



Kenneth Carlgren
kenneth.carlgren@varmdo.se
08-570 470 22
Byggnadsinspektör

Tjänsteskrivelse

DJURÖ 4:302: Ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus - lokaliseringsprövning

Förslag till beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att:

1. avslå ansökan om förhandsbesked.
2. fastställa avgiften till 14925 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.
3. avgiften ska under punkten 2 ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Ansökan om förhandsbesked avslås med stöd av: 2 kap. 2, 4 och 5 §§ och 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 3 kap och 4 kap miljöbalken (1998:808).

Beslutsunderlag

Situationsplan,	2017-12-06
Översiktsbild,	2017-12-14
Foton inspektion,	2018-04-27
Ortofoto 2017 - gränser,	2018-05-02

Ärendet

Förhandsbeskedet avser avstyckning av rubricerad fastighet med ytterligare två nya fastigheter om ca 1500 kvadratmeter och på vardera ny fastighet uppföra ett enbostadshus i två våningar på ca 150 kvadratmeter byggnadsarea och 300 kvadratmeter bruttoarea.

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 med fotodokumentation har företagits 2018-04-27.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten har en yta om 6961 kvadratmeter.

Fastigheten är bebyggd med en garagebyggnad och en förrådsbyggnad.

Fastigheten ligger i området Björkås på Djurö och angränsar till Hamnskogen-Eriksbergs naturreservat.

Enligt byggherren finns möjlighet till att ansluta till kommunalt VA.

Kommunicering och yttranden

Bygg- och miljöavdelningen har till sökande kommunicerat preliminär bedömning att utifrån rådande förhållanden i området inte bevilja förhandsbesked.

Sökande har via ombud per e-post 2018-03-05 anfört skäl för att bevilja förhandsbesked samt begärt att låta ärendet prövas i befintligt skick, bilaga 1.

Bygg- och miljöavdelningens förslag till beslut har kommunicerats med sökande 2018-04-26 för eventuell yttrande senast 2018-05-04. Inga ytterligare synpunkter har inkommit från sökande.

Berörda sakägare har beretts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Fastighetsägare till Djurö 4:202 har haft synpunkter om att vägen till de nya fastigheterna bör breddas.

Fastighetsägare till Djurö 4:201 har haft synpunkter om att en förtätning av området medför en avsevärd ökad fordonstrafik och att det därför är av högsta vikt att den totala bredden av vägmarken utnyttjas vid uppförandet av nya infarter till de tänkta fastigheterna.

Fastighetsägare till Djurö 1:85, Djurö 4:239 och Djurö 4:353 har inte inkommit med något svar.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

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), PBL, 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.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att ärendet kan avgöras som förhandsbesked med hänvisning till 9 kap 17 § PBL.

Bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar, möjligheten att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallsservice och samhällsservice i övrigt till de boende i området. Det handlar således om att tillgodose en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och kommande generationer.

Fastigheten som byggherren vill stycka av angränsar till naturreservatet Hamnskogen-Eriksberg som är en naturmiljö av riksintresse för naturvård och friluftsliv enligt miljöbalken, MB, 3 och 4 kapitel. En avstyckning av rubricerad fastighet innebär en förtätning av området med två nya fastigheter om 1500 kvm vardera som kommer angränsa till nämnda naturreservat.

I Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030 framgår det att området Björkås på Djurö är ett bevarandeområde med höga kommunala värden både lokalt och regionalt. Särskilt bör natur- och kulturvärden tillvaratas vid en fortsatt utveckling av Björkås. Ett flertal fornlämningar finns i södra delarna av Björkås. Skyddet av tätortsnära naturområden ska prioriteras. Stora delar av Björkås saknar idag detaljplaner som reglerar markanvändning och bebyggelsens utformning. Målet är enligt översiktsplanen att Björkås ska utvecklas till ett småskaligt kommundelscentrum med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service för fastboende, fritidsboende och besökare.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer, mot bakgrund av ovan, att en avstyckning av rubricerad fastighet inte är en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling då åtgärden får en prejudicerande verkan som innebär att fler kan vilja göra samma åtgärd. En förtätning av området ställer ökade krav på att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar och möjligheten att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering och samhällsservice i övrigt till de boende i området. Nämnden bedömer även att den sökta åtgärden, med hänsyn till natur- och kulturmiljön i området, inte är lämplig för ändamålet utan en planläggning av de områden som idag är utan detaljplan och därför inte förenlig med kraven i 2 kap. 2, 4 och 5 §§ PBL.

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset bedömer bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden i detta ärende att det allmänna intresset att se till en god och långsiktigt hållbar livsmiljö i området Björkås väger tyngre än det enskilda intresset.

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.

Tillämpliga bestämmelser

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.

Enligt 3 kap. 1 och 2 §§ PBL ska varje kommun ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunen och översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön samt ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas.

Utanför ett område med detaljplan ska bygglov ges, enligt 9 kap. 31 § PBL, bl.a. om åtgärden inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §§ och uppfyller de krav som följer av 2 kap. PBL.

Av 9 kap. 17 § PBL framgår att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

I 2 kap. 1 § PBL stadgas att vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

I 2 kap. 2 § PBL stadgas att prövning i ärenden om lov och förhandsbesked ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Enligt 2 kap. 4 § PBL framgår att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet. Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp.

Enligt 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.

Bestämmelserna om hushållning i 3 och 4 kap. MB ska tillämpas. I 3 kap 6 § MB 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 MB 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.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Jelinka Hall
Avdelningschef

Kenneth Carlgren
Byggnadsinspektör

Sändlista

Delges beslut med e-post + MB

Ombud, niklas@lovochkontroll.se

Sökande, info@tornkvistakeri.se

Delges beslut med REK+MB

Fastighetsägare Djurö 4:302

Sakägare, rågrannar som har haft invändning

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikestidningar

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

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

Tid för överklagande

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsmynden 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 hälsoskyddsmynden 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.

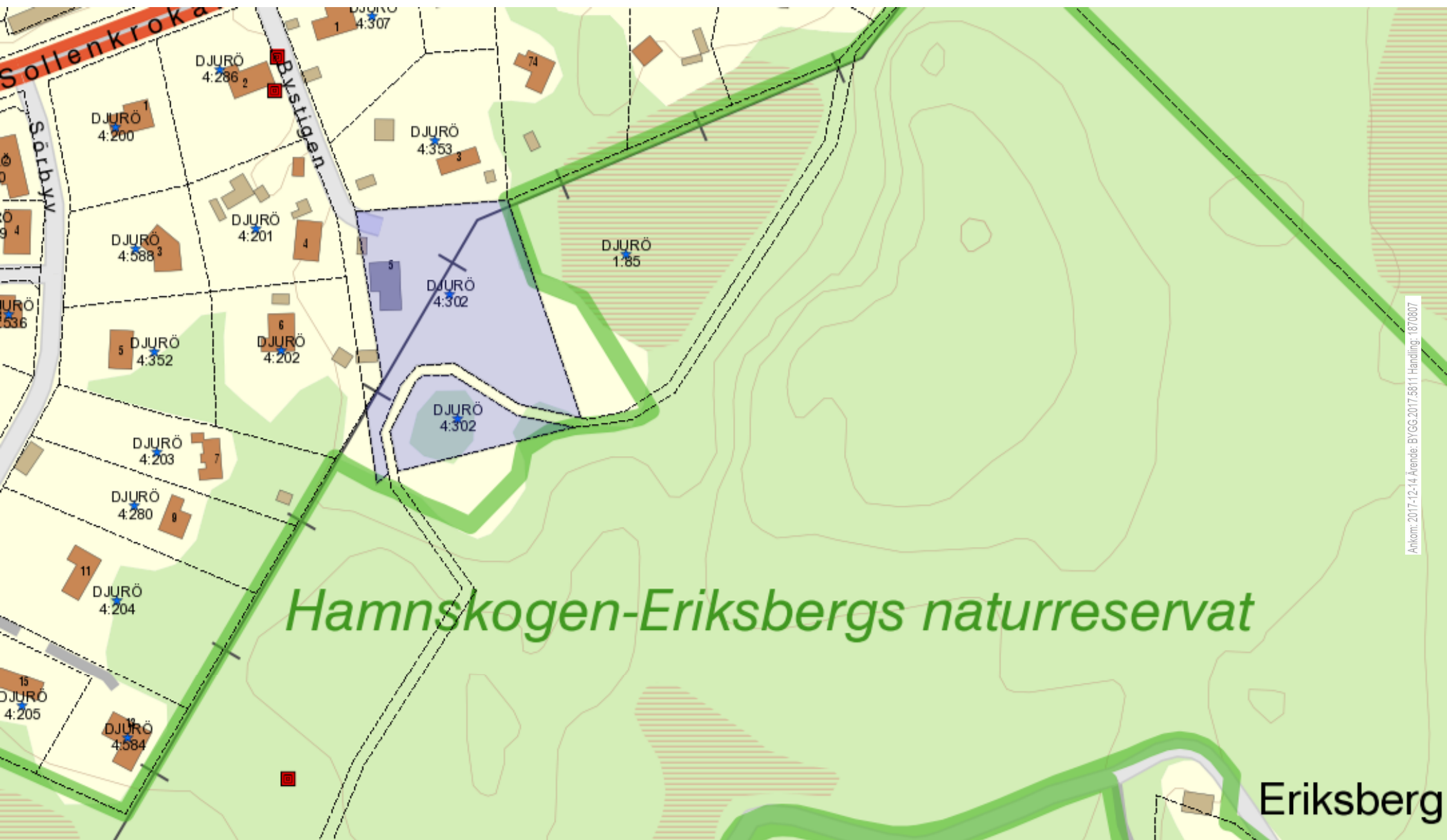
Underteckna överklagandet

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 hälsoskyddsmynden i Värmdö kommun, se adress nedan.

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



Hamnskogen-Eriksbergs naturreservat

Eriksberg



























































