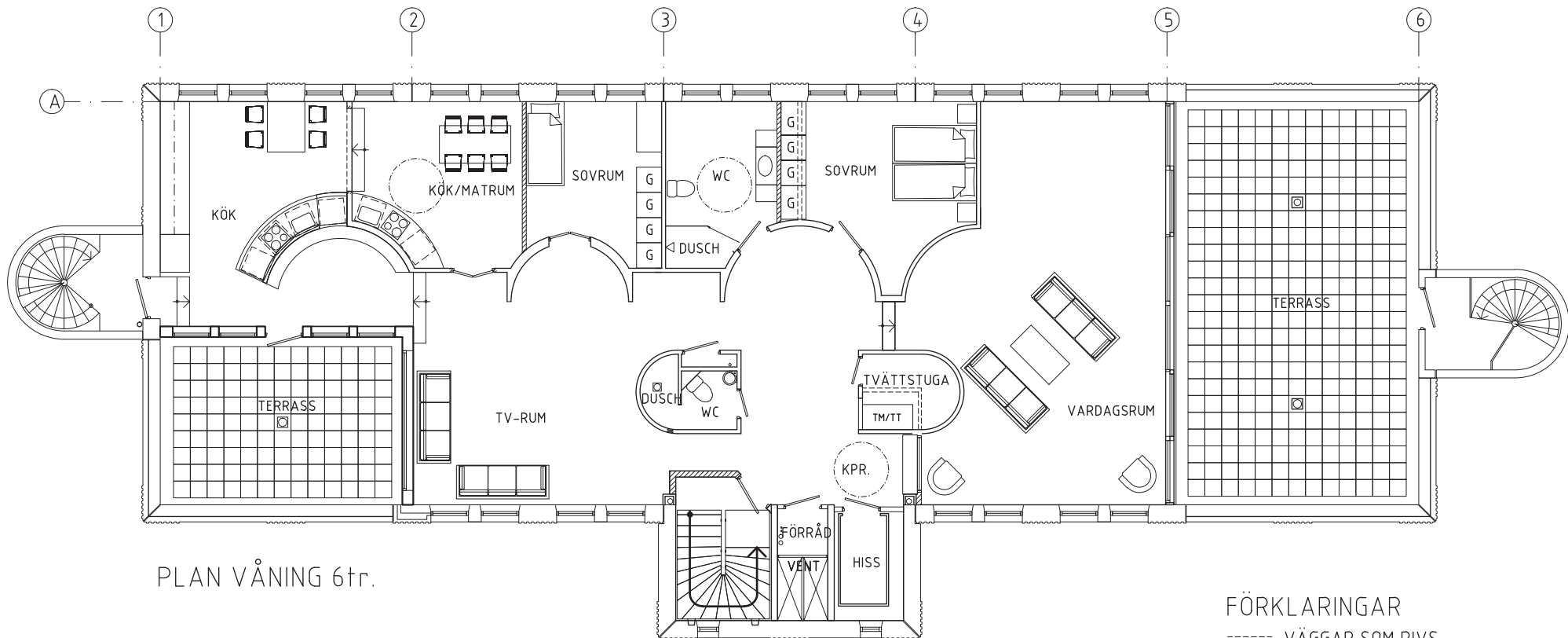


Ankom: 2017-04-21 Ärende: EYGG.2017.58 Handling: 1775234



		REV.	SIGN	DATUM
 Idrottsvägen 4A 134 40 Gustavsberg Telefon 08 / 570 139 00 info@LIDHuset.se www.LIDHuset.se		GUSTAVSBERG 1:312 VÄRMDÖ KOMMUN		
		ÄNDRAD ANVÄNDNING, KONTOR TILL BOSTAD PLAN VÅNING 6 tr.-BEF. UTSEENDE		
RITAD AV A.U.	GRANSKAD AV	ARBETSNUMMER	RITNINGNUMMER	REV.
GUSTAVSBERG 2016-09-11			R1	

SKALA 1:100

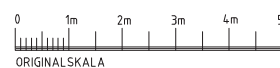


PLAN VÅNING 6tr.

FÖRKLARINGAR

===== VÄGGAR SOM RIVS

////// NYA VÄGGAR



A	KOMPL. F. TILLGÄNGLIGHET JUSTERAD PLANLÖSNING	AU	17-01-29
REV.		SIGN	DATUM
 Idrottsvägen 4A 134 40 Gustavsberg Telefon 08 / 570 139 00 info@LIDHuset.se www.LIDHuset.se			
RITAD AV A.U.		GRANSKAD AV	
GUSTAVSBERG 2016-09-11		ARBETSNUMMER	
		RITNINGNUMMER	
		B1	
		REV.	
		A	

GUSTAVSBERG 1:312
VÄRMDÖ KOMMUN

ÄNDRAD ANVÄNDNING, KONTOR TILL BOSTAD
PLAN VÅNING 6 tr. SKALA 1:100

Förslag till kontrollplan ändrad användning kontor till bostad

Fastighet: Gustavsberg 1:312
Diarienummer: BYGG.2017.58
Byggherre: Fredric Dahl
Entreprenör (E): 2maBygg AB
Sakkunnig (S): Fredric Dahl

BBV=Byggkeramikrådets branchregler för våtrum
GVK=Golvbranchens våtrumskontroll

Kontrollen avser	Kontrollant E/S	Kontrollmetod	Kontroll mot underlag	Resultat datum	Åtgärd	Anmärkning
Golvfall i nytt våtutrymme		Vattenpass	BBV, GVK			
Tätskikt i nytt våtutrymme		Visuellt	BBR kap 6, BBV, GVK			
Brandmanchetter i nya rörgenomföringar		Visuellt	BBR 6:642			
Ventilation distribution, flöden		Luftflödesmätning	BBR kap. 6			

Underskrift Härmed intygas att kontrollpunkterna har utförts och samtliga angivna krav har uppfyllts	
Byggherre	Entreprenör (utförandeentreprenör) Sakkunnig

Den som utfört kontrollen för respektive kontrollpunkt skriver under och intygar att arbetet är utfört

Från: LDHuset
Till: [Värmdö Miljö-Bygg](#)
Ärende: Fwd: Komplettering av ansökan om bygglov på Gustavsberg 1-312, Bygg.2017.58
Datum: den 12 juni 2017 15:20:49
Bilagor: [image001.png](#)

Hej

Jag fick meddelandet att Hanna Hasanagic har semester. Därför skickar jag om kompletteringen för att den ska hamna rätt.

Med vänlig hälsning,

LD Huset AB

Landvik & Dahl Fastighets AB

Landvik & Dahl Byggnads AB

Fredric Dahl

070 570 2000

fredric@ldhuset.se

LD Huset AB
Idrottsvägen 8
134 50 Gustavsberg
08 570 139 00

www.LDhuset.se



Vidarebefordrat brev:

Från: LDHuset <fredric@ldhuset.se>
Ämne: Re: angående ansökan om bygglov på Gustavsberg 1-312
Datum: 31 maj 2017 10:35:13 CEST
Till: Hanna Hasanagic <Hanna.Hasanagic@varmdo.se>

Tillägg till bygglovsansökan, Bygg.2017.58 Ändrad användning.

Hej Hanna,

Jag blir lite undrande över ditt resonemang och håller inte med dig. Jag har i mina tidigare och nuvarande bolag Gustavsberg Hamnfastigheter, Landvik & Dahl Fastighets AB samt Landvik & Dahl Byggnads AB ägt stora delar av fastigheterna i Porslins kvarteren och Gustavsbergs Hamn samt sedan 90-talet byggt en hel del i dessa områden med Landvik & Dahl Byggnads AB.

Följande byggprojekt har vi utfört med avsteg från då gällande plan, industri och kontor.

- I badkarsfabriken byggdes 3 stycken skolor för ca 400 elever.
- Hotell Blå Blom
- Hemköp (då Rimi)
- Delselius i Tornhuset
- Blå kiosken
- Glassflotten
- Mässhallen avsedd för upp till 3 000 personer i Hushållsporslinsfabriken (HPF).
- Tidigare Wallenbergs skola i Tornhuset.
- Restaurant i Glashuset.
- Gustavsbergs Vårdcentral i Glashuset, (och tidigare Domus i Glashuset) vilket även dessa ej enligt planen.

Detta och mycket mer, men det som är gemensamt för alla ovanstående punkter är att det inte varit verksamheter enligt då gällande plan, men väl fungerande samt passande verksamheter för respektive plats.

Kommunen har rätt till avsteg från planen som du ser av ovannämnda punkter, om byggnationen ifråga passar väl in i området. I mitt fall handlar det om ändrad användning av våningsplan 6 i LD Huset till bostad. Det är 1700 stycken bostäder under utveckling i det angränsade närområdet och jag har svårt att förstå varför detta avsteg skulle vara något problem. Området är ju idag i princip ett bostadsområde.

Jag har dessutom tidigare även erhållit förhandsbesked för boende i LD Huset som tyvärr aldrig blev av.

Framtagandet av nya planen för Porslins kvarteren har jag varit högst delaktig i och den blev som alla ville och mycket bra.

Jag har till subventionerat pris sålt mark för att möjliggöra byggandet av 140 stycken hyreslägenheter.

Jag har till subventionerat pris sålt mark för byggandet av dagisverksamhet.

Överlåtitt utan ersättning mark för vägar samt överlåtitt en stor del mark där parken kommer att skapas.

Erlagt 27 miljoner för planarbetskostnader samt 13,5 miljoner för gatukostnader i porslins kvarteren.

Då jag nu minskat min verksamhet behöver jag endast ett mindre kontor och därför vill jag på ålderns höst nyttja mitt kontor till boende istället.

Jag vill absolut att mitt bygglov dras i byggnadsnämnden för att få ett korrekt beslut. Därför vill jag att detta samt tidigare mail till dig bifogas i min ansökan som underlag för att ett korrekt beslut ska kunna fattas.

Med vänlig hälsning,

LD Huset AB

Landvik & Dahl Fastighets AB

Landvik & Dahl Byggnads AB

Fredric Dahl

070 570 2000

fredric@ldhuset.se

LD Huset AB
Idrottsvägen 8
134 50 Gustavsberg
08 570 139 00

www.LDhuset.se



17 maj 2017 kl. 11:01 skrev Hanna Hasanagic
<Hanna.Hasanagic@varmdo.se>:

Hej!

Jag har tagit upp ärendet med mina kollegor och tyvärr så kan vi inte bevilja bygglov för ändrad planlösning. Detta då detaljplanen säger kontor och förskola. Det blir en stor avvikelse från detaljplan, det är ingen liten avvikelse. Så tidigare preliminär bedömning gäller fortfarande.

Du har följande alternativ:

1. Återkalla din ansökan. Vid återkallande debiteras 1 990 kr.
2. Låta ärendet prövas i befintligt skick, då kommer ett avslagsbeslut att skrivas. Debitering enligt gällande taxa.

Var vänlig och återkom till mig med vilket alternativ du väljer **senast den 7 juni 2017.**

Med vänlig hälsning

Hanna Hasanagic
Bygglövshandläggare
Bygg- och miljöavdelningen
Sektorn för samhällsbyggnad- och tillväxt

Värmdö Kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg
Tel: 08-570 483 56
www.varmdo.se