



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

Jan Engström

Tjänsteskrivelse

SÖDERMÖJA 1:30 förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Förslag till beslut

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

1. Bygglöshandläggare kan påräknas med följande villkor:
 - Huvudbyggnader ska uppföras med ca 70 kvm byggnadsarea i högst två våningar (140 kvm bruttoarea)
 - Placering av byggnaderna, arkitektur och val av material ska uppföras med hänsyn till områdets kulturmiljöskydd.
2. Fastställa föreslagen avgift till 14 500 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.

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.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus med föreslagen byggnadsarea ca 70 kvm. Föreslagen placering av tillkommande byggnader (inför fastighetsbildning) är längs Södermöjas landsväg, skifte 1.

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.

Beslutsunderlag

Situationsplan registrerad 2014-07-07

Remissvar från miljöenheten 2014-10-15

Remissvar från kommunekologen 2014-10-23

Yttrande från sökanden angående kommunekologens skrivelse 2015-01-12

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanlagt område och belägen i ett område som utgör en sammanhängande skärgårdsnaturskog.

Fastighetens tomtareal är 59 913 kvm och fastigheten är obebyggd i den aktuella delen.

Fastigheten är belägen inom ett område med grundvattenbrist och risk för saltvatteninträngning.

Området är skyddat som kulturmiljöområde.

Yttranden

Berörda sakägare har, i enlighet med Plan- och bygglagen 9 kap 25 §, beretts tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga synpunkter har inkommit.

Ärendet har remitterats till miljöenheten för bedömning av möjlighet till vattenförsörjning. Av remissvaret framgår att möjligheter att ordna vattenförsörjning och avlopp kan tillgodoses för den sökta åtgärden.

Ärendet har även remitterats till kommunekologen för bedömning av ekologiska förutsättningar på platsen. Kommunekologen har i remissvar uppgivit att: "Utifrån de ekologiska förutsättningarna på platsen bedömer kontoret att naturvärden i form av gammal hällmarkstallskog som klassas som skärgårdsnaturskog, solbelysta tallar och brynzon påverkas om området bebyggs. Det sammanhängande naturstråket som finns i de centrala delarna av ön påverkas också. Utöver de ekologiska aspekterna påverkas det karaktäristiska skärgårdslandskapet om åkermarken bebyggs."

Sökanden har beretts tillfälle att yttra sig över kommunekologens remissvar och inkommit med följande svar: "Det område där ansökt förhandsbesked om bebyggelse har ingen skärgårdstypisk hällmark. Marken består av ett sparsamt bevuxet surskogstråk där ytgrundvatten rinner ner mot åkermarken vid landsvägen. På andra sidan landsvägen är det en bergrygg nästan utan vegetation. Det är mycket liten förekomst av något som kan klassas som hällmark på Södermöja, vilket lätt konstateras vid besök på plats och vandring på ön. Det område som har hällmarker är främst Storö-Bockö naturreservat på östra sidan där man finner typiska hällmarker med martallar. Södermöja är ett relativt bördigt landskap med gamla havsvikar som odlats upp och endast lokalt i området mellan Kuggvik och Lilla Varvvik förekommer hällmarker. De utlagda tomterna i denna ansökan gränsar till befintliga tomter som erhållit förhandsbesked att bygglov kommer att erhållas, och där bygglovet för närvarande behandlas av Bygg och Miljökontoret."

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan avser förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus inom ett område som är obebyggt och utgör en sammanhängande naturmark.

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 bland annat 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. Likaså ska vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas.

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.

Av kommunekologens remissvar framgår att befintliga naturvärden påverkas. I syfte att bevara naturvärdena så har som villkor ställts att placering och utformning av kommande byggnader ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärdena.

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 exploatering och andra ingrepp i miljön i sådana områden får komma till stånd endast om de 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.

Enligt rekommendationer i Översiktsplanen (sid 146) ska ny fritidsbebyggelse betraktas (all ny bebyggelse) som åretruntbebyggelse vid lokaliseringsprövning. Det innebär att tillkommande bebyggelse ska ha tillgång till trafik-, vatten- och avloppsförsörjning samt annan samhällsservice (PBL 2 kap 5§).

Dessa förutsättningar har Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden tidigare bedömt vara tillräckliga i samband med positivt förhandsbesked för grannfastighet Södermöja 1:83 (BMH 131). Två fastigheter har bildats Södermöja 1:198 och 1:199 och två nya bygglov har beviljats respektive är på väg att beviljas. Dessa två fastigheter ligger längre bort från tätbebyggelsen vid Båtsviken än den aktuella fastigheten.

Enligt karta Utveckling i Skärgården (sid 159 i Översiktsplanen) betecknas Möja som öområdet med utveckling av boende, friluftsliv eller turism. Rekommendationer för skärgårdens utveckling (sid 151) lyfter fram att utveckling i skärgården koncentreras främst till de fem större öarna - där Södermöja inte ingår.

Flera fastigheter i området har liknande förutsättningar, och likställighetsprincipen (2 kap 2 § kommunallagen) fastslår att en kommun skall behandla sina medlemmar lika.

Sökanden hänvisar i sitt yttrande till likställighetsprincipen enligt kommunallagen med hänvisning till grannfastigheterna som har erhållit positivt förhandsbesked Södermöja 1:83 beslutat den 6 november 2012, BMH 131 dnr bygg 2011.3812.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner avdelningen tillräckliga skäl för att meddela positivt förhandsbesked för föreslagen byggnation på fastigheten.

Information och upplysningar

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

Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte söks inom 2 år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft enligt 9 kap. 18 § PBL.

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.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Dana Costa

Jelinka Hall

Bygglovhandläggare

Avdelningschef

Bilagor:

- 1 Karta över ansökt området Södermöja 1:30 skift 1
- 2 Situationsplan
- 3 Remissvar från kommunekolog
- 4 Sökandens yttrande över kommunekologens remissvar
- 5 Remissvar från miljöenheten avseende enskilt avlopp

ermöja

37

S:3
9

1.98

2

1:198

1:83

13199

\$9.3

1:83
2

1:30

1★

1:171

1:138

1:11

1:172

1:91

1:139

1:158

~~1:18~~

1:85

1:29



1

1:30

1:179

1:90

S:1

Kolmilan

1.12

Båtsvik

224

1:157

1:181

1:140

1:22

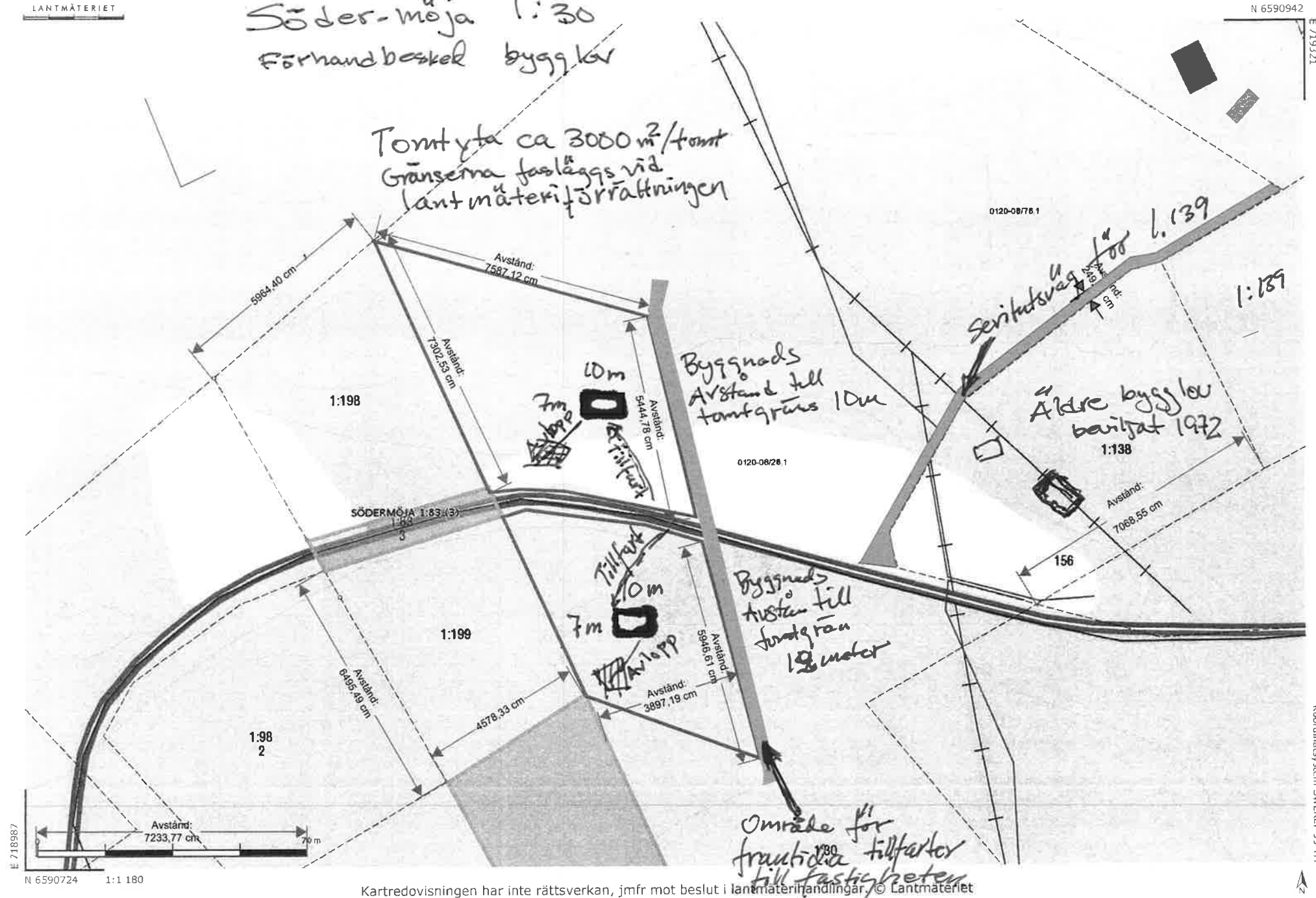
732

1:1

LANTMÄTERIET

Söder-möja 1:30
Förhandbesked bygglar

Tomtyta ca 3000 m²/tomt
Gränserna fastläggs vid
lantmäteriförräkningen



Kartredovisningen har inte rättsverkan, jmf. mot beslut i lantmäterihandlingar. © Lantmäteriet



Handläggare
Viveca Jansson
Kommunekolog
Plan och exploateringsenheten

Diarienummer
14SPN0002

Sammanfattning

Ägaren till Södermöja 1:30, Jan Engström, har inkommit till kommunens Bygg- och miljökontor med förfrågan om förhandsbesked om bygglov på två ännu ej avstyckade fastigheter inom nämnd fastighet, diarienummer 2014.2672. Bygg och miljökontoret har i sin tur bett om yttrande från kommunekolog om lämpligheten ur ett ekologiskt perspektiv att bebygga berörd fastighet.

Bakgrund

I området finns hällmarkstallskogar med gamla, senvuxna solbelysta tallar och naturtypen klassas som skärgårdsnaturskog. Enligt översiktsplanen krävs särskild hänsyn till skärgårdsnaturskogarna. Brynzoner som finns i gränsen mellan skog och öppen mark är ofta rikare på lövträd och blommande buskar. Brynzonerna är viktiga för bland annat fåglar, insekter och många blommande träd och buskar vilket skapar variation i landskap och natur. Delar av området är idag åker. Både åker och skog ingår idag i ett sammanhängande naturområde som sträcker sig från norra till södra Södermöja.

Området som föreslås för nya fastigheter gränsar till och ingår delvis i område för riksintresse för kulturmiljövården. Landskapet visar på människans nyttjande och hävd av marken. Skiftningarna mellan skogsbeklädd mark och det öppna, hävdskapade ytorna (åkrar och ängar) bidrar till skiftningarna i landskapet. Landskapsbilden påverkas om åker- och skogsmark bebyggs.

Kustområdet och skärgården utanför Stockholm är av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken, främst för de natur- och kulturintressen som finns inom området. Detta innebär att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Turismens och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Enligt kommunens översiktsplan ska tillkommande bebyggelse prövas restriktivt inom område med riksintresse med utgångspunkt från syftet med riksintresset och rekommendationer för respektive område. Enligt översiktsplanen ingår området ej i område för "tänkbar skärgårdsbebyggelse" eller förtätning.

Förutom ovanstående hänsynsområden bör förutsättningar för grundvattentillgång och risk för saltvatteninträngning utredas innan ny bebyggelse tillåts. Även effekter av

bebyggelse på åkermark där det idag finns ett avvattnande dike måste utredas.

Bedömningarna är gjorda utifrån befintligt kartmaterial, flygbilder och befintliga inventeringar. Inget platsbesök av ekolog har gjort i detta skede.

Förvaltningens bedömning

Utifrån de ekologiska förutsättningarna på platsen bedömer kontoret att naturvärden i form av gammal hållmarkstallskog som klassas som skärgårdsnaturskog, solbelysta tallar och brynzon påverkas om området bebyggs. Det sammanhängande naturstråket som finns i de centrala delarna av ön påverkas också om delar av det bebyggs.

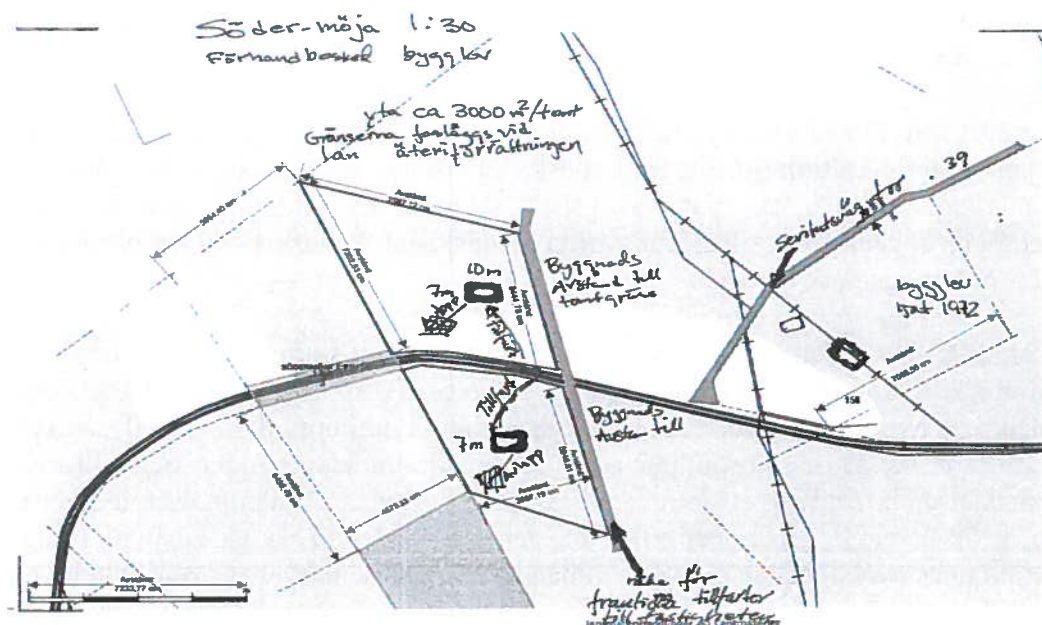
Utöver de ekologiska aspekterna påverkas det karaktäristiska skärgårdslandskapet med skiftningar mellan öppen och brukad mark om åkermarken bebyggs.



Staffan Kjellman
 Tf gruppchef mark- och exploatering



Viveca Jansson
 Kommunekolog



Förslag på styckning enligt förfrågan om förhandsbesked

Nacka 30 december 2014

referens: BYGG 2014.2672

Yttrande ang kommunekologs skrivelse daterad 2014-10-21

Effekten av det avvattnande dikets placering.

Diket är främst till för att dränera statliga vägen nr så att den inte översvämmas. Avrinning via diket sker västerut. Övriga diken runt den tidigare åkermarken är igenväxta. I dag förekommer inget jordbruk och åkermarken hävdas inte. Tväremot håller åkermarken på att växa igen med björk gran, samt sälg- och aspsly.

Ett talande exempel är åkermarken på grannfastigheten Södermöja 1:199 som har en ungskog av lövträd som håller på att passera slystadiet.

Landskapet i berört område visar snart ingen hävd av marken i historisk tid om den tillåts att växa igen. Marken kommer förmodligen vid en bebyggelse att hävdas så att man kan se var tidigare odlingar under självhushållets tid varit.

Tänkta byggnader är inte avsedda att placeras på åkermark vilket insända kartor i bifogade kartor i förhandsbeskedet, visar att placeringen är i bergryggskanten mot åkern.

Det område där ansökt förhandsbesked om bebyggelse har ingen skärgårdstypisk hållmark. Marken består av ett sparsamt bevuxet surskogstråk där ytgrundvatten rinner ner mot åkermarken vid landsvägen. På andra sidan landsvägen är det en bergrygg nästan utan vegetation. Det är mycket liten förekomst av något som kan klassas som hållmark på Södermöja, vilket lätt konstateras vid besök på plats och vandring på ön. Det område som har hållmarker är främst Storö-Bockö naturreservat på östra sidan där man finner typiska hållmarker med martallar.

Södermöja är ett relativt bördigt landskap med gamla havsvikar som odlats upp och endast lokalt i området mellan Kuggvik och Lilla Varvvik förekommer hållmarker.

De utlagda tomterna i denna ansökan gränsar till befintliga tomter som erhållit förhandsbesked att bygglov kommer att erhållas, och där bygglovet för närvarande behandlas av Bygg och Miljökontoret.

Riksväg skär igenom ön och delar upp ön i två halvor. Det är en livsnerv för ön samtidigt som den ligger inom det område som betecknas som riksintresse. Den är en förutsättning för att naturområdena skall vara tillgängliga enligt allemansrätten.

Samtidigt är fritidshusbebyggelsen lokaliserad längs landsvägen utan att det har förvanskats landskapet. För Stora Möja har man ansett att lokalisering längs denna samma väg är önskvärd för tillkommande bebyggelse.

Det sammanhängande naturstråket som dock endast finns på öns södra del kommer inte att beröras då den sökta fastighetsbildningen ligger granne med en redan nybildad fastighet söder och norr om landsvägen och inga ytterligare påverkan sker av det sammanhängande naturstråket.

Jan Engström

Jag är född och uppvuxen på Södermöja och känner väl till terrängen geologiskt, ekologiskt och topografiskt.

Saltvatten och grundvatten beaktas i separat yttrande översänt 21 december



Lennart Engman
lennart.engman@varmdo.se
08-570 475 69
Miljöinspektör

Bygglovenheten

SÖDERMÖJA 1:30: Yttrande angående bygglovansökan

Möjlighet att ordna vatten och avlopp för den sökta åtgärden (BDT och WC)

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 för den sökta åtgärden.

Jan Engström inkom med komplettering vattenutredning för Södermöja, 30 december 2014. Den del av fastigheten har ett stort avrinningsområde med gles bebyggelse.

På fastigheten kan BDT- och WC-avlopp anläggas.

Miljöenhetens bedömning grundas på kartläggning av grundvattenförhållanden och geologiska förutsättningar samt syn på platsen.

MILJÖENHETEN

Lennart Engman
Miljöinspektör