



Roger Hagelin
roger.hagelin@varmdo.se
08-570 481 47
Bygglöshandläggare

Niklas Nuder
Äppelblomsvägen 107
139 32 Värmdö

Tjänsteskrivelse

KOPPARMORA 2:1, Förhandsbesked lokaliseringsprövning för nybyggnation av ett bostadshus

Förslag till beslut

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

1. Bygglöshandläggare kan inte påräknas.
2. Fastställa föreslagen avgift till 8 400 kronor med förbehåll för ytterligare merarbete i ärendet. Faktura på avgiften översänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Värmdös nya översiktsplan, 2012-2030
Reviderad situationsplan, inkommen 2014-10-07

Ärendet

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnation av ett bostadshus på ca 200 kvm i två våningar.

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.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Den nu sökta åtgärden kommer att placeras i ett känsligt område som är utpekad i Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030 sidorna 60 och 61 som grönstruktur och gröna kilar. Det finns en fastigheten i området, Kopparmora 2:229, som är bebyggd med ett fritidshus på 95

kvm, och den uppfördes på 1940-talet. Fastigheten avstyckades från Kopparmora 2:1 år 1973 och har en yta på ca 7 500 kvm.

Den aktuella fastighetens totala storlek är ca 3 800 000 kvm och obebyggd med bostäder, däremot finns det byggnader och anläggningar som telemast med teknikbodar samt väderskydd vid busshållplatser.

Besök på platsen har företagits 2014-02-25.

Yttranden

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägarna till fastighet Kopparmora 2:229 har inga synpunkter.

Ärendet har remitterats till miljöenheten.

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 för den sökta åtgärden.

På fastigheten kan BDT- och WC-avlopp anläggas.

Av informationen som inkommit i förhandsyttrandet, saknas beskrivning av vattentäkter, vägar och jordartsförhållanden på tänkta placeringen av avloppet. Bedömningen för ett enskilt avlopp på utsatt plats

För ett enskilt avlopp kan BDT- avlopp anläggas i kombination med torr toalettlösning anläggas på utsatt plats. Tillstånd till WC beviljas inte på grund av SGU jordartskarta visar jordlager som är mindre än 50 cm samt inga vattentäkter är inritade.

Miljöenhetens bedömning grundas på kartläggning av grundvattenförhållanden och SGU jordartskarta samt flygfoton på området, ingen syn på av platsen har gjorts.

Ärendet har kommunicerats med sökanden:

Följande synpunkter har inkommit

Ansökan avser byggrätt utan något anspråk på avstyckning.

Motiveringen till byggrätten är att byggnationen på lantbruksfastigheten gör den mer ändamålsenlig.

Bygg- och miljökontorets bedömning

Det finns ett tidigare ärende, dnr 2014.428, gällande ett förhandsbesked på samma plats men för två st bostadshus, vilket byggnadsnämnden sade nej till. Nu söks det för ett bostadshus. Bygg- och miljökontoret vidhåller sin bedömning från det förra beslutet med samma motivering, bygglov kan inte beviljas.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område. Den nu sökta åtgärden kommer att placeras i ett känsligt område som är utpekad i Värmdö kommuns översiktsplan 2012-2030 sidorna 60 och 61 som grönstruktur och gröna kilar.

Grönstruktur är en samlad benämning på sammanhängande oexploaterade områden som bildar ett nätverk av parker, skogs/naturområden mm. Grönområdenas värde ökar med storleken och att behålla stora sammanhängande områden är viktiga för den biologiska mångfalden. Nacka-Värmdökilen är en av de regionala kilarna inom hela Stockholmsregionens grönstruktur. Större sammanhängande grönområden och gröna kilar bör inte exploateras.

Bemötande av yttranden.

Synpunkterna från sökanden anses inte tillföra ärendet något nytt. Sökanden har tagit tillbaka frågan gällande avstyckning, vilket inte påverkar vidare handläggning av ärendet då det är lantmäterimyndigheten som ansvarar för fastighetsdelning. Bygg- och miljökontoret behandlar lokaliseringsprövning av bebyggelse och vidhåller sin bedömning att bygglov kan inte beviljas.

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.

Av förarbetena till äldre plan- och bygglagen (1987:10) framgår att vad som i första hand bör provas 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 provas 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 bygggrätter inom området måste provas 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 fritidsbebyggelse. Endast s.k. lucktomter (obebyggda) och kvarvarande bygggrätter

i gällande planer kan komma i fråga enligt riktlinjerna i översiktsplanen. I detta fall är det inte fråga om vare sig lucktomt eller kvarvarande bygg rätt i fastställd detaljplan.

Vid en samlad bedömning och med beaktande av den avvägning mellan allmänna och enskilda intressen som ska göras i varje enskilt fall finner kontoret att tillräckliga skäl för att inte meddela positivt förhandsbesked för föreslagen byggnation på fastigheten Kopparmora 2:1 har framkommit i ärendet.

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.

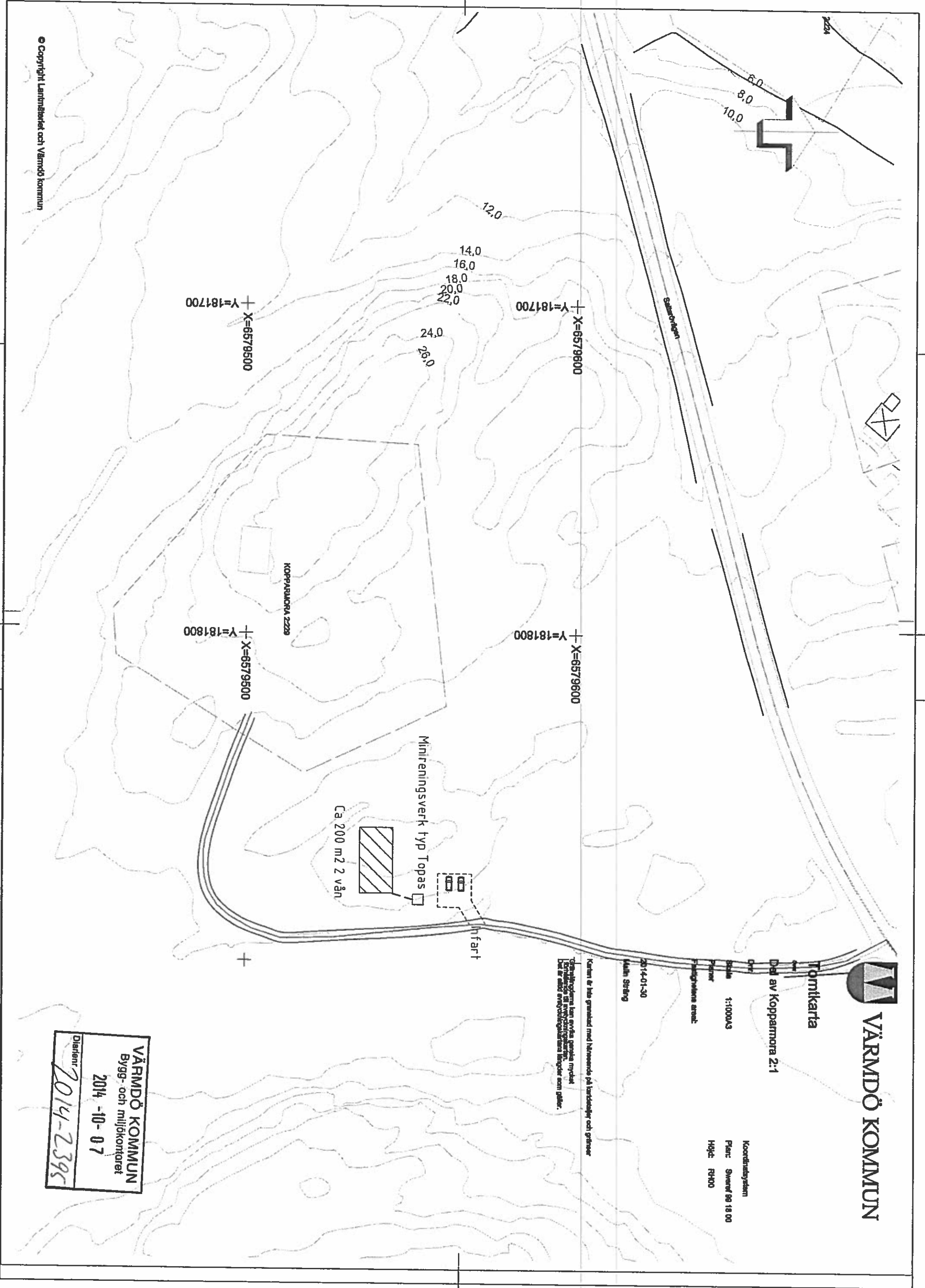
BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Roger Hagelin
Bygglovhandläggare

Carina Molin
Kontorschef

Bilagor:

Situationsplan



VÄRMDÖ KOMMUN

Tomtgrän

Del av Kopparmora 2:1

DVT

Skala 1:1000AS

Platser

Fastighetsareal

Koordinatsystem
Plat: Sveref 99 18 00
Höjd: RH00

2014-01-30
Matti Ström

Karten är inte granskad med hänsyn till fastslagna och gränser

Gränslinjen kan vara ganska mycket
olika från verkligheten.
Det är inte en officiell gränslinje som gäller.

VÄRMDÖ KOMMUN
Bygg- och miljökontoret
2014 -10-07
Dokument
2014-2395

Värmdö

Lunda

