



Mottagare enligt sändlista

SÖDERMÖJA 1:30 : förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. Bygglov 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 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. 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 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."

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens 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 bebyggelse-områdets 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.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Bilaga:

Hur man överklagar

Sändlista:

Jan Engström

Delges beslut

Sakägare, rågrannar som har haft invändning, Rek+MB
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar
Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

