



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

## Tjänsteskrivelse

### DJURÖ 4:234: Ansökan om förhandsbesked

#### Förslag till beslut

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

1. Avslå ansökan om förhandsbesked för styckning och uppförande av fritidshus samt komplementbyggnad
2. ta ut avgift om 6 965 kronor för 7 timmars handläggningstid.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

#### Stöd för beslut

4 kap 2 §, 2 kap 5§ plan- och bygglagen. 2 kap 2§ Kommunallagen.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 §188 punkt 9, en taxa för beslut enligt PBL.

#### Beslutsunderlag

Situationsplan, daterad	2017-06-26
Följebrev till ansökan, daterad	2017-06-26
Skrivelse, daterad	2017-08-10
Remissvar angående enskilt avlopp	2017-09-04
Fotografi inzoomad - TN	2017-09-18
Fotografi utzoomad - TN	2017-09-18

#### Ärendet

Ansökan om förhandsbesked inkom den 26 juni 2017. Ansökan avser styckning av tomt ( ny tomt ca 2500 kvm) samt bebyggelse av en huvudbyggnad på ca 100 kvm byggnadsarea samt en komplementbyggnad på ca 20 kvm byggnadsarea. En

bekräftelse om att ärendet är komplett skickades ut den 11 juli 2017. En preliminär bedömning i ärendet skickades ut den 13 juli 2017. Sökande inkom med en skrivelse den 9 augusti 2017 där han anger att han vill att ärendet prövas i nämnden.

### Förutsättningar

Fastighetens tomtareal är 7 080 kvm landareal.

Fastigheten är bebyggd med en huvudbyggnad.

### Plan

Fastigheten är inte planlagd.

Besök på fastigheten har företagits den 18 augusti 2017.

### Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheten Djurö 4:385 har inte inkommit med svar.

Ägare till fastigheten Djurö 4:235 hade inget att erinra.

Ägare till fastigheten Djurö 4:24 har framfört synpunkter avseende hur det är tänkt att tillfart ska ske till fastigheten då något tillstånd över Djurö 4:24 inte finns.

Ärendet har remitterats till miljöenheten. Synpunkter från miljöenheten har framförts att om enskild dricksvattenbrunn ska borrar på fastigheten behöver en provpumpning utföras, eftersom fastigheten är belägen i ett område med risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning. Efter att en utförlig provpumpning har skett kan bygg- och miljöavdelningen ta ställning i denna fråga. Enheten för små avlopp bedömer att det är möjligt att anordna avlopp på fastigheten, förutsatt att en ansökan för enskilt avlopp inkommer.

Förslag till tjänsteskrivelse har skickats till sökande som fått möjlighet att yttra sig. Sökande har inkommit med synpunkter på att på att bygg-, miljö- och häsoskyddsnämnden så sent som 2015-05-14 fattat ett beslut om att en bebyggelseutveckling och förtätning av två fastigheter i närområdet beviljats styckning av tomt utanför planlagt område (BYGG2015.35). Han vill förtydliga att det beslutet som redan beviljats inte kan bortses. Han menar att nämnden bör bortse från argumentet om hur ett ytterligare positivt beslut kommer att påverka framtida ansökningar och istället bör nämnden titta på om beslutet 2015 ska väga för ett positivt beslut även i detta ärende utifrån hans rätt att behandlas lika som andra kommun medborgare.

Han anger vidare att Björkås beskrivs som ett kommundelscentrum som ska utvecklas enligt s. 124 i Översiktsplanen. Hans fastighet ingår i det område som kommunen i översiktsplanen menar bör förtätas. Han menar att hans fastighet ligger mitt emellan två områden som snabbt förtätas med nya permanentbostäder. Bergskogsvägen bör inte vara ett undantag i intentionen att göra Björkås till en

levande kommundel. Han anger att väg redan finns till fastigheten.

Vatten och avlopp kommer att hanteras ur ett miljöperspektiv. El är redan framdraget i närheten av den nya tomtgränsen. Det kommer inte behöva sprängas något för att kunna upprätta en fastighet. Utifrån hans perspektiv kommer kommunens service i form av sophämtning, tömning av septiktank, framdragning av el m m inte påverkas vid en styckning av tomten. Allt finns redan och en styckning kommer inte innebära några nya åtaganden från kommunen. Snarare kommer det att generera nya intäkter till redan befintligt service.

Han vill hänvisa till att det finns ett tidigare beslut om positivt förhandsbesked från 2015 och om kommunen menar allvar med att de vill utveckla Björkås till en levande kommundelscentrum så verkar det märkligt om nämnden inte fattar ett positivt beslut i ärendet.

### Bygg- och miljöavdelningens bedömning

I Värmdö finns flera större perifert belägna fritidshusområden, bland annat detta område på Djurö, som ska bevaras för fritidsboende under överskådlig tid enligt översiktsplanen. Dessa områden lämpar sig bäst för fritidsboende och kommer inte att förses med offentlig service. De bör heller inte förtätas genom avstyckning enligt översiktsplanen.

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. Det är därför inte lämpligt att bevilja detta förhandsbesked.

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.

Sökande anger i sin skrivelse daterad 2017-08-09 argument för att han ska få stycka tomten i två delar. Han vill dela upp tomten för att underlätta för sina barn att kunna fortsätta fritidsbo och umgås med sina barnbarn på fastigheten. Att bygga flera hus på fastigheten kommer att göra det svårare och svårare för hans arvingar att kunna bevara fastigheten i familjen. Han ser då hellre att det blir två fastigheter med egna byggnader. Sökande anger att området som hans fastighet ligger i är under hårt marknadstryck för att bli permanent. Detta utan att kommunen har en adekvat plan för det. Han åsikt är att hans fastighet ligger inklämd mellan två områden som förtätas med raketfart och han anser att man inte bör bevara en gammal ide om att detta fritidshusområde ska skyddas mot en förtätning genom att principiellt neka de fastighetsägare med stora tomter en avstyckning. Det finns idag en väg till fastigheten så inga arbeten behöver göras för att man ska kunna komma till fastigheten. Han vill borra en egen brunn och ordna ett godkänt avlopp på fastigheten. Han anger att nämnden har fattat ett positivt beslut i ärendet BYGG2015.35 (Djurö 4:360), där två fastigheter i närområdet beviljats styckning av tomt. Sökande anger att det beslutet borde

vägas in i bedömning i detta ärende och att likställighetsprincipen bör gälla. Det beslutet om förhandsbesked beviljades 2015. Beviljas även detta förhandsbesked så kan spridningseffekten bli stor. Lämpligheten av ytterligare byggrätter inom området bör prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

Vattenförsörjningsfrågan är inte löst. Fastigheten är belägen i ett område med risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning. Det är därför som en utförlig propumpning bör göras innan bygg- och miljöavdelningen kan ta ställning i denna fråga. Annars finns det risk att omkringliggande fastigheter drabbas negativt av ytterligare ett hushåll i området som belastar grundvattnet.

## Information och upplysning

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Hanna Hasanagic  
Bygglovhandläggare

## Bilagor:

## Sändlista

Delges beslut med post  
Sökande

Delges beslut med REK+MB (om adressregister ej finns skriv namn/en på de/n som ska få beslutet med Rek+MB nedan)  
Sakägare, rågrannar som har haft invändning

Meddelande om kungörelse  
Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

## Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

### Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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 hälsoskyddsmynden 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.

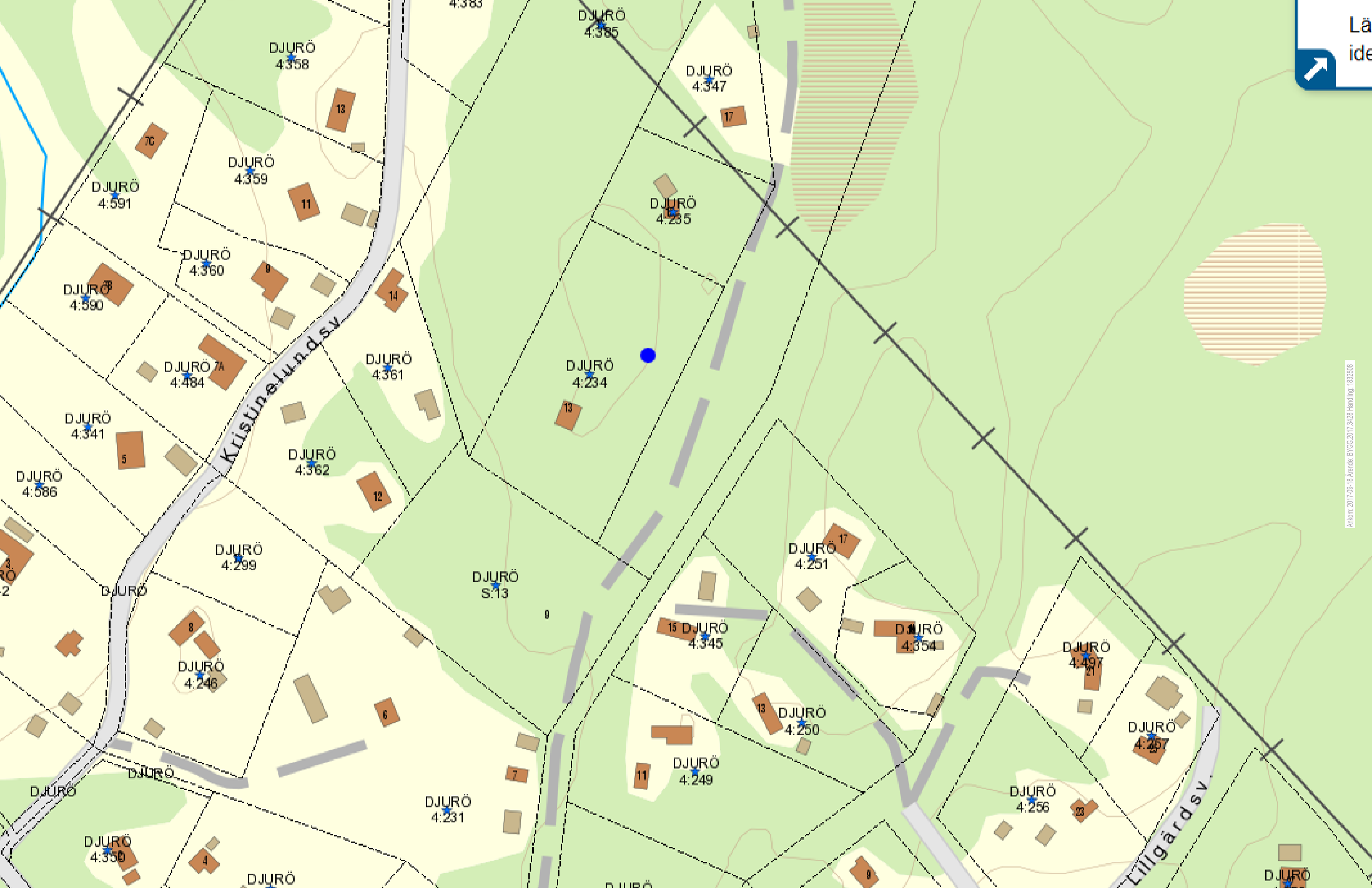
### Underteckna överklagandet

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 hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



DJURÖ  
4:358

DJURÖ  
4:385

DJURÖ  
4:347

DJURÖ  
4:591

DJURÖ  
4:359

DJURÖ  
4:235

DJURÖ  
4:360

DJURÖ  
4:590

DJURÖ 7A  
4:484

DJURÖ  
4:361

DJURÖ  
4:234

DJURÖ  
4:341

DJURÖ  
4:362

DJURÖ  
4:586

DJURÖ  
4:299

DJURÖ  
S.13

DJURÖ  
4:251

DJURÖ  
4:246

DJURÖ  
4:345

DJURÖ  
4:354

DJURÖ  
4:497

DJURÖ  
4:250

DJURÖ  
4:257

DJURÖ

DJURÖ

DJURÖ  
4:231

DJURÖ  
4:249

DJURÖ  
4:256

DJURÖ  
4:359

DJURÖ

DJURÖ

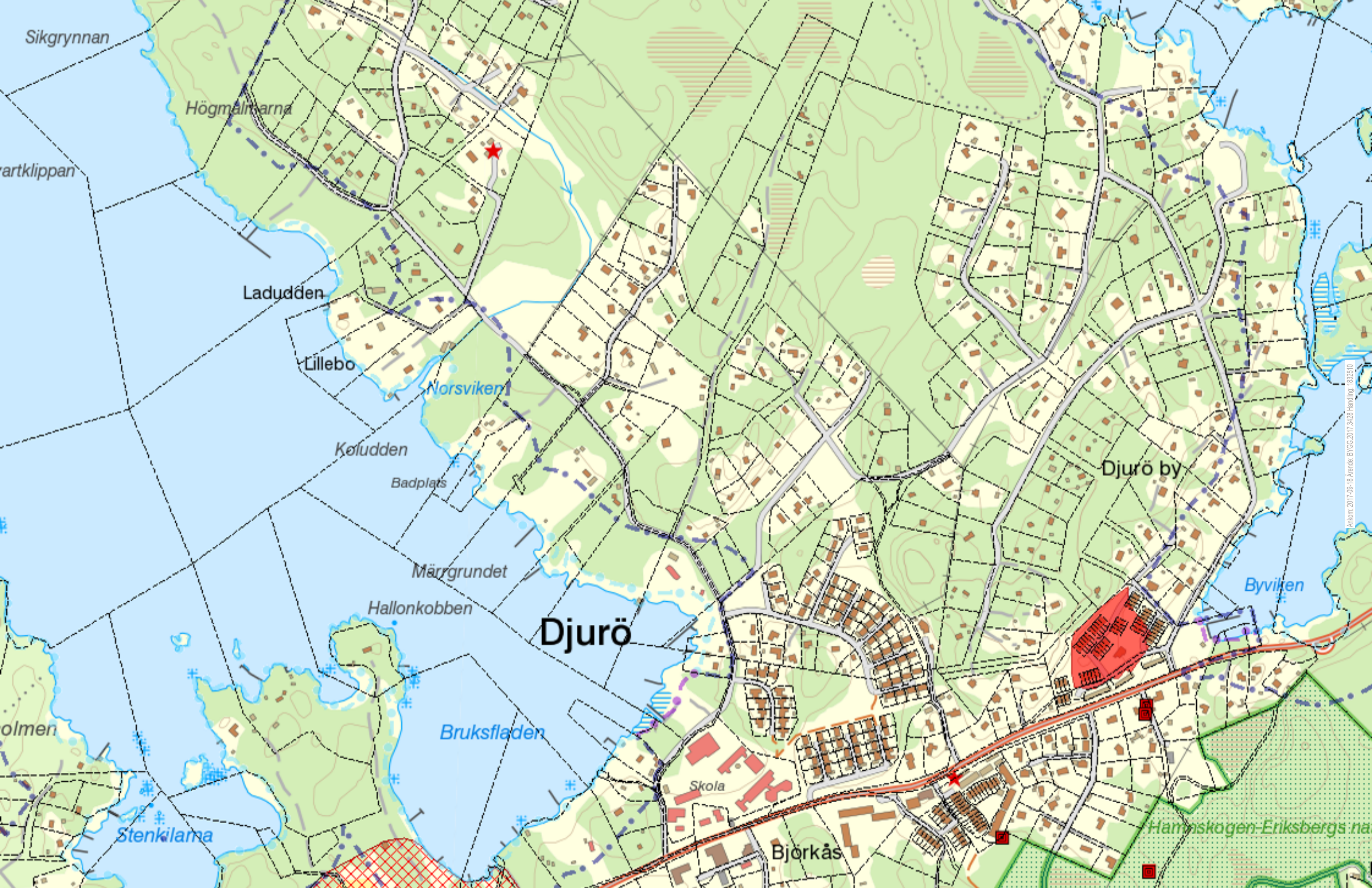
DJURÖ

Kristinelundsv

Lillegårdsv



Lä  
ide



Sikgrynnan

Högmalnarna

artklippan

Ladudden

Lillebo

Norsviken

Køludden

Badplats

Märrgrundet

Hallonkobben

Djurö

Bruksfladen

olmen

Stenkilarna

Skola

Bjorkås

Djurö by

Byviken

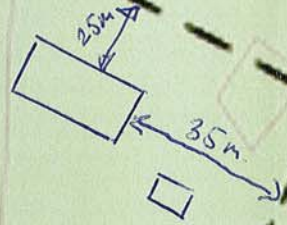
Hamnskogen-Eriksbergs nä

Ankom: 2017-09-18 Ärende: BYGG.2017.3428 Handling: 1832510

DJURÖ 4:385

DJURÖ 4:235

15



DJUR

DJURÖ 4:234

13

Ankom: 2017-06-26 Ärende: BYGG.2017.3428 Handling: 1800623

DJURÖ 4:12



2017-06-19

## **Bilaga till ansökan om förhandsbesked**

### **Fastighet Djurö 4:234**

### **Ärendet avser styckning av tomt och bygglov fritidshus 100 kvm.**

#### **Tilltänkta byggnader**

##### **Huvudbyggnad**

En enplansfastighet på c:a 100 kvm.

Fasad i trä målat i rött bas med vita knutar

Altan i söder på c:a 30 kvm

Orange tegel takkupor

##### **Förråd**

Ett förråd i ett plan c:a 20 kvm

Fasad i trä målat i rött bas med vita knutar

Orange tegel takkupor

#### **Föreslagen vatten- och avloppslösning**

##### **WC till slutna tank**

Vattentoalett ansluts till en slutna tank (septitank). Avloppsvatten endast från vattentoalett avleds från huset till en slutna tank som töms regelbundet av den entreprenör som Värmdö kommun har avtal med. Tankens volym beräknas uppgå till 3 kubikmeter.

##### **Hushållsavlopp till markinfiltration**

Avloppsvatten från dusch, disk och tvätt avleds från huset till en slamavskiljare (tvåkammarbrunn) och därifrån till infiltration i marken.

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljöavdelningen 2017 -08- 1 0 Diariernr
---

VÄRMDÖ KOMMUN 2017 -08- 1 0 Dnr
---------------------------------------

2017-08-08

Värmdö kommun  
Bygg och miljöavdelningen  
134 81 Gustavsberg

## Besked i ärende Bygg 2017 3428 Fastighet Djurö 4:234

Jag vill på detta sätt meddela att jag vill låta ärendet prövas i befintligt skick. Jag kommer nedan inkomma med kompletterande uppgifter enligt era önskemål.

### Storlek på tomt

Tomen kommer bli på c:a 2500 kvm

### Redovisa tillfart till nya tomten

Fastigheten ligger precis vid Bergskogsvägen och en mindre infart finns redan idag som kommer breddas och förbättras.

### Föreslagen vattenlösning

Vi kommer borra en egen brunn som ska förse fastigheten med vatten.

### Information om byggnaderna

Byggnadernas ytor är uppgivna på utvändiga mått. Det kommer inte finnas vind eller källare på någon av fastigheterna.

### Nedan kommer jag redogöra för de argument som jag vill framföra i sak.

När jag förvärvade fastigheten i början av 1960 var området ett lantligt område där det fanns bondgårdar och att området skulle utvecklas som det gjort fram till idag var svårt att förutspå. Jag ska erkänna att jag inte alltid varit positiv till de fastigheter som slagit upp under åren. Ibland har det känts som att förtätningen och permanentboendet gått lite för fort för min smak.

Arne Jonsson  
Jenny Nyströmsgata 11  
129 50 HÄGESRSTEN

Mail: [mats@leoma.se](mailto:mats@leoma.se)  
Tel: 08-97 42 77

Jag var en ledande medlem av det gäng som drev frågan om att få bygga vägen (Bergskogsvägen) fram till min fastighet. Jag var även med själv i arbetet och känner därför till varje krök på vägen.

Jag vill nu framföra några argument för att jag ska få möjlighet att stycka tomten i två delar.

### **Arvet efter mig**

Jag har tre barn och redan när jag köpte fastigheten i början av sextioalet har jag hela tiden haft som ambition att mina tre barn ska ta över fastigheten efter min död. Jag vill att de ska ha den kvar och låta mina barnbarn och barnbarns barn få en möjlighet att vistas i skärgården som jag älskar så mycket. Jag har hela tiden tänkt att tomten är så stor så att alla kommer att få plats, men jag inser att det finns vinster med att dela upp ägandet då det inte alltid är så lätt att komma överens i ett gemensamt ägande.

Jag vill med andra ord dela upp tomten för att underlätta för mina barn att kunna fortsätta fritidsbo och umgås med sina barnbarn på fastigheten. Att bygga fler hus på fastigheten kommer göra det svårare och svårare för mina efterarvingar att kunna bevara fastigheten i familjen. Jag ser då hellre att det blir två fastigheter med egna byggnader.

### **Fler och fler permanentbostäder**

Jag ser tydligt hur det i området öster om Djurö by blir fler och fler permanentbostäder. Både öster och väster om min fastighet bor det numera flera hushåll permanent. Min känsla är att det fortsätter att utvecklas mot att bara bli fler och fler människor som väljer att bo permanent i området.

Min fastighet ligger i ej planlagt område och det framgår i Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030 att många fritidshusområden inte har någon detaljplanering och att fler områden utan eller med äldre detaljplaner bör planläggas (sid 146 Översiktsplan 2012-2030). Jag hävdar att området som min fastighet ligger i är under ett hårt marknadstryck för att permanentieras. Detta utan att kommunen har en adekvat plan för det. Marknaden rör sig fortare än politiken hänger med. Min åsikt är att min fastighet ligger inklämd mellan två områden som förtätas med raketfart och det känns inte adekvat att bevara en gammal ide om att detta fritidshusområde ska skyddas mot en förtätning genom att principiellt neka oss fastighetsägare med stora tomter en avstyckning.

### **Miljö vatten och väg**

I översiktsplanen framkommer att den nya fastigheten ska ha tillgång till trafik vatten- och avloppsförsörjning. Jag har som avsikt att ha ett högt miljötänk med slutna tank för wc avlopp och en tvåkammarsbrun för hushållsavlopp. Jag kommer även att borra en egen brun för vatten

**Arne Jonsson**

Jenny Nyströmsgata 11  
129 50 HÄGESRSTEN

Mail: [mats@leoma.se](mailto:mats@leoma.se)  
Tel: 08-97 42 77

till fastigheten. Idag finns det lösningar som gör att en förtätning i området med fler hushåll inte ska påverka miljön negativt.

Den nya fastigheten kommer att ligga längs med Bergskogsvägen och därför behövs inga arbeten göras för att man ska kunna komma till fastigheten.

I och med detta anser jag att kraven i översiktsplanen är tillgodosedda.

### **Sprängning**

Där det är tänkt att fastigheten ska placeras kommer det inte behövas att utföras några sprängningsarbeten.

### **Tidigare avstyckning i området.**

Så sent som 2015-05-14 fattade Bygg-, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun beslut om att en bebyggelseutveckling och förtätningar förenliga med kraven i 2 kap. 2,4 och 5 §§ PBL. I ärendet (Bygg.2015.35) får två fastigheter i närområdet beviljat styckning av tomt i ej planlagt område.

Det känns här viktigt att påminna om likställighetsprincipen i Kommunallagen 2 kap. 2 § som fastslår att kommunmedborgarna ska behandlas lika. Det beslutet borde vägas in i den bedömning som görs i detta ärendet. Det bör också ses som att kommunen tidigare frångått iden om att området inte ska förtätas med nya avstyckningar.

Jag hoppas att kommunen kan se mina argument som tillräckliga för att bevilja ett förhandsbesked med byggnadslov efter en uppdelning av tomten.

Med vänlig hälsning

Arne Jonsson

*Stämman 7 aug 2017 Arne Jonsson*

**Arne Jonsson**  
Jenny Nyströmsgata 11  
129 50 HÄGESRSTEN

Mail: [mats@leoma.se](mailto:mats@leoma.se)  
Tel: 08-97 42 77



Angelica Bohlin  
angelica.bohlin@varmdo.se  
08-570 484 99  
Miljöinspektör

Bygglovenheten

## DJURÖ 4:234: Yttrande angående förhandsbesked

Remissen avser: Möjlighet att ordna vatten och avlopp

Om enskild dricksvattenbrunn ska borrar på fastigheten behöver en provpumpning utföras, eftersom fastigheten är belägen i ett område med risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning. Efter att en utförlig provpumpning har skett kan bygg- och miljöavdelningen ta ställning i denna fråga.

Enheten för små avlopp bedömer att det är möjligt att anordna avlopp på fastigheten, förutsatt att en ansökan om tillstånd för enskilt avlopp inkommer.

Om du har några frågor eller behöver upplysningar kontakta handläggaren.

MILJÖENHETEN

Angelica Bohlin  
Miljöinspektör