



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

Tjänsteskrivelse

FÅGELVIK 1:207: Förhandsbesked för uppförande av två enbostadshus

Förslag till beslut

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

1. Bygglov inte kan påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 16 619 kronor för hittills nedlagd tid. Faktura på avgiften översänds separat.
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, inkommen 2016-01-29.
Värmdö Kommuns översiktsplan 2012-2013.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av två st enbostadshus i två våningar på ca 100 kvm byggnadsarea (BYA) varav 200 kvm bruttoarea (BTA) och två tillhörande komplementbyggnader på 50 kvm BYA i en våning utanför ett område med detaljplan, men inom sammanhållen bebyggelse. Aktuell del av fastigheten är belägen bredvid en golfbana.

Sökande har reviderat i sitt förslag till förhandsbesked från ursprungliga sex stycken nya två bostadshus till två stycken enbostadshus. Syftet är att stycka delar av fastigheten Fågelvik 1:207 till två nya fastigheter. De föreslagna nya fastigheterna är tänkta att bli ca 2 776 kvm respektive ca 2 415 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 1:649 (1/2), Fågelvik 1:315 (1/1) och Fågelvik 1:319 (1/1) har inte framfört några synpunkter på föreslagen byggnation, eller har inte haft synpunkter som bedöms relevanta för ärendet.

Ägare till fastigheten Fågelvik 1:649 (1/2) har inte svarat på grannyttrandet.

Ägare till fastigheten Fågelvik 1:322 (2/2) har synpunkter på föreslagen åtgärd där de anser att frågan ska avgöras genom en detaljplaneläggning och inte genom att gradvis bygga ut området baserat på enskilda beslut.

Ägare till fastigheten Fågelvik 1:15 (2/2) har synpunkter på föreslagen åtgärd, de anser att frågan ska avgöras genom en detaljplaneläggning och nämner också säkerhetsrisk med fler bilar, cyklar och gåendes i närheten av utslag och hål på golfbanan.

Ägare till fastigheten Fågelvik 1:13 (2/2) har synpunkter på föreslagen åtgärd, de anser att landskapsbilden bör bevaras, att byggrätten bör vara detsamma som i angränsande detaljplan, att det är en säkerhetsrisk med golfbanan bredvid, då golfbollar regelbundet slår ner på föreslagen plats, och frågar sig om det går att avtala bort klagomål angående nedfallna golfbollar.

Ägare till fastigheten Fågelvik 1:324 (1/1) har synpunkter på föreslagen åtgärd, att landskapsbilden förändras kraftigt och att området kraftigt förtätas. Att det blir försämring av trafiksituationen i området med fler bilar, fler barn i området, att det blir en säkerhetsrisk för de boende i området som ligger i anslutning till golfbanan. Storlek på fastighet nämns också.

Bemötande av grannyttrande: Bygg- och miljöavdelningen föreslår bland annat att frågan bör avgöras genom en detaljplaneläggning, det som avgörs i förhandsbeskedet är lokaliseringsprövning av byggnaderna, styckningsfrågan avgörs av Lantmäteriet.

Följande remissvar har lämnats gällande vatten och avlopp:

"Färskvatten och avlopp går att ordna på fastigheterna. Just nu befinner sig fastigheterna i ett område där det är låg sårbarhet på grundvatten. Däremot så finns det ett område nära fastigheterna där det är väldigt hög sårbarhet på grundvatten, där är det rekommenderade uttaget av vatten 100 l per dygn. Det är viktigt att man hushållar med färskvatten för att förhindra att även området där fastigheterna befinner sig inte omvandlas till ett område med hög sårbarhet. Notera att spolvolymen på toaletterna kan komma att begränsas till 1 liter per spolning."

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

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 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 bebyggelsestryck. 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 bebyggelsestrycket 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.

Ansökan avser ytterligare två huvudbyggnader på aktuell del av fastigheten och föreslagen infart är en liten bilväg som går längs med befintlig golfbana. 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, aktuell plats är heller inte utpekad i översiktsplanen som ett område som kan förtätas.

Föreslagen åtgärd bedöms med hänvisning till tomtstorlekarna och den trafikutveckling som kan ske vid en prejudicerande 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 bland annat trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö, tillgång till färskvatten, dagvattenhantering, möjligheterna att hantera avfall och annan service. Även golfbanans betydelse för boende i anslutning till golfbanan skulle då kunna utredas.

Ett positivt förhandsbesked i detta ärende skulle kunna få till följd nya liknande ärenden, och som konsekvens fastighetsdelningar och förtätning som skulle kunna innebära en olämplig bebyggelseutveckling med svårigheter att tillgodose kraven på bland annat service i 2 kap 5 § PBL.

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 föreslagen byggnation på fastigheten Fågelvik 1:207 har framkommit i ärendet.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med sökanden. I svar på kommunikeringen skriver sökande bland annat om att det endast gäller dessa två byggrätter, men i området i övrigt så pågår arbeten med gemensamhetsanläggningar för vatten- och avlopp, bygglov och förhandsbesked söks också bit för bit, området är ett område med högt bebyggelse tryck.

Sammantaget kan följden bli en stor tillströmning av biltrafik. Skrivelsen som sökanden har kommit in 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 § och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen samt 3 kap och 4 kap miljöbalken.

Information och upplysning

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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Ritningar

Sändlista

Delges beslut (vid beviljande)

Sökande

Sakägare, rågrannar som har haft invändning , Rek+MB

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden 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 hälsoskydds nämnden 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.

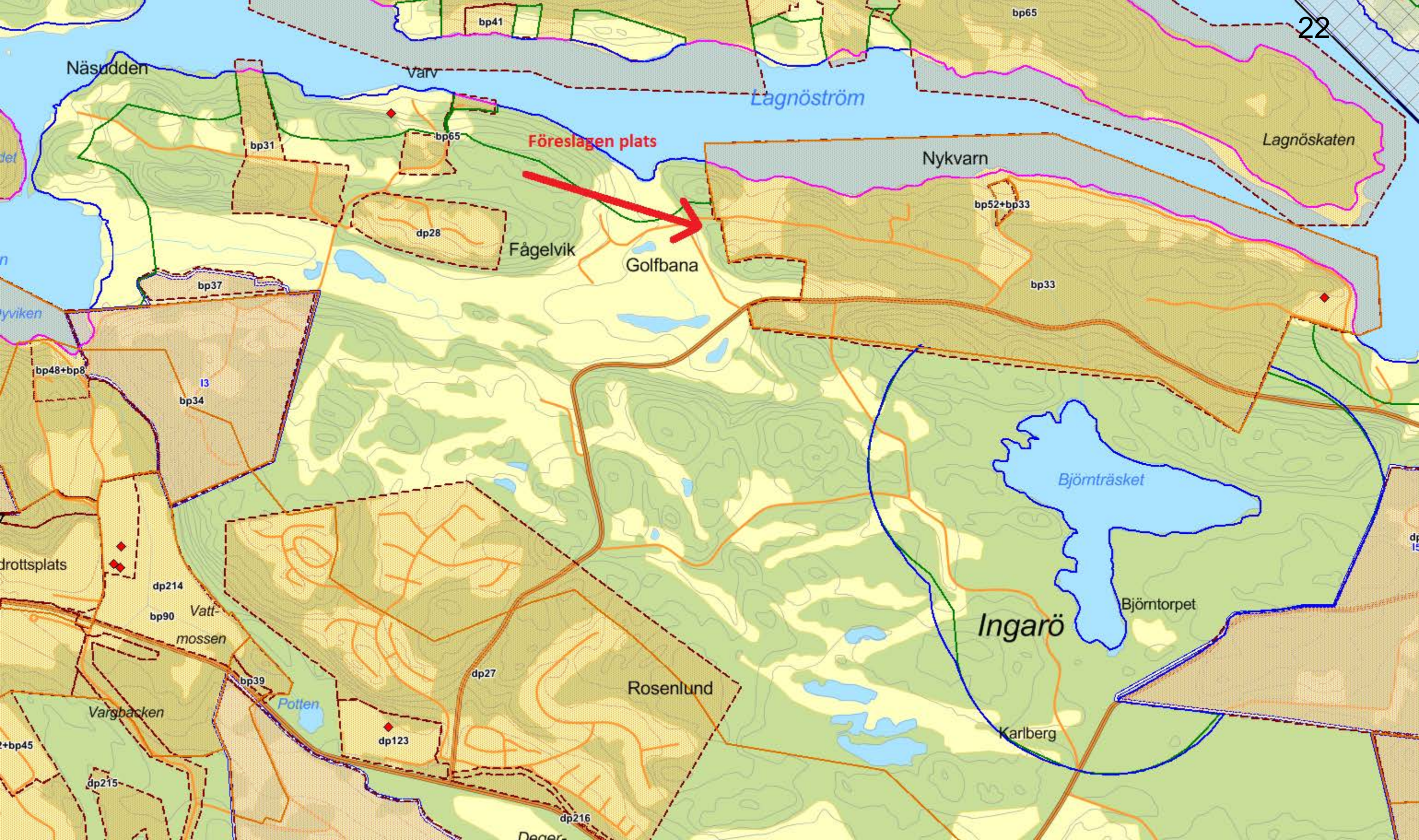
Underteckna överklagandet

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 hälsoskydds nämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



Föreslagen plats

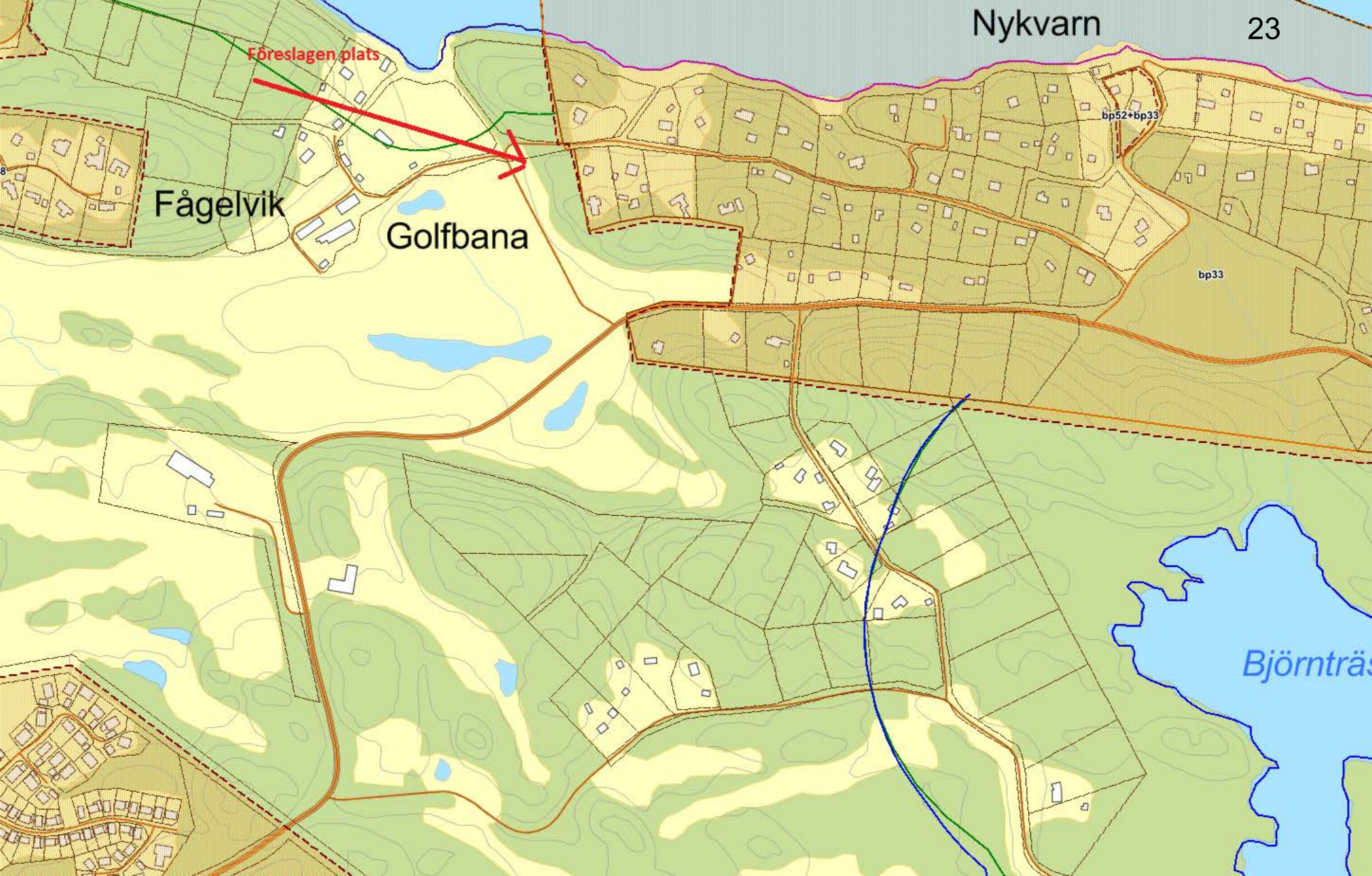
Fågelvik

Golfbana

bp52+bp33

bp33

Björnträsk



STYCKNINGSFÖRSLAG

UTSLAGSPLATSEN: INGARÖ

Objektnr: O113853
 Skala: 1 : 1000
 Ritn.nr: 1/2
 Datum: 2015-10-07

Design: Berglund J.
 REV 151019
 REV 160127

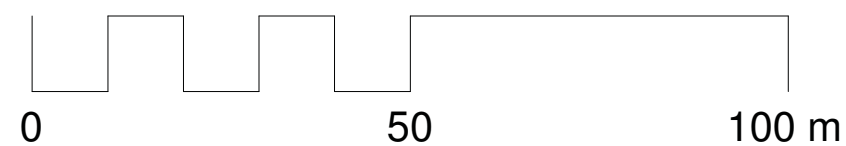
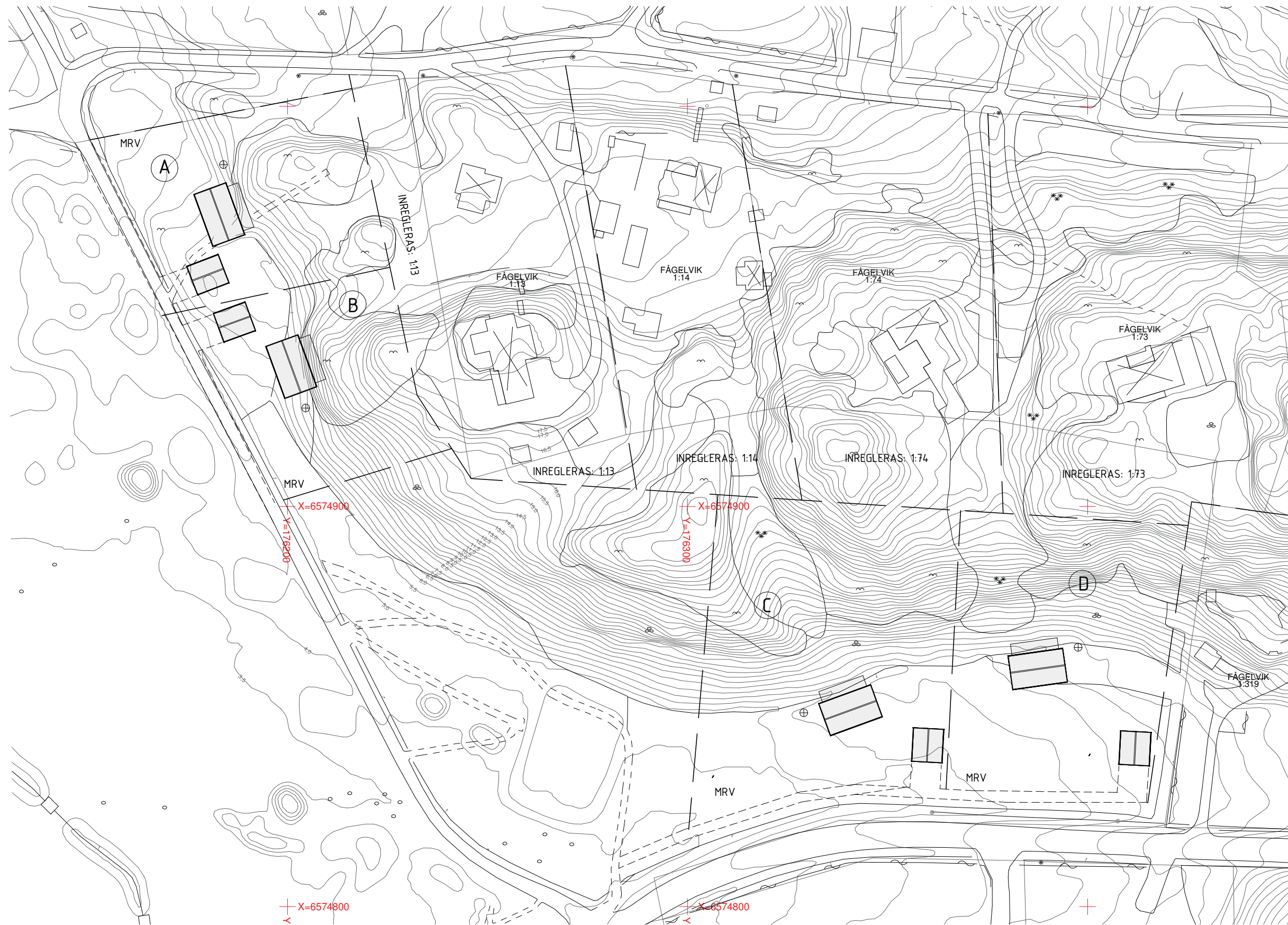
TOMTSTORLEK:
 ~2400m²- ~4500m²

A	2776.0 m ²
B	2415.3 m ²
C	4534.6 m ²
D	3701.3 m ²

BYA HUVUDBYGGNAD:
 100m²
 2 PLAN

BYA SIDOBYGGNAD: 50m²

MRV - MINI RENINGSVERK
 ⊕ - BORRAD BRUNN





VÄRMDÖ KOMMUN



Dnr

BYGG.2015.5451

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen
134 81 GUSTAVSBERG

FÅGELVIK 1:207: Angående förhandsbesked

Anledning:

Sökt åtgärd har reviderats och gäller 2 stycken enbostadshus utanför ett område med detaljplan, du har därför som berörd granne/sakägare möjlighet att yttra dig över förslaget.

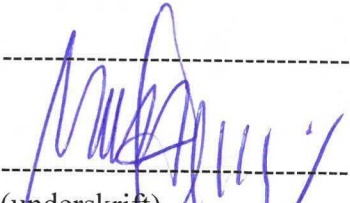
Undertecknad ägare till fastigheten: FÅGELVIK 1:324

har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan


har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

SE BIFÖLAD BILAGA!


 (underskrift)
 GÖSTA ÅBERG 1
 (adress)

(tel.bostad)
 GÄLLANDE
 POSTADRESS:
 GÖTLANDSKATAN 60 II


 (namnförtydligande)
 13464 INHÅRÖ
 (postadress)
 0704 888023
 (tel.mobil)

116 65 SÖDERSÖLÅN

Jag har här följande synpunkter gällande föreslagen byggnation Fågelvik 1:207

Dnr: BYGG.2015.5451

Undertecknade - ägare till Fågelvik 1:324

- Detta skulle innebära en markant förändring och försämring av den vackra landskapsbilden och en kraftig förtätning av hela området Fågelvik.
- Idag finns ett krav från Värmdö kommun att tomter ska vara på minimum 3000kvm inom området, enligt den detaljplan som gäller. Här söker man nu byggnation på tomter A och B från 2415kvm - enligt skiss. Detta ser jag som att man ej är konsekvent i sitt resonemang om detta skulle genomföras.
- Skulle detta ändå genomföras ser jag det som naturligt att man även omprövar storlek på övriga intill liggande tomter som finns i hela Fågelviks området.
- Ingarö Golfklubb är en välbesökt anläggning där flera av hålen ligger i direkt anslutning till området. Det skulle därför innebära en försämring av trafiksituationen eftersom det med säkerhet skulle medföra både mera bilar och fler barn på vägen som ligger i direkt anslutning till golfhålen.
- Sammanfattar det som så att det skulle bli en säkerhetsrisk för de boende i närområdet. Samt en försämrade golfupplevelse till aktiva spelare på Ingarö GK. En omprövning av tomtstorlek bör föreligga likaså för de omkringliggande fastigheterna i området, där flertalet av tomterna idag ligger på 3500kvm och uppåt.

Med vänlig hälsning!

Mats Folkesson

Golfvägen 1, 134 64 Ingarö

0704.888023



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

Forzelius, Jonas Georg

BIRGER JARLSGATAN 113 A LGH 1202
11356 STOCKHOLM

FÅGELVIK 1:207: Angående förhandsbesked

Ansökan om förhandsbesked har inkommit till bygg- och miljöavdelningen.

Innan förhandsbesked lämnas ska närmaste granne/sakägare som berörs, ges tillfälle att lämna synpunkter över ansökan. Som berörd granne/sakägare har du möjlighet att yttra dig över den åtgärd som ansökan avser.

Sökt åtgärd **har reviderats och gäller lokaliseringsprövning av 2 stycken enbostadshus** utanför ett område med detaljplan, du har därför som berörd granne/sakägare möjlighet att yttra dig över förslaget.

Dina synpunkter ska inkomma till kommunen senast **2016-03-01**.

Dina synpunkter registreras och utgör en allmän handling. Den sökande kommer att ges möjlighet att yttra sig över dem.

Om du inte har några synpunkter kan bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden ändå avgöra ärendet.

Om du har frågor eller funderar över något ta då kontakt med handläggaren Peter Leeb via e-post peter.leebe@varmdo.se.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare



Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen
134 81 GUSTAVSBERG

FÅGELVIK 1:207: Angående förhandsbesked

Anledning:

Sökt åtgärd har reviderats och gäller 2 stycken enbostadshus utanför ett område med detaljplan, du har därför som berörd granne/sakägare möjlighet att yttra dig över förslaget.

Undertecknad ägare till fastigheten: FÅGELVIK 1:322

har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan

har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

Se bilaga 1 häntM.

(underskrift)

Birger Järssjö. 1134

(adress)

070-7530969

(tel.bostad)

Jonas Forzelius

(namnförtydligande)

113 56 Stockholm

(postadress)

070 7530969

(tel.mobil)

Jag motsätter mig byggnation/tillstånd. Jag anser att markområdets lämplighet ska prövas av kommunen i ett planförfarande, varvid i så fall undertecknads fastighet bör ingå i ett sådant förfarande.

Föreslagen byggnation/tillstånd kommer att förändra karaktären och miljön påtagligt på och omkring de aktuella fastigheterna och kommer att inverka negativt på undertecknads fastighet. Min uppfattning är att såväl allmänintresset som grannrättsliga intressen förhindrar att byggnation/tillstånd tillkommer på annat sätt än genom detaljplansförfarande. Byggnationen i området bör bedömas efter en genomtänkt, enhetlig standard, och inte genom att gradvis bygga ut området baserat på enskilda beslut.



Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen
134 81 GUSTAVSBERG

FÅGELVIK 1:207: Angående förhandsbesked

Anledning:

Sökt åtgärd har reviderats och gäller 2 stycken enbostadshus utanför ett område med detaljplan, du har därför som berörd granne/sakägare möjlighet att yttra dig över förslaget.

Undertecknad ägare till fastigheten: FÅGELVIK 1:322

har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan

har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

se bilaga 1

(underskrift)

Bispeby Jorby 113A

(adress)

072-5654216

(tel.bostad)

Lina Forzelius

(namnförtydligande)

113 56 STOCKHOLM

(postadress)

(tel.mobil)

Jag motsätter mig byggnation/tillstånd. Jag anser att markområdets lämplighet ska prövas av kommunen i ett planförfarande, varvid i så fall undertecknads fastighet bör ingå i ett sådant förfarande.

Föreslagen byggnation/tillstånd kommer att förändra karaktären och miljön påtagligt på och omkring de aktuella fastigheterna och kommer att inverka negativt på undertecknads fastighet. Min uppfattning är att såväl allmänintresset som grannrättsliga intressen förhindrar att byggnation/tillstånd tillkommer på annat sätt än genom detaljplansförfarande. Byggnationen i området bör bedömas efter en genomtänkt, enhetlig standard, och inte genom att gradvis bygga ut området baserat på enskilda beslut.



VÄRMDÖ KOMMUN

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljöavdelningen 2016 -03- 0 1
Diariernr

Dnr
BYGG.2015.5451

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen
134 81 GUSTAVSBERG

FÅGELVIK 1:207: Angående förhandsbesked

Anledning:

Sökt åtgärd har reviderats och gäller 2 stycken enbostadshus utanför ett område med detaljplan, du har därför som berörd granne/sakägare möjlighet att yttra dig över förslaget.

Undertecknad ägare till fastigheten: FÅGELVIK 1:15

har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan

har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

Se bilaga till skrivelse

Leif Rollnert

(underskrift)

Fågelviksv. 100

(adress)

(tel.bostad)

Leif Rollnert

(namnförtydligande)

13464 Ingarö

(postadress)

0708585899

(tel.mobil)



VÄRMDÖ KOMMUN

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljöavdelningen 2016 -03- 0 1 Diariernr
--

Dnr
BYGG.2015.5451

Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen
134 81 GUSTAVSBERG

FÅGELVIK 1:207: Angående förhandsbesked

Anledning:

Sökt åtgärd har reviderats och gäller 2 stycken enbostadshus utanför ett område med detaljplan, du har därför som berörd granne/sakägare möjlighet att yttra dig över förslaget.

Undertecknad ägare till fastigheten: FÅGELVIK 1:15

har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan

har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

Se bilaga till skrivelse

[Handwritten signature]

(underskrift)

Fågelviksv.100

(adress)

(tel.bostad)

[Handwritten signature]

(namnförtydligande)

B464 Ingarö

(postadress)

070 6087698

(tel.mobil)

Vi motsätter oss byggnation / tillstånd

Vi anser att även den reviderade planen
ändras karaktär på området.

En genomtänkt detaljplan vore mer
lämpligt för allas intressen.

Säkerhetsrisken med fler bilar, cyklar
och säkert många barn och gående
i närheten av utslag och hål på
Golfbanan är fortfarande mycket
påtaglig.

Leif Rollnert
320112 - 0093

Da Carstens Rollnert
680906 - 0525

Fågelvik 1:15

Fågelvik 1:15



Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen
134 81 GUSTAVSBERG

FÅGELVIK 1:207: Angående förhandsbesked

Anledning:

Sökt åtgärd har reviderats och gäller 2 stycken enbostadshus utanför ett område med detaljplan, du har därför som berörd granne/sakägare möjlighet att yttra dig över förslaget.

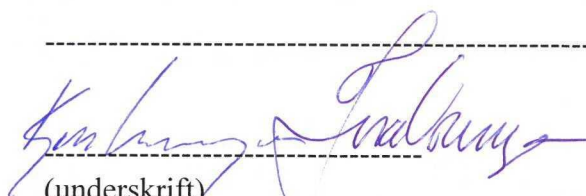
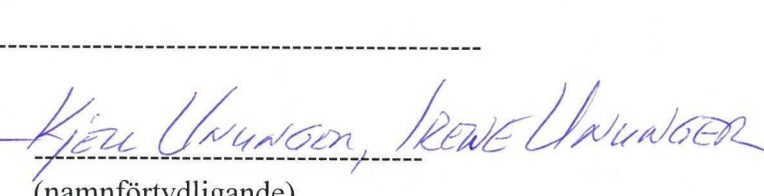
Undertecknad ägare till fastigheten: FÅGELVIK 1:13

har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan

har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

ENLIGT BILAGA

	
(underskrift)	(namnförtydligande)
GOREVÄGEN 2	13464 INGARÖ
(adress)	(postadress)
(07036286161REWE)	0708-600001 070-3628616
(tel.bostad)	(tel.mobil)

OBS! BÄGGE ÄGARE

Undertecknade ägare till Fågelvik 1:13 har följande synpunkter mot föreslagen byggnad/tillstånd.

- Landskapsbilden som idag kan kännetecknas av stora gröna ytor och gamla lador och Fågelviks Gård och är huvudsakligen omgärdad av berg och träd förändras till att omgärdas av en mer modern villa-områdes karaktär. Landskapsbilden bör bevaras!
- I det anslutande området avstyckades tomterna i början av 19-hundra talet och det har ett värde att bevara den karaktären även i ev. ny bebyggelse. Ev. byggrätt bör vara densamma som i gränsande detaljplan. 1,5 plan etc.
- Sidobyggnad 50 kvm. Kan det vara en bostad? Komplementbyggnad?
- Tomterna, A och B ligger i ett läge där det idag regelbundet slår ner golfbollar från den gränsande golfbanan. Detta är en klar säkerhetsrisk! Enligt golfklubbens ordförande skall förbehåll skrivas in i fastigheterna (servitut) som hindrar fastighetsägarna att klaga. Är det möjligt?
- Det beviljade förhandsbeskedet för tomt C och D är något annorlunda än det nu inritade. Jag förutsätter att det är det tidigare som gäller.



Värmdö kommun

Bygg- och miljöavdelningen
134 81 GUSTAVSBERG

VÄRMDÖ KOMMUN Bygg- och miljöavdelningen 2016 -03- 0 2 Diariennr
--

FÅGELVIK 1:207: Angående förhandsbesked

Anledning:

Sökt åtgärd har reviderats och gäller 2 stycken enbostadshus utanför ett område med detaljplan, du har därför som berörd granne/sakägare möjlighet att yttra dig över förslaget.

Undertecknad ägare till fastigheten: FÅGELVIK 1:319

- har inga synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd enligt ansökan
- har följande synpunkter mot föreslagen byggnation/tillstånd

Synpunkter:

Avstyckning mot tom 1:319 skall ske enligt
 överenskomst med Daniel Tengle
 i övrigt inga synpunkter. ~~Har påsett det~~

(underskrift)

Hedinsgolän 9

(adress)

(tel.bostad)

Kenneth Stahl

(namnförtydligande)

115 33 Stockholm

(postadress)

0708780736

(tel.mobil)

Till: Bygg, miljö- och hälsoskyddsnämnden
Värmdö kommun

Stockholm 2016-03-14

Inlaga gällande förhandsbesked

Vi skulle härmed vilja bemöta förvaltningens förslag till beslut att avstyrka sökt förhandsbesked på fastigheten Fågelvik 1:207, BYGG.2015.5451.

Dessa två sökta byggrätter är i ett område som angränsar till befintlig bebyggelse och med en väg emellan sig mot Ingarö golfbana. Marken är lätt kuperad med den lägre delen mot vägen och sedan sluttande upp mot en skogsparti av blandskog och buskar. Marken ger goda möjligheter att skapa tillgänglighet på och kommer utan större ingrepp bli utmärkta bostadsfastigheter och uppfylla alla kraven enligt Plan- och bygglagen för förhandsbesked. Föreslagna placeringar är inte i direkt anslutning till befintlig bebyggelse och bör inte uppfattas som en olämplig förtätning.

Avstånd till Brunn är ca 2,5 km som är ett utpekad centrumområde i översiktsplanen. I brunn finns förskola, skola, affär och idrottsanläggningar. Kommunikationer finns i närheten i form av buss 430 som går till Slussen på ca 30 min.

Vad gäller vatten och avlopp finns goda möjligheter till enskilt avlopp och vatten, vilket även bedömts av miljöavdelningen. Prövning och ställningstagande till val av avlopp ska naturligtvis göras i samråd med miljöavdelningen i bygglovskedet och ansökan om avlopp. Om nämnden anser att ett villkor i vattenförbrukning ska finnas och sedan utredas i bygglovskedet har vi inga synpunkter på det.

Tänkta bostäder kommer ha goda möjligheter till infart och uppfylla alla krav på tillgänglighet.

I jämförelse med tidigare beviljat förhandsbesked i området, BYGG.2014.3289 är förutsättningarna mer eller mindre desamma och bör kunna vara en vägledning för hur denna ansökan borde bedömas. Även i detta fall är det Ingarö Golfklubb som tillförs resurser för sin verksamhet och utveckling. Ansökan är i samråd med golfklubben.

Vi anser att dessa två byggrätter inte är av den omfattningen att planläggning borde krävas som handläggaren påstår i sitt yttrande.

Vi hoppas att byggnadsnämnden delar vår uppfattning om att dessa två byggrätter är en lämplig placering i alla aspekter som uppfyller Miljöbalken och Plan- och Bygglagens krav för ett positivt förhandsbesked.

...Vad gäller oron för golfbollar i huvudet så antar vi att den oron sannolikt kan stillas i samråd med golfklubben utan planläggning...

Med vänliga hälsningar



Daniel Ferber