



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

MAGNUSSON, SVEN

Tjänsteskrivelse

NOLSUND 1:4, Nolsundsvägen 2 : Förhandsbesked avseende nybyggnad av enbostadshus

Förslag till beslut

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

1. Bygglösh kan inte påräknas.
2. Fastställa avgift till 10 500 kronor för 10 timmars handläggning à 1050 kronor.
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av ett enbostadshus om ca 125 kvm byggnadsarea (BYA).

Ansökan om fastighetsbildning prövas av lantmäterimyndigheten i Stockholms län. Eventuell fastighetsbildning sker i samråd med kommunen. Syftet är att stycka fastigheten Nolsund 1:4 i två delar. Fastigheten har en tomtstorlek på 2 835 kvm och kommande delen föreslås bli ca 1 100 kvm. Kvarvarande storlek blir ca 1 735 kvm.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden behandlar endast ansökan om lokalisering av bebyggelse.

Förutsättningar

Fastigheten är belägen strax nord-ost om Hemmesta och är idag bebyggd med en huvudbyggnad på ca 90 kvm BYA och en komplementbyggnad.

Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för vatten och

avlopp.

Yttranden

Innan förhandsbesked lämnas ska berörda sakägare enligt 9 kap. 25 § PBL ges tillfälle att yttra sig över ansökan om åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av en detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd.

Ägare till Nolsund 1:5 (2/2) har inga synpunkter.

Ägare till Nolsund 1:1 (2/2) har inte svarat på yttrandet.

Ansökan har kommunicerats med miljöenheten som lämnar följande synpunkter gällande vatten och avloppslösning:

”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. Det exempel som har lämnats in bedöms vara en möjlig lösning med sluten tank och en anläggning för BDT avlopp. På fastigheten finns en yta med ängsmark där det finns möjlighet till kvittblivning av vatten för en framtida avloppsanläggning. Det finns en viss risk för saltvatteninträngning i området och därför kan det vara bra att undersöka vattenkvaliten men bygg- och miljökontoret kräver ingen provpumpning.”

Ärendet har även kommunicerats med sökande, som svarat bland annat följande: Sökande menar bland annat att det är lantmäteriet som tillsammans med kommunen bedömer lämplig tomtstorlek. VA-anslutning kommer bestå av en gemensamhetsanläggning och färskvatten tas från egna nuvarande fastigheten.

Att fastigheten skulle befinna sig i ett område med högt bebyggelsetryck ifrågasätts av sökande, som menar att det inte finns dokumenterat, men samtidigt ämnar senare att på grund av det höga bebyggelsetrycket i kommunen är priserna på fastigheterna höga.

Sökande menar också att topografin på fastigheten är lämplig för åtgärden.

Underlag för bedömning

Fastigheten ligger utanför planlagt område och har en yta om 2 835 kvm.

Fastigheten omfattas av riksintresse enligt 4 kap miljöbalken (MB).

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

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

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 1 § PBL föreskrivs att det vid prövningen av frågor enligt PBL ska

hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap 2 § PBL framgår bland annat att mark ska användas för det eller de ändamål, för vilket området är mest lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare ska, enligt 2 kap 5 § PBL, bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat de boendes hälsa, geologiska förhållanden och möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.

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.

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 förhands-besked 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 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 bebyggelsetrycket restriktiv till ny bebyggelse. 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.

Likställighetsprincipen (Kommunallagen 2 kap 2 §) fastslår att en kommun ska behandla sina medborgare lika. Ett positivt förhandsbesked i detta ärende skulle därför kunna få till följd nya 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.

Ansökan avser ytterligare en huvudbyggnad på fastigheten som har en storlek på

2 835 kvm, de kommande storlekarna föreslås bli ca 1 100 kvm och för kvarvarande storlek blir storleken ca 1 735 kvm. Aktuella fastigheten är den minsta av fyra liknande fastigheter. Norr om dessa fastigheter, på andra sidan lilla vägen, finns också mark där ägarna skulle kunna hävda likställighetsprincipen och vilja göra likadana åtgärder.

Föreslagen åtgärd bedöms med hänvisning till tomtstorlekarna och den trafikutveckling som kan ske vid en prejudicernade verkan vara olämplig, bygg- och miljöavdelningens bedömning är att möjligheterna att medge en bebyggelseutveckling i området bör studeras i detaljplan. Då kan en helhetsutredning göras kring trafikutveckling, dagvattenhantering och annan service i en miljökonsekvensbeskrivning.

Nämnden har också tidigare beslutat 2001-06-12 och 1998-02-19 att bygglov inte kunde påräknas för uppförande av huvudbyggnad komplementbyggnad på fastigheten.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden, och skrivelsen som sökanden inkommit med föranleder ingen annan bedömning från bygg- och miljöavdelningen än den som föreslås.

Bygglov kan därför inte påräknas.

Stöd för beslut

Besluten är fattade med stöd av: 2 kap. 2 § (4 kap MB) och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen.

Information och upplysning

Granskning av eventuella servitut har inte gjorts i samband med utredningen av ärendet, det ligger på fastighetsägarens ansvar att ha kännedom om eventuella berörda servitut.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Information och upplysning

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

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Ritningar

Delges beslut (vid beviljande)

Sökande, delägare.

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden måste ha fått din skriftliga överklagan inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet, annars kan ditt överklagande inte tas upp för prövning.

Om du tagit del av beslutet genom kungörelse i post- och inrikes tidningar ska ditt överklagande ha inkommit till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

Hur du utformar sitt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer/paragraf i protokollet och diarienummer
- Ange varför du anser att beslutet är felaktigt
- Redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras

Du kan givetvis anlita ombud som sköter överklagandet åt dig, glöm då inte att du måste bifoga en fullmakt.

Övriga handlingar

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så bör du bifoga dessa.

Underteckna överklagandet

Din skrivelse med överklagandet ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge även dina kontaktuppgifter och postadress.

Var ska överklagandet lämnas/skickas?

Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län
via Värmdö kommun
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
134 81 GUSTAVSBERG

49

VÄRMDÖ KOMMUN

Bygg- och miljökontoret

2015-05-26

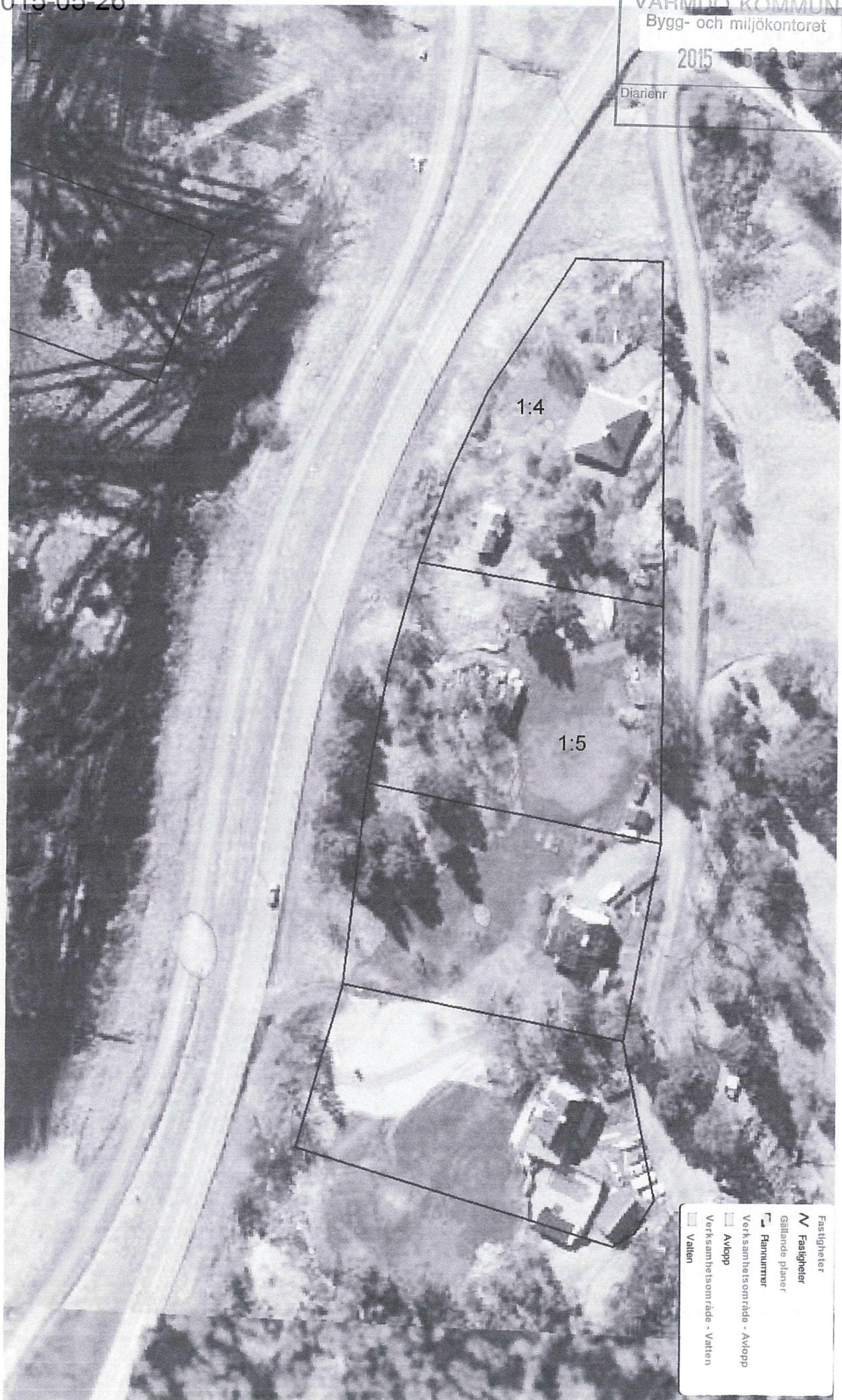
Diariénr

Sök Inställningar

Fastigheter
Fastigheter
Gällande planer
Plannummer
Verksamhetsområde - Avlopp
Verksamhetsområde - Vatten

1:4

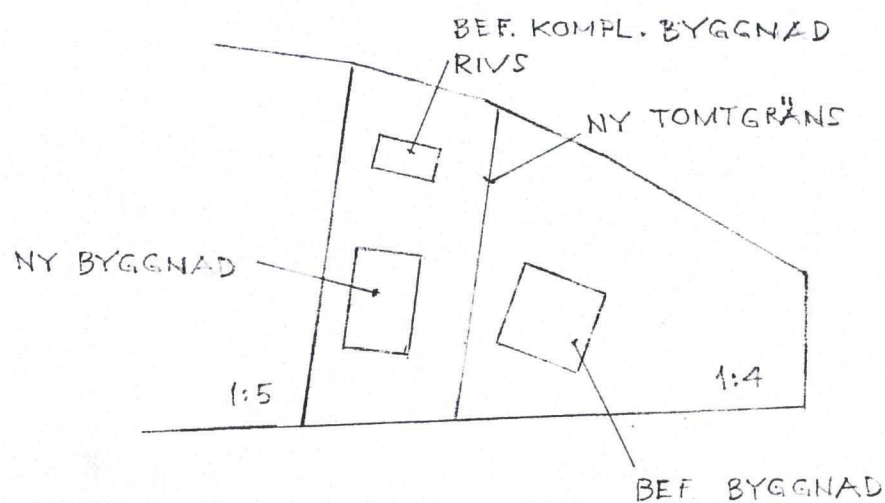
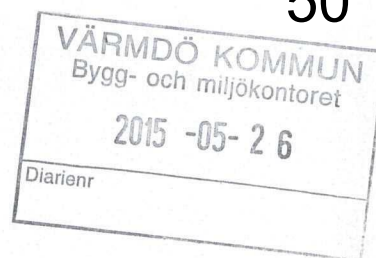
1:5



Nolsund 1:4 flyvfoto

2015-05-26

<http://karta.varmdo.se/cb kort?>

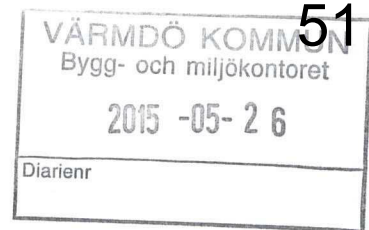


SKALA ~ 1:1000

NOLSUND 1:4

SITUATIONSPÅN

2015-05-25



Värmdö kommun
Bygg- och miljöavdelningen
13481 Gustavsberg

NOLSUND 1:4

Komplettering av ansökan 2014-11-20 Dnr BYGG.2014.4067.

Med hänvisning till rubr. ansökan om styckning vill vi komplettera med ansökan om förhandsbesked för ett enbostadshus för att senare, beroende på utfallet av lokaliseringsprövningen, ansöka om styckning.

Sven Magnusson och hans dotter Eva Wedin är ägare av fastigheten Nolsund 1:4. Evas dotter Anna Gustavsson har varit mantalsskriven och bott en tid på fastigheten men bor nu med sin sambo Patrik Widmark, i en mindre lägenhet i Hökarängen. De planerar nu för ett större boende. Patrik är född och uppvuxen i Strömma och eftersom de båda trivs och har nära kontakter i kommunen har de sedan en tid studerat olika villaprojekt i närområdet. Vi har då föreslagit att de kan få överta en del av vår tomt i Nolsund för att uppföra ett enbostadshus om bygglov och styckning medges av kommunen.

Ansökan.

Ansökan avser förhandsbesked för att på planerad avstyckning uppföra ett enbostadshus ca 125 kvm BYA. Fastighetens tomtarea är 2835 kvm. Avstyckningslotten blir enligt situationsplanen ca 1100 kvm. Befintlig komplementbyggnad rivs.

Betr. avloppsanläggningen beslutade Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden 2015-02-20, Dnr MEA.2015.253, att medge tillstånd att anordna avloppsanläggning för WC- och BDT-avlopp från fastigheterna Nolsund 1:2, 1:3, 1:4 och 1:5 kopplat till ett reningsverk modell Topas 40 med kapacitet 6-8 hushåll.

Vi är medvetna om Byggnadsnämndens beslut vid tidigare ansökningar, men det är vår förhoppning att Byggnadsnämnden vid en lokaliseringsprövning bedömer att förutsättningar för en bygglovsprövning finns.

Östhammar 2015-05-25


Sven Magnusson


Eva Wedin

Bil. Situationsplan och flygfoto.

2015-09-17

1(2)

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
13481 Gustavsberg

Nolsund 1:4, Nolsundsvägen 2: Förhandsbesked - lokaliseringsprövning av
enbostadshus inför förestående styckning. Dnr BYGG.2014.4067

YTTRANDE ÖVER BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGENS FÖRSLAG TILL BESLUT 2015-09-08

Sid 1 Ärendet

Lämplig storlek på avstyckningslotten kan eventuellt bedömas av
lantmäterimyndigheten i samråd med kommunen vid utsättning av tomtgränsen.

Sid 2 Yttranden.

Betr. avloppsanläggningen har Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden
2015-02-20 beslutat att medge tillstånd att anordna avloppsanläggning för WC-
och BDT-avlopp från fastigheterna Nolsund 1:2, 1:3, 1:4 och 1:5 kopplat till ett
reningsverk modell Topas 40 med kapacitet 6-8 hushåll. Om bygglov medges
kommer nytt tillstånd att sökas för anslutning av den nya fastigheten enligt krav i
nämndens beslut. Enskild avloppsanläggning för en ny fastighet är således inte
aktuell.

Vattenförsörjning sker med egen borrhållsbrunn.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning.

Sid 3

"Fastigheten är belägen i ett område med stort bebyggelsetryck. Lämpligheten av
ytterligare byggrätter inom området måste prövas i detaljplan för att området
innehåller ett flertal storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter enligt 4 kap 2 §
PBL."

Enligt 4 kap 2 § PBL ska kommunen med detaljplan pröva markens lämplighet
om byggnadsverket kräver bygglov enligt 2 § 3 stycket och om det råder stor
efterfrågan på området för bebyggande. Om byggnadsverket kan prövas i
samband med ansökan om förhandsbesked enligt fjärde stycket krävs det ingen
detaljplan.

För bebyggelse utanför detaljplan skrivs rekommendationer i översiktsplanen:
"Tillkommande bebyggelse inom områden där det råder stor efterfrågan på mark
ska lämplighetsprövas genom detaljplan - om det inte kan prövas direkt i
förhandsbesked med stöd i översiktsplanen. 4 kap 2 § PBL"

Det är inte känt av fastighetsägare eller på annat sätt dokumenterat att det råder
ett stort bebyggelsetryck eller stor efterfrågan på mark i Nolsunds begränsade

område och lämpligheten bör därför kunna prövas direkt i förhandsbeskedet.

2(2)

Likställighetsprincipen.

Enligt kommunallagen 2 kap 2 § ska kommunen behandla sina medborgare lika, om det inte finns sakliga skäl till annat.

Om ett positivt förhandsbesked i detta ärende beslutas förutsätts att ärendet prövats enligt de delar av PBL som redovisas på sid 2 och 3 i förslaget till beslut.

Eftersom det finns storleksmässigt avstyckningsbara fastigheter i området finns förutsättningar för avstyckning och förtätning som uppfyller krav på lämplig bebyggelseutveckling om övrig prövning av ett lovärende t.ex. lika pågående ärende ger ett positivt utfall.

För krav som ska kunna tillgodoses enligt 2 kap 5 § SBL, i huvudsak möjligheter att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp och avfallshantering finns i allmänhet utbyggd verksamhet både kommunal och i annan regi. Enligt vår bedömning borde det inte uppstå några problem som orsakats av kommunallagens text.

Övrigt.

Vi har gjort en del mätningar på fastigheten 1:4 och bedömer att tomtens topografi är lämplig för uppförande av byggnadens norra del i en våning och den södra delen med en souterrängvåning som medger direkt anslutning till en del av tomten som planas ut. Skydd mot trafikbuller från väg 667 beaktas.

Enligt vår bedömning får föreslagen byggnad med lämplig placering och utformning ingen menlig inverkan på området eller landskapsbilden. Inte heller bedöms föreslagen avstyckning begränsa förutsättningar för ett bra boende på de två fastigheterna som bildas.

Det stora bebyggelsetrycket som råder i kommunen medför även att priser på tomter och villor är mycket höga. I vår ansökan om förhandsbesked nämnde vi bl.a. att Evas dotter och hennes sambo kan få överta en del av vår tomt och det är därför av stor betydelse för de att förhandsbesked medges så att projektering av bygglovshandlingar kan påbörjas och uppförande av ett enbostadshus till rimlig totalkostnad planeras.

Östhammar 2015-09-17

Sökande

Eva Wedin

Sökande

Sven Magnusson