



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

## Tjänsteskrivelse

# MÖRTNÄS 1:218: Ansökan om bygglov för enbostadshus

## Förslag till beslut

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

1. Anstå med beslut i avvaktan på detaljplan för området, dock längst till och med 2018-06-07.

## Ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus i tre våningar om 106 kvm byggnadsarea (BYA) varav 240,5 kvm bruttoarea (BTA) och 75 kvm öppenarea (OPA). Ansökan avser även rivning av befintlig byggnad.

## Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 2 894 kvm landareal.

Fastigheten är idag bebyggd med en huvudbyggnad, som önskas rivas.

## Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan eftersom åtgärden är en sådan åtgärd som avses i 9 kap. 31 § PBL.

## Följande synpunkter har inkommit från grannar .....

Yttrande från plan- och mex-enheten:

Detaljplan för Korpholmen bedöms kunna påbörjas efter sommaren 2016.

Planen bedöms kunna vinna laga kraft senast sommaren 2018. VA bedöms kunna

byggas ut under 2016-2017.

**"Vår allmänna bedömning är att intresset för att bygga i området kommer att öka starkt under den närmaste tiden. De bygglov som beviljas under planarbetet kommer att försvåra planprocessen på flera sätt:**

- Planarbetets ekonomi undergrävs när flera fastigheter inte bidrar med planavgifter till planprocessen.
- Ekonomin i VA-utbyggnaden försvagas om nybyggda VA-anläggningar behöver lösas in när VA byggs ut.
- De fastigheter som redan fått bygglov kommer att vara ovilliga att acceptera vägbreddningar eller vändplaner.
- Tidiga bygglov för stora byggnader skapar prejudikat i planarbetet som är svåra att hantera mot de grannar som senare måste följa planbestämmelserna.
- Byggtrafik för nya hus under pågående VA-utbyggnad kan försena eller störa kommunens VA-utbyggnad."

**Vi kommer att arbeta med planbestämmelser för byggrätt i planarbetet:**

*Alternativ 1. Samma byggrätt i hela planområdet:*

- Förslag till planbestämmelser om byggrätt:
- Största bruttoarea BTA för huvudbyggnad i två våningsplan är 220 m<sup>2</sup> (110 + 110).
- Största byggnadsarea BYA för huvudbyggnad i ett våningsplan är 160 m<sup>2</sup>.
- Komplementbyggnad om maximalt 50 m<sup>2</sup> BYA får uppföras i ett våningsplan.

*Alternativ 2. Differentierad byggrätt kopplad till fastighetsarea:*

(om vi kommer fram till att stora tomter bör ha stor byggrätt)

- Förslag till planbestämmelser om byggrätt för fastigheter större än 2000 m<sup>2</sup>:
  - Största bruttoarea BTA för huvudbyggnad i två våningsplan är 320 m<sup>2</sup> (160+160).
  - Största byggnadsarea BYA för huvudbyggnad i ett våningsplan är 220 m<sup>2</sup>.
  - Komplementbyggnad om maximalt 50 m<sup>2</sup> BYA får uppföras i ett våningsplan.
- Byggrätter större än 300 BTA kan utnyttjas för att bilda bostadsrätter och bygga parhus och Attefallsbodan på varje fastighet. Detta kan innebära att trafiken tredubblas på de smala och branta vägarna i området. Detta är inte önskvärt. Detta talar för att byggrätterna bör begränsas enligt *Alternativ 1* ovan.

**Förslag till beslut i bygglovsärendet på Mörtnäs 1:218:**

1. Besluta om vilandeförklaring/anstånd i två år under pågående planarbete för att inte försvåra pågående planarbete och pågående VA-utbyggnad.

Alternativt besluta om avslag för det sökta bygglovet, enligt PBLs regler om plankrav. I sista hand: Förhandla med sökanden om ett nytt, mindre hus med en placering och utformning som följer det kommande planförslaget.

Yttrande från miljöenheten på bygg- och miljöavdelningen:

Det är dåligt med grundvatten i området, halva fastigheten har 100-200 L/dag hållbart vatten och den andra halvan har 400-500 L/dag. Så det kommer att krävas en provpumpning och sen kommer det bli en begränsning på spolvolym för eventuellt tillstånd för slutna tank. Det finns inga registrerade tillstånd för avloppsanläggning på fastigheten idag.

## Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökande som kommit in med yttrande gällande följande:

XXXXXXXXXXXX

## Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Fastigheten med areal om 2 894 kvm är belägen i Mörtlös inom område för pågående detaljplanarbete.

Mörtlös-Korpholmen är i Värmdös gamla översiktsplan från 2003 utpekad som ett av kommunens så kallade prioriterade förändrings- område (PFO M10).

Kommunens planarbete beräknas påbörjas hösten 2016 och kommer att samordnas med Trafikverkets planering för ombyggnad av väg 222

Skärgårdsvägen mellan Mölnvik och Grisslinge. Kommunens planarbete avvaktar nu Trafikverkets samråd kring vägplanen för väg 222 som genomförs under andra halvan 2016. Vägplanens samrådshandlingar kommer att ligga till grund för kommunens planförslag som bedöms skickas ut på samråd under 2017.

## Status i planarbetet



Kommunens detaljplanering för Korpholmen kommer att ske i nära samarbete med Trafikverket. Kommunens planarbete avvaktar nu Trafikverkets samråd kring vägplanen för väg 222 som genomförs under andra halvan av 2016. Vägplanens samrådshandlingar kommer att ligga till grund för kommunens planförslag som bedöms kunna skickas ut på samråd under 2017.

Det prioriterade förändringsområdet M10 Korpholmen befinner sig i skede mellan program och samråd i planarbetet. Utbyggnaden av vatten och avlopp beräknas påbörjas hösten 2016.

Syftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena är att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena ska ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut.

Delområdet M10 är inte tidigare planlagt. Inom området gäller strandskyddsbestämmelser inom 100 meter från strandlinjen.

Den preliminära detaljplanegränsen täcker hela den bebyggda delen av Korpholmen inklusive del av Skärgårdsvägen. M10 Korpholmen omfattar ca 53 fastigheter. Totalt omfattar detaljplanen ca 20 hektar.

## Bemötande av kommunikering från sökande.....

Fortsatt planarbete ska även utreda lämplighet och förutsättningar för eventuella

nya tomter i området och föreslå riktlinjer för fortsatt bebyggelseutveckling. I detaljplanarbetet ska hänsyn tas till att planen delvis består av områden med strandskydd och att väg 222:s kapacitet ska ökas inom de närmaste åren. Innan ny detaljplan godkännts bör bygglov inte beviljas för åtgärder som innebär ändrad markanvändning och som föregriper eller försvårar det pågående planarbetet.

Enligt 9 kap 28 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) får nämnden besluta om anstånd med avgörandet om lov till dess att planarbetet avslutats. Om kommunen inte avgjort planärendet inom två år från det att ansökan kom in till nämnden, ska dock ansökan avgöras utan dröjsmål.

Avdelningen bedömer att för ansökan om nybyggnad av enbostadshus, kan anstånd med lovprövning beslutas i avvaktan på detaljplan för området, dock längst till och med 2018-06-07.

### Stöd för beslut

9 kap 28 § PBL.

### Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Hanna Hasanagic  
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

### Sändlista

## 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 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 hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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