



Dana Costa
dana.costa@varmdo.se
08-570 481 59
Bygglöshandläggare

Tjänsteskrivelse

SÖDERSUNDA 1:60 Förhandsbesked för nybyggnation av tre enbostadshus

Förslag till beslut

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

1. Förhandsbesked meddelas med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) och att bygglov kan påräknas med följande villkor:
 - Enbostadshusens byggnadsarea begränsas till högst 100 kvm i två våningar. Källare får inte uppföras.
2. Fastställa avgiften för förhandsbesked till 12 632 kronor enligt kommunens taxa. Faktura skickas separat.

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.

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.

Handlingar som ingår i beslut

Situationsplan, inkom 2015-04-21

Skrivelse från fastighetsägare med kompletterande uppgifter, 2015-05-07

Ärendet

Förhandsbeskedet avser lokaliseringsprövning för nybyggnation av tre enbostadshus med syftet att dela den befintliga fastigheten i totalt fyra fastigheter. Byggnadsarea för enbostadshus blir högst 100 kvm, antal våningar begränsas till högst två.

Förutsättningar

Planförutsättningar

Fastigheten ligger utanför detaljplanelagt område, men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastighetens areal är 21 887 kvm.

Enligt gällande översiktsplan ska fastboende på de fem stora öarna (Svartsö, Möja, Sandön, Runmarö och Nämndö) prioriteras för att det finns tillgång till service. Det finns relativt bra tillgång på grundvatten på öns västra sidan. Runmarö är en livskraftig skärgårdsö med närheten till Stavnäs vinterhamn. Det finns goda förutsättning till förtätning inom ett antal byar där bl.a Södersunda ingår.

Kulturmiljövården

Området är av riksintresse för naturvården.

Yttranden

Berörda sakägare

Berörda sakägare har getts tillfälle att yttra sig över ansökan.

Ägare till fastighet Vånö 1:135 har framfört följande synpunkter:

Godkänner ansökan om förhandsbesked med fastighetsbildning från Södersunda 1:60 så länge fastigheternas placering och storlek är enligt bifogad Situationsplan 2015.03.26 DAPstockholm. Samt att angöringen till de nya tomterna sker via Södersundavägen.

Övriga sakägare har inga synpunkter på förestående byggnation.

Miljöenhetens bedömning

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.

Förslag till tjänsteskrivelse har kommunicerats med fastighetsägare.

Bygg- och miljöavdelningen bedömning

Bygg- och miljöavdelning bedömer att fastigheten - och den aktuella delen av Runmarö - har förutsättningar för tillskapande av ytterligare tre enbostadshus i föreslagen storlek och utförande.

Fastigheten ligger på öns sydvästra sidan, längs Södersunda vägen med relativt god grundvatten tillgång och i området som i gällande översiktsplanen utpekats

som lämpligt för förtätning (s. 157), om bebyggelsen anpassas i läge och form.

Söderby och angränsande Vånö by är exempel på byar som flyttats från sina ursprungliga lägen invid uppgrundad havsmark ut till saltsjöns strand. (Översiktsplan 2012-2030 Värmdö kommun sid. 157)

Nybyggnationen av husen bedöms kunna ordnas så att den motsvarar kraven på varsam anpassning i landskapsbilden och omgivande bebyggelse. Vidare så bedöms vattenförsörjning och avlopp kunna anläggas.

Sökt byggnadsåtgärd bedöms vara förenlig med kraven 2 kap. 2, 4 och 5 §§ PBL

Information och upplysning

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft.

Granskning av eventuella servitut har inte gjorts i samband med utredningen av ärendet, det ligger på fastighetsägarens ansvar att ha kännedom om eventuella berörda servitut.

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde 2013-10-02, § 156.9 en taxa för beslut enligt PBL.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG- OCH MILJÖAVDELNINGEN

Dana Costa
Bygglovhandläggare

Bilagor:

Situationsplan

Sändlista:

Delges

Lagfaren ägare: Annelie Hedman, [REDACTED]

Sakägare, rågranne som haft invändning Rek+MB:

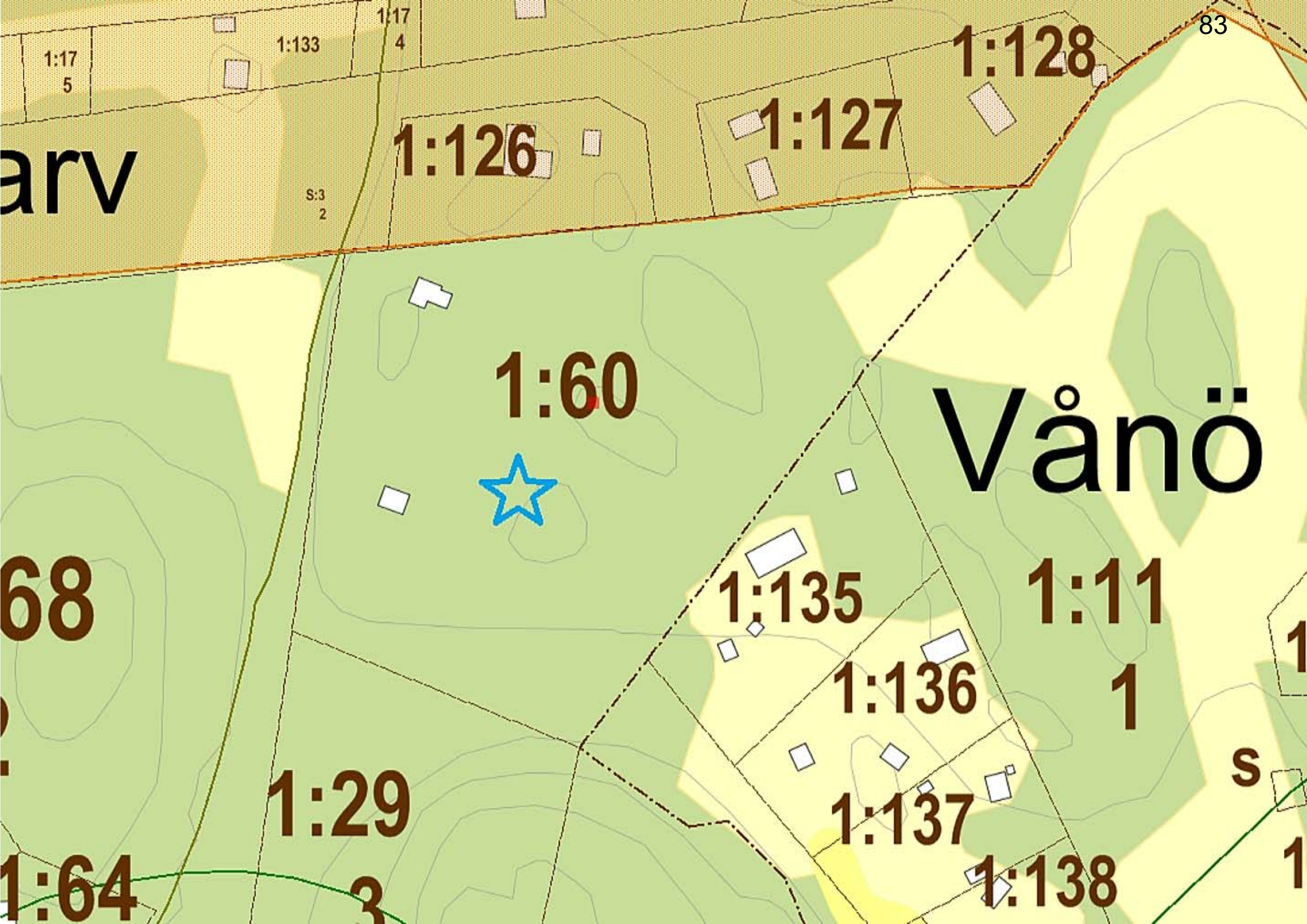
Christer Källström, [REDACTED]

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar







Förklaringar

Föreskrifter

Ny area Södersunda 1:60: 13 137 kvm

Avstyckningar:

Tomt 1: 2530 kvm

Tomt 2: 2748 kvm

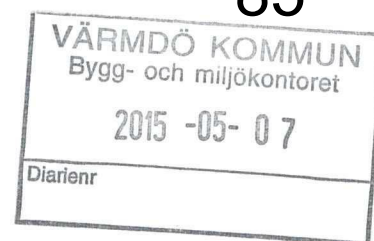
Tomt 3: 3588 kvm

Hänvisningar

Bet.	Ändringen avses	Datum	Signatur
 DAPstockholm Design / Arkitektur / Produktion Birger Järnsgatan 39, 111 45 Stockholm Tel: 08-611 50 01, Fax: 08-611 50 30 www.dapstockholm.se			
SKISS			
A	DAPstockholm		
I			
K			
V			
E			
B			
Uppdragsnummer	Ritad/Konstruerad av	Handtecknat	
Datum	Ansatt	CS	
20150313			
Södersunda 1:60			
Analytiker			
Bilaga			
Skala	Nummer	Bet.	
1:1000	A01		

Annelie Hedman
073/8085252

6/5 2015



Värmdö kommun
Bygg- och miljöavdelningen
Skogsbovägen 9-11
134 81 Gustavsberg

Komplettering till anmälan enl. PBL, ert dnr Bygg .2015.2133

Ni önskade viss mindre komplettering till min ansökan, daterad 24/3 -15, om förhandsbesked för uppförande av 3 bostadshus - inför fastighetsbildning - på Södersunda 1:60, Runmarö.

Jag hade till den ansökan i en bilaga, (daterad 23/3 -15) närmare utvecklat tänkt placering och storlek på de tre bostadshusen. Med hänvisning till den så gäller förhandsanmälan avstyckning för tre fastigheter, att uppföra på vardera, var sitt bostadshus om max 130 kvadratmeter och två våningar. Byggnadsarean kan uppskattas till max c:a 100 kvadratmeter för vardera byggnad.

På tomt 1 finns f.n en gammal byggnad, uppförd på 1950-talet, som ej är i stand, att kunna användas. Tre alt. finns för mig och den barnfamilj som ska få denna fastighet. 1/ Huset rivs helt och det blir då bara ett hus på fastigheten, det som ska byggas nytt. 2/ Huset renoveras i viss mån och blir en förrådsbyggnad. 3/ Husets totalrenoveras, inkl. förstärkning av grund (f.n. kommer fukt upp genom husets golv) och byggs ut något. Därmed blir det inget nytt bostadshus på tomten. Det totalrenoverade huset får i så fall max samma mått som förhandsanmälan ovan avser för denna fastighet.

Apropå samråd, som ni anger i ert brev så finns inga fastigheter med byggnader i närheten av tomterna 1 och 2, utöver mina egna. Fastigheten nedanför utgörs av bergknalle och skogsmark. Betr. tomt 3 så finns ett fritidshus, som nu är dödsbo strax utanför tomten men 30 m från vårt planerade hus på den tomten.

Vi har haft kontakt med er miljöenhet om vår samtidigt inlämnade ansökan om avlopp och vatten. Vi är med dem överens, att slutlig handläggning av den ansökan sker när lantmäteriet har gjort föreslagen tomtindelning. Denna i sin tur är, som bekant, beroende av att vi så snart som möjligt kan få ert förhandsbesked om få uppföra bostadshus enl. denna ansökan.

Med vänlig hälsning


Annelie Hedman

