

STAVSNÄS 1:360 : Österviksvägen 26: Förhandsbesked för uppförande av enbostadshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Förhandsbesked meddelas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL), bygglov kan påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 8 400 kronor. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutet vinner laga kraft fyra veckor efter det datum då det kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar, och tre veckor efter det att berörd sakägare delgivits såvida det inte överklagas.

Yrkanden

Deshira Flankör (M) m. fl. yrkar bifall till förhandbesked i enlighet med sökandes ansökan. Motivering framgår av nämndens bedömning.

Pär Simon Margulies (S) m.fl. och Hanna Thorell (MP) yrkar bifall till avdelningens förslag.

Propositioner

Ordföranden ställer proposition om nämnden beslutar enligt Flankörs yrkande eller enligt avdelningens förslag och finner att nämnden beslutar enligt Flankörs yrkande.

Omröstning begärs. Följande proposition uppläses och godkänns: "Den som bifaller Flankörs yrkande röstar ja, den som bifaller avdelningens förslag till beslut röstar nej."

Följande röstar ja:

Deshira Flankör (M), Per-Olof Fransson (KD), Ann Fylkner (M), Lars Öhrman (FP), Birger Bjurkull (C).

Följande röstar nej:

Pär Simon Margulies (S), Gunilla Rydell (S), Henrik Paulsen (S), Hanna Thorell (MP).

nämnden ska gå till beslut enligt följande:

1. Bygglov kan inte påräknas
2. Fastställa föreslagen avgift till 8400 kr. Faktura på avgiften skickas separat.

Den socialdemokratiska gruppen har inte kunnat komma fram till att det finns skäl att motsätta sig tjänstemännens professionella bedömning angående de förutsättningar som framförts av berörd sakägare.

De åsikter som framfördes av majoriteten och som ledde fram till ett annat yrkande och beslut än det som tjänsteutlåtandet stipulerade, anser vi mer innehålla grader av allmänt tyckande och förmodanden om saker och tillstånd som först i framtiden kommer kunna visa sig vara riktiga eller felaktiga.

Även om vi kan hålla med om en del av resonemanget anser vi det i denna fråga vara bättre att följa de riktlinjer som finns idag tillsammans med de bedömningar som tjänstemännen gjort utifrån sin profession.

Vi reserverar oss därför mot beslutet till förmån för det ursprungliga förslaget i tjänsteskrivelsen."

Hanna Thorell (MP) lämnar följande skriftliga reservation:

"Miljöpartiet yrkade under mötet att vi skulle besluta enligt tjänstemännens skrivelse, vilken vi anser vara korrekt, och reserverade oss därför mot alliansens beslut.

Vi anser att alliansen i sitt beslut frångick likställighetsprincipen (2 kap 2 § kommunallagen) som fastslår att en kommun ska behandla sina medlemmar lika. Flera fastigheter i området har liknande förutsättningar och ett positivt förhandsbesked i detta ärende skulle därför kunna få till följd att andra 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, åberopar samma möjlighet. Med tanke på att fastigheten ligger inom ett område med stor risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning ser vi det som ett problem.

Stavsnäs 1:360 är belägen inom ett område med stor efterfrågan för bebyggande. Medgivande av ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten kan därför få betydande inverkan på omgivningarna. Lämpligheten av ytterligare huvudbyggnader bör därför, enligt 4 kap 2 § PBL prövas i detaljplan.

Värmdö Kommuns Översiktsplan, som vi i Miljöpartiet anser vara ett strategiskt och operativt viktigt dokument i kommunen, fastställer att Hölö, där fastigheten Stavsnäs 1:360 ligger, är ett av "flera större perifert belägna fritidshusområden [...] som ska bevaras för fritidsboende

att nämndens ledamöter byts ut.

Ärendet

Ärendet avser ansökan om förhandsbesked för uppförande av fritidshus om ca 90 kvm byggnadsarea i ett plan..

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.

Ärendet återremitterades till kontoret för komplettering av tjänsteskrivelsen gällande kommunikering som skett i ärendet.

Ärendehandlingar

Situationsplan	registrerad 2014- 01-16
Provpumpning rapport	registrerad 2014-11-17

Förutsättningar

Fastigheten är bebyggd med ett fritidshus (huvudbyggnad) som upptar tomtens nordvästra del och en komplementbyggnad på tomtens sydöstra del.

Fastigheten är belägen utanför detaljplanelagt område, men inom samlad bebyggelse.

Fastighetens tomtareal är 4500 kvm.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Tjänsteskrivelse föreligger från 2015-01-14.

Yttranden

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

Förutom önskemål från ägarna till fastigheten 1:604 och 1:907 att eventuellt nytt enbostadshus ska inte uppföras högre än i en våning har inga synpunkter eller erinran framförts.

Vid kommunikering med sökanden har i skrivelsen "Preliminär bedömning" den 25 april 2014 sökanden informerats om kontorets preliminära bedömning med följande motivering:

förutsättningar. Utifrån en sammanställning och utredning av fastigheter på Ståvsnas- Holo med tomtstorlek mellan 4400 - 5100 kvm bedömer fastighetsägarens ombud att "De flesta skulle säkerligen inte heller klara att få godkänt i en omfattande provpumpning, som fastighet 1:360 klarat, om de tar ärendet så långt med en så kostsam åtgärd.". I yttrande anförs vidare att "det inte är tomtens storlek som avgör om man får dela fastigheten. Tomten ska vara lämplig för ändamålet. Här finns tillfartsväg, tillräckligt med vatten och stora öppna landskap. Minimala ingrepp på natur behöver göras för uppförande av ett fritidshus, ett effektivt avlopp för endast disk- och duschvatten ska finnas på plats."

Provpumpning av Geosima AB

Fastighetsägaren har valt att gå vidare med provpumpning och inlämnade 2014-11-17 Miljörapport utförd av Geosima AB

Av rapporten framgår att vattentäkten klarar uttag av vatten för två hushåll, rapportskrivaren påtar att under den torra delen bör sparsamhet råda för att inte påverka täkten negativt. Miljökontoret bedömer därmed att två hushåll på totalt 10 personer klarar ett vattenuttag enligt följande: 150 l/dygn x 10 pers = 1,5 kbm/dygn med sparsamhet under sommarperioden juni-september.

Bygg-, miljö-, och hälsoskyddsnämndens bedömning och motivering till beslut

Utanför ett område med detaljplan ska bygglov ges, enligt 9 kap. 31 § PBL, bl.a. om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ och uppfyller de krav som följer av 2 kap.

Av 9 kap. 17 § PBL framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

I 2 kap. 2 § PBL stadgas att prövning i ärenden om lov och förhandsbesked 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 i 3 och 4 kap. MB ska tillämpas.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp.

Detsamma gäller det andra motivet för negativt förhandsbesked, att beslutet skulle kunna bli prejudicerande för området där vi menar att enligt Likställighetsprincipen 2 kap 2 § KL: "Kommuner och landsting skall behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat" betyder att varje sökande ska få saken prövat utifrån förutsättningar för varje enskild fastighet.

Argumentet för "prejudicerande effekt" bygger på att förutsättningarna är likadana för att argumentet skulle hålla. Med utgångspunkt på kartan "kartläggning för risk och vattenbrist för saltvatteninträngning" som också används som en utgångspunkt i ärendet, bör varje enskild fastighet variera i förutsättningar.

Information och upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

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-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Sändlista:

Birgitta Maria Fendrich
Österviksvägen 26
13971 Värmdö

Maj-Lis Astrid Irene Blezell, 1:604, Rek+MB
Nämdöfjärdsvägen 4
13971 Stavsnäs

