



Conrad Grut
conrad.grut@varmdo.se
08-570 483 87
Bygglovhandläggare/Miljöinspektör

Tjänsteskrivelse

STAVSNÄS 1:902: Ansökan om förhandsbesked för uppförande av tre bostadshus

Förslag till beslut

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

1. Bygglov kan inte påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 7990 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.
3. Avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

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.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2016-10-03 §188 punkt 9, en taxa för beslut enligt PBL.

Ärendet

Ansökan avser förhandsbesked gällande prövning av bebyggelse för bostadsändamål på tre framtida lotter. Av ansökan framgår att tomtstorlekar om 1483 kvm, 1636 kvm respektive 1628 kvm föreslås.

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.

Bygg- och miljöavdelningens bedömning

Ansökan om förhandsbesked har inkommit gällande styckning av del av fastigheten Stavnäs 1:902 i tre lotter. Fastigheten är belägen vid Stavnäsvägen och har en areal om 23469 kvm.

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. Likaså ska vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

I 3 kap 6 § miljöbalken föreskrivs att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt, bland annat på grund av deras natur- eller kulturvärden, så långt möjligt ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. På samma sätt förhåller det sig med områden som är av riksintresse för natur- och kulturmiljövården.

I 4 kap miljöbalken anges vilka områden som med hänsyn till sina natur- och kulturvärden som i sin helhet är av riksintresse. Genom 4 kap 1 § föreskrivs att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön i sådana områden får komma till stånd endast om inte möter hinder enligt vissa i 2-8 §§ närmare angivna förutsättningar och det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

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.

Stavnäs vinterhamn som angränsar till berörd fastighet har idag en betydande roll som regional replipunkt för skärgårdstrafiken och bedöms bland annat av regionplanekontoret i RUFS (regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) vara den viktigaste hamnen för mellersta delen av Stockholms skärgård. Här hanteras stora mängder gods och en ökande mängd passagerartrafik till och från skärgården. Stavnäs vinterhamn föreslås i kommunens antagna översiktsplan från 2011-12-14 innefatta godshamn, gästhamn, bostäder, vandrarhem och handel.

Inom planområdet finns en viktig grundvattentäkt. Fram till november 2014 försörjde denna de boende i Stavsnäs och Djurö, nu finns en sjöledning från Värmdölandet för dricksvatten. Täkten i Stavsnäs är nu en viktig reservvattentäkt.

2009 påbörjades ett programarbete för hela området mellan vinterhamnen och Stavsnäs Gärde. Utifrån detta påbörjades detaljplanarbetet för Stavsnäs 1:562 m.fl., Hamn, boende samt marina under augusti 2012.

Planarbetet för berörd del av området ligger vilande. Gällande intilliggande planområde, Stavsnäs vinterhamn, pågår framtagande av handlingar för antagande av ny detaljplan.

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.

Flera fastigheter i området har liknande förutsättningar. En positiv behandling av detta ärende och andra liknande innebär en ur kommunal synpunkt olämplig bebyggelseutveckling med svårigheter att tillgodose kraven på bland annat service i 2 kap 3 § plan- och bygglagen. Därmed bedöms det som olämpligt att bebygga denna fastighet utan föregående planläggning då områdets framtida exploatering behöver planläggas i ett sammanhang. Och en föreslagna tomtstorleken om c:a 1500 kvm kommer att få en stor prejudicerande verkan vilket medför att ett flertal fastigheter kan komma att exploateras.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för VA och tillstånd finns inte om att ansluta till kommunalt VA. För att kunna bevilja förhandsbesked måste frågan om vatten- och avlopp vara löst. Inverkan på grundvattnet som kan vara skadlig för omgivningen ska begränsas enligt 3 kap 2 § plan- och bygglagen.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner avdelningen att det allmänna intresset av att bevara fastigheten obebyggd i avvaktan på att lämpligheten prövas i detaljplan väger tyngre än det enskilda intresset av att bebygga fastigheten.

Hur man överklagar

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Conrad Grut
Bygglöshandläggare/Miljöinspektör

Jelinka Hall
Avdelningschef

Bilagor:

Situationsplan

Sändlista

Rek + MB

Svante Thorén, sökande
Hästskovägen 16, lgh 1103
13441 Gustavsberg

För kännedom

Carl Mikael Aybar, (fastighetsägare)
Väringgatan 4
97631 Luleå

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?

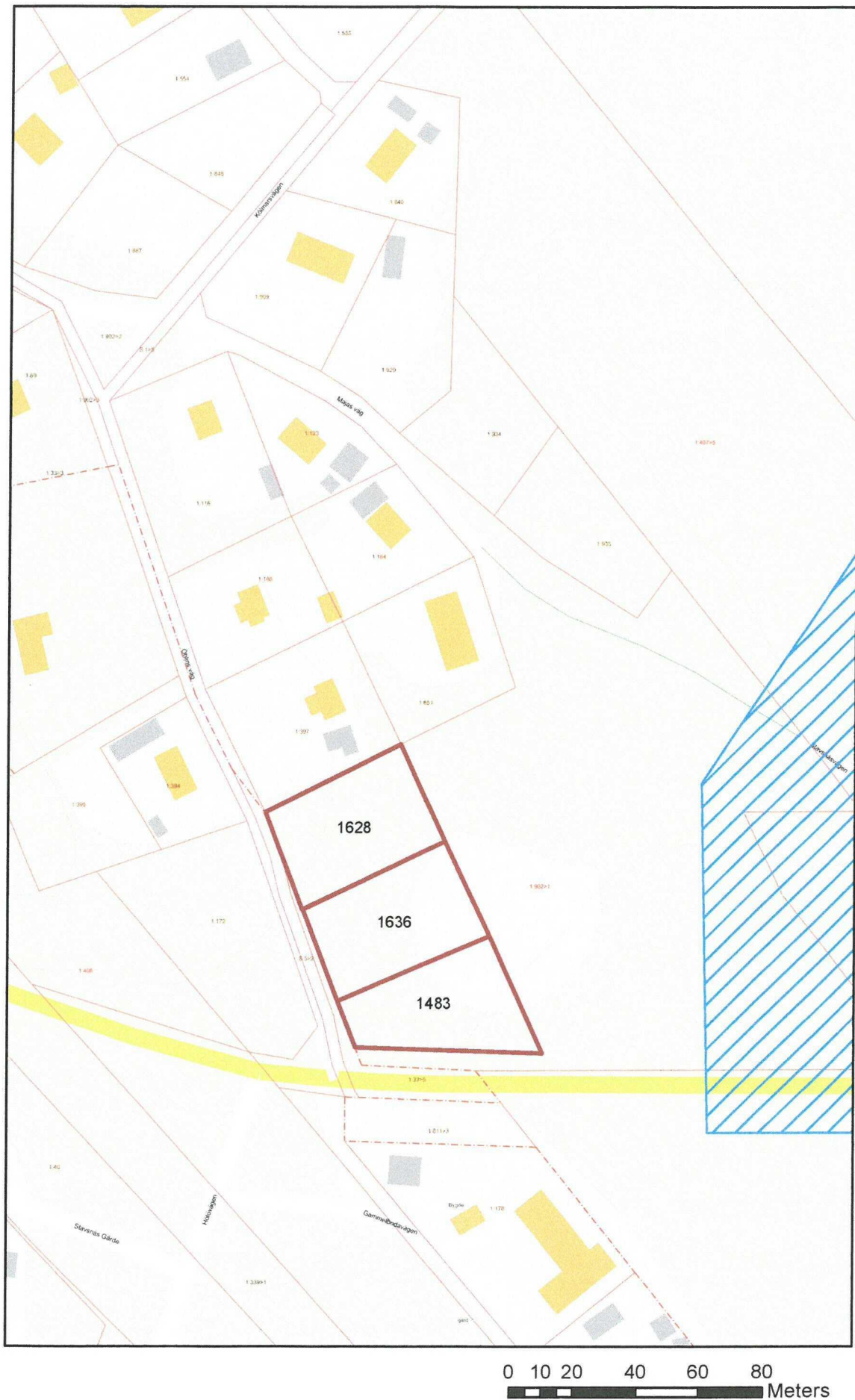
Din skrivelse med överklagandet ska inlämnas/skickas till bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i Värmdö kommun, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län

via Värmdö kommun

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

134 81 GUSTAVSBERG



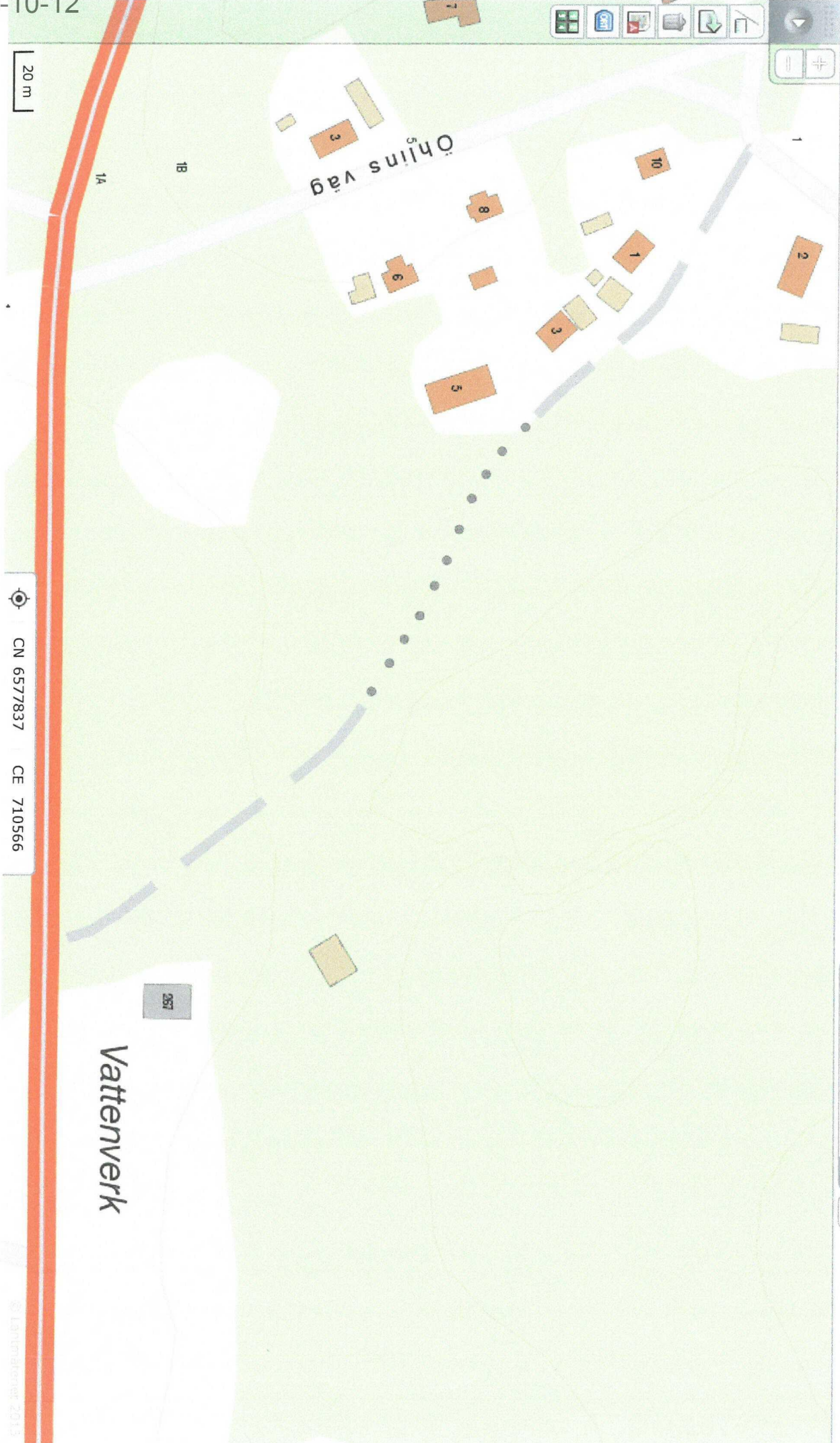
LANTMÄTERIET

Topografisk

Navigation icons: Home, Back, Forward, Search, Measure, Print, Layers, Settings, Help, and Language.

Map navigation controls: Zoom in (+), Zoom out (-), and a compass icon.

Map data layers: A row of icons for different map layers including terrain, buildings, and roads.



LANTMÄTERIET

