



Helene Gustavsson
helene.gustavsson@varmdo.se
08-570 475 85
Bygglovhandläggare

Tjänsteskrivelse

DJURÖ 4:84, Djuröviksvägen: Förhandsbesked för bygglov för uppförande av två enbostadshus med avseende på avstyckning, (två nya tomter)

Förslag till beslut

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

1. bygglov inte kan påräknas.
2. fastställa avgift till 12 935 kronor, (som är 75% av bygglovsavgiften).
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Beslutet är fattat med stöd av 2 kap. 2 § och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) samt miljöbalken.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2015-10-21 §190, en taxa för beslut enligt PBL.

Beslutsunderlag

Nybyggnadskarta/situationsplan, inkom 2017-03-06
Skrivelse, beskrivning av tänkta fastigheter, inkom 2017-03-06

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av två enbostadshus om 120 kvm BYA i en våning utan källare och oinredd vind, utanför ett område med detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse.

Syftet är att stycka delar av fastigheten Djurö 4:84 till två nya fastigheter. De föreslagna nya fastigheterna är tänkta att bli ca 2 700 kvm respektive ca 2 560 kvm. Kvarvarande tomtyta blir ca 2 690 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.

Besök på fastigheten har företagits 2017-03-21.

Förutsättningar

Fastigheten har en yta om 7 950 kvm landareal.

Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Fastigheten ligger utanför strandskyddat område.

Fastigheten ligger utanför VA-vattenverksområde, enskilda VA-anläggningningar krävs.

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 fastighet Djurö 4:122 (2/2) har inte inkommit med synpunkter.

Ägare till fastighet Djurö 4: 585 (2/2) har inte inkommit med synpunkter.

Ägare till fastighet Djurö 4: 83 (2/2) har inte inkommit med synpunkter.

Ägare till fastighet Djurö 4: 306 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastighet Djurö 6:1 (1/1) har inte inkommit med svar.

Ägare till fastighet Djurö 4:340 (2/2) har framfört följande synpunkter;
Som jag nämnde i telefon, när vi pratades vid i juli, så önskar vi (som har fastighet Djurö 4:340) inte ha något stort permanentus "inpå knuten"....som man kan utläsa av ritningsförslag i förhandsbeskedet vi fått hemsänt 2016-07-29.

Vi ser inte att så tät bebyggelse är förenlig med området. Det skulle belasta grundvattnet och även skrämja djurlivet. I den smala passage som detta område utgör, så är det en stor mängd djur som dagligen passerar vår mark och den föreslagna tomten. Rådjur, älg, grävling och en rävfamilj undkommer den högt trafikerade vägen på så vis. De skulle tvingas ut på vägen med risk för olyckor, tvära inbromsningar. Om det ändå blir en av kommunen godkänd avstyckning av tomten har vi framfört önskemål till fastighetsägare (Djurö 4:84) om att förvärva den tomten (tomt 2) för att på så vis säkra att inget stort permanentus byggs där och för att i framtiden ev kunna integrera den i vår befintliga tomt. Vi har två barn

som vi hoppas kommer att ta över landstället i framtiden och då skulle en "extra" liten stuga kunna få plats.

Ägare till fastighet Djurö 4:82 (2/2) har framfört följande synpunkter;
Med anledning av att det har ansökts om förhandsbesked gällande att få stycka tomt Djurö 4:84 i tre delar och uppföra två stycken åretruntbostäder, samt borra två nya borrhål och anlägga avlopp, vill jag inlägga några synpunkter. Jag tycker att detta ser ut som spekulation. Tomtägaren vill göra om sin sommarstugedomt till tre åretruntfastigheter för att tjäna pengar. Detta kommer helt att förändra områdets karaktär. Vi har för några år sedan sett hur fastighetsägare till den tomt som tidigare hette Djurö 4:122 också ville spekulera och fick tillstånd (med hjälp av hänsynslösa konsulter) att stycka sin tomt i två delar, avverka i princip all skog, anlägga flera nya vägar, muddra och ta bort all vass, utvidga tomten med detta muddringsmaterial, bygga en stenlagd kajkant, och uppföra en stor brygga o.s.v. Flytta det befintliga huset ner mot landsvägen och uppföra ett enormt schabrak till villa med tillhörande carport som överhuvudtaget inte passar in i den befintliga bebyggelsen. Jag vill inte bli osams med mina grannar och lät det därför ske. Hade hoppats att kommunens handläggare hade någon slags plan för hur bygglov, tillstånd om avverkning av skog samt muddring och anläggning av nya vägar skulle gå till, men det hade ni tydligen inte. När nu detta nya bygglov ska godkännas vill jag påminna om att detta inte är planlagt område. (Skall det styckas och byggas villor här vill jag och alla andra också stycka och bygga villor, vem vill ha en sommarstuga mitt i ett villaområde?). Det kommer att bli en enorm åverkan på marken och skogen där dessa två villor är tänkta att ligga. Vi har ett stort djurliv här med olika hackspettar, ekorrar, rävar, harar, ugglor, grävlingar och andra djur som bli hotade. Måste ni inte i alla fall planlägga marken och dra hit kommunalt vatten och avlopp? Egentligen är handläggningen av styckning och byggnation på tidigare nämnd fastighet Djurö 4:122 förmodligen att beteckna som prejudicerande. Kanske kan ni inte säga nej till detta bygglov på grund av hur tidigare bygglov gavs? Det är sorgligt i så fall. Jag vet att det finns konsulter som ser till att få igenom alla sorters bygglov men det borde inte vara så. Sammanfattningsvis anser jag att kommunen måste ta ställning till om det ska bli ett villaområde här, och i så fall ta ansvar för det fullt ut.

Ärendet har remitterats till miljöenheten

Gällande enskilt vatten och avlopp:

Möjligt att ordna vatten och avlopp med begränsat vattenuttag

Möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i bedöms i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodose för den sökta åtgärden.

På fastigheten kan BDT- och WC-avlopp anläggas med följande villkor:

- att grundvattenuttaget maximeras till 400 liter per fastighet och dygn för att minimera risken för grundvattenproblem i närområdet.
- att vattensnål teknik ska användas.

Bedömningen grundas på kartläggning av grundvattenförhållanden och geologiska förutsättningar. Fastigheten ligger i ett område med grundvattenbrist. Enligt provpumpning som utförts på befintlig dricksvattenbrunn kan, utöver den

befintliga användningen på fastigheten, ytterligare två fastigheter försörjas utan att dricksvattenkvaliteten i den egna eller närliggande brunnar ska påverkas negativt.

Gällande buller så har följande yttrande inkommit;
Miljöenheten har ingen erinran gällande föreslagen styckning med med avseende på buller. Bedömningen har gjorts utifrån Värmdö kommuns bullerkartläggning med prognos för trafikbuller år 2020. De delar av fastigheterna där bebyggelse är planerad enligt inkommen nybyggnadskarta ligger i prognosen mellan 35-55 dBA ekvivalent ljudnivå (medelljudnivå under ett årsmedeldygn). Fastigheten benämnd "tomt 2" har vissa delar där bullernivåerna i prognosen är 50-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Om byggnaden som planeras skulle flyttas och hamna inom ett mer bullerutsatt område ska planlösning och typ av fasad anpassas efter detta. Det är fastighetsägarens ansvar att vid ny- och tillbyggnation se till att gällande riktvärden klaras. För att i ett bygglovsskede kunna avgöra om riktvärden klaras kan det behövas en utredning som kan ligga till grund för en bedömning om aktuell placering av bostadshuset är lämplig med avseende på risk för olägenhet för människors hälsa. Om utredningen visar på att gällande riktvärden uppfylls kan bygglov beviljas. Om det i ett senare skede visar sig att gällande riktvärden inte klaras saknar fastighetsägaren möjlighet att kräva bullerreducerande åtgärder av väghållaren. Det är därmed 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 ska fastighetsägaren åtgärda detta utan att väghållaren ställs till svars. Med detta menas att om olägenheter i form av buller uppkommer på grund av byggnadstekniska fel så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda dessa. För statliga vägar är Trafikverket väghållare.

Ärendet har remitterats till Trafikverket som lämnat följande yttrande:
Trafikverkets uppdrag är bl a att verka för att de statliga allmänna vägarna har god framkomlighet och trafiksäkerhet. Trafikverkets synpunkt på denna föreslagna avstyckning är att man bör samordna den nya fastighetens anslutning till väg 686 via den redan befintlig anslutningen. Det allra bästa vore om alla fastigheterna ansluter till väg 686 via Djuröviksvägens anslutning. Man kan ansöka om ny/förändrad anslutning till de statliga vägarna på Trafikverkets hemsida, men det är naturligtvis så att Trafikverket helst ser att antalet anslutningar hålls nere, just med tanke på god framkomlighet och trafiksäkerhet på de statliga allmänna vägarna.

Inkomna yttranden har kommunicerats med byggherren som inte inkommit med något svarsyttrande.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens 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.

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.

Krav på möjligheterna avseende vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt ställs i 2 kap 5 § 3 stycken) PBL.

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

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall, finner avdelningen att tillräckliga skäl för att meddela ett positivt beslut inte har framkommit i ärendet då det allmänna intresset av att bibehålla områdets karaktär väger tyngre än det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten.

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.

Ett positivt förhandsbesked för intilliggande fastighet Djurö 4:122 har dock beviljats av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 2010-09-07, BMH109.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden (Djurö 4:84) som inkommit med följande yttrande:

Vi anser att beslutet är felaktigt då spridningseffekten redan tidigare bör vara kalkylerad då granntomten 4:122 fick beviljad avstyckning. Hade spridningseffekten varit något problem hade grannen inte fått sitt godkänt och det fick han bevisligen så varför tas frågan upp på nytt? Som vi läst i förslag till tjänsteskrivelsen så ska kommunen enligt kommunlagen kap 2, 2 § behandla sina medborgare lika. Ett negativt beslut i vårt ärende stämmer då inte. Grannen har sjötomt och var tvungen att göra avstyckningen utanför strandskyddat område och då blev storleken mindre än föreskrivet 2500 m². Hela vår tomt ligger utanför strandskyddat område och storleken på tomterna blir minst 2500 m² enligt vår situationsplan. Vi har visat att vi har möjlighet att ordna vatten och avlopp, Miljöenheten har ingen erinran gällande föreslagen styckning med avseende på buller, vi ser heller inga problem i Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning. Därför vore det synd om vårt ärende inte blev beviljat pga en fråga

ställs som ni redan själva besvarat tidigare och även godkänt grannens avstyckning. Kommunen har redan tagit hänsyn till spridningseffekten när granntomten styckades och därför vore det fel om vi behandlas annorlunda.

De synpunkter som framförs föranleder inget annat ställningstagande än det som redan gjorts.

Information och upplysningar

Granskning av eventuella servitut har inte gjorts i samband med utredningen av ärendet, det ligger på fastighetsägarens ansvar att ha kännedom om eventuella berörda servitut.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Delges beslut med post

Sökande, annan part (fastighetsägare, arrendator)

Delges beslut med REK+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning

Kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändning

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

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

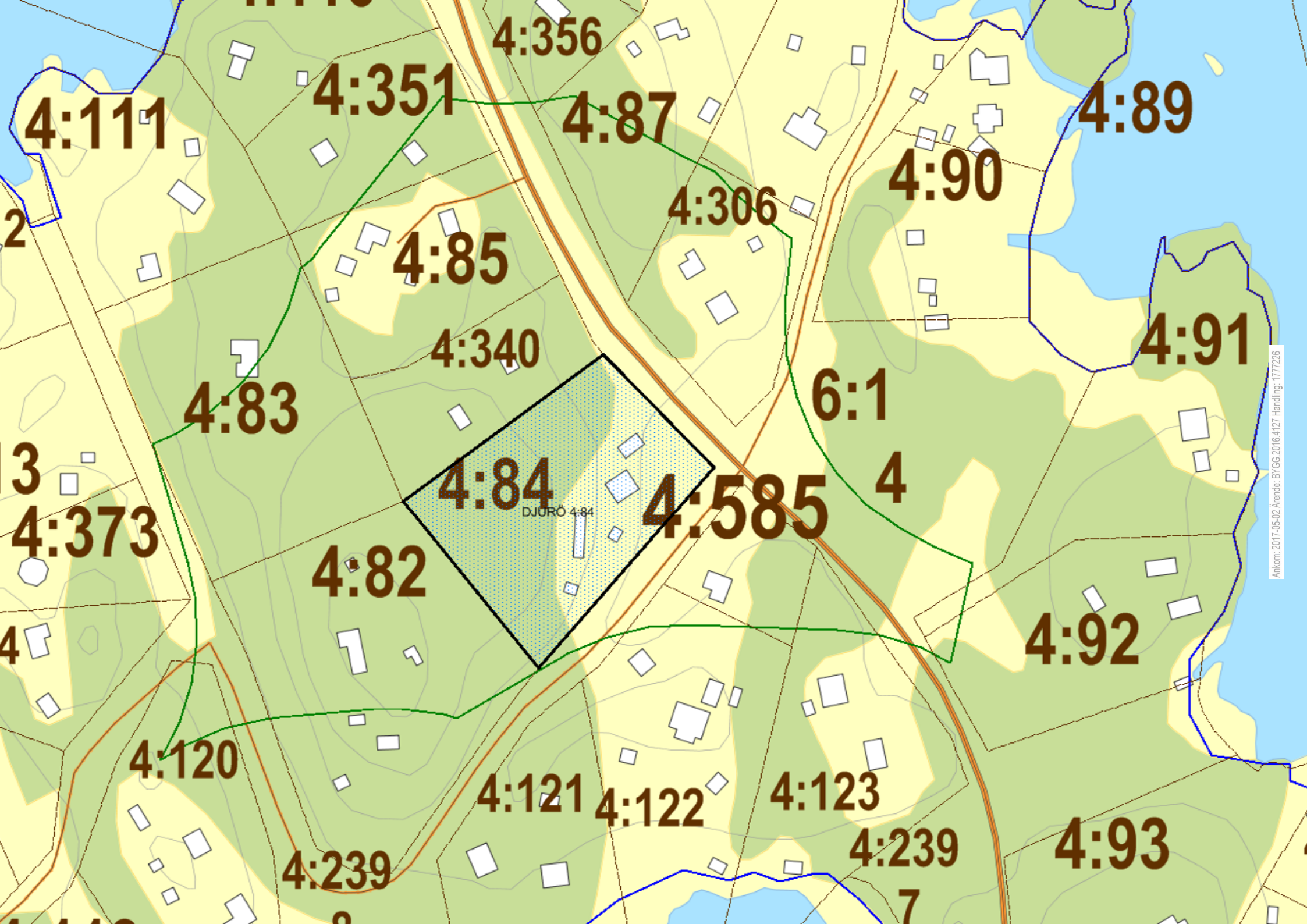
Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

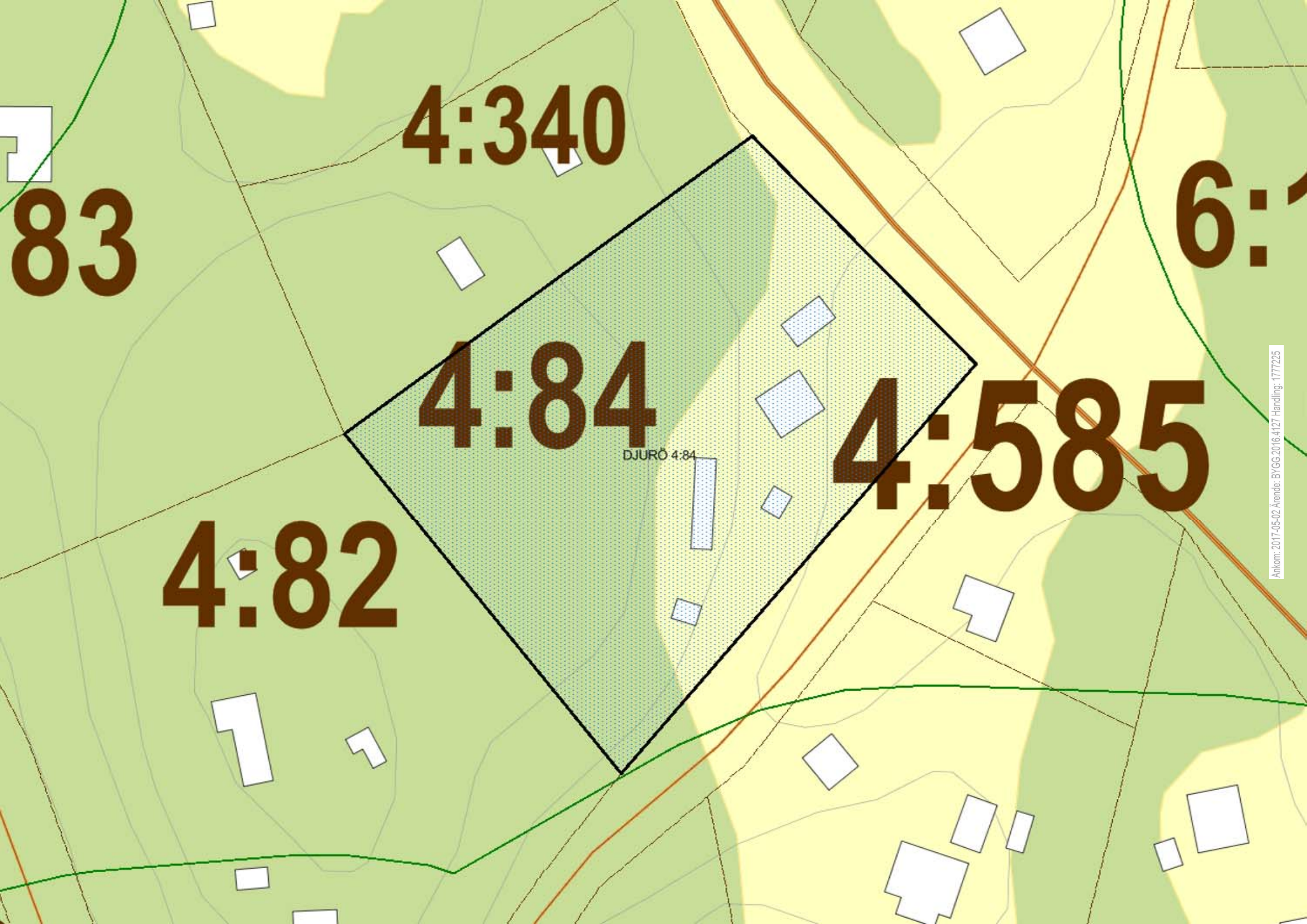
Var ska överklagandet lämnas/skickas?

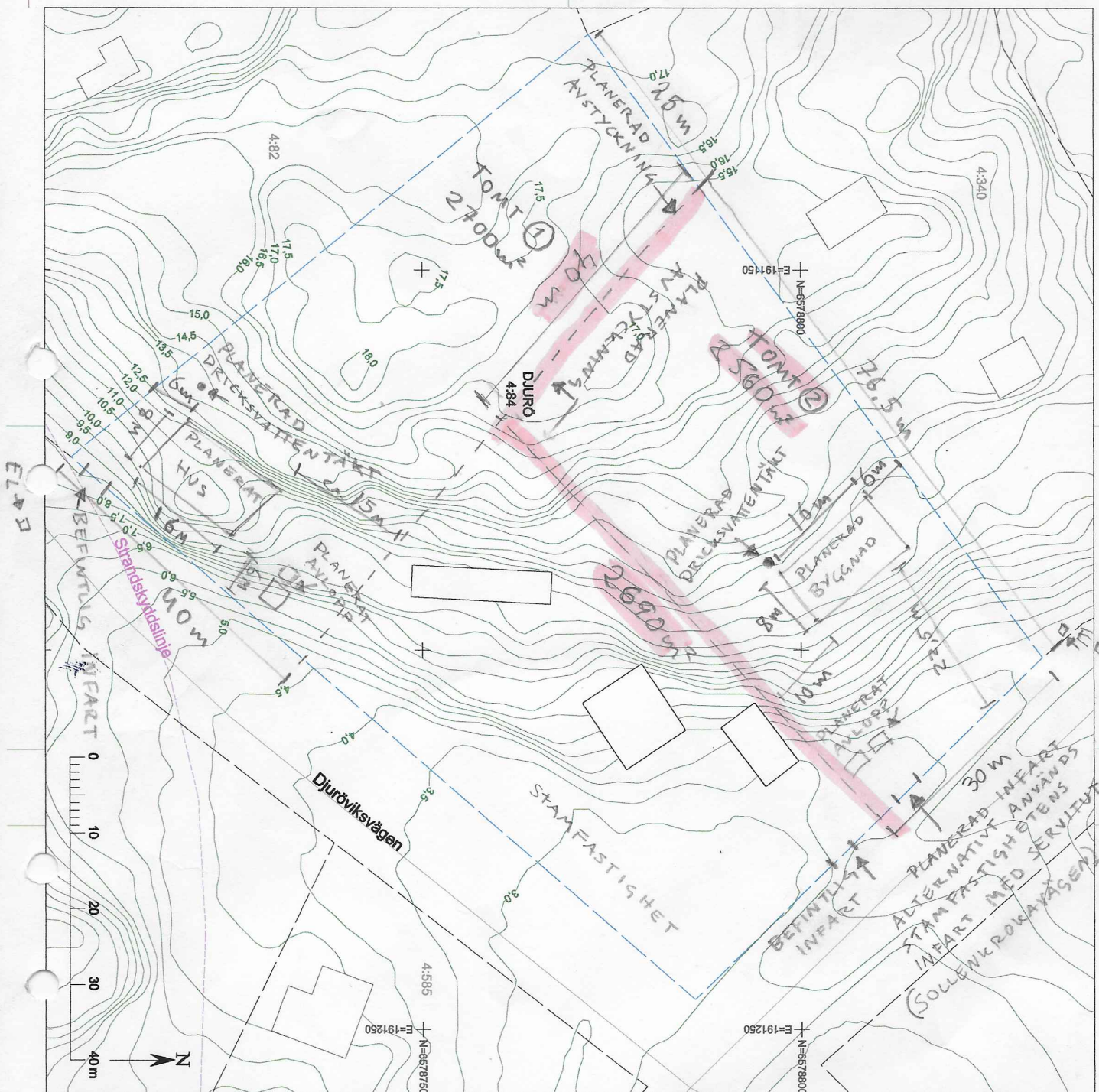
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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









förhandsbesked stamfastighet reviderad

Djurö 4:84

Tomtyta kvar på stamfastigheten 2690 m2.

Beskrivning av tänkt byggnad TOMT 1 :

Storlek på ny tomt ca 2700 m2

Enplanshus
plintgrund
boarea 105m2
byggarea ca 120m2
oinredd vindsdel
trästomme
träbjälklag
målad träpanel på fasad
takbeklädning : BTG pannor
Året runt bostad

Avlopp:
Sluten tank 3 kubikmeter till wc avlopp
Indrän biobädd 5 för BDT vattnet

Vatten:
Planerar att ha borrhälsbrunn

Infart:
Befintlig infart från djuröviksvägen

Beskrivning av tänkt byggnad TOMT 2 :

Storlek på ny tomt ca 2560 m2

Enplanshus
plintgrund
boarea 105m2
byggarea ca 120m2
oinredd vindsdel
trästomme
träbjälklag
målad träpanel på fasad
takbeklädning : BTG pannor
Året runt bostad

Avlopp:
Sluten tank 3 kubikmeter till wc avlopp
Indrän biobädd 5 för BDT vattnet

Vatten:
Planerar att ha borrhälsbrunn

Infart:
Alternativ ett är att använda stamfastighetens infart med servitut
alternativ två är att anlägga en ny infart i direkt anslutning till
sollenkrokavägen

Vi anser att beslutet är felaktigt då spridningseffekten redan tidigare bör vara kalkylerad då granntomten 4:122 fick beviljad avstyckning. Hade spridningseffekten varit något problem hade grannen inte fått sitt godkänt och det fick han bevisligen så varför tas frågan upp på nytt?

Som vi läst i förslag till tjänsteskrivelsen så ska kommunen enligt kommunlagen kap 2, 2 § behandla sina medborgare lika. Ett negativt beslut i vårt ärende stämmer då inte.

Grannen har sjötomt och var tvungen att göra avstyckningen utanför strandskyddat område och då blev storleken mindre än föreskrivet 2500 m². Hela vår tomt ligger utanför strandskyddat område och storleken på tomterna blir minst 2500 m² enligt vår situationsplan.

Vi har visat att vi har möjlighet att ordna vatten och avlopp, Miljöenheten har ingen erinran gällande föreslagen styckning med avseende på buller, vi ser heller inga problem i Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning. Därför vore det synd om vårt ärende inte blev beviljat pga en fråga ställs som ni redan själva besvarat tidigare och även godkänt grannens avstyckning.

Kommunen har redan tagit hänsyn till spridningseffekten när granntomten styckades och därför vore det fel om vi behandlas annorlunda.

Johan Söderberg

Sofie Söderberg

Djurö 4:84