



Lena Håkansson
lena.hakansson@varmdo.se
08-570 474 07
Bygglovshandläggare/Miljöinspektör

Karl Ragnar Åsbrink
Klobbvägen 6 A
139 70 Stavsås

Delegationsbeslut BMH 1272

STAVSNÄS 1:951: Förhandsbesked för nybyggnad av bostadshus

Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskydds nämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked med villkor:
 - a. Byggnadens utformning sker i dialog med kommunantikvarien.
2. avgiften för förhandsbesked är 10 500 kronor.
3. avgiften ska betalas även om beslutet överklagas.

Stöd för beslut

Ansökan om förhandsbesked beviljas med stöd av 2 kap. 1, 2, 4 och 5 §, 9 kap. 17 §, 9 kap 25 §, 9 kap. 31 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde en taxa för beslut enligt PBL för år 2022.

Delegaten har enligt gällande delegationsordning rätt att för nämndens räkning ta beslut.

Beslutsunderlag

Situationsplan, inkom 2023-01-20

Ärendet

Förhandsbeskedet avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus om 100 kvm byggnadsarea (BYA) med suterrängvåning.

Förutsättningar

Fastigheten ligger utanför planlagt område.

Fastigheten ligger inom Stavsnäs vattenskyddsområdes sekundära skyddszon.

Fastigheten ligger inom kulturmiljöområde 20) Stavsnäs

Fastigheten är obebyggd.

Översiktsplanen

Stavsnäs är ett sekundärt bebyggelseområde och omfattar idag fritidshusområden, permanent bebodda områden, flerbostadshus i de centrala delarna och service . Ingen ny bebyggelse bör tillkomma i de primära delarna av vattenskyddsområdet, men en- och tvåbostadshus kan prövas restriktivt i de sekundära delarna.

Yttranden

Innan ärendet avgörs ska berörda sakägare ges tillfälle att yttra sig över ansökan om åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av en detaljplan eller om åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd.

Ägare till fastighet Stavsnäs 1:254 har framfört synpunkter avseende storleken på byggnaden samt att den skall passa in i befintlig bebyggelse. Samt att det finns en nivåskillnad mellan fastigheterna och önskar få till en bra övergång i tomtgränsen (2/3).

Ägare till fastighet Stavsnäs 1:253 har framfört synpunkter avseende gestaltning och utformning av byggnaden och att det är för stort och att marknivåerna bör inte förändras på fastigheten. Samt att det går en stig över fastigheten som nyttjas och att det är en olämplig placering av en fastighet (1/1).

Ägare till fastighet 1:393 har inte framfört några synpunkter (2/2).

Ägare till fastighet Stavsnäs 1:130 har inte framfört några synpunkter (2/8).

Ägare till fastigheten Stavsnäs 1:254 har inte inkommit med svar (1/3).

Ägare till fastigheten Stavsnäs 1:129 har inte inkommit med svar (5/5).

Ägare till fastigheten Stavsnäs 1:174 har inte inkommit med svar (1/1).

Ärendet har remitterats till miljöenheten, som har lämnat följande yttrande;
*Fastigheten är belägen inom yttre skyddszon i Stavsnäs övre vattenskyddsområde. Enligt skyddsföreskrifterna för vattenskyddsområdet får större schaktningsarbeten inte ske till en lägre nivå än 1 meter över högsta naturliga grundvattenstånd.
Verksamhetsutövaren måste därför ha kännedom om grundvattenståndet innan arbetet påbörjas. Om schaktning ska ske djupare måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen i Stockholms län.*

Entreprenadföreskrifterna för arbete inom vattenskyddsområde i Värmdö kommun ska följas vid arbetet oavsett om tillstånd krävs eller ej.

Bakgrund

2021-05-04 beviljades ett förhandsbesked BYGG.202.6627 med BMHN46 på fastigheten Stavsnäs 1:129 som nu har styckats av till Stavsnäs 1:951. Sökande vill förnya det givna förhandsbeskedet med denna ansökan.

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens bedömning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus på fastigheten Stavsnäs 1:951. Fastigheten ligger som ett obrutet grönområde och angränsar mot ett stort planlagt område som utgörs av naturpark i planen. Fastigheten är utformad som en sluttande skogstomt och intilliggande fastighet som är planlagd med villkoret n1 som innebär att schaktning inte får ske under marknivå +4 meter från grundvattennivå. Den sökta byggnaden kommer att behöva anpassas till tomtens beskaffenhet och utformning skall ske i samråd men kommunens antikvarie.

Yttranden har kommunicerats med byggherren som är medveten om ledningsrätten som är vid fastigheten samt att byggnaden kommer att utformas för att passa in i området.

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.

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

Marken på vilken det sökta bostadshuset ska placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och bedöms som lämplig för sökt lokalisering av byggnation. Bostadshuset bedöms inte medföra en sådan förändring av landskapsbilden att ansökan ska avslås. Placeringen bedöms vara lämplig i förhållande till närmiljön och med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan på platsen.

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

Vid en avvägning mellan det enskilda och det allmänna intresset bedöms det enskilda intresset av att få bebygga fastigheten väga tyngre än det allmänna intresset.

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.

Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

Av 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. Fastigheten har fått anläggningspunkt för VA.

En bebyggelseutveckling och förtätning enligt nu gjord framställan bedöms som lämplig och förenlig med kraven i 2 kap 2, 4 och 5 §§ PBL.

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

Avgift

Kommunfullmäktige antog vid sammanträde en taxa för beslut enligt PBL för år 2022. Handläggning av ärendet ger en avgift på 10 500 kr.

Ärendet blev komplett för handläggning 2023-01-20 och har handlagts inom lagstadgad tid, någon nedsättning av avgiften behöver inte göras.

Information och upplysningar

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

Beslutet får 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.

Förhandsbeskedet upphör att gälla om bygglov inte söks inom 2 år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft enligt 9 kap. 18 § PBL.

Fastigheten befinner sig i högriskområde för radon. Då fastigheten befinner sig i högriskområde så ska radonmätning enligt Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) ske.

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län.

BYGG-, MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Det här beslutet har signerats digitalt och saknar underskrift.

Sändlista:

Delges beslut

Sökanden

Delges beslut med Rek+MB

Sakägare, rågrannar som har haft invändning med Rek+MB

Meddelande om kungörelse

Sakägare, rågrannar som inte har haft invändningar

Kungörelse i Post- och inrikes Tidningar

Hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsmyndens beslut

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 ditt överklagande mm

I skrivelsen med överklagandet ska du;

- Tala om vilket beslut du överklagar, uppge beslutsnummer i beslut/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 ska 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