



Sema Rhawi
sema.rhawi@varmdo.se
08-570 470 68
Bygglovshandläggare/Miljöinspektör

Birgitta Borg
SNÖVITS VÄG 21 B
13551 TYRESÖ

Delegationsbeslut BMH 4945

STAVSNÄS 1:526: Bygglov för nybyggnad av fritidshus, installation av eldstad och komplementbyggnad samt marklov

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. bevilja bygglov.
2. bevilja marklov.
3. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Marcello Lentini, SC0404-13
4. ta en ut avgift om 20 117kronor. Faktura skickas separat.
5. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 31b § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL). Åtgärden innebär en liten avvikelse från gällande planbestämmelser.

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 35 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Åtgärden får inte påbörjas förrän fyra veckor efter att detta beslut kungjorts i Post- och Inrikes tidningar enligt 9 kap 42a § PBL och åtgärden får heller inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL.

Den kontrollansvarige är certifierad enligt 10 kap. 9 § PBL.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2020-11-20 § 183 punkt 12, en taxa för beslut enligt PBL.

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Beslutsunderlag

Markplaneringsritning	inkom 2021-08-09
Byggnadsritningar komplementbyggnad rev	inkom 2021-08-09
Planritning, sektion huvudbyggnad rev	inkom 2021-08-09
Fasadritning huvudbyggnad rev	inkom 2021-08-09
Situationsplan rev	inkom 2021-08-09
Nybyggnadskarta,	inkom 2021-08-09

Samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Påbörjas åtgärden utan startbesked kommer en sanktionsavgift att tas ut med stöd av 9 kap plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF).

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handlingar som skall skickas in i förväg för att tekniskt samråd ska kunna ske och för att startbesked ska beslutas är konstruktionsritningar samt förslag till kontrollplan. Beroende på åtgärdens komplexitet kan även andra handlingar, exempelvis beräkning av förväntad energianvändning, komma att krävas.

Efter det att ni lämnat in erforderliga handlingar, är det ni, som byggherre, som ansvarar för att boka tid för tekniskt samråd med kommunens byggnadsinspektör. Tiden bokas av er kontrollansvarig. Handlingar och tidsbokning för tekniskt samråd skickas till inspektor@varmdo.se.

Ärendet

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av fritidshus om 65kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 65kvm och 0kvm öppenarea (OPA).

Ansökan gäller bygglov för nybyggnad av komplementbyggnad om 40kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 40kvm och 0kvm öppenarea (OPA).

Ärendet gäller även installation av eldstad i huvudbyggnaden.

Ansökan avser marklov enligt bifogade handlingar.

Besök på fastigheten har inte företagits.

Förutsättningar

Fastighetens areal är 4 203kvm landareal och 0kvm vattenareal.

Fastigheten är obebyggd.

Som detaljplan för fastigheten gäller byggnadsplan nr 216 fastställd 1952-10-03 med byggrätt om 60kvm BYA och 20 kvm OPA för huvudbyggnad och 40kvm BYA för komplementbyggnad.

Yttranden

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

Ägare till fastigheten Stavsnäs 1:525 (1/2) har inte framfört några synpunkter.

Ägare till fastigheten Stavsnäs 1:527 (3/4 och 4/4), Stavsnäs 1:529 (1/2 och 2/2) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Stavsnäs 1:525 (2/2), Stavsnäs 1:527 (1/4, 2/4), Stavsnäs 1:524 (1/1), Stavsnäs 1:817 (1/1), Stavsnäs 1:439 (1/1) har framfört liknande synpunkter avseende att tegelfasad inte passar in i lantmiljön och att byggnaderna ska utformas med träpanel.

Ägare till fastigheten Stavsnäs 1:528 (1/1) har framfört synpunkter avseende att tegelfasad inte passar in i miljön och att sökande ska rätta sig efter planbestämmelserna.

Ärendet har remitterats till Enheten avlopp och enskilt vatten, som har lämnat följande yttrande:

Enheten för avlopp och enskilt vatten bedömer sammanfattningsvis att

- det är möjligt att ordna avlopp och en ansökan har inkommit
- möjligheten att ordna vatten inte behöver utredas ytterligare eftersom fastigheten är belägen inom planlagt område

Enheten för avlopp och enskilt vatten grundar sitt yttrande på tillgängliga uppgifter samt kartläggning av grundvattenförhållanden och geologiska förutsättningar.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ärendet avser nybyggnad av fritidshus med installation av eldstad.

Ärendet avser även nybyggnad av komplementbyggnad avsedd att användas som förråd och gäststuga. Komplementbyggnaden får inte innehålla kök/kokvrå/pentry.

Byggnaderna enligt ansökan ska utformas med röd tegelfasad och rött taktegel och fönstren ska vara i trä med kulör NCS S 0300-4.

Ärendet har grannhörtts då byggnaden avviker från gällande planbestämmelser avseende en överyta om 5,32 kvm.

Yttranden som inkommit i ärendet avser tegelfasaderna som inte passar in i miljön samt att sökande ska följa planbestämmelserna. Yttranden har kommunicerats med sökande.

Sökande har anfört följande; att avvikelse på arean har tidigare medgivits på fastigheten i ärende med dnr.1491/2003, daterat 2005-03-14 men att det främsta skälet till avvikelsen har med de byggnadstekniska delarna avseende isoleringsdimensionering av byggnaden att göra, för att få till ett miljövänligt klimatskal tar denna del av byggnaden extra yta i anspråk.

Sökande har även anfört att det finns flertalet tegelhus i början på Storskogsvägen och att byggnaderna på fastigheten kommer att passa in i området.

Enligt plan- och bygglagen ska byggnader ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till:

- stads- och landskapsbilden
- natur- och kulturvärdena på platsen
- en god helhetsverkan.

Av ett par propositionsuttalanden framgår det att kravet på hänsyn till stads- och landskapsbilden inte ska tolkas som ett hinder mot ett nyskapande eller att all bebyggelse måste följa omgivningens mönster.

Denna nytillskott bedöms tillföra ett positivt värde. Byggherrens ambition är att ge byggnaderna ett uttryck som inte är främmande i landskapet, då byggnader med tegelfasad i olika kulörer dessutom förekommer i närområdet. Vid en avvägning bedöms inte tegelfasaderna ha en förvanskade egenskap i omgivningen där byggnaderna i direkt anslutning till denna fastighet är uppförda med träpanel.

Bedömningen för att medge bygglov har gjorts bl.a. utifrån de estetiska värdena som är av betydelse, hur synlig åtgärderna är vid den platserna där byggnaderna ska uppföras. Byggnaderna är i skala lågmälda, färgsättningen återfinns i området och med tegel, byggnaderna har ingen avvikande formgivning vad gäller takutformningen eller byggnadshöjd.

Fastigheten har en landareal överstigande 4000 kvm som bedöms relativ stor i jämförelse med de sökta byggnadernas storlek. Dessutom har de sökta byggnaderna placerats längre från tomtgräns än vad planbestämmelserna medger, och bedöms vidare att åtgärderna är mindre synliga i området.

I prop. 1997/98:117 sid. 16 framhölls det att alla nytillskott inte måste följa omgivningens mönster och att respekt för omgivningen inte uteslöt nyskapande.

Bedömningen är att den sammantagna verkan av byggnadens form, färg och material kommer att tillföra goda upplevelsemässiga värden på platsen och är lämplig utifrån landskapsbilden i området.

Avvikelsen avseende byggnadsarean, utifrån angivet skäl att huvudbyggnaden, avsedd att användas som fritidshus ska ha ett bättre klimatskal för att inte medföra en negativ miljöpåverkan ska även bedömas utifrån förutsättningarna avseende

de planförhållanden som råder på fastigheten och i detta fall att man tidigare har medgivit en avvikelse avseende byggnadsarean på fastigheten för huvudbyggnad. I ärende med dnr. 2003/1491 på fastigheten beviljades ett bygglov för ett fridshus med avvikelse på 6,3 kvm och en avvikelse med 30 cm på byggnadshöjden.

Det skäl som sökande har meddelat avseende isoleringsstandard bedöms i sak inte utgöra ett skäl till att medge en mindre avvikelse avseende byggnadsarean utan vid nybyggnation ska man kunna lösa de tekniska delarna i projekteringen. Då huvudbyggnaden är avsedd att användas som ett fritidshus och trots det väljer sökande att ha en erforderlig isoleringsstandard och att man tidigare har medgivit större avvikelser på fastigheten, ej exakt samma avvikelse, bedöms den sökta åtgärden som liten och förenlig med planens syfte.

Ansökan avser även marklov enligt bifogade handlingar. Markförändringarna avser till större del uppfyllnad av marken runt byggnaderna och bedöms därmed inte vara för stora.

En översiktlig bedömning har gjorts angående påverkan av trafikbuller. Bedömning av situationen i nuläget är att det inte finns risk för att trafikbuller kan orsaka en olägenhet.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov i 2 kap 6 § första stycket 1 och 5, 6 p och tredje stycket, 8 och 9 § och 8 kap. 1-3, 6, 7, 9-13, 17 och 18 § PBL.

Ansökan bedöms därmed uppfylla kraven för bygglov enligt 9 kap. 31b, 35§§ PBL.

Avvikelser

Ändringar i förhållande till bygglovet måste alltid godkännas av bygglovshandläggaren före utförande.

Avgift

För handläggning av ärendet tillämpas taxan för år 2021 som antogs 2020-11-20 § 183 punkt 12. Handläggning av ärendet ger en avgift på 20 117kr.

Ärendet blev komplett för handläggning 2021-08-09 och har handlagts inom lagstadgad tid, någon nedsättning av avgiften behöver inte göras.

Information och upplysningar

Åtgärden får inte påbörjas förrän fyra veckor efter att detta beslut har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap 42a § PBL.

Observera att byggnadsarbetena utförs på egen risk innan lovet vunnit laga kraft. Beslutet får 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*. När ett beslut har fått laga kraft innebär det att det inte längre kan 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.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att gällande riktvärden uppfylls i samband med byggnation. Om det i ett senare skede visar sig att riktvärdena inte uppfylls så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda detta. Enligt 8 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader så ska en beräkning av buller även ta hänsyn till framtida trafikflöden som kan ha betydelse för bullersituationen.

Fastigheten befinner sig i normalriskområde för radon.

Byggnaden får inte tas i bruk innan den har anslutits till en av kommunen godkänd avloppsanläggning.

Om föroreningar (ex oljeföroreningar i mark) påträffas ska arbetet avbrytas och föroreningen anmälas till bygg- och miljöavdelningen.

Åtgärden kräver tillstånd från fastighetsägaren (arrendator).

Byggherren uppmärksammas på att åtgärden inte får utföras på område som omfattas av servitut eller ledningsrätt.

I detta ärende krävs utstakning och lägeskontroll. Behörighet krävs. Kostnaderna för lägeskontroll debiteras separat om den utförs av kommunens Kart- och GIS enhet.

Byggherren ansvarar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Avledning av dagvatten och dräneringsvatten ska ske på sådant sätt att inte olägenheter uppstår för intilliggande fastigheter.

Bygglovet upphör att gälla om åtgärden inte har 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-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Delges beslut

Sökanden

Kontrollansvarig

Delges beslut med Rek+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning med Rek+MB

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

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 ditt 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

Informationsblad – handlingar inför tekniskt samråd

Du har fått ett beviljat bygglov. Innan du får sätta spaden i backen så behöver du genomföra ett tekniskt samråd. Efter det tekniska samrådet kan startbesked meddelas.

Följande handlingar behöver lämnas in före ett tekniskt samråd kan hållas:

1. Om du ansökt om tillbyggnad av enbostadshus:
 - Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)
 - U-värdes beräkning för tillbyggnaden
 - Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)
 - Färdigställandeskydd (vid större tillbyggnader)
2. Om du ansökt om tillbyggnad av fritidshus:
 - Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)
 - Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)
3. Om du ansökt om uppförande av enbostadshus:
 - Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)
 - Energiberäkning
 - Färdigställandeskydd
 - Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)
4. Om du ansökt om uppförande av fritidshus:
 - Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)
 - Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)
5. Om du ansökt om tillbyggnad/uppförande av komplementbyggnad:
 - Förslag till kontrollplan (upprättas av kontrollansvarige)
 - Konstruktionshandlingar (grund, stomme och takkonstruktion ska redovisas)

När ovanstående handlingar tagits fram mejlar du inspektor@varmdo.se och bokar en tid för tekniskt samråd med en inspektör.

Dagordning vid tekniskt samrådsmöte (mötet sker via digital plattform Teams)

Vid det tekniska samrådet gås följande frågeställningar igenom:

1. Arbetets planering och organisation
2. Byggherrens förslag till kontrollplan
3. Övriga handlingar som byggherren har lämnat till byggnadsnämnden
4. Hur identifieringen av avfall och återanvändbara byggprodukter har gjorts
5. Behovet av att byggnadsnämnden gör arbetsplatsbesök
6. Behovet av eventuella tillsynsåtgärder
7. Behovet av färdigställandeskydd
8. Behovet av utstakning
9. Byggnadsnämndens behov av ytterligare handlingar inför beslut om startbesked
10. Behovet av ytterligare tekniska samråd eller andra sammanträden