



Dana Costa  
dana.costa@varmdo.se  
08-570 481 59  
Bygglovhandläggare

SVANTE THORÉN  
MAJAS VÄG 2  
13970 STAVSNÄS

## Tjänsteskrivelse

# STAVSNÄS 1:902, förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus

## Förslag till beslut

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

1. Bygglov kan inte påräknas med stöd av 9 kap 17 § PBL.
2. Fastställa föreslagen avgift till 8 400 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.

## Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus.

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.

## Underlag för bedömning

Situationsplan inlämnad 2014-07-18  
Brev från fastighetsägare 2014-07-18  
Samråd med SBK planenheten 2014-10-20  
Remissvar från BMK miljöenheten 2014-07-31  
Remissvar från SBK VA 2014-09-21  
Grannytttrande 2014-08-28 och 2014-10-03

## Förutsättningar för bedömning

Fastigheten ligger inom ett område som inte är planlagt. Planarbetet pågår och är i programskedet.

Fastighetens tomtareal är 26 500 kvm landareal.

Fastigheten är belägen inom samlad bebyggelse och är obebyggd.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Syn på fastigheten har företagits 2014-09-11.

## Yttranden

Berörda sakägare har, i enlighet med PBL 9 kap 25 §, beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastigheterna Stavsnäs 1:407 har tillskrivits. Inga synpunkter har framförts.

Ägare till fastigheten Höl 1:33 och Stavsnäs 1:45, 1:397, 1:407, 1:851 och 1:908 har tillskrivits. Något svar har inte inkommit.

### **Remissvar från SBK vatten- och avloppsenheten:**

Den aktuella delen av fastigheten ligger inom sekundär skyddszon men utredning pågår om att utöka den primära skyddszonen, som ligger i närheten av fastighetens sydöstra del. Fastighetsägarens önskemål att anslutas till kommunalt VA-nät har avslagits av SBK vatten- och avloppsenheten, då fastigheter som ligger inom det kommunala verksamhetsområde för VA prioriteras.

### **Remissvar från BMK miljöenheten - enskilt VA:**

Bygg- och miljökontoret bedömer att avlopp går att ordna på fastigheten. Fastigheten ligger i ett vattenskyddsområde och därför bör hänsyn tas till de lagar och regler som medföljer detta. Avloppsanläggning som utförs på fastigheten bör vara så utformad att utsläpp av orenat avloppsvatten på eller i mark inte sker.

Enligt föreskrifterna för vattenskyddsområdet ska avloppsanläggningar med tillhörande brunnar utföras av täta rör med täta fogar. För det yttre skyddsområdet finns även restriktioner för till exempel schaktningsarbeten som bör tas i beaktning vid uppförande av byggnad och avloppsanläggning.

Fastigheten ligger i ett område där det finns dåligt med grundvatten och därför ska en provpumpning utföras för att säkerställa vattentillförseln på fastigheten.

### **Remissvar från SBK planenheten:**

Pågående planarbeten gör att förhandsbesked för bygglov av två huvudbyggnader bedöms inte vara lämpligt att bevilja.

Kontorets förslag till beslut har skickats till fastighetsägarna Svante Thorén och Mikael Aybar. *Kompletteras med eventuellt yttrande*

### Bygg- och miljökontorets bedömning

Ärendet avser förhandsbesked för uppförande två enbostadshus inom ett område som inte är planlagt.

Fastigheten ligger utanför Värmdö kommuns VA-verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Fastigheten ligger inom Värmdö kommuns sekundära skyddszon för vattentäkt och i närheten till primärt skyddsområde.

Allmänna ledningar går över fastigheten.

I hela Stavsnäs området råder idag brist på vatten. Den primära vattenskydds-zonen för Stavsnäs vinterhamn kommer att revideras. Utredning pågår.

Av byggherren föreslagen uppkoppling till kommunalt VA-nät har avslagits av SBK vatten- och avloppsenheten, då fastigheter som ligger inom det kommunala verksamhetsområde för VA prioriteras.

I pågående programarbete föreslås verksamhets- och bostadsområden på den aktuella fastigheten. Att skapa två nya tomter med enbostadshus kan påverka pågående planprocessen negativt.

PBL 9 kap 28 § anger följande:

Om ett ärende om lov eller förhandsbesked avser en byggnad eller ett markområde som omfattas av en ansökan om expropriationstillstånd eller av ett påbörjat arbete för att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller områdesbestämmelser, får byggnadsnämnden besluta att ärendet om lov eller förhandsbesked inte ska avgöras förrän frågan om expropriationstillstånd har avgjorts eller planarbetet har avslutats. Om kommunen inte har avslutat planarbetet inom två år från det att ansökningen om lov eller förhandsbesked kom in till byggnadsnämnden, ska dock ärendet om lov eller förhandsbesked avgöras utan dröjsmål.

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.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall, finner kontoret att tillräckliga skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked har framkommit i ärendet.

Bygg- och miljökontoret föreslår på denna grund Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att besluta att bygglov inte kan påräknas.

### Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § och 9 kap. 17 och 28 §§ 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

Dana Costa  
Bygglovhandläggare

### Bilagor:

Situationsplaner två st  
Fastighetsägarens brev  
Karta över området









**Ansökan om förhandsbesked för att avstycka och bebygga två tomter från fastigheten  
Stavsnäs 1: 902 i Värmdö kommun.**

Områdesbeskrivning:

Fastigheten 1:902 ligger N väg 222, sträcker sig i stort SV från nybildade fastigheten 1:927 till väg 222 och utgör cirka 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>). Den består av blandad skog, en äng (Majas äng) som är på väg att växa igen samt en aspdunge av visst biologisk värde. 1:902 som är en något splittrad äga har av Lantmäteriet åsatts olika siffror. Så tex. har Majas äng och intilliggande område fått siffran 1. Det område det här är frågan om har siffran 3.

Denna del av 1:902 ligger , vilket bifogade översiktskarta visar, utmed väg, Majas väg.

Växtbiotopen är blandskog på sandjord. Tall, mest gran samt löv, björk och sälg. Marken är lätt sluttande med avrinning mot Majas väg.

Arena är ungefär 4.500 m<sup>2</sup> (telefon konsult. med Lantmäteriet) och gränsar till grönområde i norr. På södra sidan om Majas väg ligger 2 (3) bebyggda fastigheter med året runt boende familjer liksom en fastighet utmed nordvästra gränsen.

Vatten och avloppsfrågor:

I området har kommunens VA lagt ledningar för vatten och avlopp. (Inritat på bifogade karta). Vattenfall hade tidigare luftledning över en del ,kryssat på kartan, men den är ersatt av jordledning nedgrävd utmed gränsen till 1:407 (separat karta kan företes vid anmodan). De nybildade fastigheterna kan med andra ord enkelt anslutas till befintligt VA-nät. Eftersom Stockholm Vatten väntas till Stavsnäs den närmaste tiden kan icke det gamla argumentet mot utökad byggnation att "färskvattentäkten ej räcker" , längre ha någon tyngd.

Avloppsfrågan kan därjämte hanteras genom att reningsverket på Djurö, enligt officiella uppgifter, har tillräcklig kapacitet.

Övriga synpunkter:

Tillfart till fastigheterna erbjuds lätt via Majas väg. Två tomter torde lätt kunna avstyckas och smälta in i den nuvarande bebyggelsen. Området är inte detaljplanelagt men tomtarealer på cirka 2.000 m<sup>2</sup> är i god överensstämmelse med befintliga arealer i grannskapet och dessutom med den i detaljplanen angivna (>2.000 m<sup>2</sup>).

Kvarteret blir i detta fall mer komplett och förstärker bykänslan.

Området ligger **utanför** inre (primärt) skyddsområde för vattentäkt.

Grannsynpunkter:

Vid förfrågningar hos de närmast berörda grannarna har vi mött ett stort gensvar och stöd för vår ansökan.

  
Svante Thorén

  
Mikael Aybar

2014-07-18

11

1:547  
1

1:556

01-DJO-1559.1

1:555

1:554

Kommunens VA

1:848

1:840

Luftledning  
nedlagd i jord  
— rött linje

1:909

01-DJO-2637.1  
01-DJO-2755.1

1:123

1:902  
3

1:407  
5

1:116

1:184

1:186

1:851

1:397

1:394

1:407  
12

Vatt  
ve

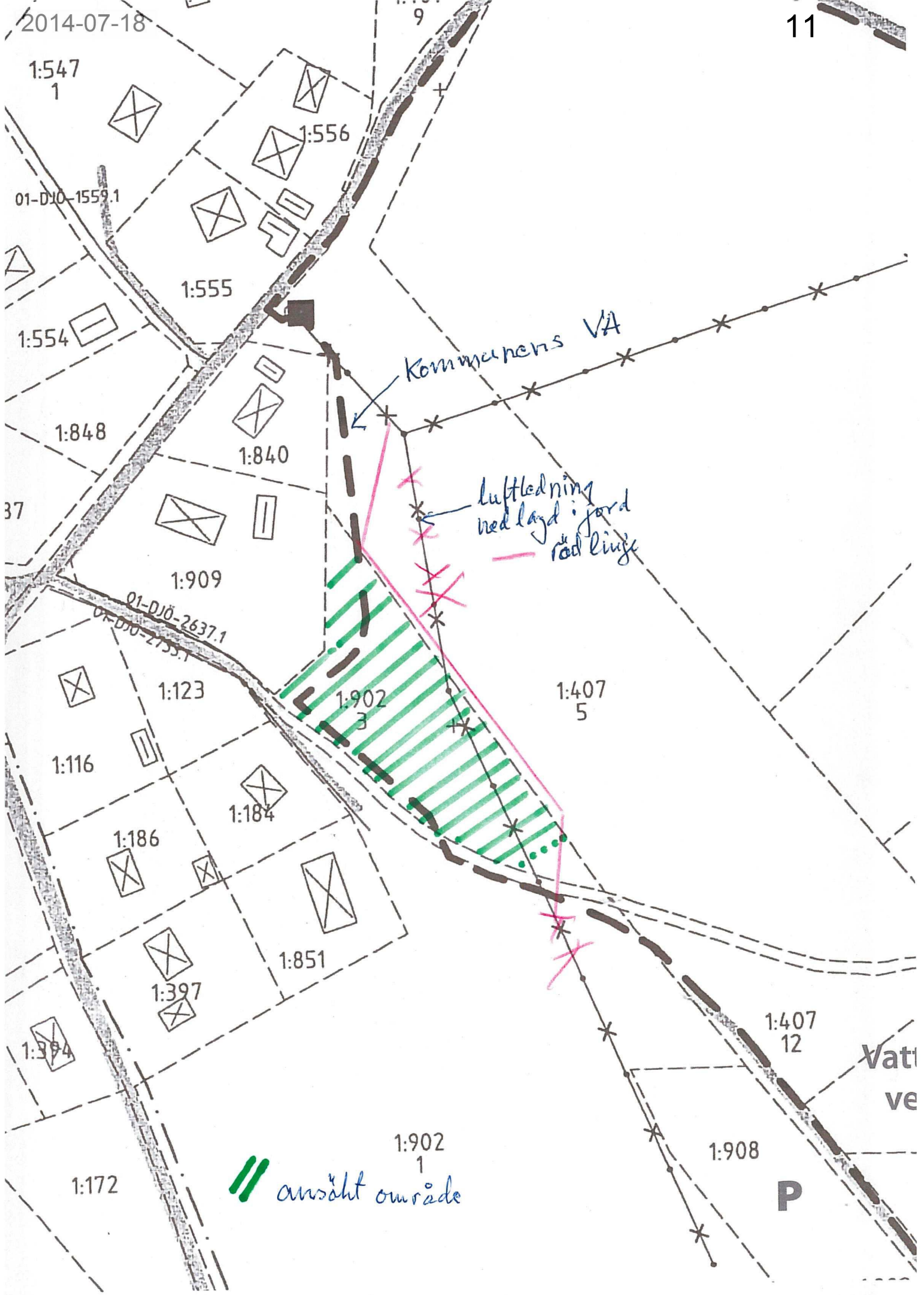
1:908

P

1:172

// ansökt område

1:902  
1



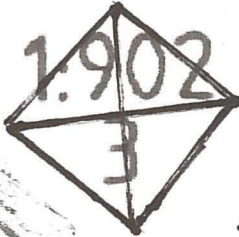


2014-07-18

12



340



1:407  
5

