



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

## Tjänsteskrivelse

### SÖDERMÖJA 1:30 : Förhandsbesked för uppförande av fritidshus

#### Förslag till beslut

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

1. Bygglov kan påräknas för fritidshus om 80 kvm byggnadsarea i ett plan, utan källare, för delen sydost om landsväg, lotten A, med följande villkor:  
I en ansökan om bygglov ska hänsyn tas till kulturmiljöområdet.
2. Bygglov kan inte påräknas för fritidshus om 80 kvm byggnadsarea i ett plan utan källare för delen i nordost, lotten B.
3. Fastställa föreslagen avgift till 14 500 kronor. Faktura på avgiften översänds separat. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Beslutet vinner 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.

#### Handlingar som ingår i beslutet

|                 |                     |
|-----------------|---------------------|
| Situationsplan, | inkommen 2015-07-10 |
| Skrivelse 2st,  | inkommen 2015-07-10 |

#### Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av två stycken fritidshus om ca 80 kvm byggnadsarea (BYA), utan källare.

Syftet är att stycka av fastigheten Södermöja 1:30 i två nya delar. De nya

fastigheterna är föreslagna till en tomtstorlek på ca 2 700 kvm respektive ca 3 000, den kvarvarande fastigheten blir ca 47 000 kvm fördelat på flera lotter, styckningsförfarande pågår på en del av de 47 000 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

Fastigheten är belägen på Södermöja 1:30, där en del av fastigheten ligger norr om landsvägen och en del ligger söder om landsvägen. Delar av samma fastighet har tidigare fått beviljat förhandsbesked längs landsvägen.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

## Yttranden

Innan förhandsbesked lämnas ska berörda sakägare enligt 9 kap. 25 § 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.

Ägare till Södermöja 1:171 (1/1) och Södermöja 1:11 (1/2) har inga synpunkter.

Ägare till Södermöja 1:11 (1/2) och Södermöja 1:91 (1/1) har inte svarat på yttrandet.

Ägare till Södermöja 1:139 (2/2) och Södermöja 1:138 (3/3) och Södermöja 1:172 (2/2) har lämnat synpunkter på yttrandet. Se bifogade dokument.

Bemötande av yttranden:

De delar av grannyttranden som berör båtplats är en lantmäterirättslig fråga.

**För Södermöja 1:172:** Vad beträffar avstånd till fastighetsgränser så ligger fastigheten utanför planlagt område så det är först vid ansökan om bygglov som avstånd till gränser gentemot andra fastigheter fastställs.

Nedan framgår yttrande gällande vatten och avlopp:

### **För Lotten A:**

"Yttrandet gäller avstyckningsförslag sydost om landsvägen.

## Möjligt att ordna vatten och avlopp för den sökta åtgärden (BDT men inte WC)

Miljöenheten bedömer att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodoses. En förtätning längs med landsvägen sker idag, vägsträckan löper längs med en större sprickbildning som har en större avrinning från väster till öster, marken i området består i i dalen av ler och morän. Vardera

sida av dalen har ytligt berg till tunna jordlager. Vid fler avstyckningar längs med vägen kan vattenutredning med propumpning krävas för att säkerställa att vattentillgången i området räcker för större förtätning i området.

BDT-avlopp kan anläggas i kombination med torr toalettlösning. Tillstånd till WC beviljas inte på grund av platsbesök inte har gjorts på fastigheten och ingen fullständig förslag till avloppsredovisning har inkommit till miljöenheten, endast flygfoto och SGU jordartskarta har används vid bedömningen. Platsbesök har gjorts på närliggande fastigheter intill vägområdet. Markförutsättningar finns för att nyttja mark kring vägdikey för BDT lösning.

Miljöenhetens bedömning grundas på kartläggning av grundvattenförhållanden och geologiska förutsättningar, platsbesök har ej gjorts på fastigheten."

#### **För Lotten B:**

"Yttrande gäller förhandsbesked till avstyckning av fastighet södermöja 1:30 nordöstra hör av fastigheten som vetter mot 1:172.

### **Avstyrker byggnation på fastigheten på grund av grundvattenbrist**

Miljöenheten bedömer att fastigheten är olämplig att bebygga eftersom möjligheterna att ordna vattenförsörjning i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen inte kan tillgodoses.

Fastigheten är belägen inom ett område med stor risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning. Byggnation är olämplig på fastigheten då ökad belastning på grundvattenmagasinet medför stor risk för vattenbrist och saltvatteninträngning i de befintliga vattenbrunnarna i närområdet.

Innan en vattenutredning inkommer för fastigheten avstyckning av fastigheten nordöstra hörn som vetter mot Södermöja 1:172. Bedömningen görs av försiktighetsskäl när en förtätning sker i området och det råder tunna markförhållanden i området. Inga större sprickzoner finns intill tänkt avstyckning. En ökad förtätning i området sker redan från väster längs med landsvägen. För att kunna bevilja en förtätning krävs en vattenutredning med propumpning. *Kvalité och mängd av grundvatten bör konstateras innan bygglov ges.* En hydrologisk undersökning endast via bilder information från SGU kan inte räknas som fullständig information för att ta ställning till tillgången på dricksvatten i området med stöd av miljödom från Nacka tingsrätt (MMD 2015-08-12 P 1204-15).

Miljöenhetens bedömning grundas på geologiska förutsättningar, och beslut som rör outhärdade områden för grundvatten, försiktighetsprincipen i miljöbalken 1998:808 2 kap, §1,3 och 5.

Vattenutredning bör inte genomföras innan positivt förhandsbesked för bygglov har getts, av anledning att det inte är rimlig kostnad om bygglov inte kan beviljas."

Ärendet har också remitterats till kommunekologen angående skogen i norra delen och har svarat bland annat följande:

**Berör Lotten B:**

"Det är stor sannolikhet att träden är gamla och har goda förutsättningar att hysa rödlistade arter. Området ligger i anslutning till större sammanhängande skogsområden och äldre träd som dessa är viktiga att bibehålla för spridning av olika insekter och svampar. Enligt översiktsplanen ska särskild hänsyn tas för stora sammanhängande hållmarkstallskogar och äldre, grova träd. Vidare rekommenderar översiktsplanen att åtgärder som påverkar värdefulla naturtyper undviks. Markskiktet och dess värde kan inte bedömas i flygbilder."

**Bygg- och miljöavdelningens bedömning**

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av två stycken fritidshus inom ett område som är obebyggt och utgör en sammanhängande naturmark.

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, 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.

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.

På Möja finns olika områden som i Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030 är utpekade områden där förtätningar prioriteras. På sida 154 rekommenderas bland annat att förtätning prioriteras längs landsvägen. Av tidigare beslut i bygg-, miljö och hälsoskyddsnämnden, angående förtätning, på Södermöja får det förstås som att landsvägen på Södermöja är en förlängning av landsvägarna på Möja. Fastigheten benämnd "Södermöja 1:30 A" ligger precis vid landsvägen som är utpekad som ett område där förtätning prioriteras.

Bygglov kan därför påräknas för "Södermöja 1:30 A"

Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsetryck. 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 bebyggelsetrycket restriktiv till ny bebyggelse. 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.

Likställighetsprincipen (Kommunallagen 2 kap 2 §) fastslår att en kommun ska behandla sina medborgare lika. Ett positivt förhandsbesked i detta ärende skulle därför kunna få till följd nya liknande ärenden, och som konsekvens fastighetsdelningar och förtätning som skulle innebära en olämplig bebyggelseutveckling med svårigheter att tillgodose kraven på bland annat service i 2 kap 5 § PBL.

De handlingar som kommit in i ärendet är inte tillräckligt för att säga att tillgången till vatten är säkerställd för aktuell del av ansökan som rör "Lotten B"

Föreslagen åtgärd bedöms med hänvisning till den spridnings effekt och den trafikutveckling som kan ske vid en prejudicerande verkan vara olämplig, bygg och miljöavdelningens bedömning är att möjligheterna att medge en bebyggelseutveckling i området, som inte ligger längs landsvägen, bör studeras i detaljplan. Då kan en helhetsutredning göras kring trafikutveckling, dagvattenhantering och annan service i en miljökonsekvensbeskrivning.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden, och skrivelsen som sökanden inkommit med föranleder ingen annan bedömning från bygg- och miljöavdelningen än den som föreslås.

Bygglov kan därför inte påräknas för "Södermöja 1:30 B"

På sida 155 i översiktsplanen rekommenderas det att oexploaterade områden inte bör bebyggas, till vilken "Södermöja 1:30 B" kan sägas höra. Då den delen inte ligger längs med ovan nämnd landsväg. "Södermöja 1:30 B" är heller inte en del av fastigheten där en ny fastighet kan bildas naturligt, terrängen är kuperad natur-/ skogsmark och skogen fortsätter norrut och mot nordväst och är idag att betrakta som oexploaterat. Ett positivt förhandsbesked kräver här en ny väg upp till "Södermöja 1:30 B".

### 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.

### Information

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (PBL).

Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte söks inom 2 år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft enligt 9 kap. 18 § PBL.

Beslutet vinner 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.

### Hur man överklagar

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

### BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

#### Bilagor:

Ritningar

#### Sändlista

Delges beslut (vid beviljande)

Sökande

Sakägare, rågrannar som har haft invändning , Rek+MB

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Peter Leeb

Bygglovhandläggare

## 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

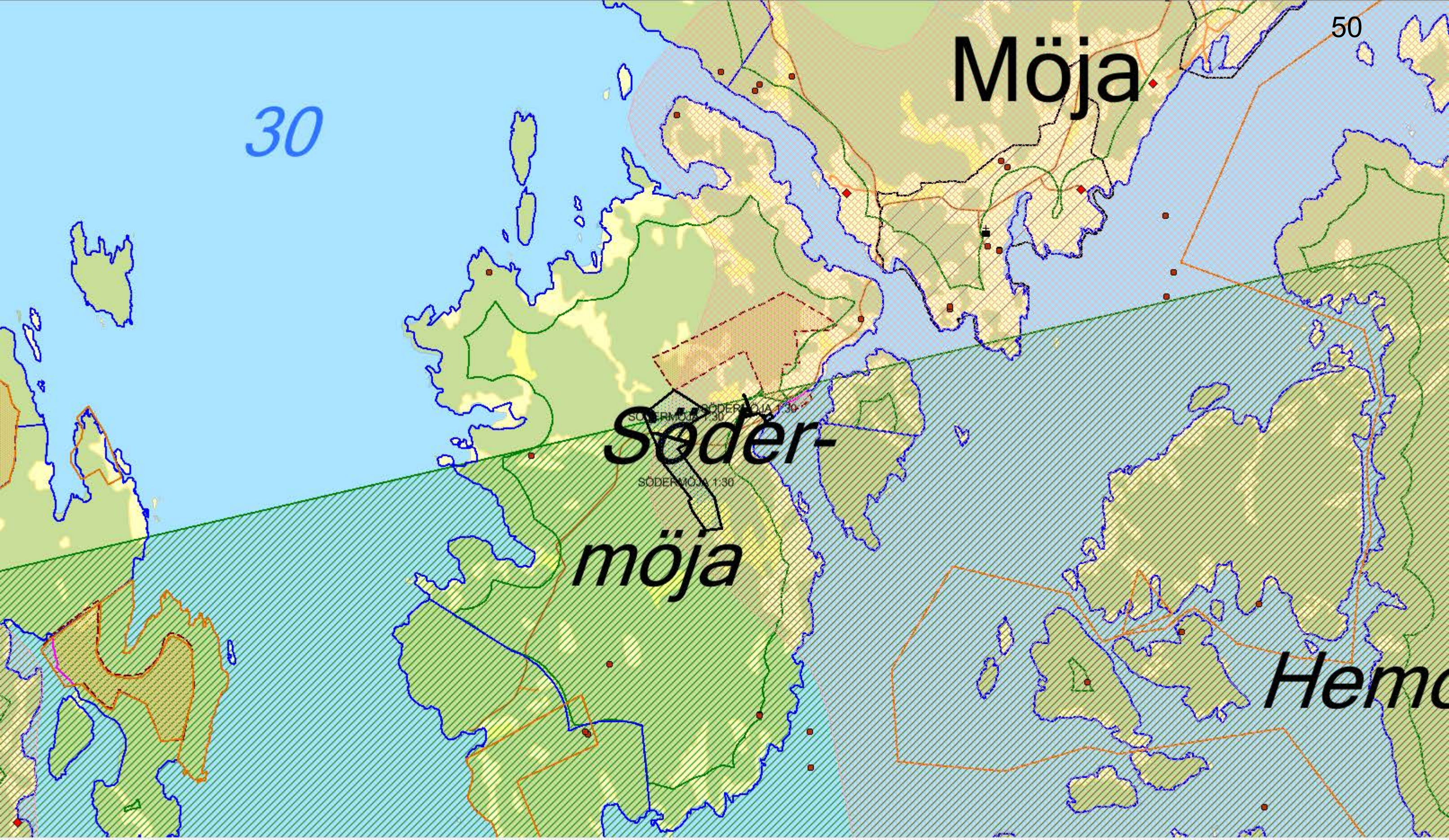
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

### 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





Möja

50

30

SÖDERMÖJA 1:30  
SÖDERMÖJA 1:30

Söder-  
möja

Hem



*Södermöja*

SÖDERMÖJA 1:30

SÖDERMÖJA 1:30

SÖDERMÖJA 1:30

*Båtsviken*

Kolmilan

Södergärdet

*sundet*

*Byholmen*

*Byh*

51



2015-07-10

MILJÖ OCH Byggförvaltningen  
134 81 GUSTAVSBERG

Översänder bifogad ansökan om förhandsbesked på fastigheten Södermöja 1:30

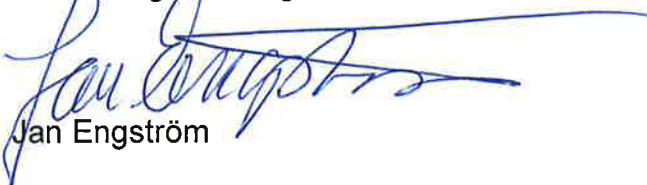
Som framgår av handlingarna önskar vi avstycka två fastigheter för fritidsbebyggelse från Södermöja 1: 30 i anslutning till befintlig bebyggelse, se bifogad karta  
De tänkta tomterna är gulmarkerade.

Kartan visar befintlig bebyggelse samt pågående bebyggelse samt tidigare lämnade positiva förhandsbesked om till kommande bebyggelse. Dessa byggnader är markerade med blå färg.  
De huslägen som söks för är kryssmarkerade.

Tomtgränserna är ej fastlagda utan sker vid lantmäteriförrättningen.  
Avstånd till fastighets gräns för byggnader överstiger 4,5 meter

Dock är tänkta tillfartsvägar utlagda i kartan samt den redan befintliga servitutsvägen på östra gränsen av Södermöja 1:30 som angör Södermöja 1:139

Med vänlig hälsning



Jan Engström

Fastighetskarta

Bilaga om Avloppslösning

**Bilaga till ärendet förhandsbesked Södermöja 1:30 (ansökan juli 2015)****VA –lösning**

Tänkt VA- lösning är torrtoalett med bad, tvätt, disk infiltration med en slamavskiljare 1,1 m3 plus efterföljande rening. På bifogade karta är infiltrationsområden inritade

Tänkta byggnader är utan källare på ca 80 m2 byggnadsarea.

Samman VA lösning som för grann fastigheten Södermöja 1:83 ert diarienummer 2011.3812 (Södermöja 1:198 och Södermöja 1:199 avstyckade från Södermöja 1:83 )

Miljöenheten har där gjort bedömningen att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp kan tillgodoses för den sökta åtgärden. Där har man genom syn på plats och kartläggning av geologiska förutsättningar till grund för sin tillstyrkan.

Senare har positivt förhandsbesked erhållits för ert diarienummer 2014.2672 och diarienummer 2014.2449 vilka är lokaliserade i samma område (grannfastigheter)



VÄRMDÖ KOMMUN



Dnr

BYGG.2015.3952

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 GUSTAVSBERG

## SÖDERMÖJA 1:30: Angående förhandsbesked

Anledning: åtgärden ligger utanför detaljplanelagt område

Undertecknad ägare till fastigheten: SÖDERMÖJA 1:138

*Delägare om 1/4 i döds-  
boet efter Ingegerd  
Engström som 1/3-ägare  
av fastigheten 1:138.*

☐ har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan☒ har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

*Synpunkter: Motsätter mig detta, i samråd med mina syskon  
syskonbarn, då 1:30 är en mycket vacker slöpsfästighet,  
jordbundsfastighet med rika naturvärden som bör be-  
behållas som ursprungligen var tänkt. Ska detta  
överskåda område göras om till framtida bostadsområde mot-  
sätter jag mig detta. Sedan är ju frågan om sökande  
ska erbjuda potentiella köpare båtplats på befintlig brygga.*

*Wivica Schönström*  
(underskrift)

*Wivica Schönström*  
(namnförtydligande)

*Idemåla Simonsgård*  
(adress)

*36294 Tingaryd*  
(postadress)

(tel.bostad)

(tel.mobil)

*tillhörande  
1:30? Inte  
att förglömmas  
att 1:138  
har inkräkt  
att garanteras  
en båtplats  
på nämnda  
brygga.*





Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 GUSTAVSBERG

## SÖDERMÖJA 1:30: Angående förhandsbesked

Anledning: åtgärden ligger utanför detslpanelagt område

Undertecknad ägare till fastigheten: SÖDERMÖJA 1:138

☐ har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan☒ har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

*Mot säger mig att avstyckning av  
tomtmark och byggnation, som begärs en-  
förensade kartor mm. Huv komaren stora ma-  
tur värden att för storas för evigt  
Karl Erik Engström*

(underskrift)

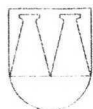
*KARL ERIK ENGSTRÖM*  
(namnförtydligande)

*Travbovägen 138*  
(adress) ~~Åkersberg~~

*18432 Åkersberg*  
(postadress)

(tel.bostad)

(tel.mobil)

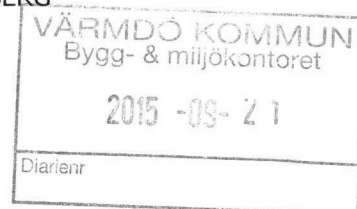


VÄRMDÖ KOMMUN

Dnr

BYGG.2015.3952

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 GUSTAVSBERG**SÖDERMÖJA 1:30: Angående förhandsbesked****Anledning: åtgärden ligger utanför detslanelagt område**

Undertecknad ägare till fastigheten: SÖDERMÖJA 1:172

- ☐ har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan
- ☐ har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

- 1) Av kartan framgår att planerad bebyggelse på denna tomt kommer att ligga mycket nära befintligt hus på 1:172, vårt hus. Vi är fullt medvetna om att det är 4,50 meter till tomtgräns som gäller. Men eftersom den tilltänkta avstyckningen kommer att handla om en relativt stor tomt, föreslår vi att hitta en annan placering av den nya planerade byggnaden. Området utanför Södermöja by, där vi bor präglas av skärgårdsnatur och avskildhet. Detta nya planerade kommer att innebära en avsevärd karaktärsförändring av villkoren för oss att bo kvar där vi nu har vårt hus.
- 2) Enligt kartan ser vi oroligt att den föreslagna östra infiltrationsytan kommer att ligga bara några meter (uppskattningsvis 10-15m) från vår brunn där vi hämtar vårt dricksvatten. Vårt borrhål är placerat ungefär mellan byggnaderna på tomten. Vi föredrar därför det alternativa förslaget, infiltrationsytan längre åt väster.

(underskrift)

(adress)

Skiftesväg 31 18731 Täby

(tel.bostad)

(namnförtydligande)

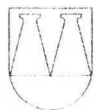
CHRISTER SÖDERQVIST

(postadress)

18731 Täby

(tel.mobil)





VÄRMDÖ KOMMUN

Dnr

BYGG.2015.3952

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 GUSTAVSBERG

## SÖDERMÖJA 1:30: Angående förhandsbesked

Anledning: åtgärden ligger utanför detslanelagt område

Undertecknad ägare till fastigheten: SÖDERMÖJA 1:172

- ☐ har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan
- ☐ har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

1) Av kartan framgår att planerad bebyggelse på denna tomt kommer att ligga mycket nära befintligt hus på 1:172, vårt hus. Vi är fullt medvetna om att det är 4,50 meter till tomtgräns som gäller. Men eftersom den tilltänkta avstyckningen kommer att handla om en relativt stor tomt, föreslår vi att hitta en annan placering av den nya planerade byggnaden. Området utanför Södermöja by, där vi bor präglas av skärgårdsnatur och avskildhet. Detta nya planerade kommer att innebära en avsevärd karaktärsförändring av villkoren för oss att bo kvar där vi nu har vårt hus.

2) Enligt kartan ser vi oroligt att den föreslagna östra infiltrationsytan kommer att ligga bara några meter (uppskattningsvis 10-15m) från vår brunn där vi hämtar vårt dricksvatten. Vårt borrhål är placerat ungefär mellan byggnaderna på tomten. Vi föredrar därför det alternativa förslaget, infiltrationsytan längre åt väster.

(underskrift)

Tove S. Dunker

(adress)

SKIFTESV. 31

(tel.bostad)

(namnförtydligande)

TOVE SÖDERQVIST DUNKER

(postadress)

187 31 TÄBY

(tel.mobil)

**Fanny Hedberg**

---

**Från:** Maria Klavdianou Lundell  
**Skickat:** den 21 september 2015 11:18  
**Till:** Värmdö Miljö-Bygg; Peter Leeb  
**Kopia:** Pontus Staunstrup; Christoffer Klavdianos; Vera Klavdianou  
**Ämne:** Dnr BYGG.2015.3952 Yttrande rörande ansökan för Södermöja 1:30  
**Bifogade filer:** Yttrande över sökt förhandsbesked på Södermöja 1\_30.pdf

Hej Peter!

Bifogar vårt grannyttrande över sökt förhandsbesked-lokaliseringsprövning inför eventuell avstyckning för Södermöja 1:30.

Enligt samtal 2015-09-21 med din kollega Linus på Bygglov (då du inte var tillgänglig), räcker det med att vi mejlat in yttrandet inom föreskriven tid, vilket vi alltså gör i detta mejl. Eftersom vi har erinran mot ansökan så har vi dock även postat ett påskrivet yttrande (samma som mejlats).

Vid frågor kring detta nås jag på denna mejladress eller mejl

Med vänlig hälsning  
Maria Klavdianou Lundell



Stockholm 2015-09-21

**Grannyttrande över sökt förhandsbesked för Värmdö-Södermöja 1:30**  
**Diarienummer BYGG.2015.3952**

Vi som grannar och fastighetsägare av fastighet Södermöja 1:139 har följande synpunkter:

**Formalia**

1. Ansökan gäller två olika placeringar av föreslagen avstyckning. Den ena ligger i direkt anslutning till landsvägen, i ett sammanhang med fler tomter som föreslås för avstyckning från olika jordbruksfastigheter. Vi benämner den fortsättningsvis avstyckningsförslag A. Den andra föreslagna avstyckningen ligger uppe i skogen kant i kant med 1:172 och granne med vår fastighet 1:139. I resterande yttrandet kallar vi detta avstyckningsförslag B.
2. Vi har inga synpunkter på avstyckningsförslag A.
3. På avstyckningsförslag B har vi följande synpunkter:

**Info angående naturvärden**

4. Området där avstyckningsförslag B är lokaliserat, är idag ett stort och orört naturområde med öppna berghällar, blandskog, varierat mossbestånd, rik flora, synliga spår av inlandsisens påverkan på landskapet samt ett levande djurliv. Området är idag ren skogsmark och används för rekreation, strövområden samt av djurlivet.

De befintliga huskroppar som finns i närheten är i byggnadsstorlek 30-60 m<sup>2</sup> och ligger i skogsranden, ej i själva skogen. De närmsta stugorna ligger dels på grannfastighet 1:172 och dels på vår fastighet 1:139. Dessa utgör tillsammans avslutningen på Södermöja By, därefter tar skogen vid. Övriga byggnadskroppar som är inritade på ansökningens karta är i olika grad sökta förhandsbesked, ej befintliga byggnader. Området, skogen, klassas idag som jordbruksmark. Om det styckas upp till ett modernt fritidshusområde så innebär det ett stort ingrepp o en total omdaning av området.

Vi yttrar oss inte över om detta är en positiv utveckling för området, då det är kommunens sak att avgöra detta, utan vi beskriver endast nuläget och konstaterar vad en förändring skulle innebära.

**Synpunkter på tillfartsvägar**

5. Om ansökan att avstycka förslag B skulle bifallas av kommunen vill vi dock avstyra onödiga och negativa effekter i vår direkta närmiljö. Vårt önskemål är därför att områdets naturvärden i vår omedelbara närhet ska beaktas så långt som det är möjligt.

Vår servitutsväg (gul) är idag utformad som en skogsväg, och trafikeras i nuläget mycket sparsamt. Den fungerar alltså i harmoni med den övriga naturmarken och stör varken djurliv eller skogsfrid. Den är inte anpassad för att transportera maskiner och byggmaterial till stora nybyggen. I dagsläget är trafiken i detta område sporadisk, o består endast av enstaka fordon till vår fastighet. Att anpassa den till tung transport och ytterligare fastigheter skulle kräva trädfällning och dylika stora ingrepp i den nu nästan helt orörda naturen. Detta skulle givetvis påverka naturen i området mycket negativt, vilket vi vill ska undvikas.

Av särskild betydelse är det därför att vår servitutsväg (gul i förslaget) inte bestäms som tillfartsväg till några nyavstyckade fastigheter och att ingen angöring till dessa nyavstyckade fastigheter tillåts ske via den.

Vi yrkar därför att den (i förslaget) brunmarkerade tillfartsvägen (bredvid den grönmarkerade fastigheten på kartan i ansökan) anges som DEN ENDA tillfarten till samtliga nya avstyckningar (både för avstyckningsförslag B om det beviljas, och för övriga inritade, tänkta, ännu ej sökta avstyckningar, som är markerade bredvid förslag B).

6. I förslaget i ansökan (på kartan) är en tvärförbindelse mellan (brun) tillfartsväg och (gul) vår servitutsväg inritad tvärs över avstyckningsförslag B. Denna vill vi ska strykas ur förslaget om avstyckningsförslag B beviljas. Detta dels med hänsyn till naturvärdena i vår omedelbara närhet, dels för att vår servitutsväg ej är anpassad för tung transport och dels för att undvika rundkörning/buskörning i området.

Vi yrkar därför att den del av (bruna) tillfartsvägen som (på kartan) går tvärs över avstyckningsförslag B helt stryks som alternativ väg, samt att det skrivs in i en eventuellt beviljad ansökan att tillfart till fastigheten (B) endast får ske via den (bruna) tillfartsvägen och ej via den (gula) servitutsvägen.

Vi vill alltså att samtliga transporter till eventuellt beviljade avstyckningar i skogen endast tillåts ske på en fortsättning av den redan påbörjade (bruna) tillfartsvägen och att denna tillfartsväg avslutas vid Bs borte tomtgräns. (Den som angivits som tillfart vid den tidigare sökta avstyckningen, i kartan grönmarkerad).

### **Sammanfattning:**

För att värna naturvärdena i vår omedelbara närhet yrkar vi att ett eventuellt positivt förhandsbesked för avstyckningsförslag B utformas så att:

1. Tillfartsväg till nyavstyckade fastigheter ej tillåts på vår (gula) servitutsväg.
2. Tillfartsväg till nyavstyckade fastigheter ej tillåts ansluta till eller från vår (gula) servitutsväg tvärs över förslag B (eller på annat liknande vis så att rundkörning möjliggörs).
3. Tillfartsväg till nyavstyckade fastigheter endast och uteslutande placeras och anges som förlängning av den (bruna) tillfartsvägen (den som angivits som tillfartsväg för redan ansökt/avstyckad fastighet (grönmarkerad)) och utformas som återvändsväg med avslut vid eventuellt avstyckad fastighet Bs borte tomtgräns.

Med vänlig hälsning

Maria Klavdianou Lundell och Pontus Staunstrup

Detta yttrande har mejlats till Värmdö Kommun 2015-09-21. Det har som komplement även postats och beräknas inkomma till Värmdö kommun med ordinarie postgång under innevarande vecka.



Stockholm 2015-09-21

**Grannyttrande över sökt förhandsbesked för Värmdö-Södermöja 1:30**  
**Diarienummer BYGG.2015.3952**

Vi som grannar och fastighetsägare av fastighet Södermöja 1:139 har följande synpunkter:

**Formalia**

1. Ansökan gäller två olika placeringar av föreslagen avstyckning. Den ena ligger i direkt anslutning till landsvägen, i ett sammanhang med fler tomter som föreslås för avstyckning från olika jordbruksfastigheter. Vi benämner den fortsättningsvis avstyckningsförslag A. Den andra föreslagna avstyckningen ligger uppe i skogen kant i kant med 1:172 och granne med vår fastighet 1:139. I resterande yttrandet kallar vi detta avstyckningsförslag B.
2. Vi har inga synpunkter på avstyckningsförslag A.
3. På avstyckningsförslag B har vi följande synpunkter:

**Info angående naturvärden**

4. Området där avstyckningsförslag B är lokaliserat, är idag ett stort och orört naturområde med öppna berghällar, blandskog, varierat mossbestånd, rik flora, synliga spår av inlandsisens påverkan på landskapet samt ett levande djurliv. Området är idag ren skogsmark och används för rekreation, strövområden samt av djurlivet.

De befintliga huskroppar som finns i närheten är i byggnadsstorlek 30-60 m<sup>2</sup> och ligger i skogsranden, ej i själva skogen. De närmsta stugorna ligger dels på grannfastighet 1:172 och dels på vår fastighet 1:139. Dessa utgör tillsammans avslutningen på Södermöja By, därefter tar skogen vid. Övriga byggnadskroppar som är inritade på ansökningens karta är i olika grad sökta förhandsbesked, ej befintliga byggnader. Området, skogen, klassas idag som jordbruksmark. Om det styckas upp till ett modernt fritidshusområde så innebär det ett stort ingrepp o en total omdaning av området.

Vi yttrar oss inte över om detta är en positiv utveckling för området, då det är kommunens sak att avgöra detta, utan vi beskriver endast nuläget och konstaterar vad en förändring skulle innebära.

**Synpunkter på tillfartsvägar**

5. Om ansökan att avstycka förslag B skulle bifallas av kommunen vill vi dock avstyra onödiga och negativa effekter i vår direkta närmiljö. Vårt önskemål är därför att områdets naturvärden i vår omedelbara närhet ska beaktas så långt som det är möjligt.

Vår servitutsväg (gul) är idag utformad som en skogsväg, och trafikeras i nuläget mycket sparsamt. Den fungerar alltså i harmoni med den övriga naturmarken och stör varken djurliv eller skogsfrid. Den är inte anpassad för att transportera maskiner och byggmaterial till stora nybyggen. I dagsläget är trafiken i detta område sporadisk, o består endast av enstaka fordon till vår fastighet. Att anpassa den till tung transport och ytterligare fastigheter skulle kräva trädfällning och dylika stora ingrepp i den nu nästan helt orörda naturen. Detta skulle givetvis påverka naturen i området mycket negativt, vilket vi vill ska undvikas.

Av särskild betydelse är det därför att vår servitutsväg (gul i förslaget) inte bestäms som tillfartsväg till några nyavstyckade fastigheter och att ingen angöring till dessa nyavstyckade fastigheter tillåts ske via den.

Vi yrkar därför att den (i förslaget) brunmarkerade tillfartsvägen (bredvid den grönmarkerade fastigheten på kartan i ansökan) anges som DEN ENDA tillfarten till samtliga nya avstyckningar (både för avstyckningsförslag B om det beviljas, och för övriga inritade, tänkta, ännu ej sökta avstyckningar, som är markerade bredvid förslag B).

6. I förslaget i ansökan (på kartan) är en tvärförbindelse mellan (brun) tillfartsväg och (gul) vår servitutsväg inritad tvärs över avstyckningsförslag B. Denna vill vi ska strykas ur förslaget om avstyckningsförslag B beviljas. Detta dels med hänsyn till naturvärdena i vår omedelbara närhet, dels för att vår servitutsväg ej är anpassad för tung transport och dels för att undvika rundkörning/buskörning i området.

Vi yrkar därför att den del av (bruna) tillfartsvägen som (på kartan) går tvärs över avstyckningsförslag B helt stryks som alternativ väg, samt att det skrivs in i en eventuellt beviljad ansökan att tillfart till fastigheten (B) endast får ske via den (bruna) tillfartsvägen och ej via den (gula) servitutsvägen.

Vi vill alltså att samtliga transporter till eventuellt beviljade avstyckningar i skogen endast tillåts ske på en fortsättning av den redan påbörjade (bruna) tillfartsvägen och att denna tillfartsväg avslutas vid Bs borte tomtgräns. (Den som angivits som tillfart vid den tidigare sökta avstyckningen, i kartan grönmarkerad).

### **Sammanfattning:**

För att värna naturvärdena i vår omedelbara närhet yrkar vi att ett eventuellt positivt förhandsbesked för avstyckningsförslag B utformas så att:

1. Tillfartsväg till nyavstyckade fastigheter ej tillåts på vår (gula) servitutsväg.
2. Tillfartsväg till nyavstyckade fastigheter ej tillåts ansluta till eller från vår (gula) servitutsväg tvärs över förslag B (eller på annat liknande vis så att rundkörning möjliggörs).
3. Tillfartsväg till nyavstyckade fastigheter endast och uteslutande placeras och anges som förlängning av den (bruna) tillfartsvägen (den som angivits som tillfartsväg för redan ansökt/avstyckad fastighet (grönmarkerad)) och utformas som återvändsväg med avslut vid eventuellt avstyckad fastighet Bs borte tomtgräns.

Med vänlig hälsning

Maria Klavdianou Lundell och Pontus Staunstrup

Detta yttrande har mejlats till Värmdö Kommun 2015-09-21. Det har som komplement även postats och beräknas inkomma till Värmdö kommun med ordinarie postgång under innevarande vecka.



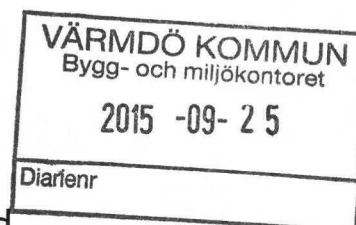


VÄRMDÖ KOMMUN

Dnr

BYGG.2015.3952

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 GUSTAVSBERG

## SÖDERMÖJA 1:30: Angående förhandsbesked

Anledning: åtgärden ligger utanför detaljplanlagt område

Undertecknad ägare till fastigheten: SÖDERMÖJA 1:138

☐ har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan☒ har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

Mina synpunkter överensstämmer med  
vad min syster Viveca Shönström  
angivit i sina papper

Monica Johansson  
(underskrift)

Bäckuravägen 20  
(adress)

(tel.bostad)

Monica Johansson  
(namnförtydligande)

14943 Nynäshamn  
(postadress)

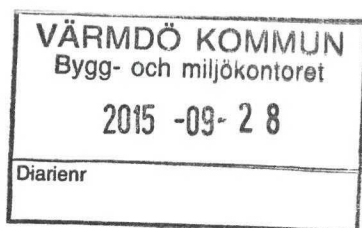
(tel.mobil)



VÄRMDÖ KOMMUN

Dnr

BYGG.2015.3952



Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 GUSTAVSBERG

## SÖDERMÖJA 1:30: Angående förhandsbesked

Anledning: åtgärden ligger utanför detaljplanelagt område

Undertecknad ägare till fastigheten: SÖDERMÖJA 1:138

*Delägare om 1/4 i dalsboet efter Inggerd Engström, 1/3 ägare av 1:138*☐ har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan☒ har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

*Se bifogat*

(underskrift)

*Monedalsvägen 25*

(adress)

(tel.bostad)

*Mikael Österberg Eliasson*

(namnförtydligande)

*217 54 Molnå*

(postadress)

(tel.mobil)

2015-09-24

Malmö

Har följande synpunkter som grund till att motsätta mig avstyckning av 1:30:

Hur ska eventuella köpare av den avstyckade 1:30 göra med båtplats? Fastigheten 1:138 har ju plats vid 1:30's brygga.

Tycker heller inte om tanken på att det blir ett fritidsområde med nybyggen av den fina skogsmark som är där nu.

Jag har även frågetecken till hur värdet på fastigheten 1:138 påverkas om denna ansökan beviljas, med tanke på ovanstående.

Micael Österberg Eliasson





VÄRMDÖ KOMMUN

Dnr

BYGG.2015.3952

|                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------|
| VÄRMDÖ KOMMUN<br>Bygg- och miljökontoret<br>2015 -10- 09<br>Diarienumr |
|------------------------------------------------------------------------|

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen  
134 81 GUSTAVSBERG

## SÖDERMÖJA 1:30: Angående förhandsbesked

Anledning: åtgärden ligger utanför detaljplanlagt område

Undertecknad ägare till fastigheten: SÖDERMÖJA 1:139

☐ har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan☒ har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

Se Bilagt yttrande daterat 2015-09-21

Yttrandet avser erinran mot en del av föreslagen tillfartsväg  
med hänsyn till naturvården & trafikflöden.

(underskrift)

Tomtebog 12A

(adress)

(tel.bostad)

Maria Klundell / Pontus Ståmstrup

(namnförtydligande)

11339 Sth

(postadress)

(tel.mobil)

Stockholm 2015-09-21

**Grannytttrande över sökt förhandsbesked för Värmdö-Södermöja 1:30  
Diarienummer BYGG.2015.3952**

Vi som grannar och fastighetsägare av fastighet Södermöja 1:139 har följande synpunkter:

**Formalia**

1. Ansökan gäller två olika placeringar av föreslagen avstyckning. Den ena ligger i direkt anslutning till landsvägen, i ett sammanhang med fler tomter som föreslås för avstyckning från olika jordbruksfastigheter. Vi benämner den fortsättningsvis avstyckningsförslag A. Den andra föreslagna avstyckningen ligger uppe i skogen kant i kant med 1:172 och granne med vår fastighet 1:139. I resterande yttrandet kallar vi detta avstyckningsförslag B.
2. Vi har inga synpunkter på avstyckningsförslag A.
3. På avstyckningsförslag B har vi följande synpunkter:

**Info angående naturvärden**

4. Området där avstyckningsförslag B är lokaliserat, är idag ett stort och orört naturområde med öppna berghällar, blandskog, varierat mossbestånd, rik flora, synliga spår av inlandsisens påverkan på landskapet samt ett levande djurliv. Området är idag ren skogsmark och används för rekreation, strövområden samt av djurlivet.

De befintliga huskroppar som finns i närheten är i byggnadsstorlek 30-60 m<sup>2</sup> och ligger i skogsranden, ej i själva skogen. De närmsta stugorna ligger dels på grannfastighet 1:172 och dels på vår fastighet 1:139. Dessa utgör tillsammans avslutningen på Södermöja By, därefter tar skogen vid. Övriga byggnadskroppar som är inritade på ansökningens karta är i olika grad sökta förhandsbesked, ej befintliga byggnader. Området, skogen, klassas idag som jordbruksmark. Om det styckas upp till ett modernt fritidshusområde så innebär det ett stort ingrepp o en total omdaning av området.

Vi yttrar oss inte över om detta är en positiv utveckling för området, då det är kommunens sak att avgöra detta, utan vi beskriver endast nuläget och konstaterar vad en förändring skulle innebära.

**Synpunkter på tillfartsvägar**

5. Om ansökan att avstycka förslag B skulle bifallas av kommunen vill vi dock avstyra onödiga och negativa effekter i vår direkta närmiljö. Vårt önskemål är därför att områdets naturvärden i vår omedelbara närhet ska beaktas så långt som det är möjligt.

Vår servitutsväg (gul) är idag utformad som en skogsväg, och trafikerar i nuläget mycket sparsamt. Den fungerar alltså i harmoni med den övriga naturmarken och stör varken djurliv eller skogsfrid. Den är inte anpassad för att transportera maskiner och byggmaterial till stora nybyggen. I dagsläget är trafiken i detta område sporadisk, o består endast av enstaka fordon till vår fastighet. Att anpassa den till tung transport och ytterligare fastigheter skulle kräva trädfällning och dylika stora ingrepp i den nu nästan helt orörda naturen. Detta skulle givetvis påverka naturen i området mycket negativt, vilket vi vill ska undvikas.

fortsättning →



Av särskild betydelse är det därför att vår servitutsväg (gul i förslaget) inte bestäms som tillfartsväg till några nyavstyckade fastigheter och att ingen angöring till dessa nyavstyckade fastigheter tillåts ske via den.

Vi yrkar därför att den (i förslaget) brunmarkerade tillfartsvägen (bredvid den grönmarkerade fastigheten på kartan i ansökan) anges som DEN ENDA tillfarten till samtliga nya avstyckningar (både för avstyckningsförslag B om det beviljas, och för övriga inritade, tänkta, ännu ej sökta avstyckningar, som är markerade bredvid förslag B).

6. I förslaget i ansökan (på kartan) är en tvärförbindelse mellan (brun) tillfartsväg och (gul) vår servitutsväg inritad tvärs över avstyckningsförslag B. Denna vill vi ska strykas ur förslaget om avstyckningsförslag B beviljas. Detta dels med hänsyn till naturvärdena i vår omedelbara närhet, dels för att vår servitutsväg ej är anpassad för tung transport och dels för att undvika rundkörning/buskörning i området.

Vi yrkar därför att den del av (bruna) tillfartsvägen som (på kartan) går tvärs över avstyckningsförslag B helt stryks som alternativ väg, samt att det skrivs in i en eventuellt beviljad ansökan att tillfart till fastigheten (B) endast får ske via den (bruna) tillfartsvägen och ej via den (gula) servitutsvägen.

Vi vill alltså att samtliga transporter till eventuellt beviljade avstyckningar i skogen endast tillåts ske på en fortsättning av den redan påbörjade (bruna) tillfartsvägen och att denna tillfartsväg avslutas vid Bs borte tomtgräns. (Den som angivits som tillfart vid den tidigare sökta avstyckningen, i kartan grönmarkerad).

#### **Sammanfattning:**

För att värna naturvärdena i vår omedelbara närhet yrkar vi att ett eventuellt positivt förhandsbesked för avstyckningsförslag B utformas så att:

1. Tillfartsväg till nyavstyckade fastigheter ej tillåts på vår (gula) servitutsväg.
2. Tillfartsväg till nyavstyckade fastigheter ej tillåts ansluta till eller från vår (gula) servitutsväg tvärs över förslag B (eller på annat liknande vis så att rundkörning möjliggörs).
3. Tillfartsväg till nyavstyckade fastigheter endast och uteslutande placeras och anges som förlängning av den (bruna) tillfartsvägen (den som angivits som tillfartsväg för redan ansökt/avstyckad fastighet (grönmarkerad)) och utformas som återvändsväg med avslut vid eventuellt avstyckad fastighet Bs borte tomtgräns.

Med vänlig hälsning

Maria Klavdianou Lundell och Pontus Staunstrup

Detta yttrande har mejlats till Värmdö Kommun 2015-09-21. Det har som komplement även postats och beräknas inkomma till Värmdö kommun med ordinarie postgång under innevarande vecka.



# Södermöja

Gult föreslagen styckning  
Svart föreslagen väg på tomter  
Grönt beviljade styckningar

SÖDERMÖJA 1:171

SÖDERMÖJA 1:172

SÖDERMÖJA 1:30

SÖDERMÖJA 1:139

SÖDERMÖJA 1:138

SÖDERMÖJA 1:199

SÖDERMÖJA 1:11

SÖDERMÖJA 1:83

PÅ denna sida rött är  
det kulturmiljöområde

## Kolmilan

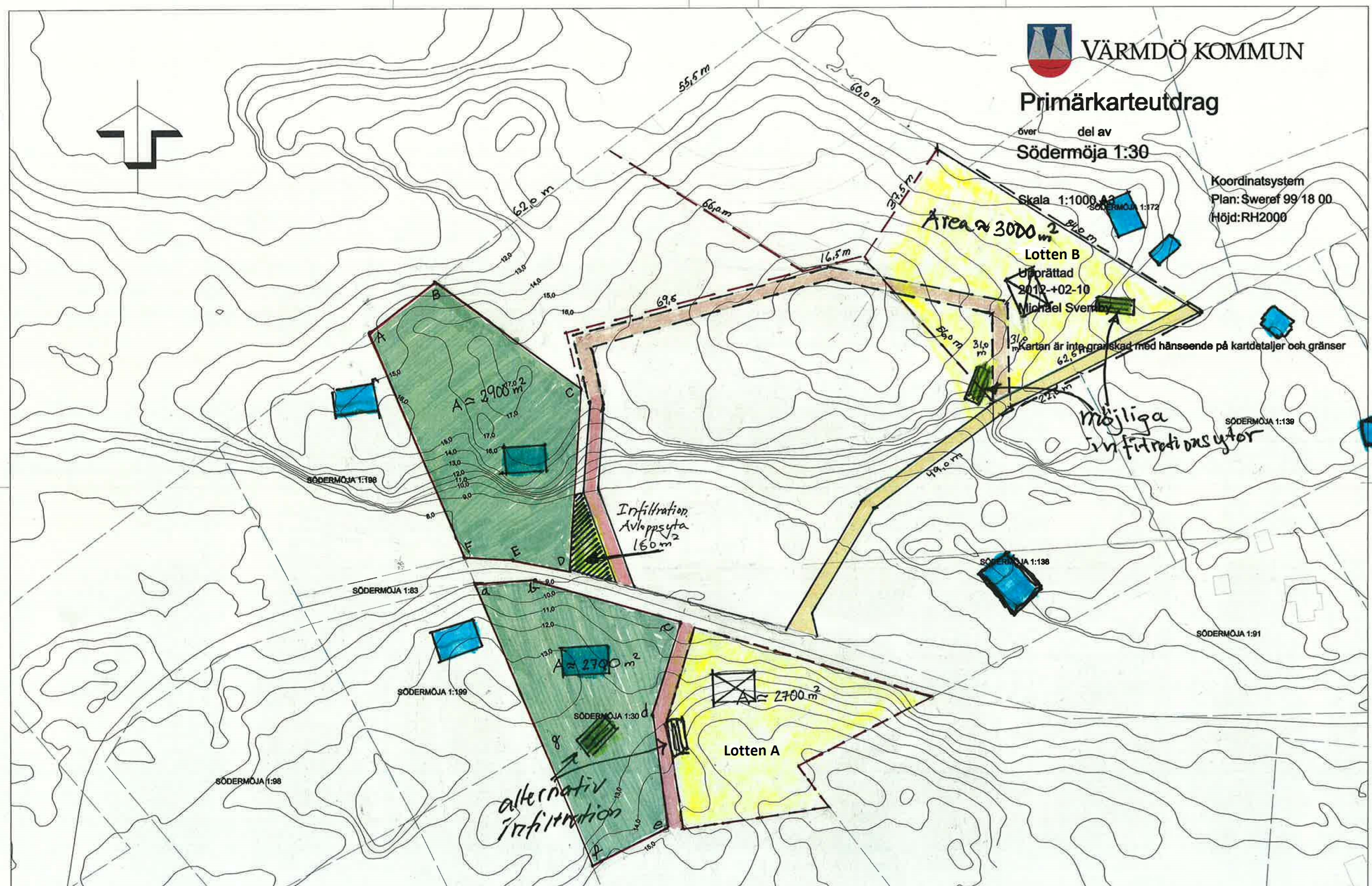
## Södergärdet

## Båtsviken

## sunde

69







**Peter Leeb**

---

**Från:** Ann Hagström  
**Skickat:** den 7 januari 2016 16:22  
**Till:** Peter Leeb  
**Ämne:** Naturvärden\_SÖDERMÖJA 1:30, dnr 2015.3952

Hej!

Angående skogliga värden på Södermöja 1:30.

Det finns inga kända värden på fastigheten, men det är sällan som detta finns. Det betyder inte att det inte är några värden utan att området inte är inventerat. De värden som kan finnas kan förstås bäst bedömas vid en fältinventering, men det går att bedöma värden preliminärt och med stor säkerhet utifrån flygbilder.

När jag analyserar flygbilder (IR-flygbilder från 1999 och färg-flygbilder från 2014 och 2015) ser jag att fastigheterna har hållmarkstallskog och särskilt norr om vägen är skogen gles, ligger på en höjd och har mycket tunt jordtäck. Det träd som står där är tallar, som står relativt glest, är solbelysta och har vida kronor. Den här typen av marker avverkas inte inom skogsbruket då markens produktionsförmåga är mycket låg och det tar lång tid till återväxt.

Detta innebär med stor sannolikhet att träden är gamla och har goda förutsättningar att hysa rödlistade arter. Området ligger i anslutning till större sammanhängande skogsområden och äldre träd som dessa är viktiga att bibehålla för spridning av olika insekter och svampar. Enligt översiktsplanen ska särskild hänsyn tas för stora sammanhängande hållmarkstallskogar och äldre, grova träd. Vidare rekommenderar översiktsplanen att åtgärder som påverkar värdefulla naturtyper undviks. Markskiktet och dess värde kan inte bedömas i flygbilder.

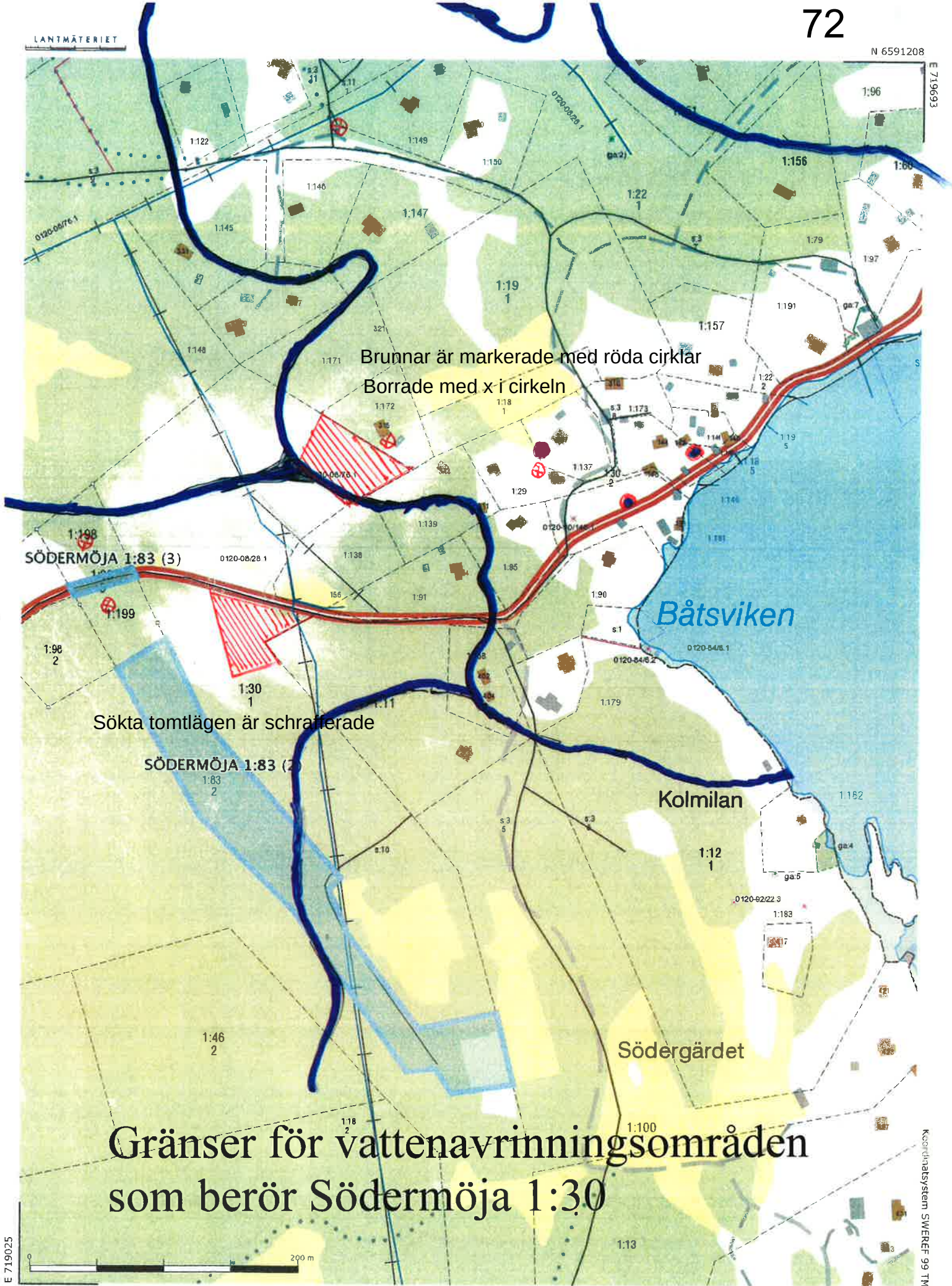
Återkom om du har några frågor.

Hälsningar  
Ann Hagström

Ann Hagström  
Projektledare/Kommunekolog  
Samhällsbyggnadsavdelningen

Värmdö kommun  
Skogsbovägen 9-11  
134 81 Gustavsberg  
Tel direkt: 08-570 474 81  
[varmdo.se](http://varmdo.se)



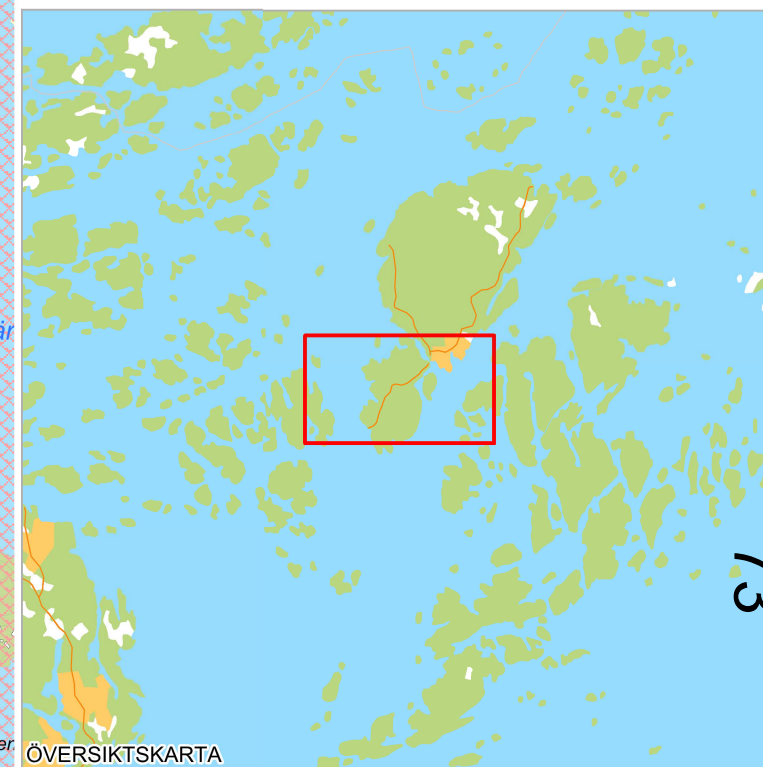




## Kulturmiljöområde



Handläggare Malin Sträng  
Datum 2015-06-29  
Karta Miljökartan\_enkel





**VATTENUTREDNING FÖR SÖDERMÖJA**

Vattenutredning ingavs 2014-12-21 gällande vattentillgång på Södermöja 1:30.  
Den kompletterades den 10/1 2015 med ytterligare underlag.

Den låg till grund för beslutet att bedömningen i ärende Diarinumnummer Bygg 2014.2672  
Bedömningen ändrades och vattentillgången på Södermöja 1:30 bedömdes som god från  
att tidigare ha bedömts som bristfällig. Skälet till det ändrade beslutet angavs vara den  
vattenutredning som ingetts.

I svaren och kommentarerna till den preliminära bedömningen i detta ärende BYGG  
2015.3952 har jag hänvisat till de dokument som ingavs i ärendet BYGG 2014.2672. Bägge  
ärendena har haft samme handläggare Lennart Engman som skrivit yttrandet över  
vattentillgången.

Därför går nu en kort sammanfattning för att visa att handlingarna är inkomna trots att  
Handläggaren Peter Leeb skriver i sin tjänsteskrivelse:

*"De handlingar som kommit in i ärendet är inte tillräckligt för att säga att  
tillgången till vatten är säkerställd för aktuell del av ansökan som rör  
"Lotten B"*

Bifogar även de 3 pdf-filer i separat mail som tydligen inte tillfogats ärendet av  
handläggaren Lennart Engman.

Provpumpningsresultat mailades till Peter Leeb den 14 dec då Lennart Engman var  
sjukskriven fram till 29 dec.

**Kort sammanfattning av tidigare överlämnad VATTENUTREDNING.**

Södermöja är en ö med en areal på 2,8 km<sup>2</sup>

Årsnederbörden ligger mellan 600-700 mm per år. SGU räknar med att 200 mm av den  
nederbörden går ner i ytgrundvattnet i berört område.

Tillförseln av regnvatten till ytgrundvattnet blir årligen 90% av öns yta, som är 2,8 km<sup>2</sup>,  
Med 200 mm som den andel av totala nederbörden som går ner i marken, ger det en  
total mängd av 504 000 m<sup>3</sup> påfyllning årligen till ytgrundvattnet.

SGU Rapporten 2013:01 anger att mellan 10 -50 % av tillfört ytgrundvatten når  
berggrundsakvifererna.

Avvägs det lägre talet 10 % så tillförs över 50 000 m<sup>3</sup> vatten årligen till  
berggrundsakvifererna.

Antalet hus på Södermöja är maximalt 150 st ( SCB siffror (91 st) för sammanhållen  
fritidsbebyggelse och de övriga hus som inte ligger inom avgränsningen).

Dagens vattenuttag för samtliga hus på ön bedöms vara maximalt 15000 m<sup>3</sup> per år.  
Det finns alltså gott om vatten tillgängligt för ytterligare bebyggelse på Södermöja innan  
en vattenbalansbrist kan uppstå.

Storleken på ytgrundvattnets magasin i jorden kan beräknas genom att man beräknar jordlagrens genomsnittliga mäktighet och använder en porvolym på 5 % som är vattenfylld.

Vid 1 m medelmäktighet på jordlagret får man då (1,0 m på 90 % av öns yta  $2,8 \text{ km}^2 \times 0,05$  (porvolymen)) att vattenförrådet är i storleksordningen  $125\,000 \text{ m}^3$  i mark medan att vattenförrådet i berggrunden beräknas till  $15\,000 \text{ m}^3$  totalt på hela Södermöja.

Det grundvatten som finns i marken ovan berggrunden i de olika jordarterna, som förekommer på ön, är ständigt närvarande på en högre nivå än havsytan. Detta gör att det ytnära grundvattnet utövar ett hydrauliskt tryck på berggrunden på praktiskt taget hela öns yta.

På större delen av ön så är nivån på ytnära grundvattnet 5-10 meter över havet. På detta vis fylls ständigt förrådet på nere i berggrunden genom sprickzoner. Det intressanta är att det finns stora vattenuppsamlingsområden för att fylla på grundvattnet i berggrunden. Eftersom det är täta jordarter som förekommer på ön med gammal havsbotten som ursprung, som i dag representeras av blålera i stor utsträckning, är avrinningen fördröjd. Permeabiliteten i sådana jordarter är låg varför det ständigt finns vatten ovan berggrunden, och någon snabb dränering av vattenuppsamlingsområdena förekommer inte.

På Södermöja finns ett antal områden som kan betraktas som till hälften träskmarker där vattenyta mot atmosfären finns under en stor del av året, samt ett större område där det ständigt finns vattenyta belägen ca 12 meter över havet.

### **ÖVRIG INFO**

Övrig information som tillkommit efter det att ansökan om förhandsbesked inlämnades i Juli 2015.

### **Nivå på Grundvatten i berört område**

I befintliga brunnar, 2 st st nyborrade på Södermöja 1:198 och 1:199 har grundvattennivån uppmätts till en + höjd på ca 3,25 m över havets nivå efter det att borringen genomförts i september 2015

Grundvattennivån i brunnen på Södermöja 1:172 mättes i september och befanns vara 3,35 m över havets nivå. Samtidigt mättes grundvattennivån i den närmaste brunnen på Södermöja 1:29 till 3,2 meter över havets nivå.

Grundvattennivåerna har sedan kontrollerats i slutet av november 2015 och det visar sig att de bergborrade brunnarna på 1:29, 1:172 samt 1:199 har stark samverkan med det ytnära grundvattnets nivå i marken, varför bergsakvifieren fylls på vid större nederbördsmängder som påverkar nivån det ytnära grundvattnet i mark.

Sammanställningen är utförd den 7 januari 2016

av

Jan Engström



**Provpumpningsresultat** redovisades i detta mail

**Från:** Jan Engström

**Skickat:** den 14 december 2015 12:29

**Till:** Peter Leeb <[Peter.Leeb@varmdo.se](mailto:Peter.Leeb@varmdo.se)>

**Ämne:** Re: Södermöja 1:30 diariennr 2015:3952

Bygg 2015.3952

Hej Peter

Provpumpning genomförd!

Befintlig bergborrad brunn på Södermöja 1:172 ligger 7,5 meter från fastighetsgränsen till Södermöja 1:30. Det sökta tomtläget på Södermöja 1:30 i det nordöstra är i direkt anslutning till denna brunn

Brunnen på Södermöja 1:172 har provpumpats av Miljö och Fastighetsservice i Nacka under perioden 5/12 -13/12 2015.

Pumpningen har skett kontinuerligt utan avbrott från 13,30 den 5 dec fram till 12 dec 13,40 med ett förinställt flöde på ca 500 liter i timmen.

Total mängd uppumpat vatten 85 m3 eller i snitt ca 12 m3/dygn. Vattenmätare har använts för att registrera vattenmängderna som har tappats ur brunnen. De momentana flödena har bestämts med mätkärl och stoppur

Vattentillgången är synnerligen riklig då normvärdena anger god vattentillgång till 200 liter per person och dygn.

Separat rapport från Miljö och Fastighetsservice översändes då den har sammanställts.

Med vänlig hälsning

Jan Engström