



Jelinka Hall
jelinka.hall@varmdo.se
08-570 481 49
Enhetschef

PER LINGBERT
HELGÖVÄGEN 38
76010 BERGSHAMRA

Tjänsteskrivelse

SÖDERMÖJA 1:130, Södermöja 174 : Förhandsbesked för uppförande av två fritidshus

Förslag till beslut

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

1. Bygglov inte kan påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 11 025 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för uppförande av två fritidshus i en våning om 75 kvm byggnadsarea (BYA) vardera på lotterna B och C enligt situationsplan inkommen 2014-09-24.

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.

Bakgrund

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av tre fritidshus i en våning om högst 75 kvm BYA vardera på lotterna A, B och C har prövats av bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 2011-03-08. Nämnden beslutade att bygglov kan påräknas för ett fritidshus om högst 75 kvm BYA på lotten A. Nämnden beslutade vidare att bygglov inte kan påräknas för två fritidshus om högst 75 kvm vardera på lotterna B och C.

Dock har förhandsbeskedet för lott A förfallit då bygglovansökan inte inkommit inom två år från att beslut meddelades, dvs 2013-03-08.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Fastigheten med areal om 97 300 kvm obebyggd och består av sammanhängande naturmark, till största del av skog som korsas med väg samt högspänningsledning.

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.

I 3 kap 6 § miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt, bland annat på grund av deras natur- eller kulturvärden, så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. På samma sätt förhåller det sig med områden som är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården.

I 4 kap miljöbalken anges vilka områden som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse. Genom 4 kap 1 § föreskrivs att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i sådana områden får komma till stånd endast om inte möter hinder enligt vissa i 2-8 §§ närmare angivna förutsättningar och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Att Södermöja 1:130 ingår i ett sådant område inom vilket turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön, följer av 2 §.

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 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.

Kommunen är till följd av det stora bebyggelsestrycket 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.

Fastigheten angränsar till ett område utpekad i kommunens kulturmiljöprogram som kulturhistoriskt värdefullt samt till ett område utpekad som riksintresse för kulturmiljön.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att lämna synpunkter på ansökan. Yttranden från ägare till fastigheterna Södermöja 1:89 och Södermöja 1:166 har inkommit med erinran.

Ägare till Södermöja 1:166 framför oro för sin vattentäkt eftersom den befinner sig inom 200 meter från föreslagna tomternas avrinningsområde.

Ägare till Södermöja 1:130 motsätter sig byggnation då det finns servitut som belastar fastigheten.

Nu inlämnad ansökan för lotterna B och C är identisk med den ansökan som nämnden avslagit. Något nytt har inte framförts som föranleder något annat ställningstagande än det som nämnden gjort i tidigare beslut.

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 för föreslagen byggnation på fastigheten Södermöja 1:130 har framkommit i ärendet.

Underlag för bedömning

Fastighetens tomtareal är 97 300 kvm landarea.

Fastigheten är obebyggd.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område och utanför samlad bebyggelse.

Del av fastigheten är belägen inom kommunens kulturmiljöprogram samt inom riksintresse för kulturmiljövården i 3 kap 6 § miljöbalken. Gäller inte för aktuell plats.

För del fastigheten gäller 100 meter strandskydd och därför förbud att uppföra ny byggnad, mm, enligt 7 kap 16 § miljöbalken. Gäller inte för aktuell plats.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Tillstånd till enskild VA-anläggning erfordras.

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

Jelinka Hall
Enhetschef

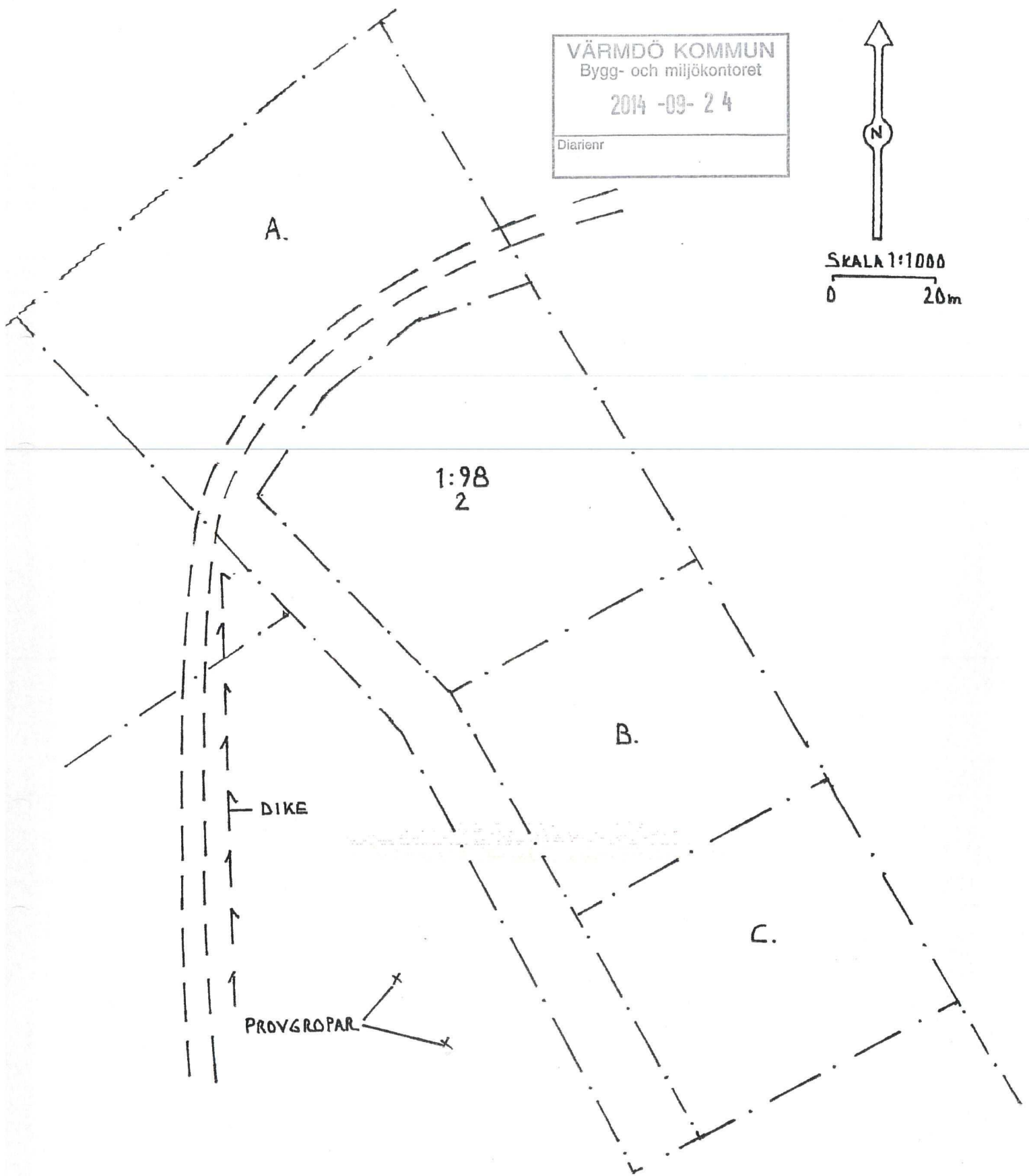
Carina Molin
Kontorschef

SITUATIONSPLAN SÖDERMÖJA 1:130 42

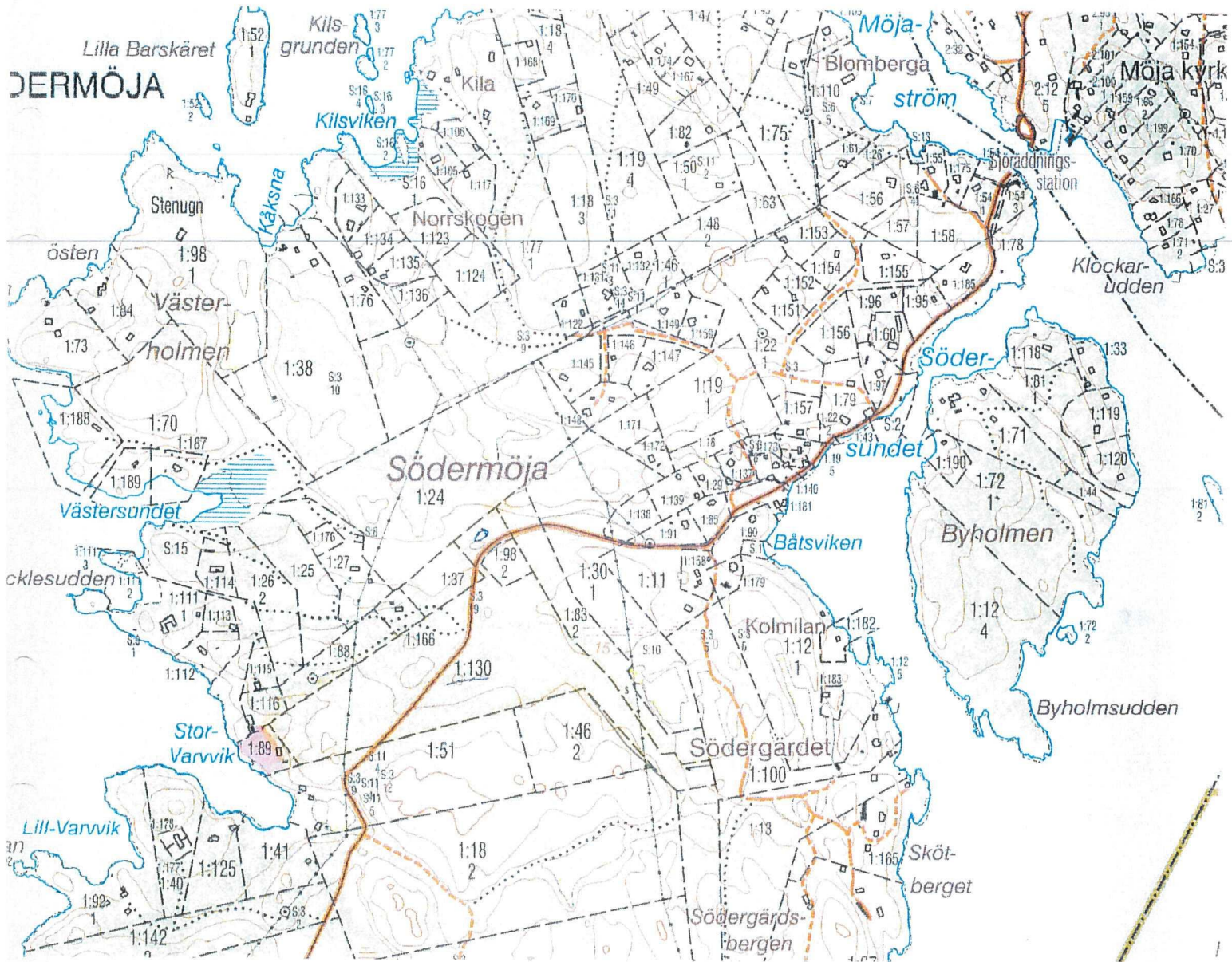
VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -09- 24
Diarienumr

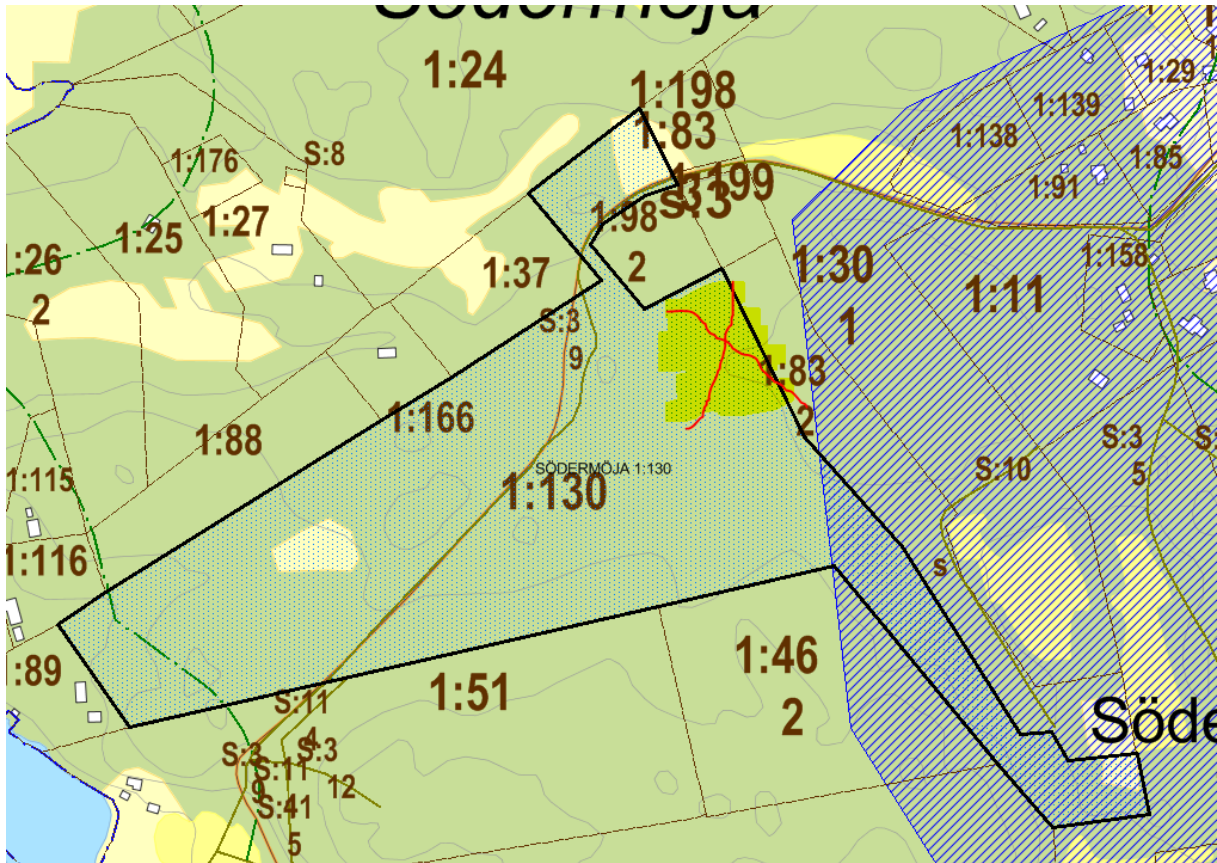


SKALA 1:1000
0 20m

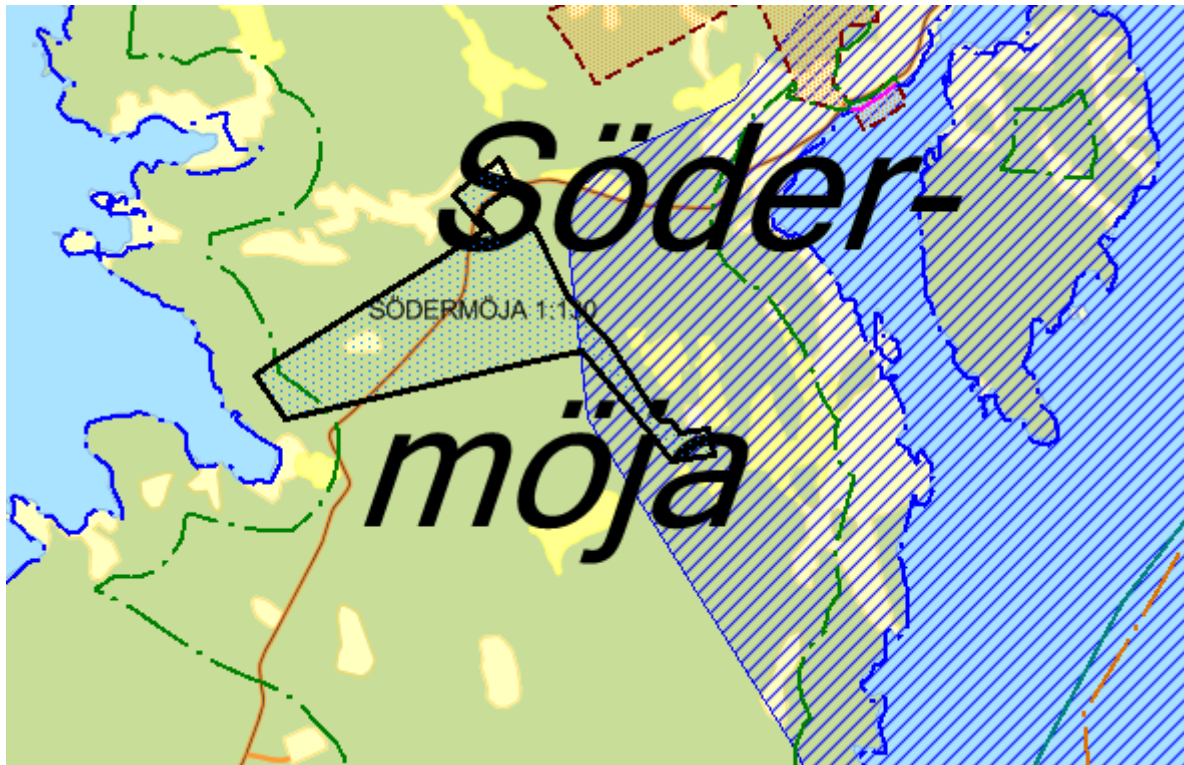


VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -09- 24
Diarienumr.





Södermöja 1:130
Fastighetskarta med närliggande fastigheter



Södermöja 1:130
Översiktskarta