

Beslutsunderlag

Situationsplan,	inkom 2025-02-21
Fasadritning, planritning, sektion, bastu	inkom 2025-02-21
Fasadritning, planritning, sektion, gästhus/studio	inkom 2025-04-18

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).

Handlingar som ska skickas in i förväg för att startbesked ska beslutas är konstruktionsritningar/teknisk beskrivning samt förslag till kontrollplan. Beroende på åtgärdens komplexitet kan även andra handlingar, exempelvis beräkning av förväntad energianvändning, komma att krävas.

Handlingar skickas till miljo-bygg@varmdo.se
Kopia kan skickas till handläggaren för ärendet

Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av gästhus/studio om 35 kvm byggnadsarea (BYA) med en bruttoarea (BTA) om 35 kvm med en altan om 94 kvm samt installation av eldstad. Taket på kragar ut med överhäng på 1,3 m, men bedöms inte uppta beräkningsbar BYA i och med att altanen inte upptar någon volym på dess undersida.

Ansökan gäller även bygglov för nybyggnad av bastu om 11,3 kvm BYA med en BTA om 11,3 kvm samt installation av eldstad. Taket på bastun kragar ut med överhäng på 1 m och bedöms inte uppta någon beräkningsbar BYA.

Besök på fastigheten har företagits.

Förutsättningar

Fastighetens areal är 3720 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Strandskydd

För fastigheten gäller 100 meter strandskydd. Dispens är sökt och beviljad 2024-04-04 i STR.2022.3966 med BMH 1627. Länstyrelsen godkände bastun och gästhuset/studion. De ändringar som gjorts i förhållande till beviljad dispens är marginella och håller sig inom ramen för dispensen.

Yttranden

Berörda sakägare har inte beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom det är en sådan kompletteringsåtgärd som avses i 9 kap. 31a § PBL.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens bedömning

Ansökan gäller bygglov för gäststuga/studio och bastu med eldstäder utanför ett område med detaljplan, men inom sammanhållen bebyggelse. Reviderade handlingar för gäststuga/studio har kommit in och nu föreslagna byggnaden bedöms som anpassad till landskapsbilden och övriga byggnader i området.

Byggnaderna är utformade med tanken att harmoniera med skogsmiljön och för att minimera deras påverkan och ge ett intryck av att de är naturliga inslag i landskapet. Det är en arkitektonisk lösning som strävar efter att vara respektfull, detaljrik och balanserad, där proportioner och materialval är avgörande för den slutgiltiga effekten.

Föreslagna åtgärder bedöms vara utformade och anpassade med hänsyn till platsen och intresset av en god helhetsverkan, åtgärderna utgör lämpliga komplement på fastigheten och bedöms inte medföra någon betydande olägenhet för omgivningen.

Byggnaderna är underordnad huvudbyggnad till storlek och har inte alla de fulla funktionsutrymmena som ingår i ett bostadshus. De kan därmed inte användas som en självständig fungerade bostadsenhet.

Ansökan bedöms 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. 31a § PBL.

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.

Byggnader utgör komplement till i laga ordning uppförd huvudbyggnad.

Snålspolande teknik

Värmdö kommun är en skärgårdskommun med mycket tunna jordlager och nära till havet, vilket generellt innebär en risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning. Det är därför viktigt att hushålla med vattnet, t.ex. genom att installera snålspolande vatteninstallationer så som kranar, duschmunstycken och toalett.

Gästhus/studio som kommer ha indraget VA får inte tas i bruk innan den har anslutits till en av kommunen godkänd avloppsanläggning.

Åtgärden kräver tillstånd från lagfaren ägare (arrendator).

Om föroreningar påträffas i mark ska arbetet avbrytas och föroreningen anmälas till bygg- och miljöavdelningen. Det kan gälla oljeföroreningar, kemisk lukt eller miljöfarligt avfall t.ex. färgburkar. Gräver du i förorenad mark kan du orsaka spridning av föroreningarna som i sin tur kan förorena dricksvattenbrunnar eller närliggande sjöar. När du beställer fyllnadsmassor till din fastighet, tänk då på att fråga varifrån massorna kommer och vad de innehåller. Be gärna om skriftlig information.

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.

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

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

Bygglov 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.

Avvikelser

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

Om ändringarna är för stora för att kunna tas som relation till bygglovet krävs nytt bygglov som faktureras med gällande taxa.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Det här beslutet har signerats digitalt och saknar underskrift.

Bilagor:

Mätning i ritning

Sändlista:

Delges beslut

Sökanden

Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

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 i beslut/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 ska 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