



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

AGRON QUPEVAJ
EKNÄSVÄGEN 14
13464 INGARÖ

Säby 1:46, Hållstedts väg 1: Förhandsbesked - lokaliseringsprövning - av enbostadshus och garage med syfte att reglera två fastigheter

Förslag till beslut

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

1. Bygglov kan inte påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 9 929 kronor (**13 239 kronor om förhandsbesked beviljas**). Faktura på avgiften översänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, inkommen 2014-06-27.
Värmdö Kommuns översiktsplan 2012-2030.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked, lokaliseringsprövning, av enbostadshus på 160 kvm byggnadsarea (BYA) i en våning och med vind, ett gästhus på 24 kvm BYA i en våning samt ett garage på 24 kvm BYA.

Syftet är att reglera fastigheterna 1:46 och 1:65 så att de får ändrat läge.

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

Aktuella fastigheter ligger utanför detaljplanerat område och utanför sammanhållen bebyggelse.

De allra flesta fastigheternas gränser, längs med Eknäsvägen i aktuellt område, slutar relativt långt in från Eknäsvägen sett.

Området är ett prioriterat förändringsområdet på Ingarö cirka 5 km från Brunnens centrum och cirka 12 km från Gustavsberg. Det består i huvudsak av fastigheter för bostadsändamål.

Fastigheterna inom Enkärret är planlagda medan fastigheterna i Återvall ligger utanför planlagt område. Alla fastigheter har enskilda VA-anläggningar och ligger inom primära och sekundära skyddszoner för Ingarö vattentäkt.

Fastigheternas storlek är 1 320 kvm (Säby 1:46) respektive 1 495 kvm (Säby 1:65).

Yttranden

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

Ägare till fastighet Säby 1:64 (1/2), Säby 1:47 (1/1), Säby 1:301 (2/2) och Ingarö-Fågelsången 1:3 (1/1) har inte kommit in med synpunkter eller synpunkter som är relevanta för ärendet.

Ägare till fastighet Säby 1:43 (1/1), Säby 1:146 (2/2), Säby 1:64 (1/2), och Säby 1:140 (1/1) har inte kommit in med svar.

Följande instanser har yttrat sig om sökt åtgärd.

Samhällsbyggnadskontoret Värmdö Kommun:

"Angående Säby 1:46 och 1:65 har frågan om att vända tomterna, så att en smal tomt placeras närmast Eknäsvägen, inkommit till samhällsbyggnadskontorets planenhet. Fastigheterna ligger inom ett PFO-område Återvall och tanken är att arbetet med detta område ska börja våren 2015. Pga buller från Eknäsvägen är denna placering olämplig. När planarbetet påbörjats kan ett hus, placerat så nära vägen, utgöra ett hinder för planläggning, bl.a för att:

- fastigheterna är små i förhållande till de kringliggande fastigheterna, vilket kan utgöra ett hinder för ny huvudbyggnad
- det är olämpligt att placera en huvudbyggnad så nära vägen med anledning av buller och säkerhetsrisken
- innan planarbetet har börjat är förutsättningarna för lämpligheten av placering av husen inte utredda "

Miljöverksamheten om buller:

"Miljöverksamheten bedömer att möjligheterna att bygga i enlighet med kraven i 9 kap. 3 § miljöbalken (1998:808) och enligt riksdagens infrastrukturpropositionen från 1996/97 inte kan tillgodoses för den sökta åtgärden.

1. Miljöverksamhetens bedömning grundas på bullerkartläggning i Värmdö kommun. Enligt bullerkartläggningen i Värmdö kommun 2004 ligger den ekvivalenta bullernivån från vägtrafik, räknat som årsmedeldygn, på ca 55-60 dB(A) på fastigheten, med fasaden mot Eknäsvägen. Den maximala

bullernivån är mellan 75-90 dB(A). Miljöverksamheten har därför erinran mot det gällande förslaget.

2. Ekvivalenta ljudnivån för årsmedeldygn vid husfasad bör understiga 55 dB(A) vid husfasader enligt riksdagens proposition ”Infrastrukturriktning för framtida transporter” 1996/97:53. Den maximala bullernivån bör understiga 70 dB(A). Riktvärdena gäller vid nybyggnation.
3. Trafiken har inte minskat längs med Eknäsvägen sedan bullerkartläggningen år 2004. I Värmdö kommun ökar befolkning för varje år. Utvecklingen i Värmdö kommun är att fritidshusboende omvandlas till permanentboende.

Man ska bebygga så att det inte uppkommer olägenhet för människor hälsa enligt 9 kap. 3 § i miljöbalken (1998:808). "

Miljöverksamheten bedömer att föreslagna avloppslösningar bedöms gå att anlägga på fastigheten.

Trafikverket:

"47 § väglagen anger det bebyggelsefria avståndet till 12 m.

Inom detta avstånd ska det inte finnas byggnader eller andra anordningar som kan äventyra trafiksäkerheten och vägens framtida funktion. Avståndet gäller från vägområdet som i detta fall är dikeskrönet närmast fastighetsgränsen, alltså inte asfaltkanten.

- Riktvärdena för trafikbuller i bostad ska klaras.
Det åligger den sökande att uppfylla dessa.
Följande riktvärden gäller:
 - 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
 - 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
 - 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
 - 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad"

Ärendet har kommunicerats med sökande:

Sökande har ringt och sagt att de skulle komma in med en egen bullerutredning senast 2014-10-10, men har inte kommit in med någon.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Genom 2 kap 2 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) föreskrivs att vid planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas.

Genom 2 kap 6 § PBL föreskrivs att vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet, möjligheterna att ordna trafik, möjligheterna att förebygga

bullerstörningar och risken för olyckor..

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

Av förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör provas 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).

Fastigheterna är idag relativt små, de är ca 1000 kvm mindre än närliggande fastigheter, och långsmala med bortre fastighetsgräns långt i från vägen. De flesta andra fastigheterna som är större och har också sina tomtgränser långt ifrån vägen.

Delar av fastigheterna är bullerutsatta och föreslagen lokaliseringsåtgärd bedöms innebära en försämring av hur placering av byggnader kan lokaliseras och försämring av platser för utevistelser, jämfört med hur de kan placeras på fastigheterna idag.

Åtgärden bedöms även, som planenheten yttrat sig, försvåra det kommande detaljplanearbetet. Det krävs en ordentlig bullerutredning längs med Eknäsvägen, där trafiken sen senaste bullerutredningen har ökat och bedöms öka ännu mer till år 2030. Föreslagen åtgärd bör utredas genom kravet på detaljplaneläggning enligt 4 kap 2§ PBL.

Vid en samlad bedömning som ska göras i varje enskilt fall finner kontoret att tillräckliga skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked för föreslagen byggnation på fastigheterna 1:46 och 1:65 har framkommit i ärendet.

Stöd för beslut

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

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Peter Leeb
Bygglovhandläggare

Carina Molin
Kontorschef

Sändlista:

Delges

Delägare

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar

Kungörelse i Post- och inrikes tidningar

Bilagor:

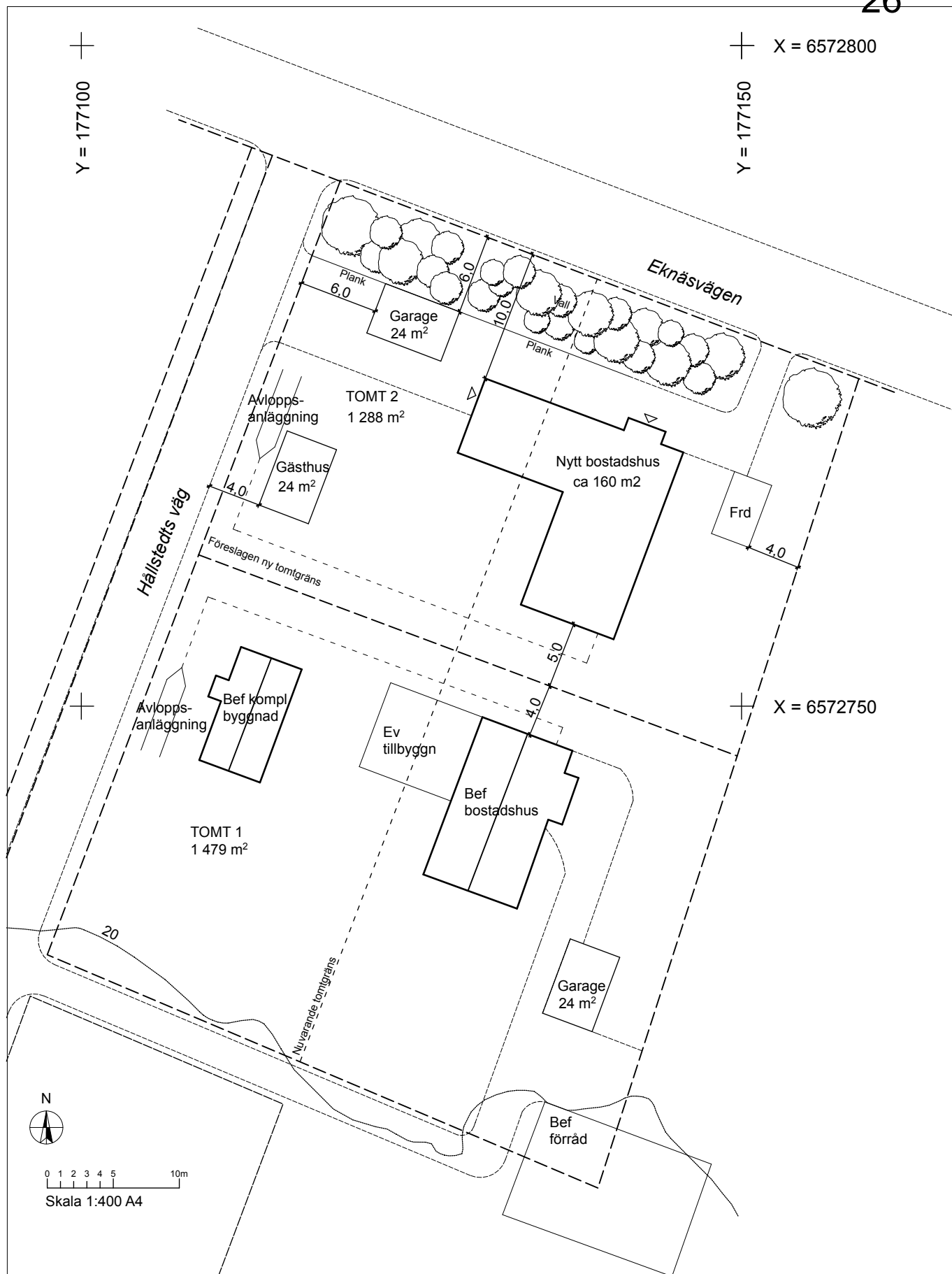
Ritningar

Y = 177100

X = 6572800

Y = 177150

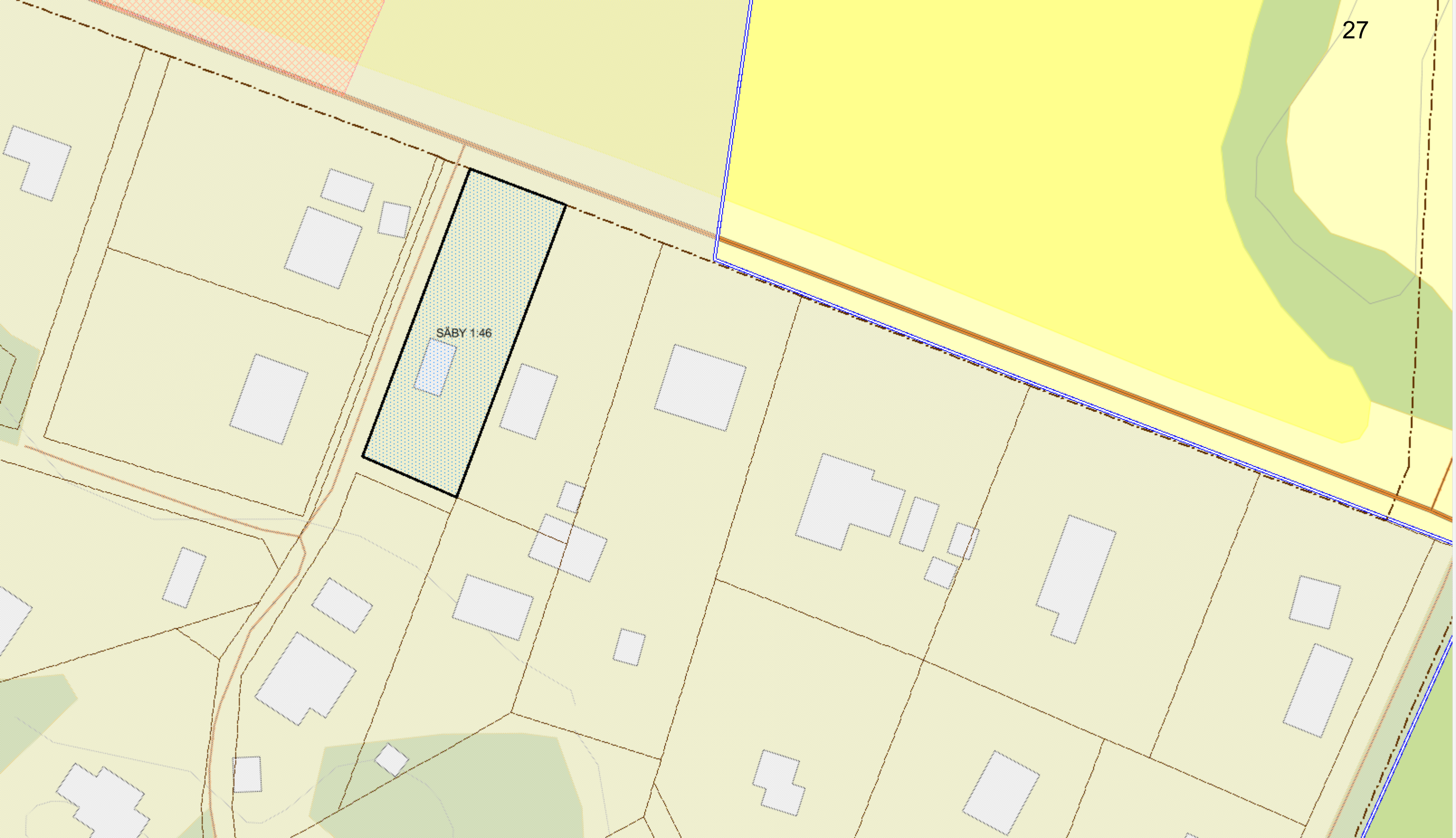
X = 6572750



SÄBY 1:46, 1:65 INGARÖ
VÄRMDÖ KOMMUN
FÖRESLAGEN TOMTDELNING

Kristian Lindgren Arkitektkontor
Parmmätargatan 5 | 112 24 Stockholm
08-652 49 20

klark.



Atervall

SÄBY 1:46