



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

BARNVIKS BRYGGA FASTIGHETS AB

BOX 16264  
10324 STOCKHOLM

## Tjänsteskrivelse

### BARNVIK 1:99, Barnviks byväg 38: Förhandsbesked - lokaliseringsprövning - för nybyggnation av enbostadshus inför förestående styckning

#### Förslag till beslut

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

1. Bygglov kan inte påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 8 400 kronor *med förbehåll för ytterligare debitering för merarbete i ärendet*. Faktura på avgiften översänds separat.

#### Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus i en våning på ca 90 kvm byggnadsarea (BYA) utanför ett område med detaljplan, men inom sammanhållenbebyggelse.

Syftet är att stycka fastigheten Barnvik 1:99 i två delar. De nya föreslagna fastigheterna som avstyckas är tänkta att bli ca 1 486 och kvarstående del blir på ca 2 605 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.

#### Förutsättningar

Fastigheten är belägen mellan Strömma och Stavnäs på Fågelbrolandet och är bebyggd med en huvudbyggnad på 143 kvm BYA varav 210 kvm BTA och 3 st. komplementbyggnader.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

## Yttranden

Följande synpunkter från miljöenheten har framförts gällande vatten och avloppslösning:

”Miljöenheten bedömer att möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § miljöbalken kan tillgodoses.

Det exempel som har lämnats in bedöms vara en möjlig lösning med sluten tank och en anläggning för BDT avlopp. På fastigheten finns en yta med ängsmark där det finns möjlighet till kvittblivning av vatten för en framtida avloppsanläggning.

Det finns en viss risk för saltvatteninträngning i området och därför kan det vara bra att undersöka vattenkvaliteten men bygg- och miljökontoret kräver ingen provpumpning.”

### **Ärendet har kommunicerats med sökande, som svarat med följande:**

Sökande anser att fastigheten är naturligt avskilt som om det vore två fastigheter då ena delen av fastigheten ligger på en höjd med en plattare del nedanför.

## Underlag för bedömning

Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Fastigheten har en yta om 4 091 kvm.

Fastigheten omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken (MB).

Fastigheten ligger utanför VA-vattenverksområde, enskild VA-anläggning krävs.

## Bygg- och miljökontorets bedömning

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp enligt 2 kap 5 § plan- och bygglagen (PBL).

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.

Genom 2 kap 1 § PBL föreskrivs att det vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap 2 § PBL framgår bland annat att mark ska användas för det eller de ändamål, för vilket området är mest lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov

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.

Av förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör prövas 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). Vid den lämplighetsbedömningen ska det prövas om åtgärden uppfyller de allmänna intressen om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL.

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

Kommunen är till följd av det stora bebyggelsetrycket restriktiv till ny fritidsbebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande byggrätter i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande byggrätt i fastställd detaljplan.

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.

Ärendet avser ett förhandsbesked som gäller lokaliseringsprövning av fritidshus, när det gäller höjdmått, fasad-, planritningar och utseende mm så görs det en bedömning kring det vid en ansökan om bygglov.

## Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § (4 kap MB) och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

## Information och upplysning

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.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9  
en taxa för beslut enligt PBL.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

## BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Peter Leeb  
Bygglovhandläggare

Carina Molin  
Kontorschef

### Bilagor:

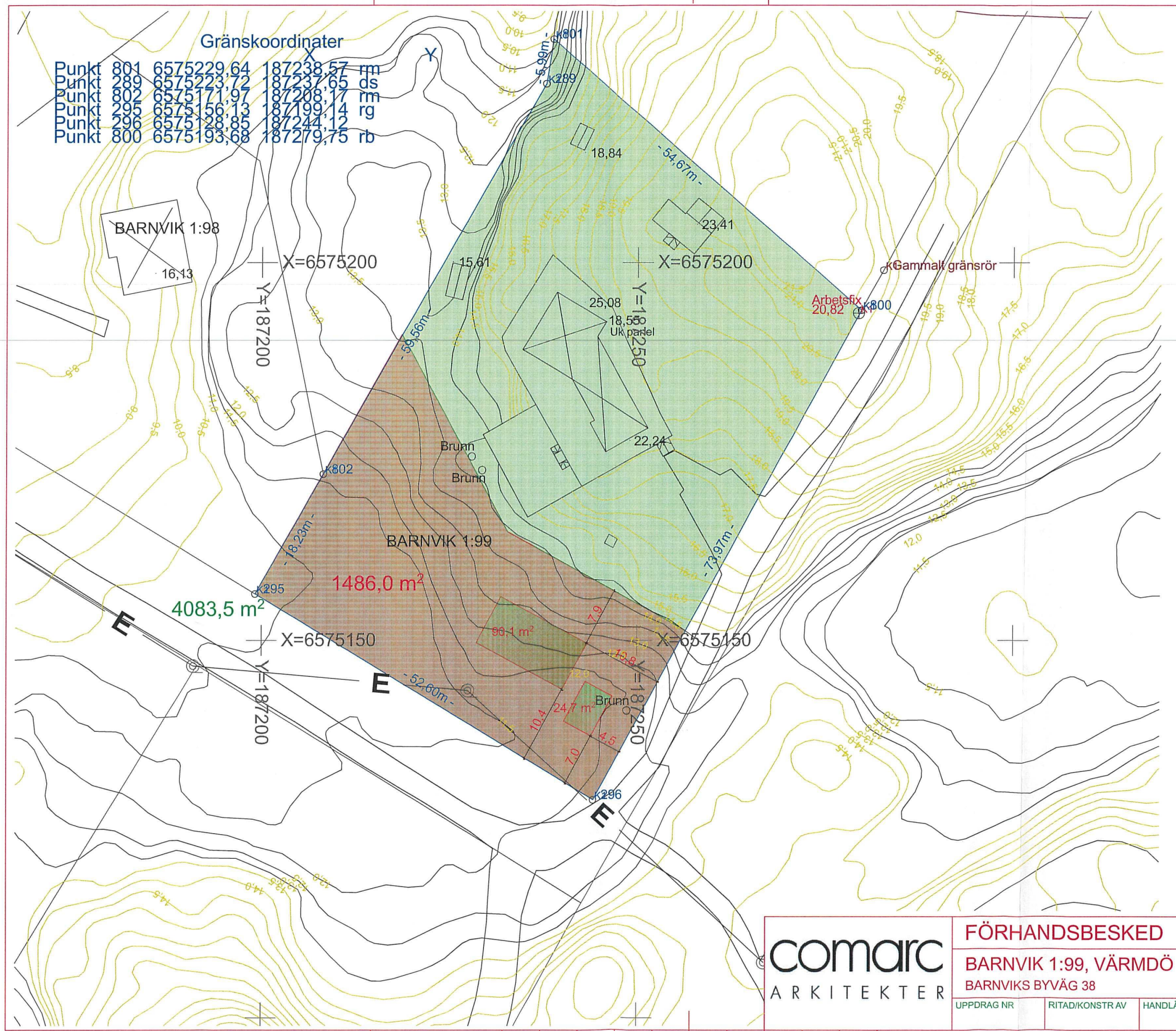
Ritningar

### Sändlista:

BARNVIKS BRYGGA  
FASTIGHETS AB BOX 16264  
10324 STOCKHOLM



VÄRMDÖ KOMMUN  
Bygg- och miljökontoret  
Byggnads- och miljökontoret  
2014-09-16  
Diarienummer  
Diarienummer



Gränskoordinater

Punkt	X	Y	Benämning
8001	6575229,64	187238,57	rm
8002	6575223,72	187237,65	ds
8003	6575171,97	187208,17	rm
8004	6575156,13	187199,14	rg
8005	6575128,85	187244,12	rg
8006	6575128,85	187244,12	rg
8000	6575193,68	187279,75	rb

2014-09-16

**comarc**  
ARKITEKTER

**FÖRHANDBESKED**

**BARNVIK 1:99, VÄRMDÖ**  
BARNVIKS BYVÄG 38

DATUM	2014-09-09
ANSVARIG	PETER NYGREN
SKALA	1:500
NUMMER	A-40.0-0
BET	

UPPDRAG NR	RITAD/KONSTR AV	HANDLÄGGARE
------------	-----------------	-------------