



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

INGARÖ GOLFKLUBB

Tjänsteskrivelse

FÅGELVIK 1:207, Stjärnbacken 10 : Förhandsbesked -lokaliseringsprövning- för nybyggnation av två enbostadshus inför förestående styckning

Förslag till beslut

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

1. Bygglöva inte kan påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 12 600 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Lantmäterikarta, inkommen 2014-05-28.
Situationsplan, inkommen 2014-11-13.
Värmdö Kommuns översiktsplan.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av två st enbostadshus i två våningar på ca 100 kvm byggnadsarea (BYA) varav 200 kvm bruttoarea (BTA) utanför ett område med detaljplan, men inom sammanhållenbebyggelse.

Syftet är att stycka delar av fastigheten Fågelvik 1:207 till två nya fastigheter. De föreslagna nya fastigheterna är tänkta att bli ca 3 096 kvm respektive ca 2 623 kvm. Kvarvarande yta blir ca 1 158 263 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.

Besök på fastigheten har företagits.

Yttranden

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan då föreslagen åtgärd ligger utanför ett område med detaljplan.

Ägare till fastigheten Fågelvik 1:73 (1/1), Fågelvik 1:315 (1/1) har inte framfört några synpunkter på föreslagen byggnation.

Ägare till fastigheten Fågelvik 1:15 (2/2), Fågelvik 1:70 (2/2) och Fågelvik 1:74 (1/1) har inte svarat på grannyttrandet.

Ägare till fastigheten Fågelvik 1:322 (2/2) har synpunkter på föreslagen åtgärd och anser att frågan ska avgöras genom en detaljplaneläggning.

Bemötande: Bygg- och miljöavdelningen föreslår bland annat att frågan bör avgöras genom en detaljplaneläggning.

Ägare till fastigheten Fågelvik 1:319 (1/1), Fågelvik 1:14 (1/1) och har synpunkter på föreslagen åtgärd och anser att hela förslaget ska gå i genom och inte delar av den.

Bemötande: Det som avgörs i förhandsbeskedet är lokaliseringsprövning av byggnaderna, styckningsfrågan avgörs av Lantmäteriet.

Trafikverket har remitterats: Se bilaga.

Miljöenheten har remitterats och de har svarat att det går att lösa någon form av VA-lösning på föreslagna fastigheterna.

Underlag för bedömning

Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Fastigheten har en yta om 1 163 882 kvm.

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

Bygg- och miljöavdelningens 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 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.

Aktuell åtgärd är tänkt att utföras vid en väg där hastighet på 70 km/h råder och tilltänkta utfarter leds ut på denna sträcka. Föreslagna utfarter bedöms inte lämpliga ur trafiksäkerhetssynpunkt.

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 huvudet 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 bygggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 § PBL.

För att kunna göra det krävs en miljökonsekvensbeskrivning enligt *miljöbalken 6 kap.* (Detta görs vid planläggning *6 kap. 12 § miljöbalken* en åtgärd får inte vidtas om den medför risk för att ett stort antal människor får sina levnadsförhållanden väsentligt försämrade eller miljön försämras avsevärt. *1 kap. 9 § miljöbalken*). Detta kräver då planläggning enligt *6 kap. 19 § miljöbalken*.

Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande bygggrätter i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande bygggrätt i fastställd detaljplan, aktuell plats är heller inte utpekad i översiktsplanen som ett område som kan förtätas.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner bygg- och miljöavdelningen att tillräckliga skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked för föreslagna byggnation på fastigheten Fågelvik 1:207 har framkommit i ärendet.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden och skrivelsen som

sökanden inkommit med föranleder ingen annan bedömning från avdelningen än den som föreslås.

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 MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare

Staffan Stafström
Tf Avdelningschef

Bilaga:

Ritningar
Skrivelse
Hur man överklagar

Sändlista: (VID BEVILJANDE)

Delges beslut

Sakägare, rågrannar som har haft invändning, Rek+MB

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Fågelveik

Golfbana

Aktuellt område

Nyk



1:649
1

1:324

1:317

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014-08-25
Diarienumr.

6

1:13

1:74

1:73

+ 2500
m²

1:14

1:13

1:14

1:74

1:73

93 m
3096 m²

43 m
2623 m²

1:319

1:319

72 m

64 m

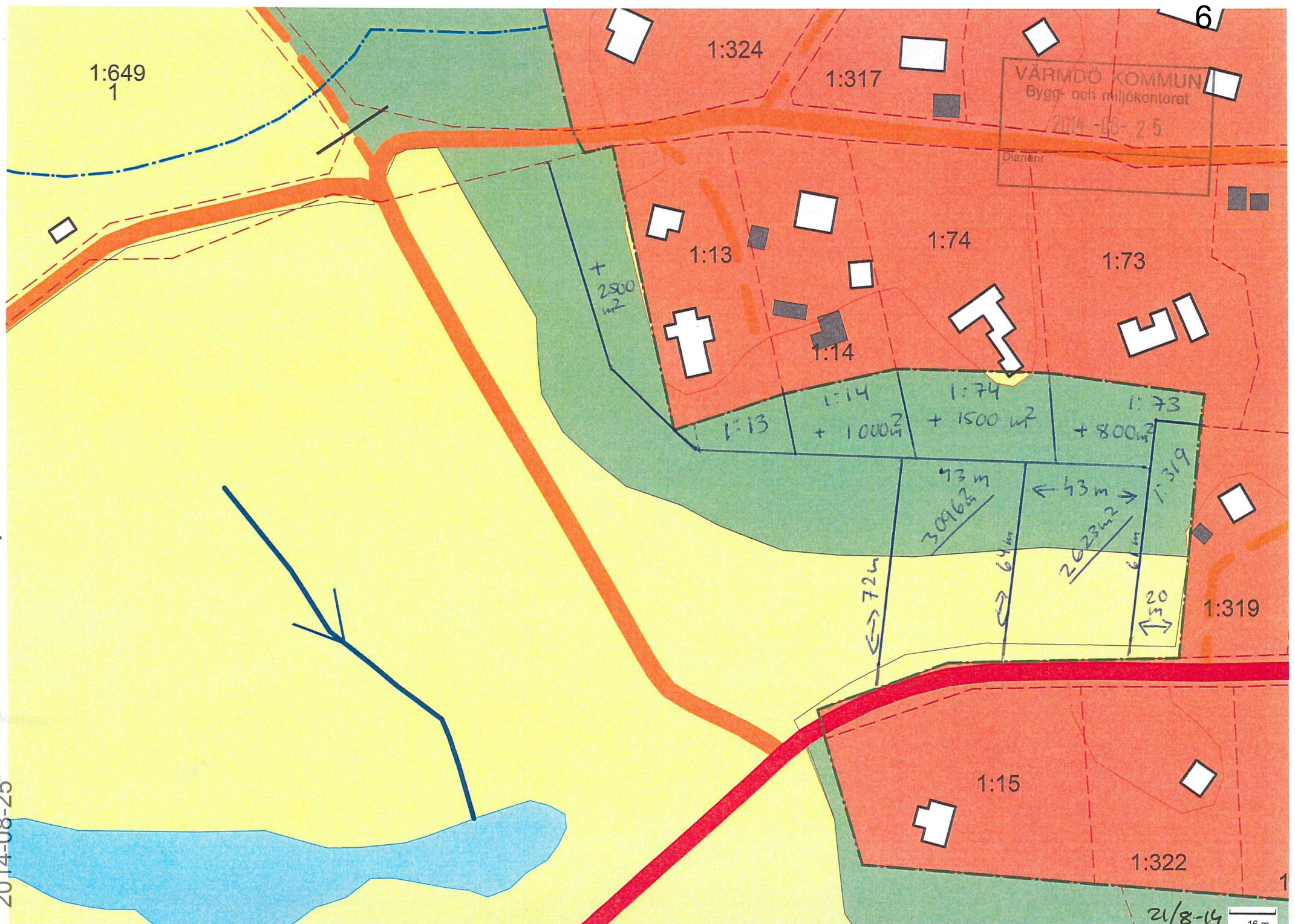
50 m

1:15

1:322

21/8-14

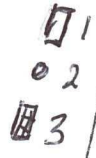
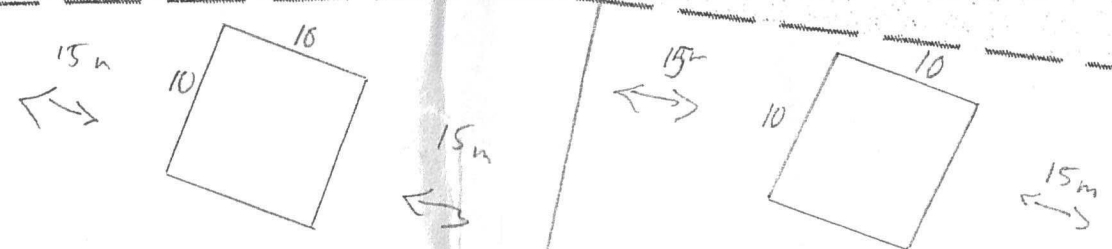
15 m



VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -11- 13
Diarienum

FÖRSLAG:
200 kvm brutto yta
2 våningar, 6-7 m nockhöjd.

2.1



- 1. SLUTEN TANK 3 M3
- 2. SLAM AVSKILJARE
- 3. FÖR DRÄN INFILTRATION

Fågelviks vägen



VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljökontoret 2014 -08- 25 Diariernr

Ingarö den 21 augusti 2014

Ansökan om förhandsbesked, bygglov för två villor för permanent boende.

Förslag till justering/styckning av Ingarö golf AB's tomt 2:1.

Fastigheterna 1:13+1:14+1:74+1:73+1:139 vill skapa naturliga tomtgränser för befintliga fastigheter som ligger ovanför berget. (se bifogad karta)

Dessa tomter har idag tomtgränser som slutar innan berget börjar falla av mot golfbanans mark och deras önskemål är att dra fram tomtgränserna till bergskammen. Detta i sin tur är naturligtvis en god affär för golfklubben som driver hela anläggningen i privat regi och utan bidrag.

I samband med detta vill Ingarö golfklubb även stycka av två tomter samt ansöker härmed om förhandsbesked om bygglov för bostäder för permanent boende enligt bifogad karta. Dessa avstyckas från samma fastighet 2:1. Vårt önskemål är att ansökan om förhandsbesked beviljas med en byggrätt upp till 200kvm per fastighet. Vid positivt förhandsbesked kommer vi att begära fastighetsbildning för att bilda två nya registerfastigheter.

Bakgrunden till detta är att Ingarö golfklubb måste fortsätta på den inslagna linjen att hela tiden utveckla anläggningen och ligga i framkant för att vara attraktiva både för de som bor i kommunen men också att attrahera gäster som kommer och besöker oss. Ingarö golfklubb har ca 7 000st gäster varje sommar. Vi har också varit värd för en stortävling (2år i rad) med Europatour status där spelarna kommer från hela världen. Har svårt att tänka mig att någon annan idrott i kommunen har lockat den digniteten på elitidrottare de senaste åren. Vi är också en hyggligt stor arbetsgivare med ca 30st anställda under säsongen.

Med vänlig hälsning

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marie Lilja', is written over a horizontal line.

Marie Lilja klubbchef Ingarö golfklubb

**REMISSVAR**

Solna 2014-12-05

Ärendenr: TRV 2014/92857

Ert ärendenr: -

Värmdö kommun
 Att: Peter Leeb
 Bygglövhandläggare
 Värmdö kommun
 E-post: peter.leeb@varmdo.se

Trafikverket
 Ärendemottagningen
 Box 810
 781 28 Borlänge

Besöksadress: Solna Strandväg 98
 171 54 Solna
 Telefon: 0771-921 921
 Texttelefon: 0243-750 90
trafikverket@trafikverket.se

www.trafikverket.se

Lars-Erik Andersson
 Enhet SSTbs Konsult
 Direkt: 010-124 28 13
lars-erik.andersson@trafikverket.se

Remiss med anledning av ansökan om förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus och nybildning av två fastigheter på fastigheten Fågelvik 1:207, Värmdö kommun

Trafikverket har tagit del av handlingar i rubricerat ärende och har följande synpunkter på remissen:

- Enligt 39 § väglagen erfordras väghållningsmyndighetens tillstånd för ny anslutning eller förändring av befintlig anslutning till allmän väg. Ansökan om tillstånd för anslutning till allmän väg kan göras på Trafikverkets hemsida:
<http://www.trafikverket.se/Privat/Service--e-tjanster/Ansok-om-bidrag-och-tillstand/Ansokan-om-anslutning-till-allman-vag/>.
 Denna ansökan är avgiftsfri, men den sökande får själv stå för alla kostnader som utfarten medför.
- Det bebyggelsefria avståndet längs vägar av denna karaktär bör överstiga 9 m. På den aktuella sträckan av väg 652 är ÅDT 501-1000. Placeras byggnaden på minst 9 m avstånd från vägen bör inte bullernivåerna överskrida de fastställda riktvärdena. Det är dock fastighetsägaren som har ansvar för att dessa riktvärden uppfylls. Visar det sig i ett senare skede att riktvärdena inte uppfylls ska fastighetsägaren åtgärda detta utan att Trafikverket ställs till ansvar.

De av riksdagen fastställda bullerriktvärdena är vid nybyggnation:

Följande riktvärden för trafikbuller i bostäder och övriga lokaler gäller:

- o 30 dBA ekvivalentnivå inomhus

- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Uppfylls ovanstående krav anser Trafikverket att bygglov kan beviljas i ett senare skede.

Vid ev. delgivning av beslut var god uppge Trafikverkets diarienummer TRV 2014/92857.

För Trafikverket



Lotten Lindmark
Chef Samhällsutveckling

Ingarö golfklubb

Överklagan till, förslag till beslut (bygglov kan inte påräknas) gällande förhandsbesked FÅGELVIK 1:207

Syftet är att stycka av delar av fastigheten Fågelvik 1:207 för att kunna få in medel och överleva/samt renovera som golfklubb i Värmdö kommun. Vi som idrottsgolf får dessvärre finansiera allt själva genom att våra medlemmar och gäster betalar för att spela på anläggningen. Vi får som välbekant inga bidrag eller andra stöd som de flesta andra idrotter i kommunen. Dom timmar som bokas upp av vuxna och våra barn betalas av medlemsavgifterna. Våra vuxna subventionerar våra barnspel. Att kunna stycka delar av vår fastighet är ett sätt (det enda just nu) för oss att överleva i det klimat som råder.

Vi hoppas och tror att kommunen ser golfklubben som en tillgång både som en stor arbetsgivare och skatteintäktsmässigt. Vi upplåter banan gratis vintertid för kommunens invånare för skidåkning och tar inget betalt för upplåtande av parkering.

Efter samtal med handläggare och i tjänsteskrivelsen är en av anledningarna bla utfart vid väg där hastighet är 70km/h. MEN det ligger redan idag fastigheter med utfart till fågelviksvägen och en mittemot tänkt utfart, så det känns mer som ett "tyckande". Men om det finns något som skulle säga att det trots ovan info skulle vara emot så kan vi lägga en väg parallellt med Fågelviksvägen som går ut till golfvägen som har 30km/h.

Den andra orsaken som jag förstod efter möte med handläggaren är att vi inte är i ett tätbebyggelse område. Jag påtalade vid mötet att vi redan har fått bygglov på en tomt tidigare (2013 som vi är tacksamma för, vilket inneburit att vi kunnat renovera delar av anläggningen) och skulle vi få OK på denna ansökan så skulle vi kunna exploatera på golfbanan vilket naturligtvis inte är intressant för oss.

Golfbanan har legat här sedan 1962 och vi hoppas att den kommer att ligga här i minst 50år till. Då vi fått bygglov tidigare några hundra meter bort förstår vi inte vad som skulle hindra att vi skulle kunna få det nu. Om det naturligtvis skulle ligga väldigt dumt till. Denna tomt ligger dessutom väldigt bra till med busshållplats väldigt nära och det finns befintliga grannar idag.

Vi hoppas att nämnden kan se positivt på denna begäran/ansökan från Ingarö golfklubb som gör allt vi kan för att attrahera människor hit ut till Värmdölandet. Hälften av våra medlemmar bor utanför Värmdö ca 500st och vi hade 6 500st gäster förra året. Vi vill fortsatt vara en attraktiv anläggning som man pratar om inte bara i Stockholm och att man dessutom ska se det som en trevlig arbetsplats.

Med förhoppning om ett positivt svar

Med vänlig hälsning

Marie Lilja Ingarö golfanläggning