



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

Christian Johansson
HÖJDGATAN 11 B LGH 1101
13431 GUSTAVSBERG

Delegationsbeslut BMH 4438

ÖSTRA EKEDAL 1:266: Bygglov för nybyggnad av enbostadshus med eldstad och rivningslov

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar att

1. bevilja bygglov.
2. bevilja rivningslov.
3. godta byggherrens förslag till kontrollansvarig Stefan Cedervall, KA 08042
4. ta en ut avgift om 18 017 kronor. Faktura skickas separat.
5. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 30, 34 §§ plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

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

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 hälsoskydds nämnden 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

Projektbeskrivning, inkom 2021-07-01
Bygglovshandlingar, inkom 2021-07-01

Samråd och startbesked

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 enbostadshus om 109kvm byggnadsarea (BYA) varav 5 kvm öppenarea (OPA) med en bruttoarea (BTA) om 169,5kvm.

Ansökan gäller rivningslov.

Besök på fastigheten har inte företagits.

Förutsättningar

Fastighetens areal är 787 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Fastigheten är bebyggd med en byggnad.

För fastigheten gäller detaljplan nr D148 som vann laga kraft 2005-11-30 med byggrätt om 110kvm BYA för huvudbyggnad med en våning, byggnadshöjd om 5,0 meter. Prickad mark får inte bebyggas. Genomförandetiden är 10 år.

Detaljplanen innehåller utformningsbestämmelse k₁. Dessa innebär att "vid nybyggnad och ändring ska särskilt beaktas de värden i grannskapet som angivits i avsnitt "nybebyggelse" i planbeskrivningen. Nya byggnader ges en utformning som spegar sin tid enligt PBL 3:1 §."

Området är av riksintresse för kulturmiljövård.

Fastigheten är inom kulturmiljöområde nr 4 Gustavsberg och inom område med byggnadsinventering.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då åtgärden innebär avvikelser från gällande detaljplan. Avvikelsen utgörs av att 11 kvm (10,1%) av huvudbyggnadens yta placeras på prickad mark, mark som inte får bebyggas.

Inga synpunkter på avvikelsen har framförts.

Ägare till fastigheten Östra Ekedal 1:43 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Östra Ekedal 1:47 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Östra Ekedal 1:48 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Östra Ekedal 1:74 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ärendet har remitterats till Kommunantikvarien, som inte har några synpunkter på den sökta åtgärden. Däremot har Kommunantikvarien efterfrågat bilder på byggnaden som ska rivras. Fotografier har inte inkommit. Hela yttrandet biläggs beslutet.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ansökan avser nybyggnad av enbostadshus med en BYA om 109 kvm.

Utifrån de inskickade handlingar redovisar byggherren att inkommen förslag på planerade åtgärder är välgenomarbetad. Sökt åtgärd bedöms därför lämplig för sitt ändamål och uppfyller utformningskravet vad gäller färgsättning, storlek, skala, utvändiga materialval och även inre och yttre tillgänglighet. Kommunantikvarien har inte några synpunkter på huvudbyggnadens utformning enligt bifogade handlingar.

Huvudbyggnaden placeras på prickad mark, mark som inte får bebyggas med en area om 11 kvm (10,1%) av huvudbyggnadens yta. Då fastigheten är inom både kulturmiljöområde för Gustavsberg och riksintresse för kulturmiljövård samt i gällande detaljplan har krav ställts på utformningen, bedöms sammantaget att utformningen väger tyngre än den yta som inte får bebyggas. Avvikelsen bedöms som liten och några synpunkter har inte framförts från berörda sakägare.

Ansökan avser rivning av befintlig byggnad. Denna byggnad har Kommunantikvarien efterfrågat bilder på som, ej inkommit, för att bedöma om huruvida byggnaden kan rivas eller ej. Området har genomgått en byggnadsinventering och enligt gällande plan saknas skyddsbestämmelser för byggnaden. Vidare är fastighetens byggbar yta specificerat till ett bestämt område.

Yttrandet har kommunicerats med byggherren utan att svar inkommit.

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. 30, 34 §§ 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 22 522kr.

Ärendet blev komplett för handläggning 2021-09-09 och har inte handlagts inom lagstadgad tid, nedsättning av avgiften görs med 4504 kronor.

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 fastigheten har anslutits till kommunens vatten- och avloppsnät.

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.

Din fastighet ligger inom ett område där kommunen tar ut planavgift för tidigare nedlagt planarbete. Frågor om planavgift kan ställas till planavdelningen.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilagor:

Yttrande kommunantikvarie

Sändlista:

Delges beslut

Sökanden

Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden
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