



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

Tjänsteskrivelse

LILLSTRÖMSUDD 4:1: Ansökan om tillbyggnad av enbostadshus samt nybyggnad av komplementbyggnad

Förslag till beslut

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

1. Avslå ansökan om bygglov
2. ta ut avgift om 6 965 kronor
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet fattas med stöd av 2 kap 6 § p.1 plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

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

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta-BU, daterad	2017-09-12
Markplaneringsritning-BU, daterad	2017-09-12
Fasadritning-BU, daterad	2017-09-12
Fasadritning-BU, daterat	2017-05-18
Planlösning plan 1-BU, daterad	2017-09-12
Planlösning plan 2-BU, daterad	2017-05-18
Sektionsritning-BU, daterad	2017-09-12
Planlösning, fasad garage- BU, daterad	2017-05-31
Karta inzoomad- TN, daterad	2017-09-18
Karta utzoomad - TN, daterad	2017-09-18

Ärendet

Ansökan om bygglov för tillbyggnad av enbostadshus och uppförande av ny komplementbyggnad inkom till bygg- och miljöavdelningen den 18 maj 2017. En bekräftelse med begäran om komplettering skickades den 31 maj 2017. Sökande inkom med kompletteringarna den 1 juni 2017. Ett grannyttrande skickades ut den 16 juni 2017. Den 12 september gjordes en inspektion på fastigheten. Ytterligare kompletterande handlingar inkom i ärendet den 12 september.

Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 4 226 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad och en komplementbyggnad.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Besök på fastigheten har företagits 2017-09-12.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Inga synpunkter har framförts på ansökan.

Ärendet har remitterats till planenheten (pågående planen är mellan startskede och samråd) som hade synpunkter på ansökan och anser att ansökan om bygglov bör avslås. Som ett led i planarbetet har ett antal utredningar genomförts.

Utredningarna omfattar strandskydd, naturvärden, kulturmiljövärden, buller, trafik, risk (väg 222) och geoteknik. Insända ritningar visar en tillbyggnad som inte på något sätt är varsam och/eller underordnar sig huvudbyggnaden.

Tillbyggnaden dominerar huvudbyggnaden och förbinds till densamma genom en passage. I själva verket skulle den föreslagna byggnationen kunna benämnas som uppförande av en ny huvudbyggnad med entré mot nordost. Förslaget anses inte ge en god helhetsverkan eftersom det inte på något sätt samspelar med den ursprungliga huvudbyggnaden. Typiskt för området omkring är att byggnaderna är väl anpassade till terrängen och varsamt inplacerade i naturmark på respektfullt avstånd från vägen. När stora utfyllnader sker på en fastighet är det svårt att bevara såväl träd som växtlighet. Detta påverkar inte bara landskapsbilden, det påverkar även möjligheten till fördröjning och omhändertagande av dagvatten på den egna fastigheten. Förslaget står dessutom i konflikt med några av de planbestämmelser som kommer att föreslås vid samråd det fjärde kvartalet 2017. Idag ligger fastigheten utanför planlagt område.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Efter inspektion på fastigheten så gjordes bedömningen att den sökta åtgärden inte är lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § p.1 PBL. Tillbyggnaden ger inte en god helhetsverkan då den inte samspelar med den ursprungliga huvudbyggnaden.

Gestaltningmässigt så ser den befintliga huvudbyggnaden och planerade tillbyggnaden ut som två bostadsenheter som förbinds via en passage. De båda byggnaderna är utrustade med var sitt kök och inrymmer på så sätt var sitt hushåll. De uppvisar även separata entréer. Formspråket visar på två bostadsenheter. Bedömningen är att tillbyggnaden inte passar in i området och inte är enhetlig med befintlig byggnad och omkringliggande fastigheter. Omkringliggande fastigheter närmast fastigheten är enplansvillor med källare eller vind. Sökande söker för två våningar med vind, då sutterängvåning är en våning.

Sökande menar att byggnaden är väl anpassad till terrängen och varsamt inplacerad i naturmark. De har valt en sutteränghus som sökande anser passar väl in i den terräng som är på deras tomt. Han menar att tillbyggnaden är utformad med hänsyn till de topografiska förhållandena.

Sökande har angett att angränsande fastighet Lillströmsudd 2:3 har två bostadsenheter med två separata entréer samt två kök (antal kök och entréer borde inte vara relevant i bedömningen). Sökande anger vidare att flertalet andra fastigheter har formspråket av flera huskroppar inklusive Fågelbro 14:2. Och att både Strömma 4:6 och Fågelbro 28:9 har två huskroppar som förbinds via en passage.

Sökande anger även att det i PBL (2010:900) enligt 2 kap 6§ även står att ”bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.” Sökande menar att bygg- och miljöavdelningen med stöd av detta gjort bedömningen att två nybyggda enplanshus med glasad fasad ska definiera karaktärsdragen och formspråket för området. Sökande anger att de omsorgsfullt sökt efter områdets kulturhistoriska form och med Strömma museum som förebild anpassat deras tillbyggnad för att passa in.

Sökande vill att nämnden ska ta hänsyn till att ärendets handläggningstid och brist på dialog i tidigt skede har försvårat hans möjligheter att göra ändringar i ansökan. Även att de motstridiga uppgifterna angående "formspråket" och "planområdet" har omöjliggjort hans möjligheter att anpassa ansökan. Han vill att nämnden ska ta hänsyn till att val av färg och form på tillbyggnad har gjorts med stor omsorg till området och på inrådan av kommunens handläggare och att Strömma museum har använts som förebild. Han vill att nämnden ska ta hänsyn till att fastigheten är 4 219 kvm och att tillbyggnaden i det hänseendet inte är stor.

Efter att ha tittat på de bygglov som sökande hänvisar till som ligger på Lillströmsudd 2:14, Lillströmsudd 2:3 och Fågelbro 14:2, så görs bedömningen att de huset är enhetliga enplansvillor, efter att ha tittat på ritningarna. På Fågelbro 28:9 så är det beslutet från år 2004 och då bedömde handläggaren att tillbyggnaden passade in i området. Den tillbyggnaden ser även inte ut som två bostadsenheter. Beslutet på Strömma 4:6 är från 1965.

Bedömningen som ligger till grund för detta förslag till beslut är att den sökta åtgärden inte passar in till den befintliga huvudbyggnaden och omkringliggande fastigheter när det gäller utformning och storlek. Den sökta åtgärden inte är

lämplig med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § p.1 PBL. Tillbyggnaden ger inte en god helhetsverkan då den inte samspelar med den ursprungliga huvudbyggnaden. Omkringliggande fastigheter närmast fastigheten är enplansvillor med källare eller vind. Sökande söker för två våningar med vind, då sutterängvåning är en våning.

Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Hanna Hasanagic
Bygglöshandläggare

Sändlista

Delges beslut med REK + MB
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.

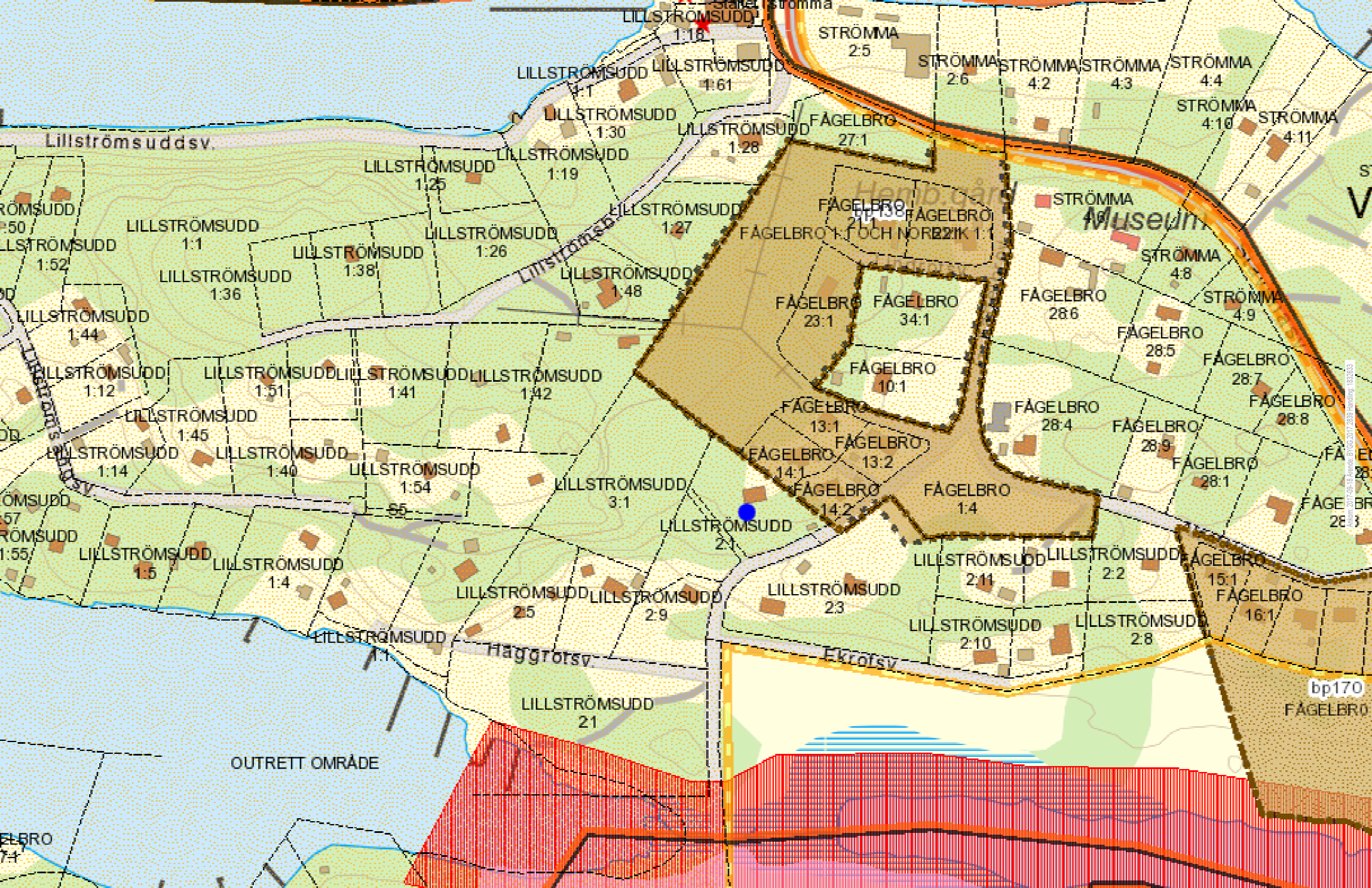
Underteckna överklagandet

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

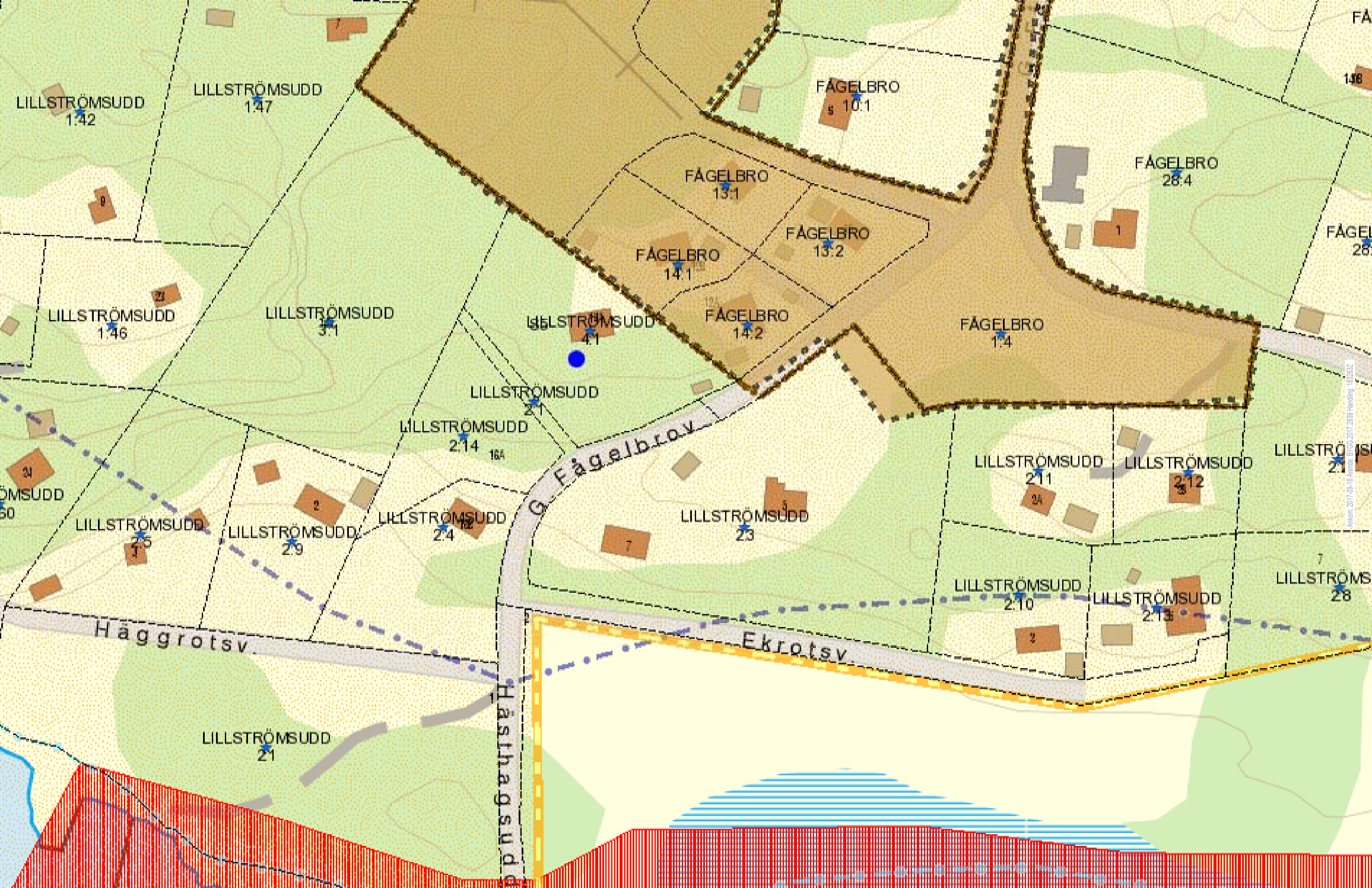
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

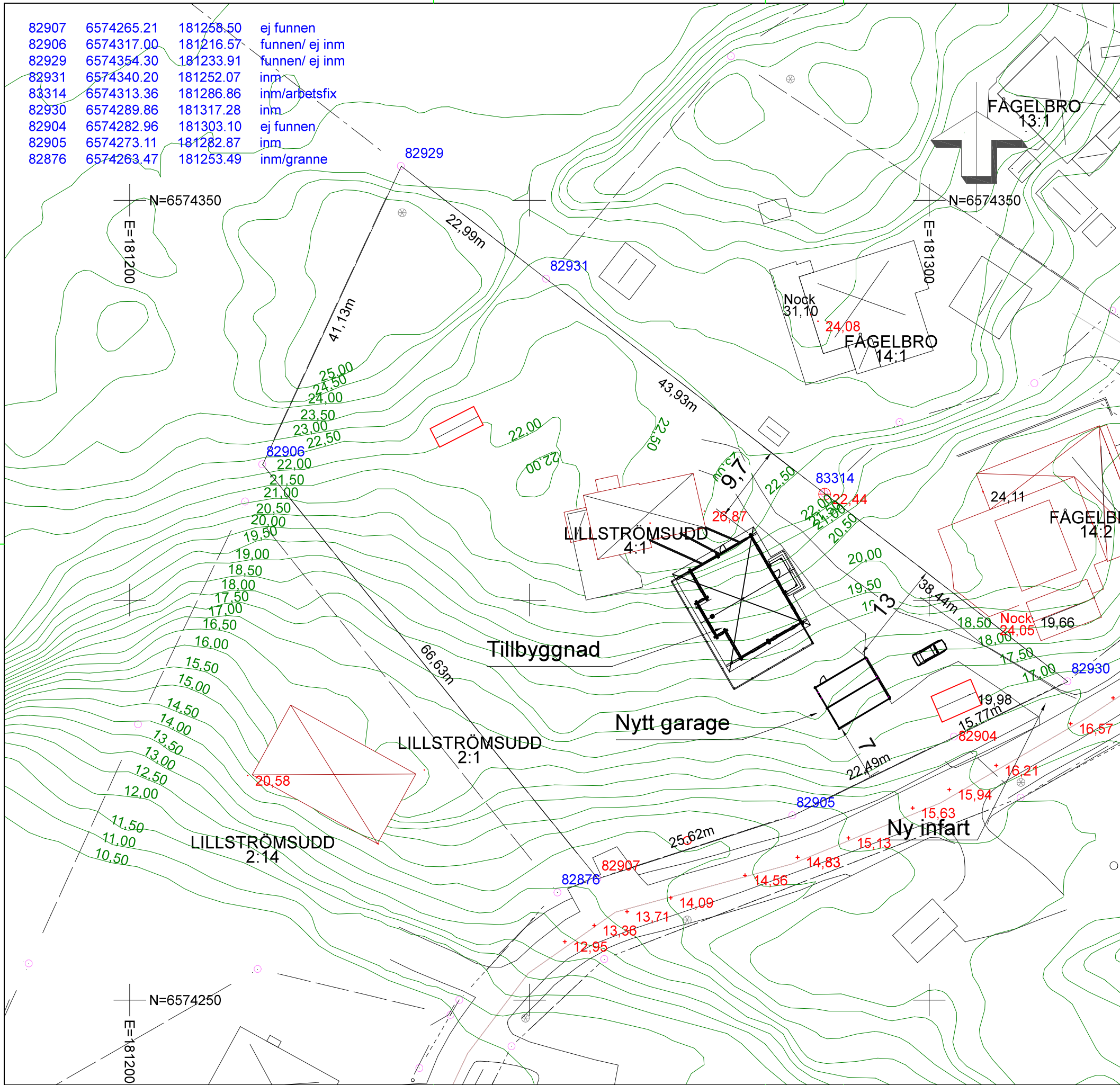
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



Årsm 2017 09 18 Årsm 2017 09 18 Årsm 2017 09 18





VÄRMDÖ KOMMUN

Nybyggnadskarta

över

Lillströmsudd 4:1

Dnr. 2017TEN/0002-7

Koordinatsystem

Skala 1:500 A3

Plan: Sweref 99 18 00

Planer -

Höjd: RH2000

Fastighetens areal: 4226m²m²

Landarea m²

Vattenarea m²

Adress: Gamla Fågelbrovägen 14A, 13960 Värmdö

01-IM4-40/797.2 Levande Last Officialnyttjanderätt

LEDNING EXPR FULLBORDAD

01-IM4-50/2538.1 Levande Last Avtalsservitut

Gränsrör med blå text återfunna

Gränsrör med röd text ej återfunna

Arbetsfix +22.44m, ök rör

Ritad

Godkänd

20170310

Jörgen Berkán/ Tyréns

Karin Djerf

Kartan får ej förvanskas

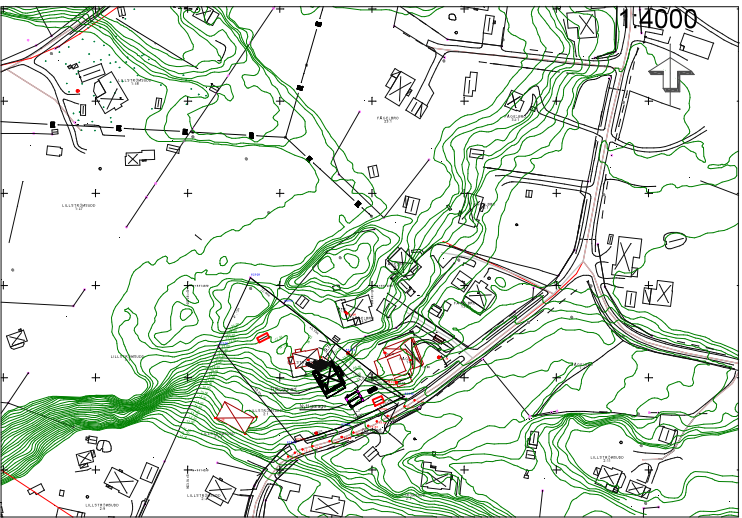
VA-ENHETENS UPPGIFTER

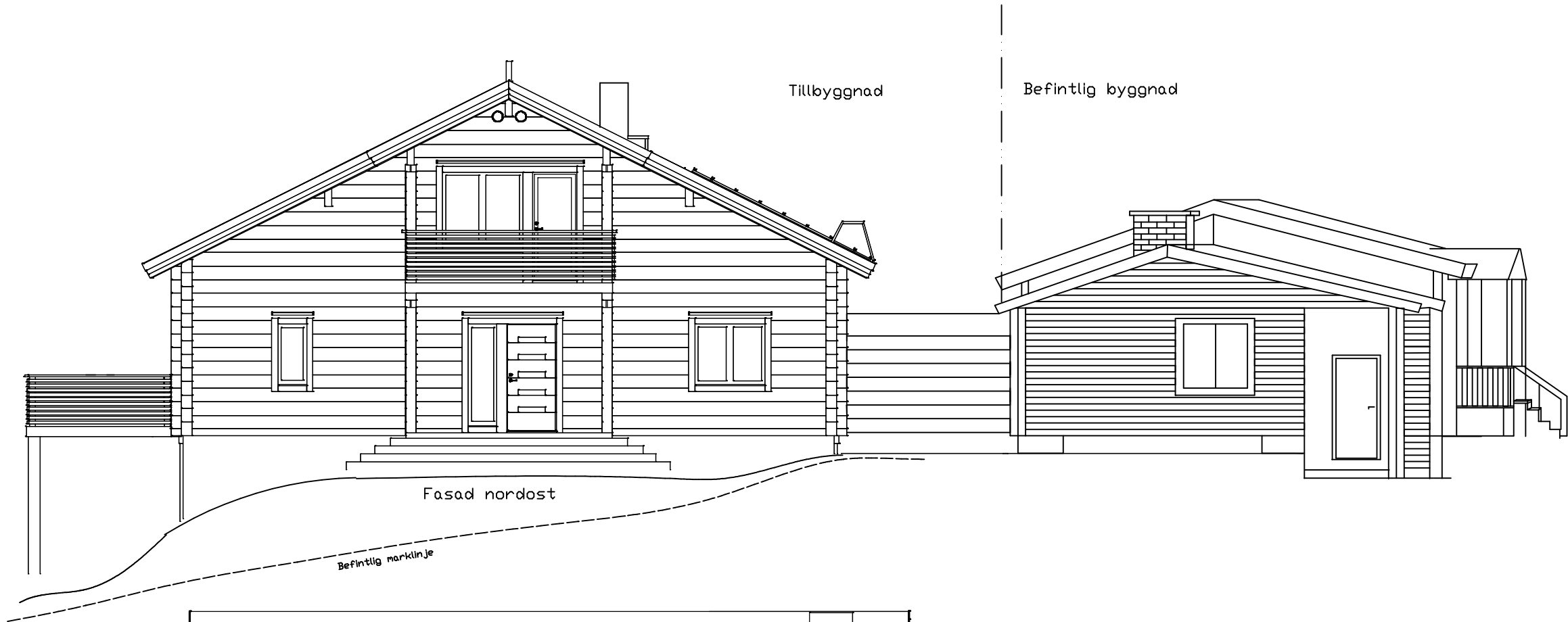
Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Byggnad inritat av
Tomas Osbjør 2017-04-2

Rev 2017-09-12

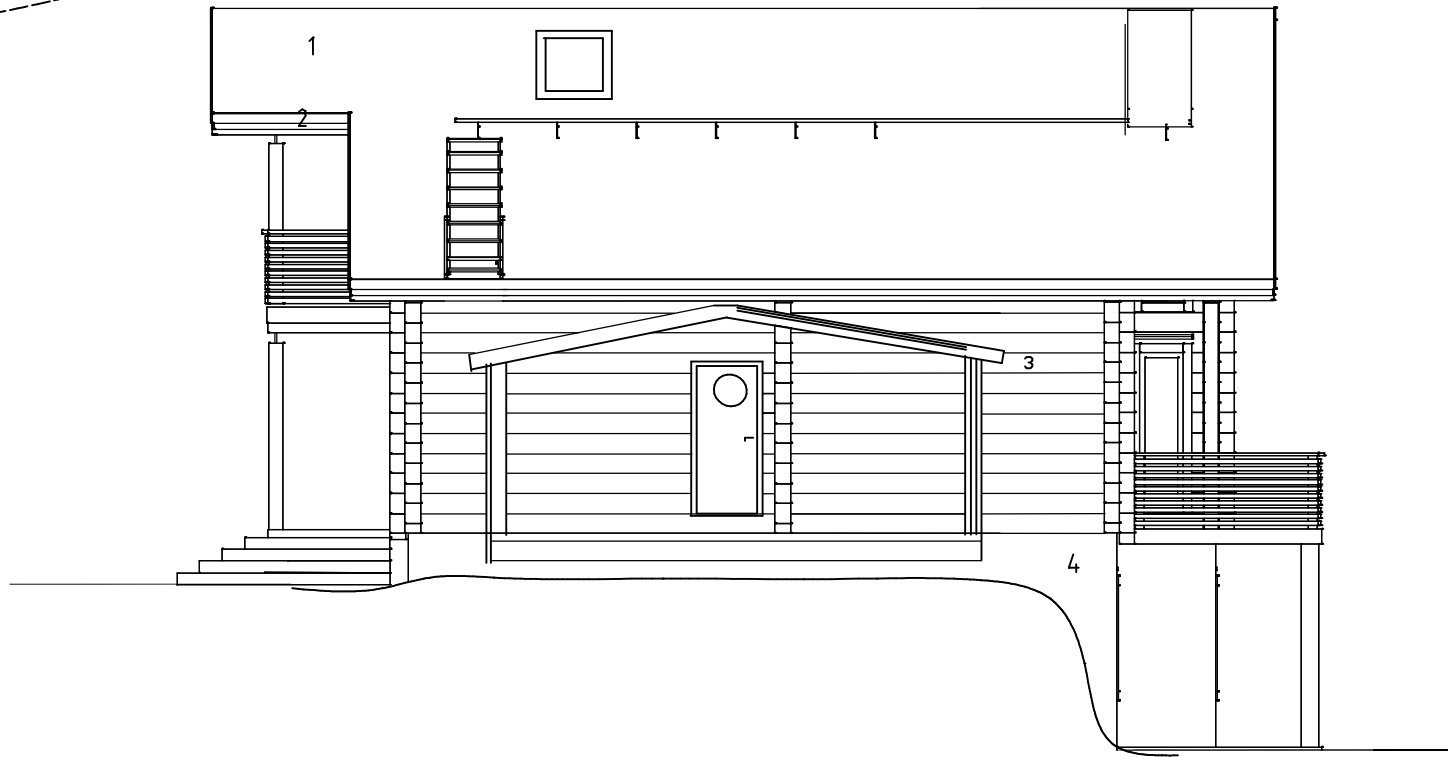
Placering garage





Fasad nordost

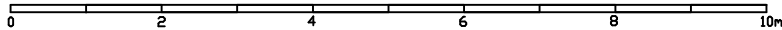
Befintlig marklinje



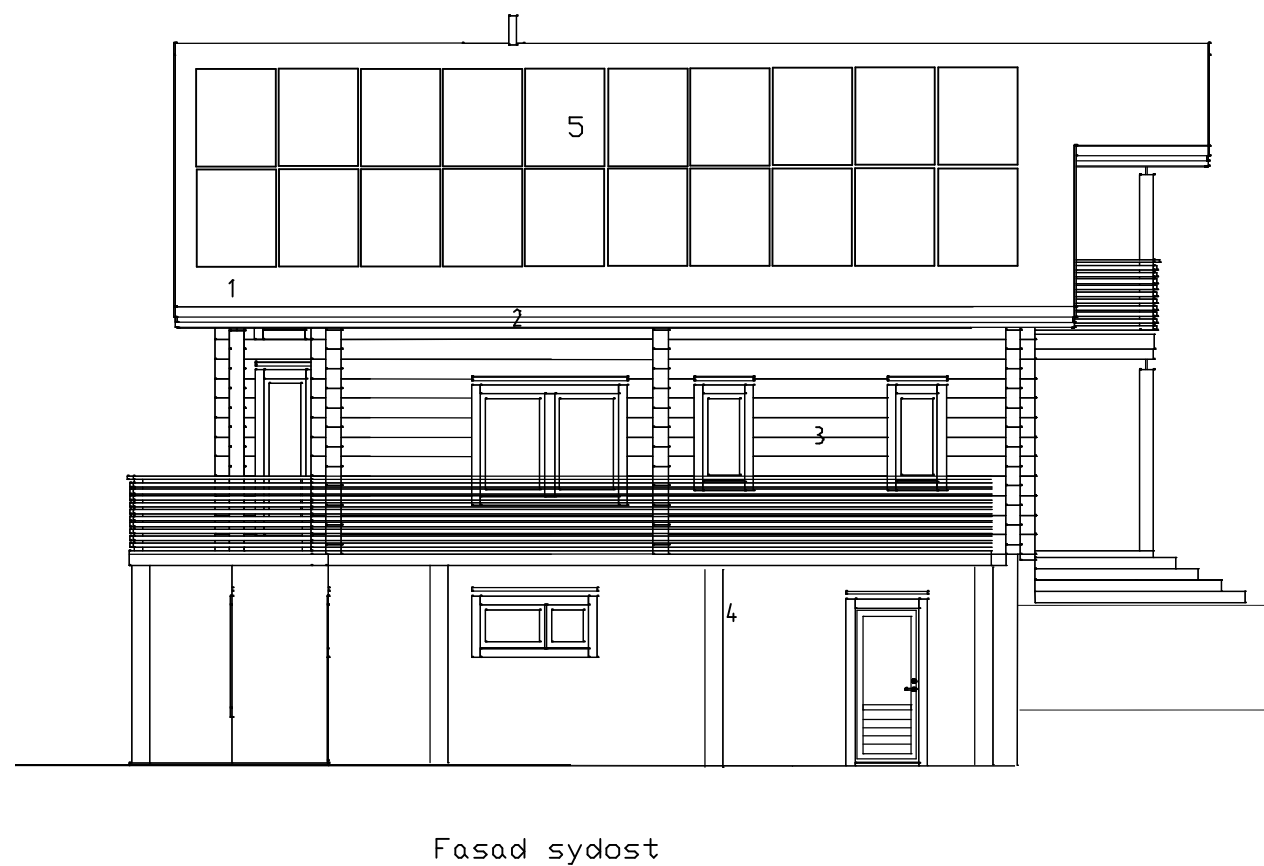
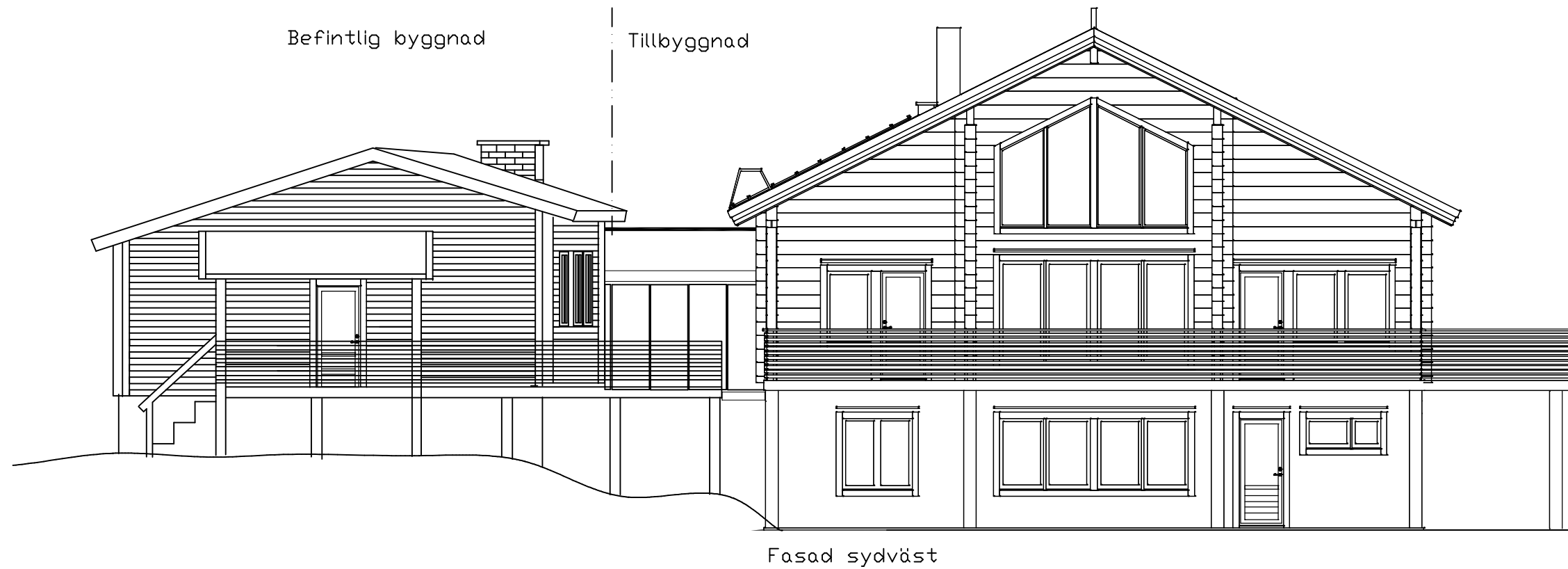
Fasad nordväst
(Tillbyggnad)

FASADER MATERIAL

1. TAKPAPP
2. TAKFOTSBRÄDA
3. TIMMER
4. PUTTS

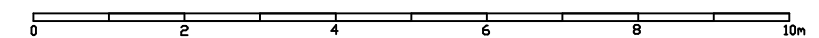


BYGGLOVSHANDLING	Lillströmsudd 4:1	Ritnings nr: L41-A3-F01
Kontio Davos LH205x275 TA	Byggherre	Tomas Oskjer
Ritad av	Tomas Oskjer	Adress
Rev/datum	2017-5-17	Gamla Fågelbrovägen 14A
		Skala 1:100

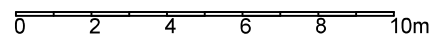
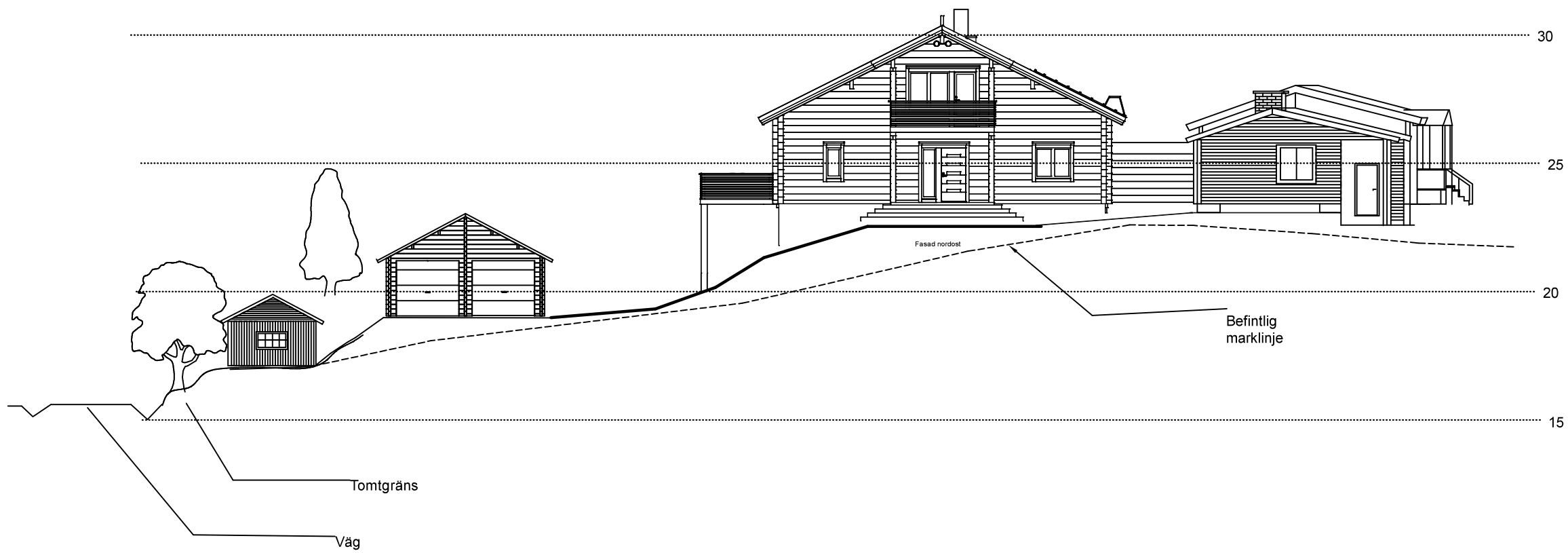


FASADER MATERIAL

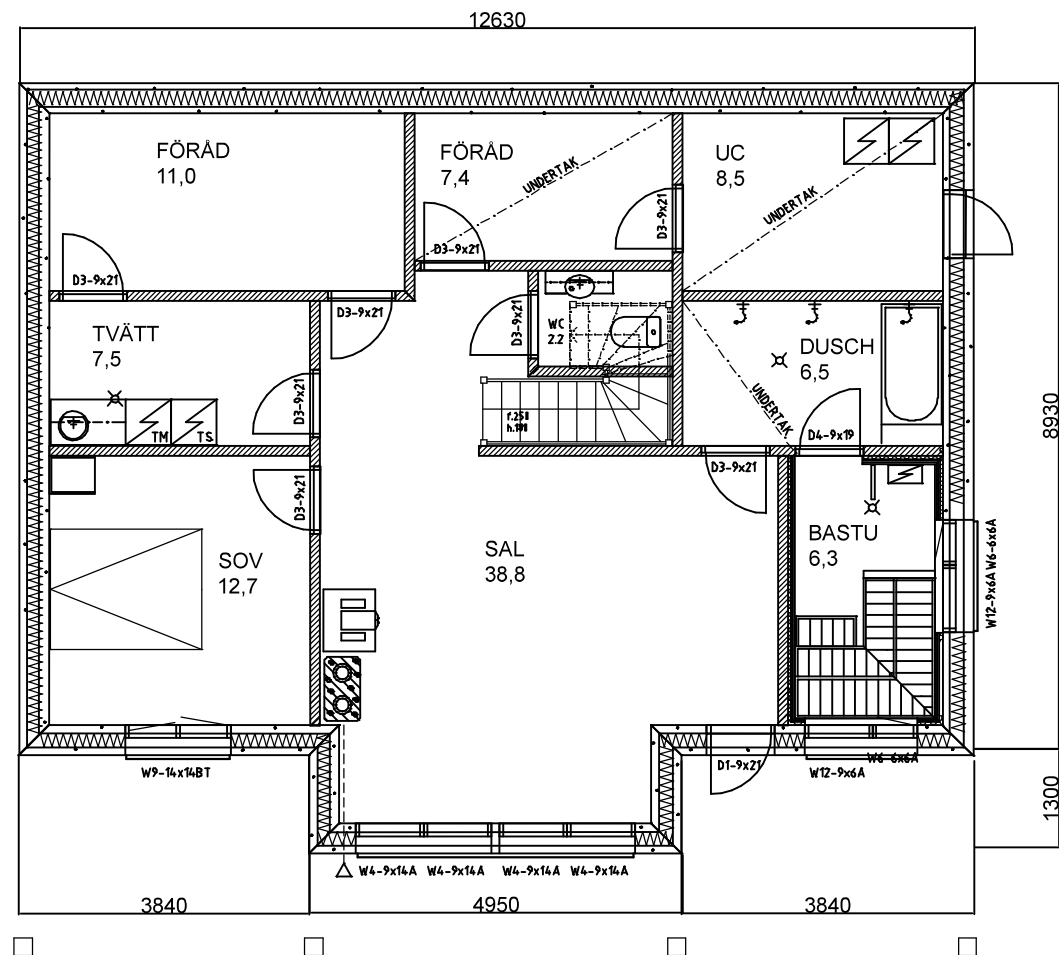
1. TAKPAPP
2. TAKFÖTSBRÄDA
3. TIMMER
4. PUTTS
5. SOLCELLER



BYGGLOVSHANDLING	Lillströmsudd 4:1	Ritnings nr:	L41-A3-F02
Kontio Davos LH205x275 TA		Byggherre	Tomas Osbjer
Ritad av	Tomas Osbjer	Adress	Gamla Fågelbrovägen 14A
Rev/datum		Datum	2017-5-17
			Skala 1:100

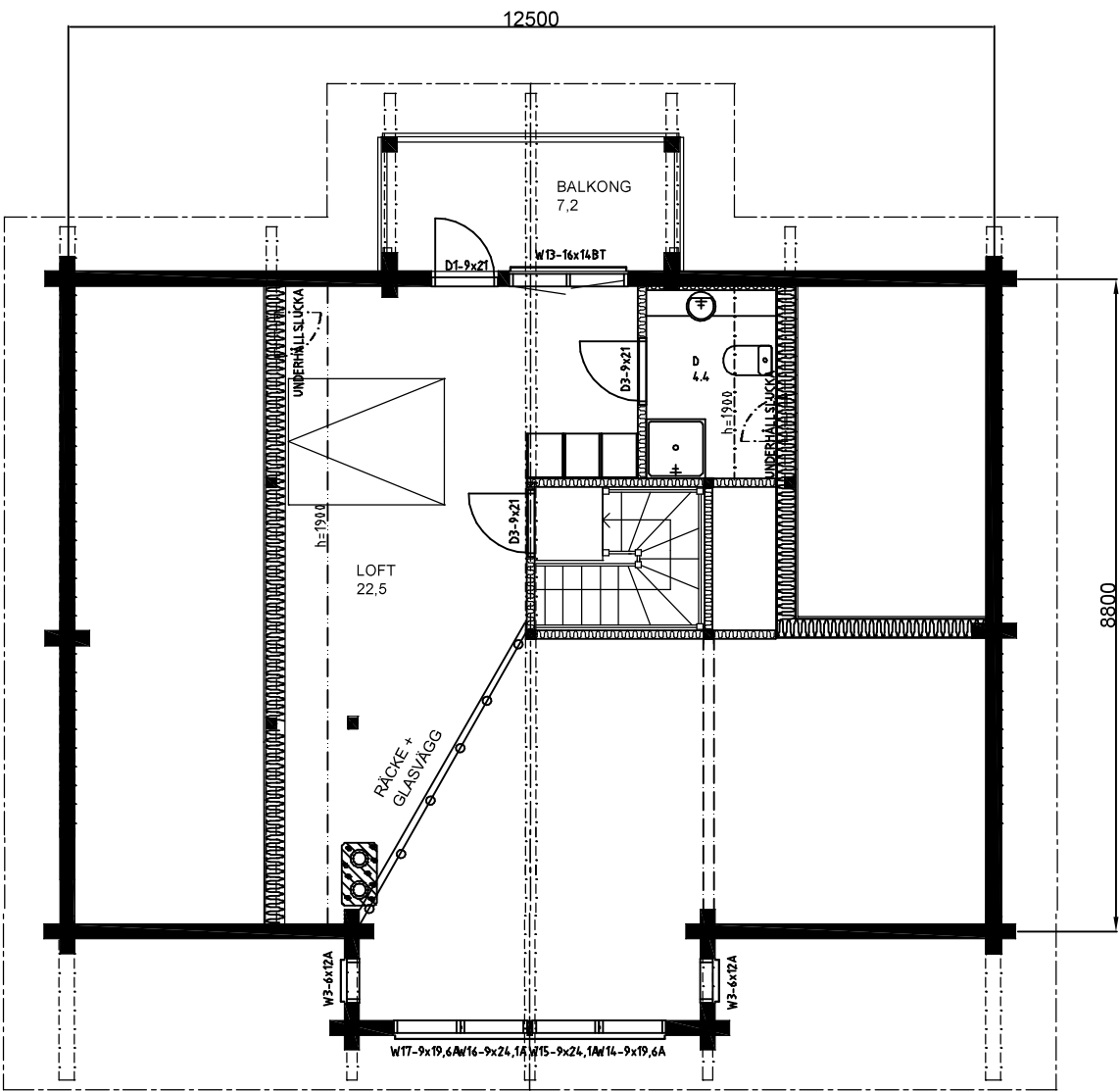


BYGGLOVSHANDLING	Lillströmsudd 4:1		Ritnings nr: L41-A3-HP01
Kontio Davos LH205x275 TA		Byggherre	Tomas Osbjer
Ritad av	Tomas Osbjer	Adress	Gamla Fågelbrovägen 14A
Rev/datum		Datum	2017-5-17
		Skala 1:200	

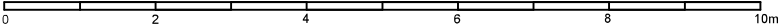


PLAN 0

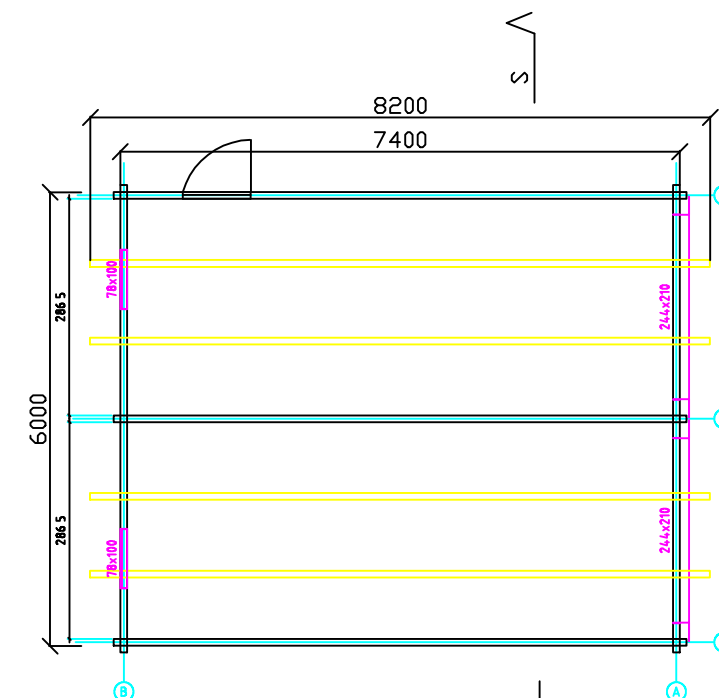
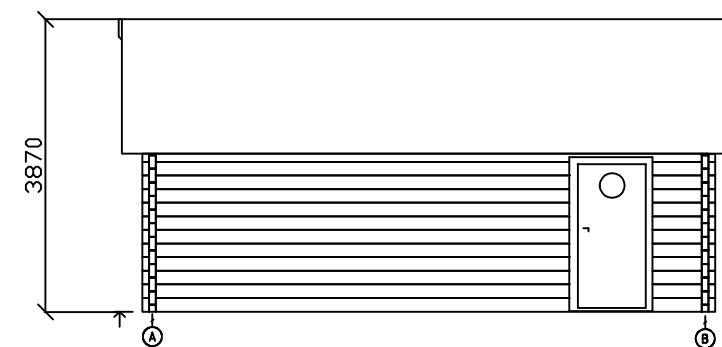
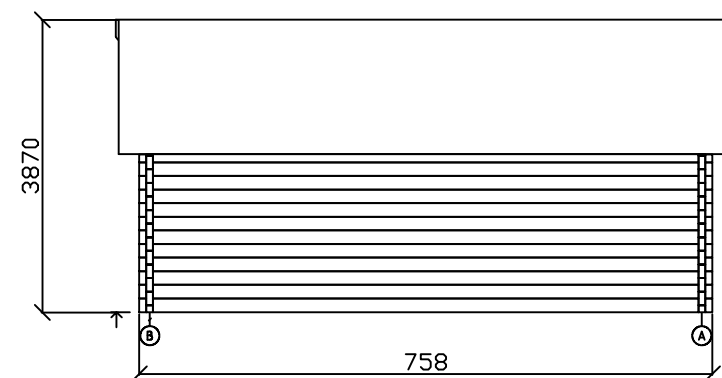
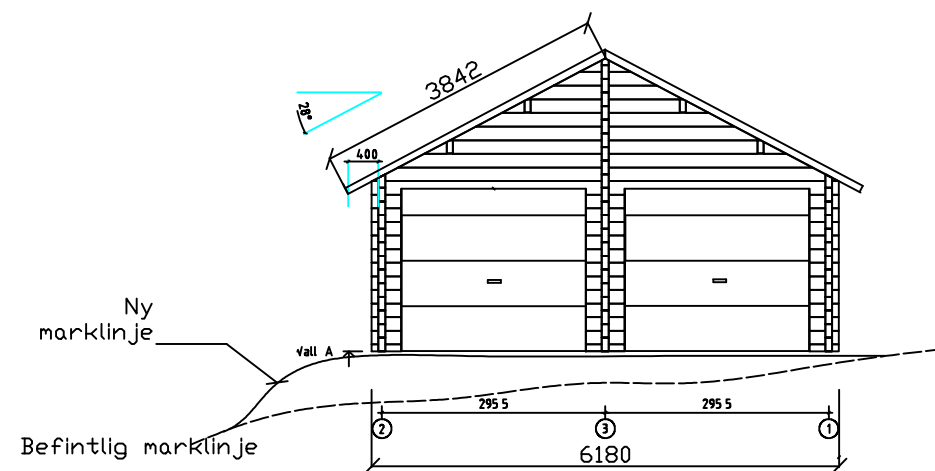
BRA Ca 101 m2



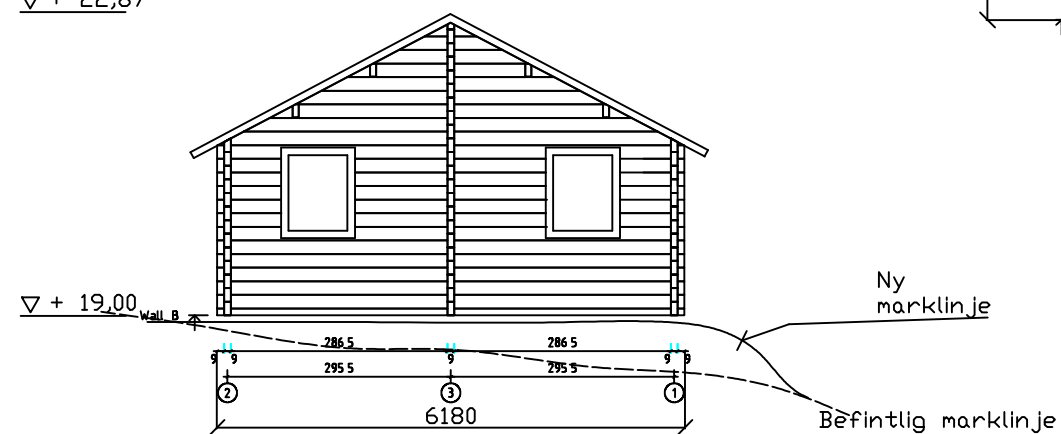
PLAN 2
LOFT



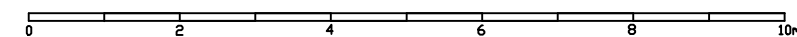
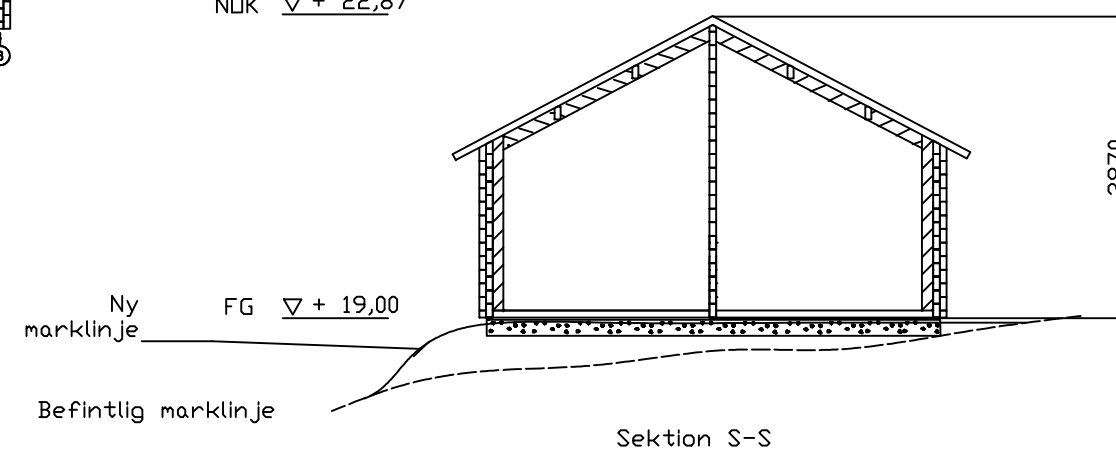
BYGGLOVSHANDLING	Lillströmsudd 4:1	Ritnings nr:L41-A3-PL02
Kontio Davos LH205x275 TA	Byggherre	Tomas Osbjer
Arkitekt	Tomas Osbjer	Adress
Execution	2017-5-17	Gamla Fågelbrovägen 14A
		Skala 1:100



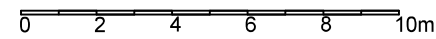
▽ + 22,87



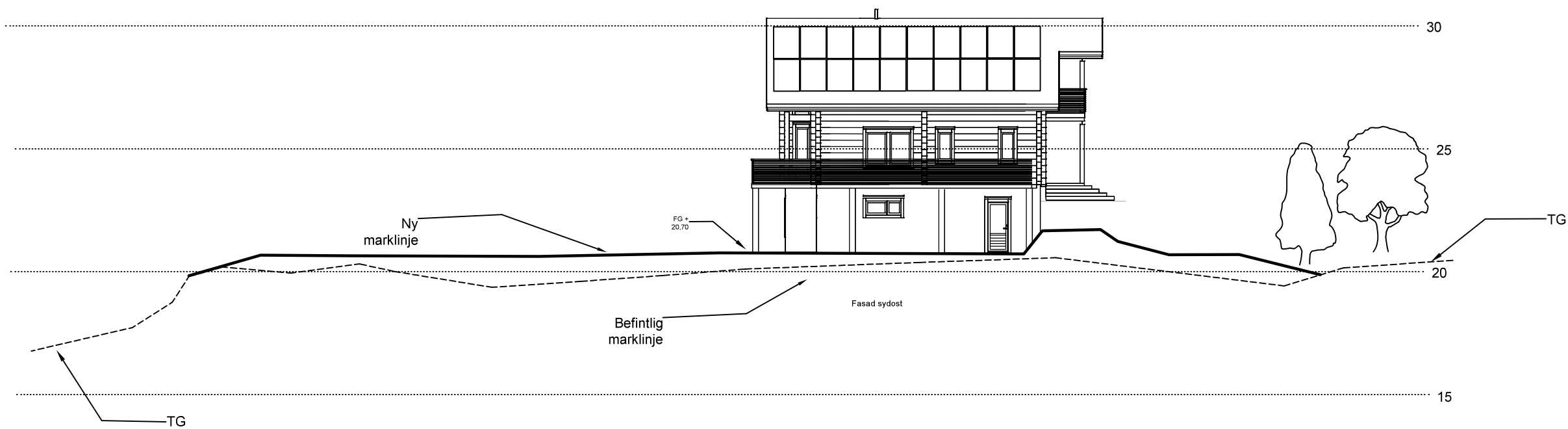
NOK ▽ + 22,87



BYGGLÖVSHANDLING	Lillströmsudd 4:1	Ritnings nr: L41-A3-GAR5
JM Stugor Garage 5	Byggherre	Tomas Osbjør
Ritad av	Tomas Osbjør	Adress
Rev/datum	Rev 1 20170513 T00	Datum
	2017-5-31	Skala 1:100

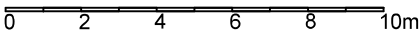
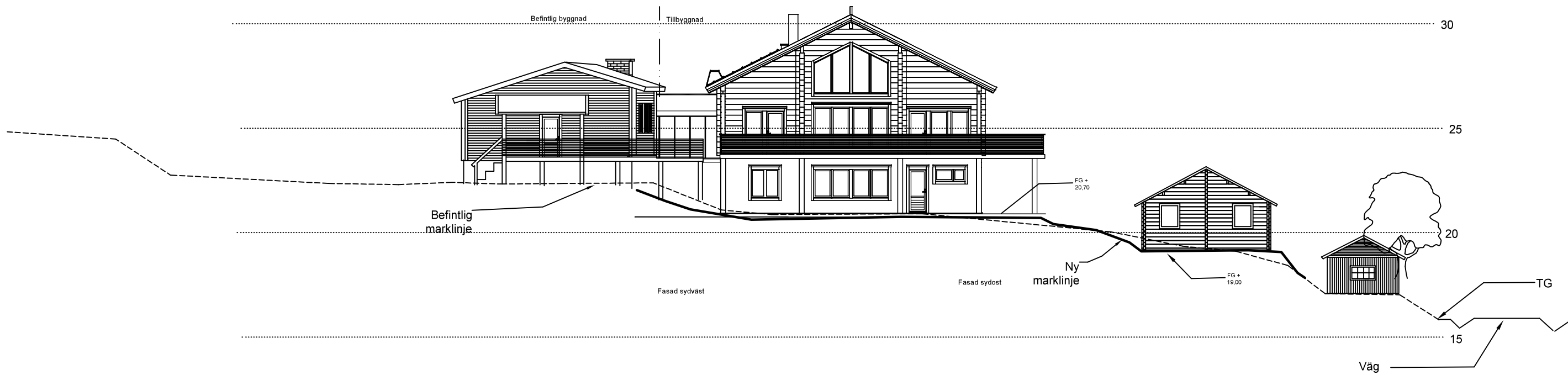


BYGGLOVSHANDLING	Lillströmsudd 4:1		Ritnings nr: L41-A3-HP02
Kontio Davos LH205x275 TA		Byggherre	Tomas Osbjer
Ritad av	Tomas Osbjer	Adress	Gamla Fågelbrovägen 14A
Rev/datum		Datum	2017-9-12
			Skala 1:200

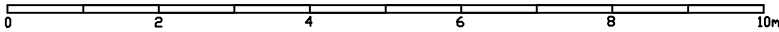


0 2 4 6 8 10m

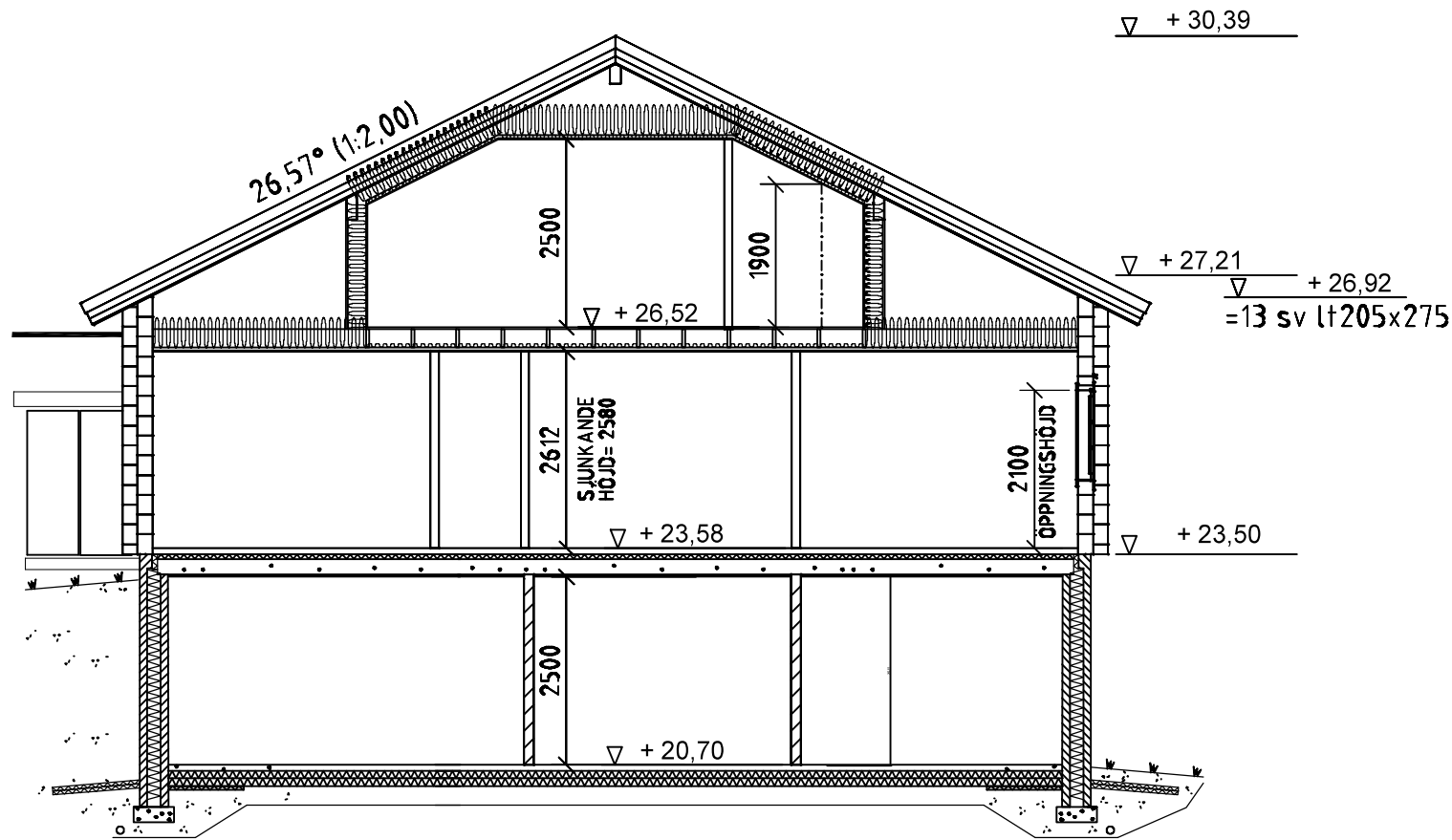
BYGGLOVSHANDLING		Lillströmsudd 4:1		Ritnings nr: L41-A3-HP03	
Kontio Davos LH205x275 TA			Byggherre	Tomas Osbjer	
Ritad av	Tomas Osbjer		Adress	Gamla Fågelbrovägen 14A	
Revidatur			Datum	2017-9-12	
			Skala 1:200		



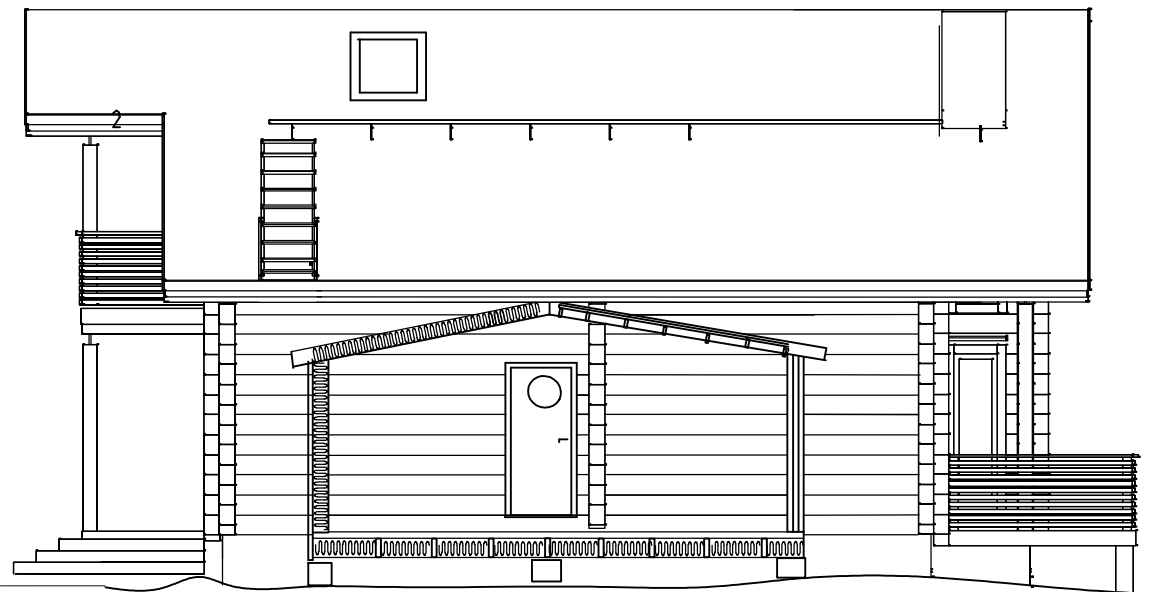
BYGGLOVSHANDLING	Lillströmsudd 4:1		Ritnings nr: L41-A3-HP04
Kontio Davos LH205x275 TA		Byggherre	Tomas Osbjer
Ritad av	Tomas Osbjer	Adress	Gamla Fågelbrovägen 14A
Revidatum		Datum	2017-9-12
		Skala 1:200	



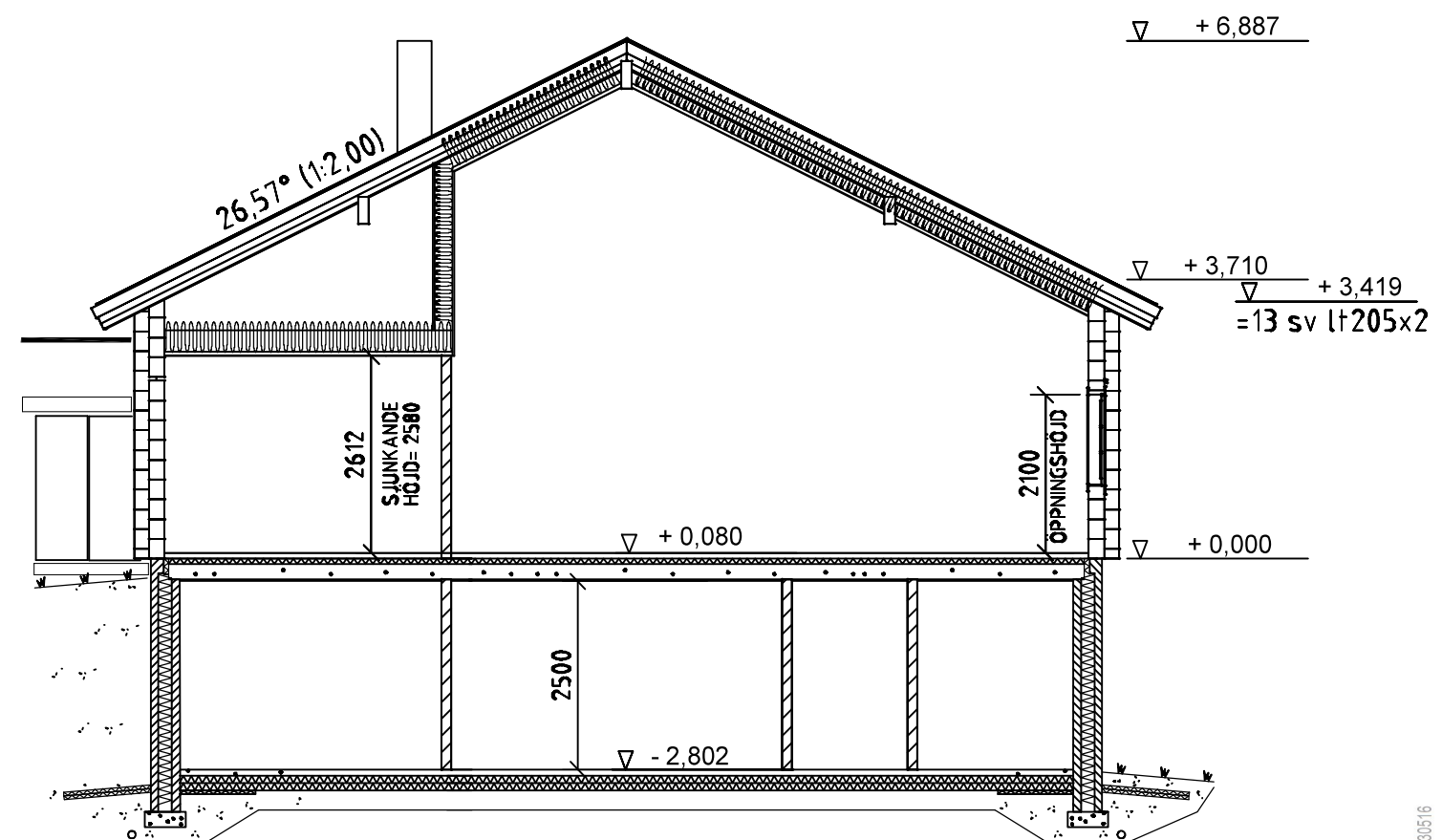
Ankom: 2017-09-12 Ärende: BYGG.2017.2839 Handling: 1830515



Sektion A-A



Sektion C-C



Sektion B-B

Vattentak VK01/VK02

Vattentak, Takpapp
Underlagspapp
Råspont 20 mm

Takbjälklag YP104

Luftpalt 95 mm
Vindskyddsduk
Sparre 410 mm
+ min, ull 425 mm
Luftpärr
Glespanel 45 mm
Panel 12 mm
(U-Värde 0,10 W/m2K)

Yttervägg, Övre våningens sidoväggar
VSS111

Spikläkt 25 mm
Vindskyddsduk
Regel 195 mm
+ Min.ull 195 mm
Regel 45 mm
+ min.ull 45 mm
Luftpärr
Timmerpanel 20 mm
(U-Värden 0.17 W/m2K)

Bottenbjälklag AP116

Golvbeläggning
Betongplatta 80 mm
Polystyrenplast 200 mm
+ l yttre ranfält 50 mm
Komprimerad grusbädd min 200 mm
(U-Värde 0,11/m2K)

Ytterdörrar

LUOE U-Värden 1,0 W/m2K
LUOP U-Värden 1,0 W/M2K

Fönster

MSEA U-Värden 1,0 W/m2K
MEKA U-Värden 1,0 W/m2K

Yttervägg US101
Lamelltimmer 205 mm
(U-Värde 0,53 W/m2K)

Källarvägg

Leca Isoblock 30
(U-Värde 0,19 W/m2K)



BYGGLOVSHANDLING	Lillströmsudd 4:1	Ritnings nr: L41-A3-SEK1
Kontio Davos LH205x275 TA		Tomas Osbjer
Tomas Osbjer		Gamla Fågelbrovägen 14A
2017-9-12	Datum 2017-05-17	Skala 1:100

82907	6574265.21	181258.50	ej funnen
82906	6574317.00	181216.57	funnen/ ej inm
82929	6574354.30	181233.91	funnen/ ej inm
82931	6574340.20	181252.07	inm
83314	6574313.36	181286.86	inm/arbetsfix
82930	6574289.86	181317.28	inm
82904	6574282.96	181303.10	ej funnen
82905	6574273.11	181282.87	inm
82876	6574263.47	181253.49	inm/granne



över

Dnr. 2017TEN/0002-7

Skala 1:500 A3

Planer -

Fastighetens areal: 4226m²m²

Koordinatsystem

Plan: Sweref 99 18 00

Höjd: RH2000

Landarea m²Vattenarea m²

Adress: Gamla Fågelbrovägen 14A, 13960 Värmdö

01-IM4-40/797.2 Levande Last Officialnyttjanderätt

LEDNING EXPR FULLBORDAD

01-IM4-50/2538.1 Levande Last Avtalsservitut

Gränsrör med blå text återfunna

Gränsrör med röd text ej återfunna

Arbetsfix +22.44m, ök rör

Ritad

20170310

Jörgen Berkán/ Tyréns

Godkänd

Karin Djerf

Kartan får ej förvanskas

VA-ENHETENS UPPGIFTER

Fastigheten ligger utanför Värmdö Kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvattenledningar.

Byggnad och Avlopp inritat av
Tomas Osbjer 2017-05-15

Rev 1 2017-09-12

Markplan med LOD

