



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

Tjänsteskrivelse

SUND 1:1: Ansökan om förhandsbesked för uppförande av 4 st enbostadshus inför förestående styckning

Förslag till beslut

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

1. Bygglov inte kan påräknas
2. Fastställa föreslagen avgift till 16 915 kronor för hittills nedlagd tid.
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas. Faktura på avgiften översänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Översiktskarta, inkommen 2015-12-11.
Situationsplan, inkommen 2016-02-10.

Värmdö Kommuns översiktsplan 2012-2030.

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av 4 st enbostadshus i två våningar på ca 190 kvm byggnadsarea (BYA) varav 380 kvm bruttoarea (BTA) och 4 st tillhörande komplementbyggnader, 4 st carports med tillhörande kallförråd på totalt ca 38 kvm BYA, i en våning. Utanför föreslagna tomter föreslås även en gemensam driftsbyggnad på ca 30 kvm BYA. Föreslagen åtgärd ligger utanför ett område med detaljplan, på mark som idag är jordbruksmark, som är av nationellt intresse.

De föreslagna nya fastigheterna är tänkta att bli tre st på 1 450 kvm, respektive en st på 1 700 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 Sund 1:15 (1/1) och Sund 1:16 (1/1) har inte svarat på grannyttrandet.

Yttrande har kommit in från miljöenheten som bedömer att färskvatten och avloppslösning går att ordna på fastigheten.

Remiss om ny utfart har skickats till Trafikverket som svarat:

"Trafikverket har granskat handlingarna i ärendet gällande förhandsbesked för nybyggnad av fyra enfamiljshus utom detaljplan längs allmän väg 673 som Trafikverket är väghållare för. På sträckan är hastighetsbegränsningen satt till 70 km/h och ett årsgenomsnitts dygn passerar här knappt 800 fordon (ÅDT). Trafikverket ska främja en utveckling som inte ökar bilberoendet utan ser helst att ny bebyggelse tillkommer i redan utbyggda områden så att befintlig kollektivtrafik, cykel och gångstråk kan nyttjas på ett bra sätt. Utanför planlagt område tillämpar Trafikverket Väglagens § 47 om 12 m bebyggelsefritt område. Enligt bifogad situationsplan klaras detta avstånd. Trafikverket har därmed inget att invända mot att förhandsbesked och bygglov ges men enligt 39 § väglagen erfordras väghållningsmyndighetens tillstånd för ny anslutning eller förändring av befintlig anslutning till allmän väg. Sökande måste ansöka om en ny eller förändrad anslutning. Ansökan om tillstånd för anslutning till allmän väg måste göras i en separat ansökan"

Yttrande har kommit in från kommunekolog på Samhällsbyggnadsavdelningen:

"Angående förhandsbesked på Sund 1:1 där fastighetsägaren avser att stycka fastigheten och bygga hur på produktiv jordbruksmark.

Hade området tagits med i pågående detaljplan (hamnområde norr om åkermarken) hade bedömningen att bygga på åkermark varit densamma som vid bygglov, då bedömningen sker utifrån samma lagstiftning. Bedömningen hade även varit att bebyggelse på stor del av produktiv åkermark har en betydande miljöpåverkan och krav på att denna påverkan ska belysas i miljökonsekvensbeskrivning (MKB) och eventuella krav på kompensationsåtgärder.

Bedömningen är:

Jordbruksmarken inom området har enligt Länsstyrelsens åkermarksgradering klass 4, det vill säga mark med 10% högre normskördar än medeltal för länet. Jordbruksmark är en naturresurs, som om den hanteras på rätt sätt, har potential att leverera livsmedel och andra produkter under lång tid. Jordbruksmark är därmed inte enbart av intresse ur ett nutida produktionsperspektiv utan även ur ett långsiktigt perspektiv så att brukningsbar mark med bibehållen bördighet finns tillgänglig även för kommande generationer.

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Enligt MB 3:4 får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Enligt plan- och bygglagen ska en avvägning mellan olika intressen göras för att kunna uppnå hållbar samhällsutveckling. Planläggande och byggande ska inte bara ta sin utgångspunkt i behoven från dagens människor utan också väga in behoven för kommande generationer. Att säkerställa platser för matproduktion är en viktig fråga för framtiden.

Dessutom är åkermark en del av kulturmiljön samt naturmiljön. Många djur- och växtarter är knutna till jordbrukslandskapet. Att minimera andelen åkermark i kommunen kan på lång sikt få konsekvenser för biologisk mångfald, öppna landskap och för upplevelsevärden."

Kommunicering

Förslag till tjänsteskrivelsen har kommunicerats med sökande som kommit in med yttrande gällande bland annat att:

Sökande är femte generation ägare och brukare av Sund och Norråva. Den riksintressanta kulturmiljö som han är satt att förvalta är alltså uppbyggd och skapad av hans familj. De brukar själva åkermarken så gott det går och försöker hålla den gamla idag olönsamma jordbruksmarken öppen genom vallodling, färbete och med golfanläggningen. Att förvalta detta kulturarv ses som en viktig livsuppgift och något som de vill försöka föra vidare till sina barn som redan nu är involverade i verksamhet. Men det är inte lätt att ekonomiskt klara detta ansvar. Underhåll av gamla hus och upprätthållande av åker kostar pengar. Det utökade strandskyddet gör det näst intill omöjligt att utveckla nya verksamheter inom exempelvis besöksnäringen. Den har en bra och säker utfart mot Kalvsviksvägen, har ca 50 m till busshållplats, ligger ca 80 m från eltransformator för dragning av el. Marken lämpar sig för gemensam VA-anläggning och ligger ej inom strandskyddat område. Relativ närhet till Boda by, Kalvsvik, Kyrkskolan och dagis i Ängsvik. Den lilla bit av åkern, ca 4000 m², av Räfsögärde, som tomtarna är förlagda på är den ur jordbrukssynpunkt sämsta biten av åkern. Den har en sandig jord som sällan ger mer än halv skörd.

Bemötande av kommunikeringen:

Skrivelsen som sökanden inkommit med föranleder ingen annan bedömning från bygg- och miljöavdelningen än den som föreslås.

- Bland annat står det på sida 83 i översiktsplanen att bebyggelse inte ska lokaliseras till värdefull jordbruksmark och att produktiv jordbruksmark är en resurstillgång som måste tryggas.
- Aktuellt området är utpekad på Länsstyrelsens Webbdatabas (WebbGIS), som visar att åkermarksgraderingen ligger på 10% högre normskörd än medelförhållandet i länet, vilket får anses betraktas som brukningsvärd jordbruksmark i den mening som avses i 3 kap. 4 § MB.

Underlag för bedömning

Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Fastigheten har en yta om totalt 4 445 230 kvm.

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

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde 14, Värmdö kyrka-Siggesta-Väsby.

Bakgrund

Ansökan om förhandsbesked för uppförande av fyra enbostadshus på fyra nya fastigheter beviljades 2013-05-14, strax söder om Kalvsviksvägen, med BMHN 62 och det i beslutet står det bland annat att föreslagen bebyggelse är det enda område som har förutsättningar att bebyggas enligt gällande villkor.

Ansökan om strandskyddsdispens för samma åtgärd beviljades också 2013-05-14 med BMHN 60. Länsstyrelsen överprövade ärendet om strandskyddsdispensen och upphävde senare det beslutet. Sökande överklagade Länsstyrelsens beslut till mark- och miljödomstolen som vidhöll Länsstyrelsens beslut med bland annat följande bedömning.

"Fastigheten berörs i sin helhet av riksintressen enligt 4 kap. 2 och 4 §§ miljöbalken för de natur- och kulturvärden som finns i området.

Liksom länsstyrelsen bedömer mark- och miljödomstolen att Storsveds camping inte medför att det område som dispensen avser är väl avskilt från området närmast strandlinjen. De befintliga servicebyggnaderna, campingfordonen, campingvagnarna m.m. inom campingen bedöms inte ha någon avskiljande effekt eftersom deras hemfridszon är begränsad. Den allemansrättsliga tillgängligheten till stranden genom campingområdet bedöms vara relativt hög och begränsas inte heller av någon inhägnad runt området. Den i och för sig ganska branta sluttning från platsen för dispensen ner mot campingen påverkar inte bedömningen eftersom naturliga fenomen inte kan utgöra dispensgrund. Förhållandena på plats medför alltså att det inte föreligger särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken (MB) för dispens. Vid den intresseavvägning som ska ske finner mark- och miljödomstolen att Christoffer Nathansons enskilda intresse av att få utföra sökt exploateringsåtgärd får stå tillbaka till förmån för de starka allmänna intressena som finns i området och som strandskyddet avser att skydda."

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 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.

Om kulturmiljöområde 14 står bland annat att endast ett fåtal avstyckningar har gjorts från Sunds och Siggestas ägor under 1900-talet. Eftersom jorden brukas ännu i dag medför detta att kulturlandskapsstrukturen förblivit nästintill oförändrad sedan slutet av 1800- och början av 1900-talet. Förvisso har rationaliseringar av jordbruksdriften lett till att en del mindre åkrar lagts ned, men i stor utsträckning finns här ett för skärgården typiskt sprickdalslandskap med hög uppodlingsgrad och med inslag av större mer sammanhängande odlingsytor.

Ett fortsatt jordbruk är en viktig förutsättning för att det även i framtiden ska vara möjligt att behålla, förstå och uppleva stora delar av kulturlandskapet står det i översiktsplanen 2012-2030 på sidan 74.

Ansökan avser fyra st huvudbyggnader på aktuell del av fastigheten som är föreslagen på en större sammanhängande jordbruksmark, där den tänkta lokaliseringen tar jordbruksmark i anspråk. Enligt översiktsplanen 2012-2030 på sidan 83, står det att hushållning med naturresurser är ett sätt att nå en långsiktig hållbar utveckling och att produktiv jordbruksmark är en resurs som måste tryggas. Vidare står det även att större sammanhängande jordbruksmarker inte ska exploateras. Enligt Länsstyrelsens Webbdatas (WebbGIS) för jordbruksblock, är

aktuell mark klassad som värdefull jordbruksmark med normskörd på 10 % över medelförhållandet i länet.

I 3 kap 4 § miljöbalken (MB 3:4) som är i fokus för ärendet finns den del av paragrafen som kopplar mot jordbruk och lyder. Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Jordbruksmark är en naturresurs, som om den hanteras på rätt sätt, har potential att leverera livsmedel och andra produkter under lång tid, enligt plan- och bygglagen ska en avvägning mellan olika intressen göras för att kunna uppnå hållbar samhällsutveckling. Planläggande och byggande ska inte bara ta sin utgångspunkt i behoven från dagens människor utan också väga in behoven för kommande generationer. Att säkerställa platser för matproduktion är en viktig fråga för framtiden. Dessutom är åkermark en del av kulturmiljön samt naturmiljön. Många djur- och växtarter är knutna till jordbrukslandskapet.

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

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,

Föreslagen åtgärd bedöms med hänvisning till de i förhållandevis små 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 jordbruk, trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö, tillgång till färskvatten, dagvattenhantering, möjligheterna att hantera av avfall och annan service.

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 Sund 1:1 har framkommit i ärendet.

Hastigheten på Kalvsvedsvägen är satt till max 70 km/h och tillstånd krävs av Trafikverket för att få göra en utfart från fastigheten där föreslagen placering är lokaliserad. En översiktlig bedömning har gjorts angående påverkan av trafikbuller. Bedömning av situationen i nuläget är att det inte finns risk för att

trafikbuller kan orsaka en olägenhet.

Föreslagen plats är belägen på Norra Värmdölandet, som är utpekad i översiktsplanen, på sidan 130, som ett område som kan inte bör förtätas genom avstyckningar.

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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Peter Leeb
Bygglovhandläggare

Sändlista

Rek+MB

Annan part (fastighetsägare, arrendator)

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





Aktuell plats

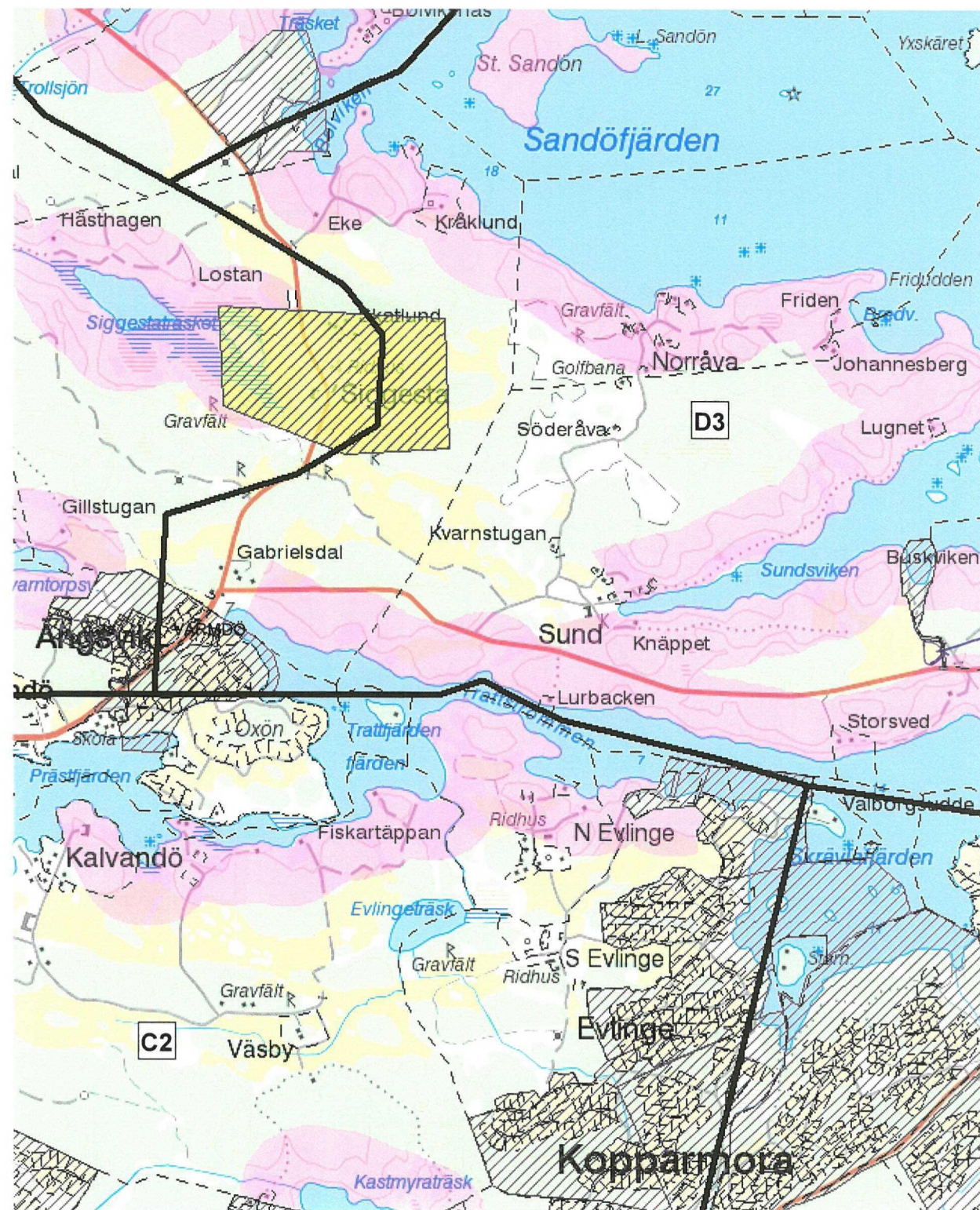
(C) Lantmäteriet

Boda

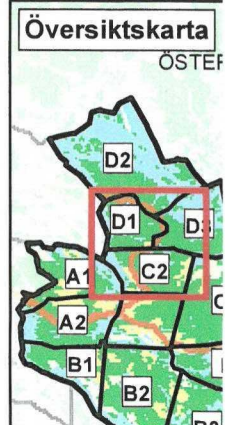
Ängsvik

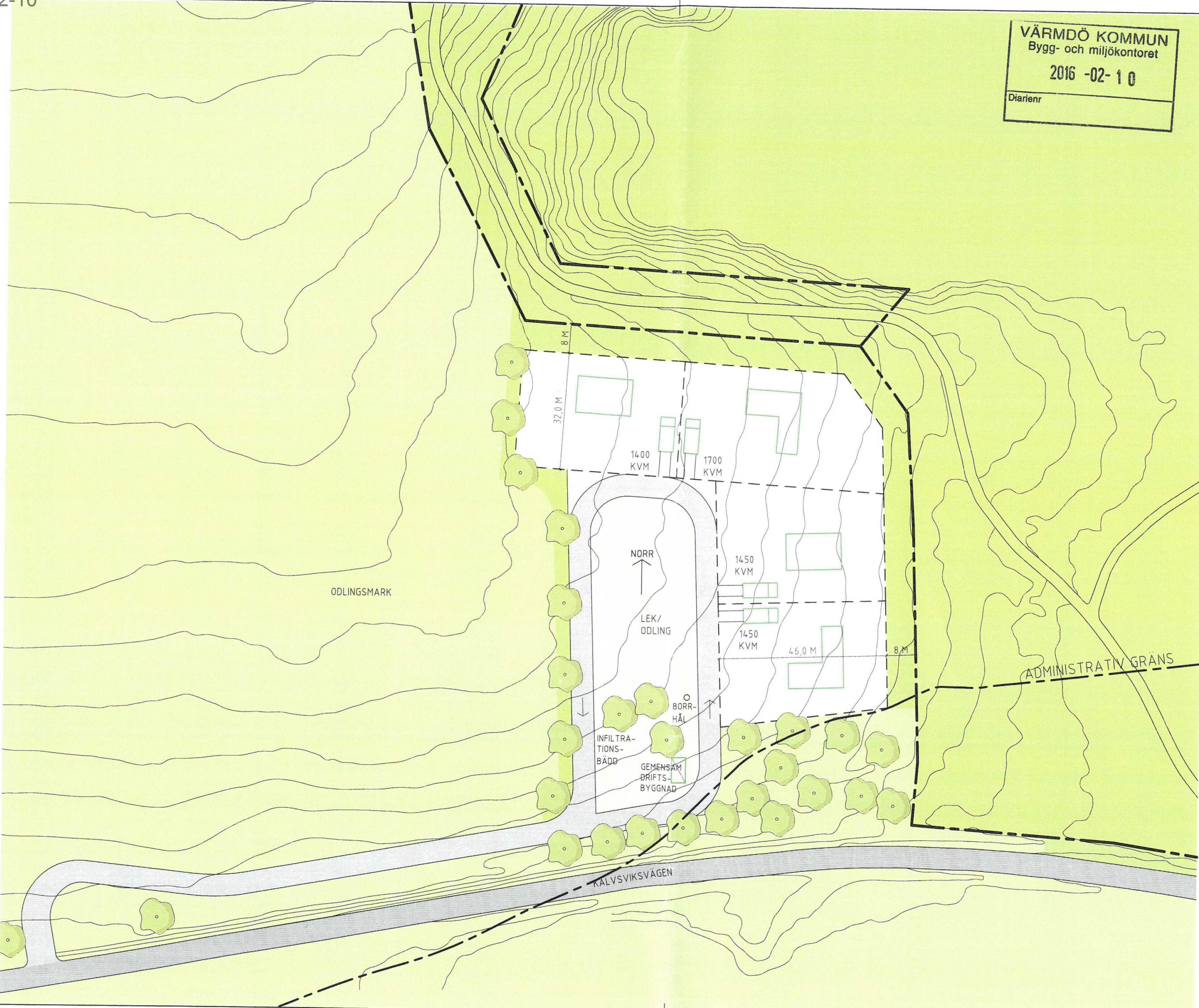
Kålvsvik

Saltarö



Upplysningar
 För övriga strando strandskyddets utt





VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2016 -02- 1 0
Diari nr

BESKRIVNING

AVSTYCKNING AV TOMTMARK
FASTIGHETEN SUND 1:1, VÄRMDÖ KOMMUN

TOTAL YTA TOMTMARK OCH SERVITUT:
CA 9000 KVM

DE 4 TOMTERNA ÄR TÄNKTA ATT PLACERAS I
SKOGBRYNET SOM LIGGER BELÄGET NORR OM
KALVSVIKSVÄGEN RESP. SÖDER OM
SMÅBÅTSHAMNEN I STORA RÄFSEVIK.
TOMTERNA VETTER MOT ÅKERMARKEN I
VÄSTER. TOMTPLACERINGAR HAR STYRTS AV
DE GIVNA NATURLIGA FÖRUTSÄTTNINGARNA
SÅSOM LJUSFÖRHÅLLANDEN OCH UTBLICKAR.

GEMENSAM VATTEN OCH AVLOPPSANLÄGGNING
KOMMER ATT BETJÄNA TOMTERNA.
GRUNDVATTENUTREDNING ÄR UTFÖRD OCH
BIFOGAS.

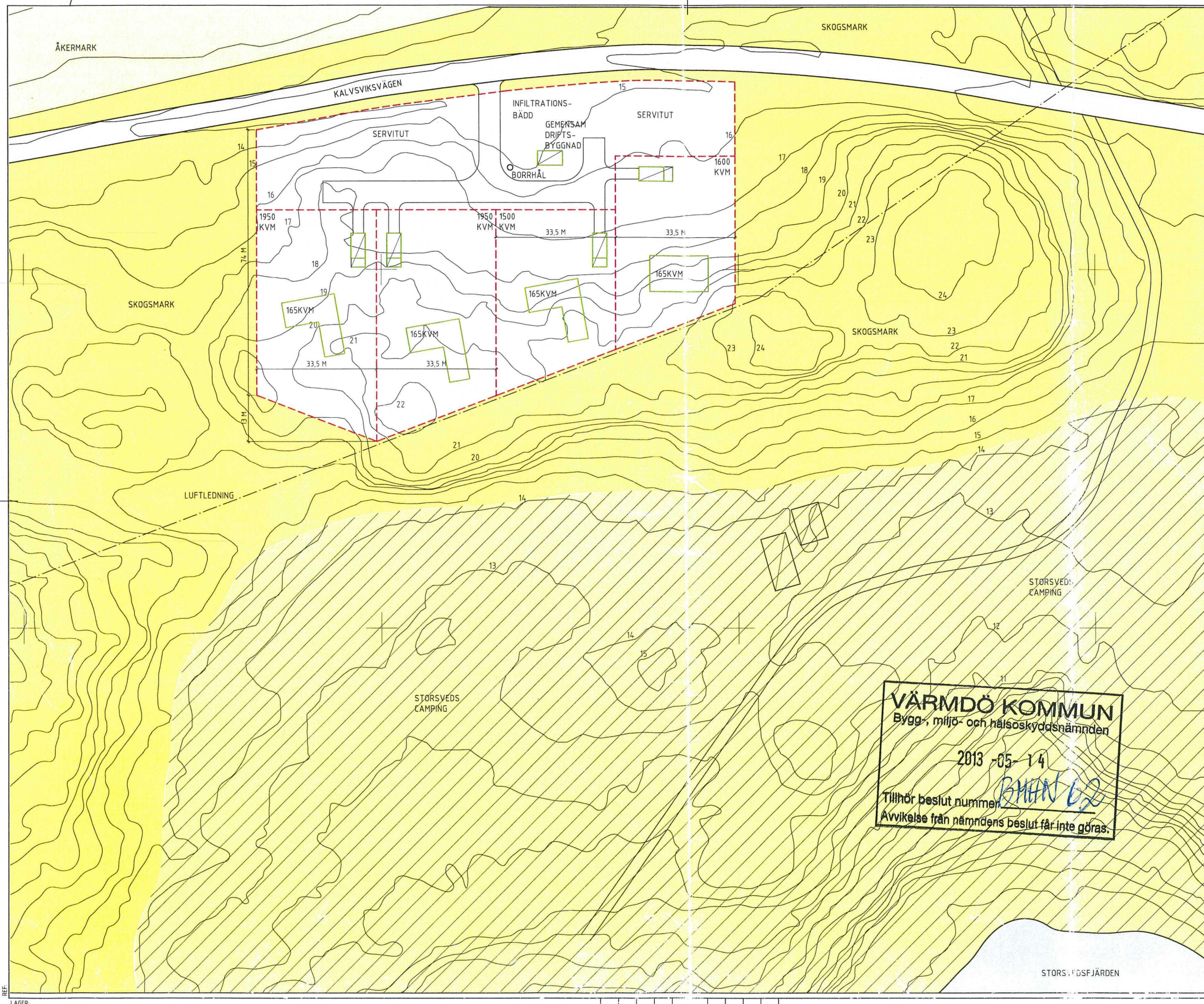
HUVUDBYGGNADER FÖRESLÅS VARA
PLACERADE MIN 6 M FRÅN TOMTGRÄNS.

BOSTADSHUS:
BYGGNADSAREA FÖRESLÅS BLI MAXIMALT 190
KVM, 2 PLAN

FRISTÅENDE CARPORT:
BYGGNADSAREA 28 KVM
SAMT TILLHÖRANDE KALLFRD OM CA 10 KVM

REVIDERING
D.NR. 2015.6156

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
FÖRHANDBESKED				
SUND 1:1				
coast ARKITEKTKONTOR Ringvägen 141 116 61 Stockholm tel 08-31 56 00 e-post info@coastark.se				
UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE		
DATUM	ANSVARIG			
2016-02-05	A. ÖRTNÄS			
AVSTYCKNING TOMTMARK SUND 1:1, VÄRMDÖ KOMMUN				
SITUATIONSPLAN				
SKALA	NUMMER		I BET	
1:1000/A3	A305:01			



BESKRIVNING

AVSTYCKNING AV TOMTMARK
FASTIGHETEN SUND 1:1, VÄRMDÖ KOMMUN

TOTAL YTA TOMTMARK OCH SERVITUT:
CA 10700 KVM

DE 4 TOMTERNA ÄR TÄNKTA ATT PLACERAS I BAKKANT AV DEN KORTA BERGRYGGEN SOM LIGGER BELÄGEN NORR OM STÖRSVEDS CAMPING RESP. SÖDER OM KALVSVIKSVÄGEN. TOMTERNA VETTER MOT ÅKERMARKEN I NORR MEN KOMMER ATT FÅ SÖGLIMT ÅT SÖDER DEL AV ÅRET. TOMTSTORLEKAR HAR STYRTS AV DE GIVNA NATURLIGA FÖRUTSÄTTNINGARNA SÅSOM TERRÄNG, LJUSFÖRHÅLLANDEN OCH UTBLICKAR.

BYGGNADSVOLYMER FÖRESLÅS VARA PLACERADE MIN 6 M FRÅN TOMTGRÄNS OCH HA EN LÄGMÅLD FRAMTONING.

GEMENSAM VATTEN OCH AVLOPPSANLÄGGNING KOMMER ATT BETJÄNA TOMTERNA. GRUNDVATTENUTREDNING ÄR UTFÖRD OCH BIFOGAS.

BOSTADSHUS :
BYGGNADSAREA FÖRESLÅS BLI MAXIMALT 190 KVM, 2 PLAN

FRISTÅENDE CARPORT:
BYGGNADSAREA 28 KVM
SAMT TILLHÖRANDE KALLFRÖ OM CA 10 KVM

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret

2012 -07- 12

Diarium 2012.2358



ORIENTERINGSBILD

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

2013 -05- 14

Tillhör beslut nummer 62
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

FÖRHANDBESKED

SUND 1:1

coast

ARKITEKTKONTOR

Ringvägen 141 116 61 Stockholm
tel 08-31 56 00 e-post info@coastark.se

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
------------	----------	-------------

DATUM	ANSVÄRIG
-------	----------

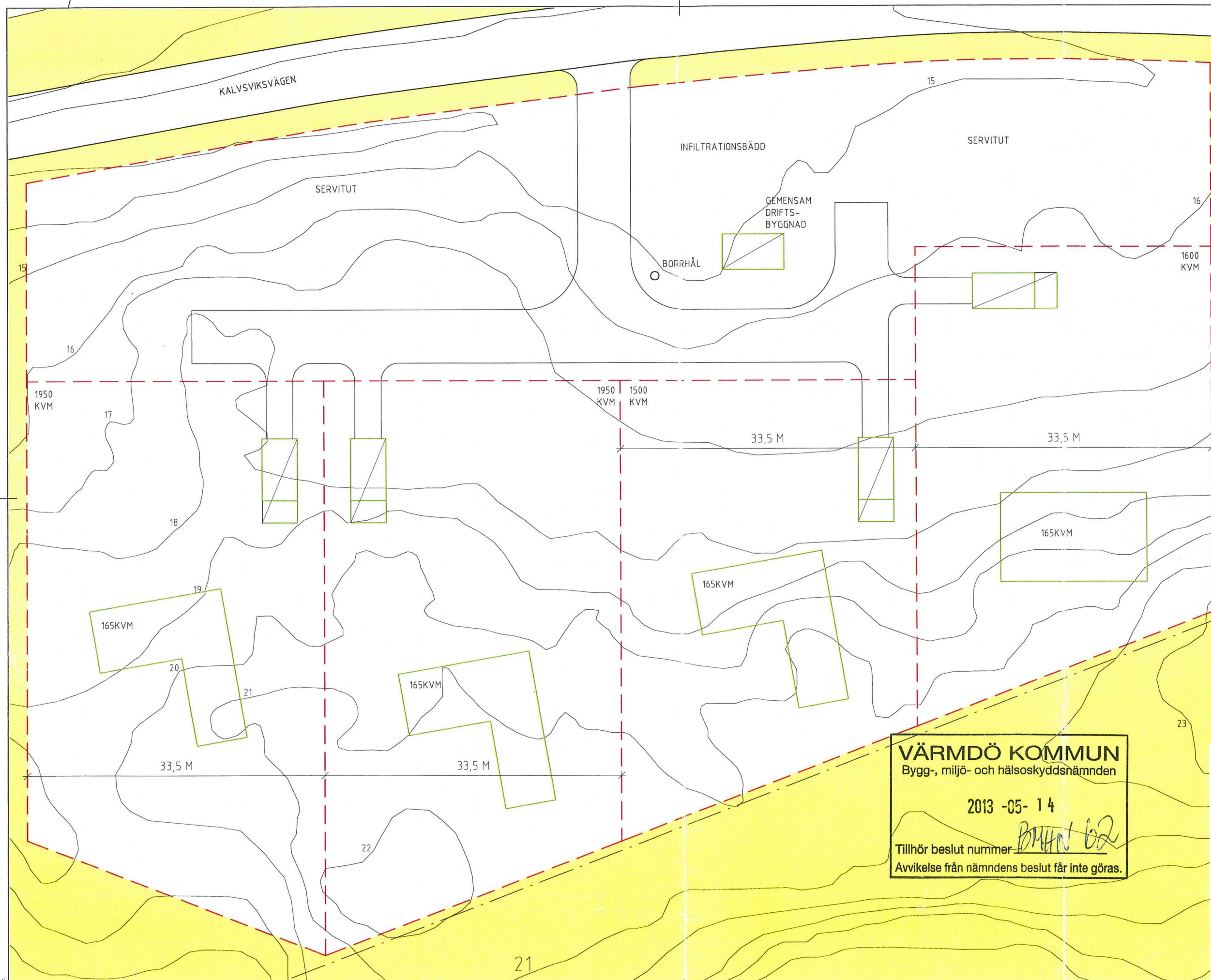
2012-06-28	A. ORTNÄS
------------	-----------

AVSTYCKNING TOMTER
SUND 1:1, VÄRMDÖ KOMMUN

SITUATIONSPLAN

SKALA	NUMMER	BET
-------	--------	-----

1:1000/A3	A305-01	
-----------	---------	--



BESKRIVNING

AVSTYCKNING AV TOMTMARK
FASTIGHETEN SUND 1:1, VÄRMDÖ KOMMUN

TOTAL YTA TOMTMARK OCH SERVITUT:
CA 10700 KVM

DE 4 TOMTERNA ÄR TÄNKTA ATT PLACERAS I
BAKKANT AV DEN KORTA BERGRYGGEN SOM
LIGGER BELÄGEN NORR OM STORSVEDS
CAMPING RESP. SÖDER OM KALVSVIKSVÄGEN.
TOMTERNA VETTER MOT ÅKERMARKEN I NORR
MEN KOMMER ATT FÅ SJÖGLINT ÅT SÖDER DEL
AV ÅRET.
TOMTSTORLEKAR HAR STYRTS AV DE GIVNA
NATURLIGA FÖRUTSÄTTNINGARNA SÅSOM
TERRÄNG, LJUSFÖRHÅLLANDEN OCH
UTBLICKAR.

BYGGNADSVOLYMER FÖRESLÅS VARA
PLACERADE MIN 6 M FRÅN TOMTGRÄNS
OCH HA EN LÄGMÅLD FRAMTONING.

GEMENSAM VATTEN OCH AVLOPPSANLÄGGNING
KOMMER ATT BETJÄNA TOMTERNA.
GRUNDVATTENUTREDNING ÄR UTFÖRD OCH
BIFOGAS.

BOSTADSHUS :
BYGGNADSAREA FÖRESLÅS BLI MAXIMALT 190
KVM, 2 PLAN

FRISTÅENDE CARPORT:
BYGGNADSAREA 28 KVM
SAMT TILLHÖRANDE KALLFRÖ OM CA 10 KVM

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2012 -07- 12

Diarienummer
2012.2358

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

2013 -05- 14

Tillhör beslut nummer *BMH 62*
Avvikelse från nämndens beslut får inte göras.

BET	ANT	ÄNDRINGEN AVSER	DATUM	SIGN
-----	-----	-----------------	-------	------

FÖRHANDBESKED

SUND 1:1

coast
ARKITEKTKONTOR
Ringvägen 141 116 61 Stockholm
tel 08-31 56 00 e-post info@coastark.se

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
------------	----------	-------------

DATUM	ANSVARIG
-------	----------

2012-06-25 A. ÖRTNÄS
AVSTYCKNING TOMTER
SUND 1:1, VÄRMDÖ KOMMUN

SITUATIONSPLAN	
----------------	--

SKALA	NUMMER	BET
-------	--------	-----

1:400/A3 A305:02

Peter Leeb

Från: Camilla Johansson1
Skickat: den 5 februari 2016 12:23
Till: Peter Leeb
Ämne: VB: Grundvatten, Sund 1:1

Hej Peter,

Se svar nedan,

Det verkar som att det inte är skäligt att kräva provpumpning.

Vänliga hälsningar
Camilla Johansson
Miljöinspektör
Bygg- och miljöavdelningen
Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö Kommun
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg
Tel: 08-570 481 96
www.varmdo.se

Från: Gustaf Lilliesköld Sjöo [mailto:gustaf@svenskeekologi.se]
Skickat: den 5 februari 2016 08:46
Till: Camilla Johansson1 <Camilla.Johansson1@varmdo.se>
Ämne: Grundvatten, Sund 1:1

Hej Camilla!

Jag har räknat på de 4 fastigheterna som planeras på Sund 1:1.

Kruxet är att de ligger i direkt anslutning till de 2 bostadsfastigheter som planeras på Sund 1:15, så även dessa måste tas med i beräkningen.

Utöver detta kommer marina verksamheten att vilja borra en brunn till kontor/verkstad mm. Denna kan jag dock inte ta med i budgeten, då verksamheter inte är inkluderade i grundvattenmodellen. Däremot är det bra att veta om att verksamheten har en påverkan på grundvattentillgången, även om det inte går att säga hur stor.

Så, baserat på totalt 6 planerade bostäder inom avrinningsområdet kommer det teoretiska hållbara uttaget för varje fastighet att bli ca 1570 l/dygn (då har jag räknat på permanentboende). Utöver detta tillkommer marinan, vilket bör tas med som en försiktighetsmarginal.

Totalt sätt ser det ju ändå ut att kunna finnas gott om vatten, även om man aldrig kan garantera vad de specifika brunnarna sedan ger.

Hoppas detta räcker för dig!

Mvh

/Gustaf

Gustaf Lilliesköld Sjöö

Fil. Dr. Biologi

gustaf@svenskeкологи.se

070 - 482 29 53

Svensk Ekologikonsult AB

www.svenskeкологи.se

Skallgångsbacken 4

163 54 Spånga









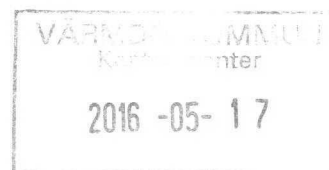




Till Värmdö kommun.

Ärende Sund 1:1 Förhandsbesked 4 st enbostadshus.

Dnr BYGG.2015.6156



Inlaga till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

Jag har tagit del av Bygglövshandläggare Peter Leeb's beslut att inför nämnden föreslå avslag på min ansökan om förhandsbesked om bygglov av 4 tomter på min fastighet Sund 1:1. Och vill till nämnden föra min talan mot Peter Leeb's beslut genom att ge en fylligare bakgrundsbeskrivning av ärendet.

Jag tror att det för Kommunen, för Värmdöbor och besökare verkligen finns ett värde i att det inom vissa kulturellt och landskapsmässigt värdefulla områden finns en koppling bakåt i historien och en kontinuitet. Som jag skrivit i min bilaga till min ansökan är jag femte generation ägare och brukare av Sund och Norråva. Det innebär att mina förfäder i över 150 år funnits på gården. Den riksintressanta kulturmiljö som jag är satt att förvalta är alltså uppbyggd och skapad av min familj. Detta gäller såväl gårdsmiljö med mangårdsbyggnad, ekonomihus, torp och sommarvillor som byggdes kring förra sekelskiftet likväl som jord och skogsbrukslandskapet.

Jag brukar själv åkermarken så gott det går och försöker hålla den gamla idag olönsamma jordbruksmarken öppen genom vallodling, fårbete och med vår golfanläggning. År 2007 fick vi till och med Kommunens skönhetspris för detta arbete, då med hänvisning till hur väl vi anpassat vår golfbana och övrig verksamhet till det gamla jordbrukslandskapet.

Att förvalta detta kulturarv ser jag som en viktig livsuppgift och något jag vill försöka föra vidare till mina barn som redan nu involverat sig i vår verksamhet. Men det är inte lätt att ekonomiskt klara detta ansvar. Underhåll av gamla hus och upprätthållande av åkerhävd kostar pengar. Bara som ett exempel kan

nämnas att vi nu ska gå igenom alla gårdens avloppsanläggningar, en miljoninvestering som inte blir lätt att förränta. Vi har nyligen också genomfört ett generationsskifte vilket alltid medför en ökad ekonomisk press på gården.

Det utökade strandskyddet är också en utmaning att tackla. Det innebär att det idag för oss är näst intill omöjligt att utveckla nya verksamheter inom exempelvis besöksnäringen. Sunds produktion har alltid varit anpassad till närheten till Stockholm. När mina förfäder kom hit, var jord och skog centralt, produktion av energi i form av havre och ved huvudnäringar. Vid förra sekelskiftet började Stockholmare uppskatta skärgården. Min farfar byggde då sommarnöjen i form av villor och upprustning av torp. Min far fortsatte detta arbete, anlade bland annat en båthamn och en campingplats. Jag har fortsatt i samma spår då jag 1993 öppnade Norråvas golfbana. Jag är tacksam att mina förfäder varit förutseende i att bygga upp den infrastruktur för ett rörligt friluftsliv som strandskyddet sägs ska värna. Utan denna infrastruktur runt om i skärgården och längs våra sjöar skulle en mycket mindre del av allmänheten kunna nyttja naturens värden. Det utvidgade strandskyddet är idag en hämsko för oss och för många andra mindre familjeföretagare runt om i landet och i sin förlängning till tveksam gagn för allmänheten.

Som jag skrivit i min ansökan sökte jag 2012 bygglov för fyra tomter söder om Kalvsviksvägen ca 50 m söder om den plats jag nu söker. Vi, Carina Molin och jag trodde att den platsen inte omfattades av strandskydd utifrån Kommunens översiktsplan men den korrelerade tyvärr inte med Länsstyrelsens karta. Jag sökte och fick ett positivt förhandsbesked av en då modig nämnd men trots överklagande till högsta instans ingen strandskyddsdispens av Länsstyrelsen. Detta trots att tomterna låg över 200 meter från strand och att Storsveds Camping med fasta byggnader och 80 husvagnsplatser ligger mellan tomter och strand. Jag har svårt att se rimlighet i detta beslut. Det kan nämnas i sammanhanget att dåvarande handläggare, Dana Costa när det upptäcktes att min tomtplats trots allt låg inom strandskyddet uppmanade mig att istället flytta tomterna norr om Kalvsviksvägen, vilket jag alltså nu gör.

Den plats jag nu valt med omsorg och söker ett förhandsbesked om bygglov att från Sund 1:1 avstycka och bebygga 4 tomter ligger ca 50 m från den plats jag år 2013 genom beslut BMHN 62, Dnr 2012 / 2358 fick ett positivt förhandsbesked och strandskyddsdispens som Länsstyrelsen sedan överklagade.

Den har en bra och säker utfart mot Kalvsviksvägen, har ca 50 m till busshållplats, ligger ca 80 m från eltransformator för dragning av el. Marken lämpar sig för gemensam VA-anläggning och ligger ej inom strandskyddat område. Relativ närhet till Boda by, Kalvsvik, Kyrskolan och dagis i Ängsvik. Platsen kan erbjuda ett attraktivt boende med utsikt över landskapet, närhet till strand, båtplats kommunikationer mm.

Bygglovshandläggare Peter Leeb föreslår nämnden ett avslag på min ansökan, då främst med anledning om värnandet av kulturmiljö och åkermark. Det är lätt att göra om man då bortser från konsekvensen att det är jag som brukar åkermarken och bevarar landskapsbilden. Om man mot bakgrund av det jag skrivit ovan inte ger mig en rimlig ekonomisk möjlighet att fortsätta att vårda och underhålla gården kan det få mycket större konsekvenser.

Därför vädjar jag att nämndens ledamöter i sitt beslut väger in om det finns något värde i det sätt som gårdarna Sund och Norråva sköts idag.

Att i det korta perspektivet genom ett beslut neka mig rätten att försöka få loss kapital till vård och utveckling av Sund och Norråva genom avstyckning av fyra tomter innebär en ökat pressad ekonomi för mig och i sin förlängning minskad möjlighet till underhåll av vår kulturmiljö.

Den lilla bit av åkern, ca 4000 m², av Räfsögärde, som jag valt att förlägga tomterna på är den ur jordbrukssynpunkt sämsta biten av åkern. Den har en sandig jord som sällan ger mer än halv skörd. Om denna bit inte nu blir tomtmark kommer jag att ta den ur jordbruksproduktion och istället troligen plantera gran där.

I den regionala bostadsbristens tid borde varje tillskott av bostäder vara av godo.

Jag vädjar till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden att bifalla min ansökan om förhandsbesked om bygglov för fyra tomter med hus, ärende BYGG.2015.6156.

Jag förutsätter att nämnden innan beslut, delges min ansökan i sin helhet med bilagor och korrespondens mellan mig och Peter Leeb.

Sund 17/5 2016

Vänligen



Christoffer Nathanson

Peter Leeb

Från: Paula Rönnbäck
Skickat: den 11 februari 2016 20:54
Till: Peter Leeb
Ämne: Sund 1:1

Hej Peter

Nedan lite info om jordbruksmark. Koppla gärna jordbruket med kulturmiljö i din tjänsteskrivelse. Området ingår i kommunalt kulturmiljöområde.

Kulturmiljöer med höga värden

I en tid med snabba förändringar i bebyggelsen är det särskilt viktigt att skydda värdefulla kulturmiljöer. Kommunens kulturhistoriska identitet ska utvecklas och ses som en resurs för framtiden. Med många nya kommuninvånare är det extra viktigt att kunna avläsa bygdens historia för att skapa förankring och känsla för den nya hembygden. Det bästa sättet att vidmakthålla en kulturmiljö är att den får leva och brukas, men med hänsyn till dess speciella värden. Ett fortsatt jordbruk är en viktig förutsättning för att det även i framtiden ska vara möjligt att behålla, förstå och uppleva stora delar av kulturlandskapet.

Översiktsplan sidan 74.

Naturresurshushållning

Hushållning med naturresurser är ett sätt att nå en långsiktigt hållbar utveckling. Den strategiskt viktigaste resursen för Värmdö är tillgången på grundvatten. Produktiv jordbruksmark, områden som kan användas för lokal energiproduktion och bergmassor för samhällsbyggande är andra resurstillgångar som måste tryggas.

Rekommendationer

- ❖ Bebyggelse lokaliseras inte till värdefull jordbruks- och skogsmark.

Inom kommunen finns ett fåtal jordbruk. Produktionen har stor betydelse för landskapsbilden.

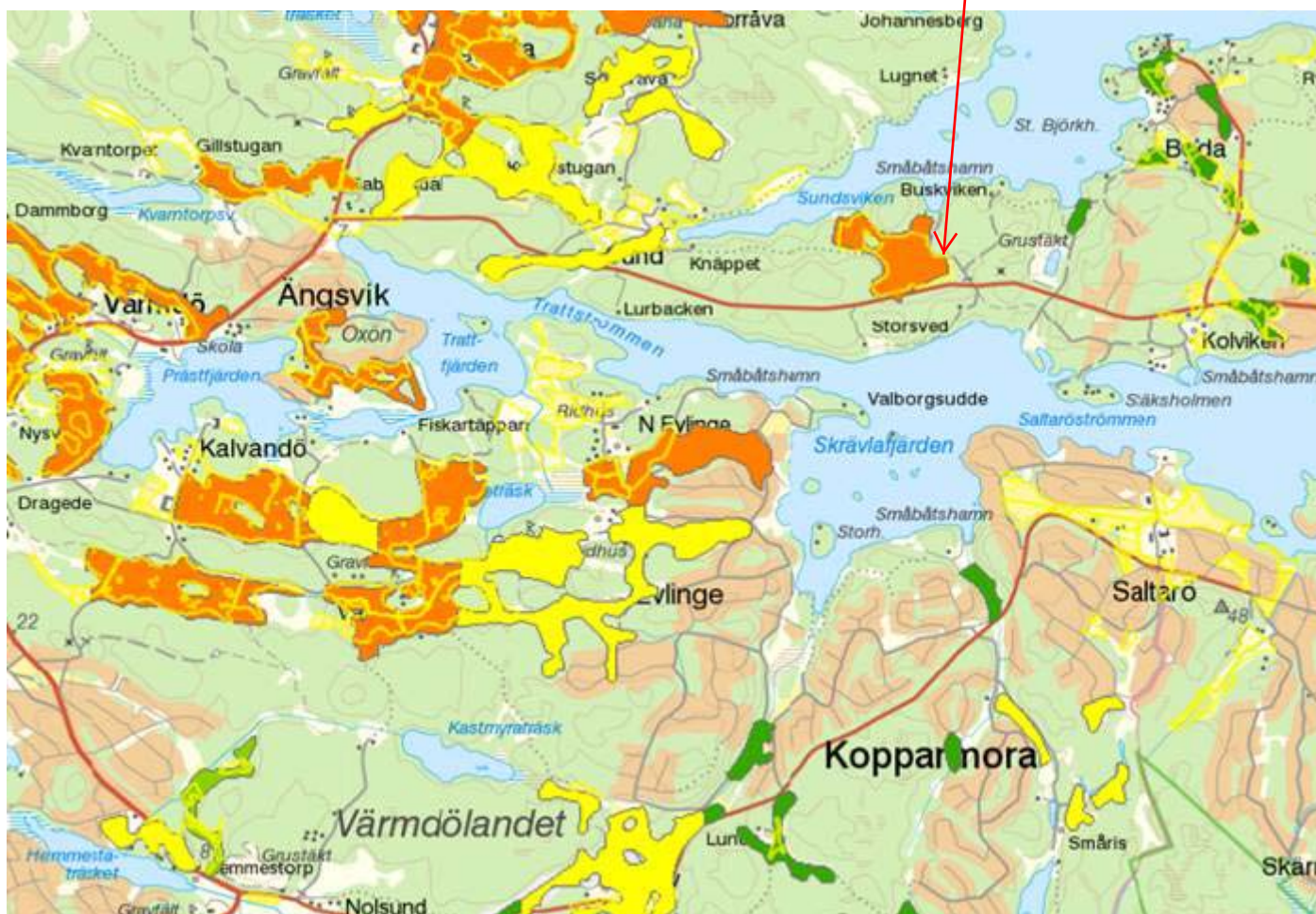
Översiktsplan sidan 83

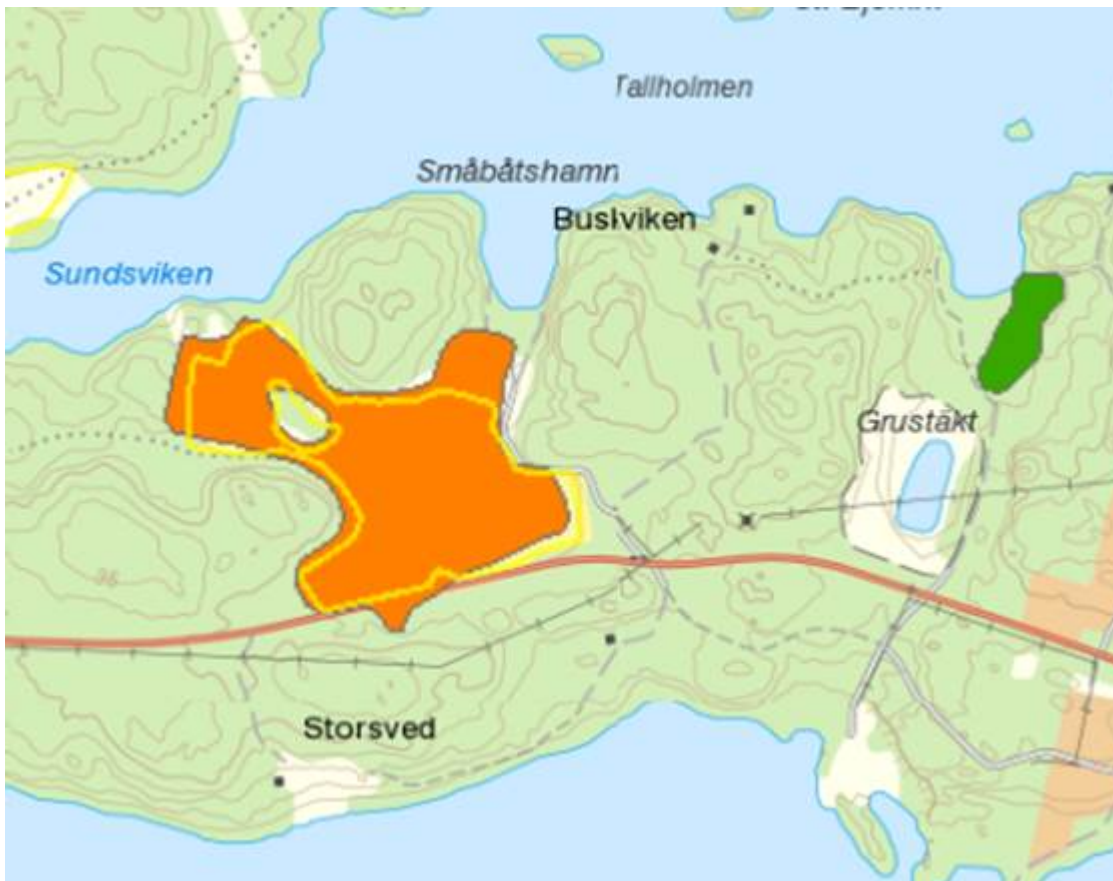
Länsstyrelsen redovisar jordbruksmark i sin webbkarta.

<http://ext-webbgis.lansstyrelsen.se/Stockholm/Planeringsunderlag/>

Markera planeringsunderlag 2 och öppna listan, markera jordbruk

Aktuell plats





3.2 Lagrummet 3 kap 4 § miljöbalken

Av bestämmelserna i miljöbalken är det skrivningen i 3 kap 4 § (MB 3:4) som är i fokus för denna utredning. Den del av paragrafen som kopplar mot jordbruk lyder som följer:

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Brukningens värde jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Det är 2 kap 2 § plan- och bygglagen som anger att bestämmelserna om hushållning med mark och vattenområden i miljöbalkens tredje och fjärde kapitel ska tillämpas vid planläggning och beslut av en kommuns markanvändning.

Därför ska denna paragraf (MB 3:4) användas i ärenden där jordbruksmark står i fokus för att exploateras. I översiktsplaner, detaljplaner, lov och förhandsbesked ska kommunerna alltså i de fallen föra ett resonemang kring den brukningsvärda jordbruksmarkens kvalitet, huruvida det exploaterande intresset verkligen är ett väsentligt samhällsintresse, samt redogöra för varför förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte är tillfredsställande.

http://www2.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/trycksaker/Pdf_rapporter/ra13_35.pdf
sidan 23

3.4 Plan- och bygglagen

Plan- och bygglagens syfte framgår av dess första paragraf som lyder:

I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Plan- och bygglagen ska alltså styra mot en hållbar samhällsutveckling där medborgarna ska ha insyn i och möjlighet att påverka planläggningen. Lagen inrymmer ett behov av avvägningar mellan olika intressen, allmänna och enskilda.

En avvägning kan till exempel gälla prioriteringen mellan de båda allmänna intressena byggande av bostäder och odling på jordbruksmark.

I förarbetena till plan- och bygglagen nämns särskilt att planläggning och byggande inte bara ska ta sin utgångspunkt i behoven från dagens människor utan också väga in behoven från kommande generationer. Långsiktiga behov ska då väga tyngre än kortsiktiga intressen²⁶.

26 Proposition 1985/86:1, sid 460

http://www2.jordbruksverket.se/webdav/files/SJV/trycksaker/Pdf_rapporter/ra13_35.pdf
sidan 27

Paula Rönnbäck
Samhällsplanerare
Plan- och exploateringsenheten
Sektorn för samhällsbyggnad och tillväxt

Värmdö kommun
Skogsbovägen 9-11
13481 Gustavsberg
Tel direkt: 08-570 483 10
paula.ronnback@varmdo.se
varmdo.se