



Peter Leeb
peter.leeb@varmdo.se
08-570 483 95
Bygglovhandläggare

SUNE INGMAR STOLT
SVARTSÖ MARSÄNGEN 909
13034 SKÄLVIK

Tjänsteskrivelse

Alsvik 1:122, Svartsö Marsängen 907: förhandsbesked för nybyggnation av 3 st fritidshus - lokaliseringsprövning - inför förestående styckning

Förslag till beslut

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

1. Bygglov kan inte påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 12 600 kronor *med förbehåll för ytterligare debitering för merarbete i ärendet*. Faktura på avgiften översänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, inkommen 2014-05-28.
Värmdö Kommuns översiktsplan 2012-2030.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av 3 st fritidshus i en våning på 80 kvm utanför ett område med detaljplan.

Syftet är att stycka fastigheten Alsvik 1:122 i 4 delar. De nya föreslagna fastigheterna som avstyckas är tänkta att bli ca 2 500 kvm, 3 100 kvm och 3 100 kvm. Kvarstående del blir på ca 9 500 kvm.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden behandlar ansökan om lokalisering av bebyggelse. Ansökan om fastighetsbildning prövas av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Eventuell fastighetsbildning sker i samråd med kommunen.

Förutsättningar

Aktuell fastighet ligger på västra Svartsö utanför detaljplanelagt område och utanför Marsängen som ligger i norr. Söder och öster om föreslagna fastigheter ligger stora grönområden med skog och ängar. Hela Svartsö är av riksintresse för kulturmiljövården, naturvården och friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken (1998:808), förkortad MB, samt även av riksintresse enligt 4 kap 2 § MB.

Svartsö är även utpekad som kulturmiljö med höga värden i Värmdö Kommuns kulturmiljöprogram i översiktsplanen.

Aktuell del av fastigheten ligger så när som ett litet hörn utanför strandskyddat område.

Fastighetens storlek är totalt 20 592 kvm varav 18 312 kvm landareal.

Besök har företagits på platsen 2014-07-29.

Yttranden

Innan förhandsbesked lämnas ska berörda sakägare enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) ges tillfälle att yttra sig över ansökan om åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av en detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd .

Alla berörda fastigheter har lämnat synpunkter:

Ägare till fastighet Alsvik 1:98 (1/1) oroar bland annat sig för vattentillgången, den ytterligare ökande motorfordonstrafiken på den hårt trafikerade vägen och nämner sina betesmarker bredvid Alsvik 1:122.

Ägare till fastighet Alsvik 1:54 (1/1) yttrar sig om risk för överbelastning när det gäller tillgång till färskvatten.

Ägare till fastighet Alsvik 1:53 (2/2) yttrar sig om risk för överbelastning när det gäller tillgång till färskvatten, de började känna av saltvatteninträngning när Alsvik 1:123 styckades av från Alsvik 1:122. De vill också bevara av kulturmiljön.

Ägare till fastighet Alsvik 1:123 (2/2) yttrar sig om risk för överbelastning när det gäller tillgång till färskvatten med risk för saltvatteninträngning, de vill också att kulturmiljön ska bevaras och skyddas mot exploatering.

Ägare till fastighet Alsvik 1:123 (1/1) vill att hänsyn tas till tillgängligheten att bruka sin mark.

Ärendet har remitterats till kulturenheten, som framfört följande:

"Marsängen är en ovanligt välbevarad kulturmiljö vars värden skulle kunna påverkas negativt med föreslagen bebyggelse. Men för att göra en rättvis bedömningen måste man studera husens placering på plats. Åtgärden bör utredas genom detaljplaneläggning.

Planenheten kommer, efter att pågående detaljplan för Alsvik 1:12 m.fl. avbrutits,

formulera ett nytt uppdrag för nämnden om fortsatt arbete som ska syfta till att undersöka områden för lämplig bebyggelseutveckling för hela Svartsö, exempelvis genom ett program. Lämplig bebyggelseutveckling vad gäller VA och risk för saltvatteninträngning är också en viktig fråga att utreda i detta arbete.

Följande synpunkter från miljöenheten har framförts gällande vatten och avloppslösning:

"Föreslagna avloppslösningar bedöms gå att anlägga på fastigheten. När det gäller tillgång på vatten bör provpumpning genomföras för att kontrollera att det finns vatten"

Ärendet har kommunicerats med sökande, som svarar med följande:

"S1:98(1/1)

Angående vattentillgången är det tänkt att installera en saltvattenanläggning och rena havsvatten.

Angående motortrafiken är den ringa idag, då den används av ett fåtal fastboende i området.

När det gäller betesmarkerna, så bedrivs det ingen jordbruksverksamhet i dagens läge.

1:54(1/) Se ovan angående vatten.

1:53 (2) Se ovan angående vatten.

Angående saltvatteninträngning sedan 2007 då 1:123 byggdes, skall ej 1:122 belastas.

Angående kulturmiljö kan knappast avstyckningen påverka denna!

1:1:23(2/2) borde kanske ha tänkt på saltvatteninträngning, då de själva borrade för vatten, men kanske gäller det endast för andra fastighetsägare ??

Angående kulturmiljö kan man ifrågasätta kalhygget på den egna tomten! Egen brygga + sjöbod med en bastu, på en fritidstomt andas väl exploatering. Var kommer strandskyddlagen in här ??

1:1:23 har dessutom avstyckats från 1:122

1:123(2/2)

Någon ändring av tillgängligheten föreligger ej.

Angående 2 kap. 1 §

PBL ger tillstånd att marken skall användas för ändamål som är lämpliga med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. I detta fall uppfylles samtliga kriterier, samt att det är ett stora behov att expandera på ön, genom att öka befolkningen.

2 kap 5§ PBL är som ovan uppfyllt.

2 kap 6§ PBL är uppfyllt liksom 3 kap 6§ miljöbalken.

OBServera. Aktuell del av fastigheten enligt handläggaren ligger så när som ett litet hörn utanför strandskyddat område.

Fastighetens (1:122) storlek är totalt 20592 kvm varav 18312 kvm landareal. Detta talar sitt tydliga språk att omgivande grannar ej berörs.

Jag ser fram emot ett positivt besked från berörd nämnd så att jag kan få börja bygga."

Yttrandet från sökande föranleder ingen ändring i bygg- och miljökontorets bedömning.

Bygg- och miljökontorets bedömning

I 1 kap 1 § PBL anges syftet till bestämmelserna om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med hänsyn av enskilda människors frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och kommande generationer.

Genom 2 kap 1 § PBL föreskrivs att det vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap 2 § PBL framgår bland annat att mark ska användas för det eller de ändamål, för vilket området är mest lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Vidare ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas.

Vidare ska, enligt 2 kap 5 § PBL, bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat de boendes hälsa, geologiska förhållanden och möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.

Genom 2 kap 6 § PBL föreskrivs att bebyggelse och byggnadsverk vid planläggning och i ärenden om bygglov ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan, liksom med hänsyn till behovet av hushållning med energi och vatten samt trafikförsörjningen och behovet av en god trafikmiljö. Likaså ska vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I 3 kap 6 § miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt, bland annat på grund av deras natur- eller kulturvärden, så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt

kan skada natur- eller kulturmiljön. På samma sätt förhåller det sig med områden som är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården.

I 4 kap miljöbalken anges vilka områden som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse. Genom 4 kap 1 § föreskrivs att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i sådana områden får komma till stånd endast om inte möter hinder enligt vissa i 2-8 §§ närmare angivna förutsättningar och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Att Alsvik 1:122 ingår i ett sådant område inom vilket turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön, följer av 2 §.

Av förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas i ett förhandsbesked är om en byggnadsåtgärd över huvud taget kan tillåtas på den avsedda platsen, dvs. närmast en prövning av markens lämplighet för den avsedda åtgärden (se prop. 1985/86:1 s. 285). Av förarbetena till nya plan- och bygglagen (2010:900) framgår att eftersom avsikten med förhandsbeskedet just är att få till stånd en enkel prövning i ett tidigt läge av processen har regeringen gjort bedömningen att nuvarande bestämmelser om förhandsbesked är lämpliga och bör gälla även enligt den nya lagen. (se prop. 2009/10:170 s 278). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsestryck. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

Kommunen är till följd av det stora bebyggelsestrycket restriktiv till ny fritidsbebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande byggrätter i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande byggrätt i fastställd detaljplan.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner kontoret att tillräckliga skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked för föreslagen byggnation på fastigheten Alsvik 1:122 har framkommit i ärendet.

Ärendet avser ett förhandsbesked som gäller lokaliseringsprövning av fritidsdshus, när det gäller höjdmått, fasad-, planritningar och utseende mm så görs det en bedömning kring det vid en ansökan om bygglov.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen samt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län, se bilaga.

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Peter Leeb
Bygglovhandläggare

Carina Molin
Kontorschef

Sändlista:

Delges

Sakägare, rågrannar som haft invändning Rek+MB

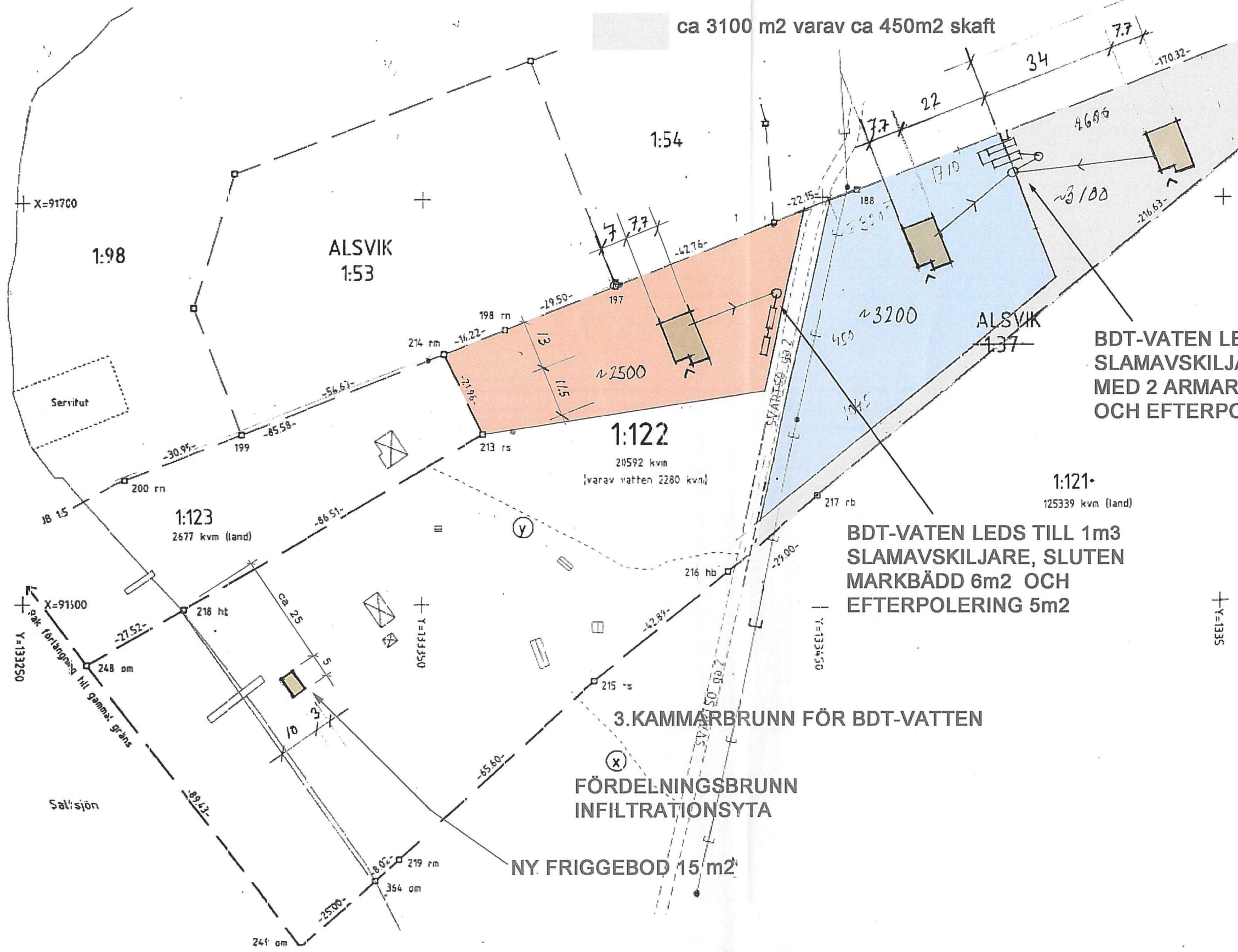
Kungörelse i Post- och inrikes tidningar

Bilagor:

Ritningar, situationsplan och kommunens översiktsplan.

3 ST NYBILDADE TOMTER MED FÖRESLAGNA BYGGNADER a 80 m2 BTA

- ca 2500 m2
- ca 3200 m2
- ca 3100 m2 varav ca 450m2 skaff



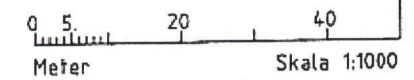
BDT-VATEN LEDS TILL 2m3
SLAMAVSKILJARE, FÖRDELNINGSBRUNN
MED 2 ARMAR, SLUTEN MARKBÄDD 6m2
OCH EFTERPOLERING 6M2

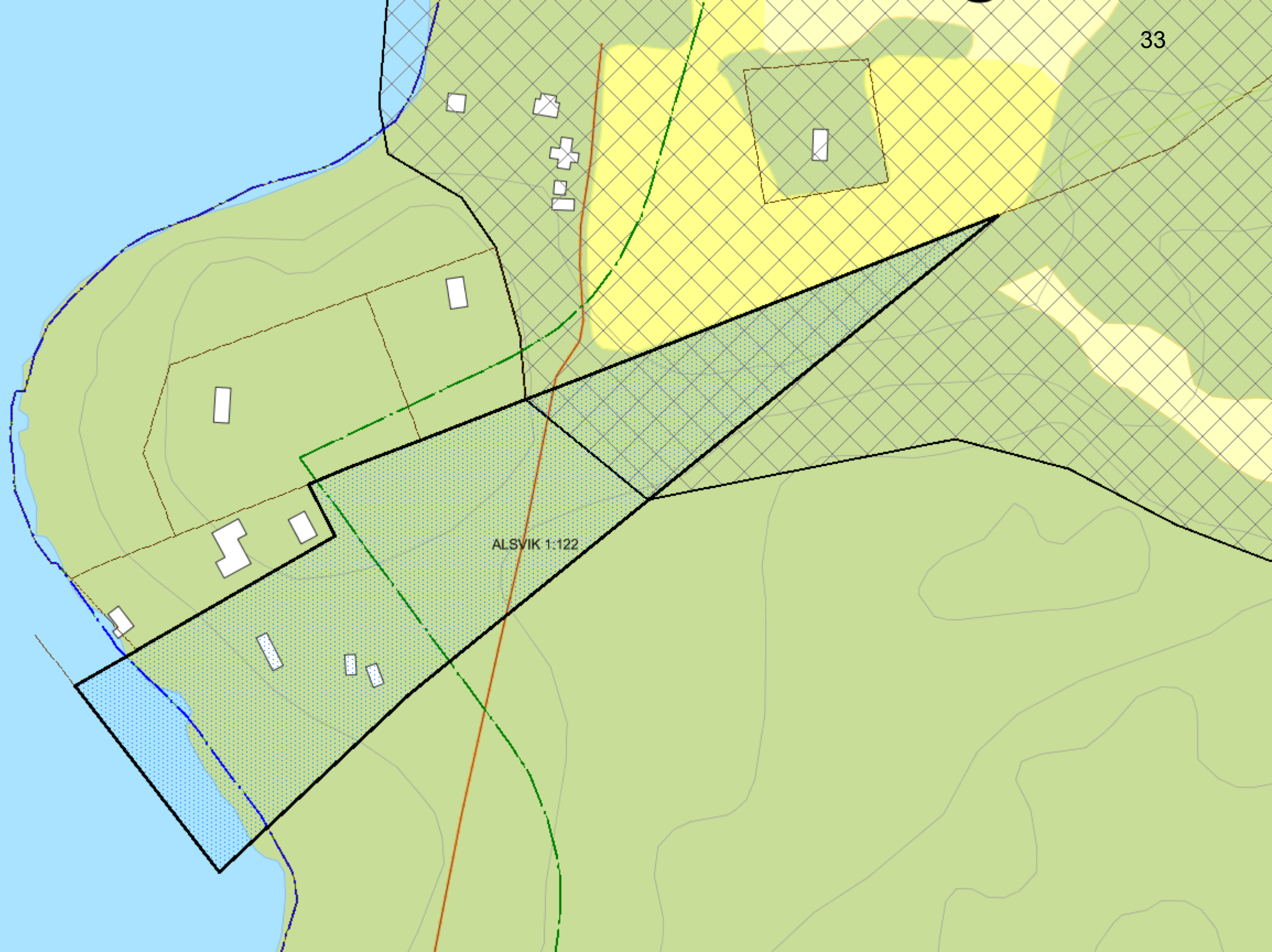
BDT-VATEN LEDS TILL 1m3
SLAMAVSKILJARE, SLUTEN
MARKBÄDD 6m2 OCH
EFTERPOLERING 5m2

3.KAMMARBUNN FÖR BDT-VATTEN
FÖRDELNINGSBRUNN
INFILTRATIONSYTA

NY FRIGGEBOD 15 m2

- Teckenförklaring:
- Fastighetsgräns
 - Ny Fastighetsgräns
 - Fastighetsbeteckning
 - Gränspunkt
 - Måttangivelse
 - Bostadshus
 - Uthus
 - Elledning luft
 - Elstolpe
 - Väg
 - Stig
 - Strand
 - Vattendragsnamn
 - Typ av markering





ALSVIK 1:122

