



Jan Casserstedt
jan.casserstedt@varmdo.se
08-570 483 16
Bygglovhandläggare

TONY ÖSTERMAN

SVARTSÖ LÅDNA 125
13033 GÄLLNÖBY

LÅDNA 3:6: Förhandsbesked för nybyggnation av enbostadshus

Förslag till beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden föreslås besluta att:

1. bygglov inte kan påräknas, samt att
2. fastställa föreslagen avgift till 6 058 kronor. Faktura på avgiften översänds separat.

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan, inkommen 2013-10-28.
Skrivelse från sökande, inkommen 2014-05-06.

Ärendet

Förhandsbeskedet avser lokaliseringsprövning av ett enbostadshus i en våning och källare på ca 95 kvm byggnadsarea (BYA). Syftet är att stycka en del av fastigheten Lådna 3:6 och ny föreslagen fastighet blir ca 3 000 kvm.

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.

Ärendet behandlades vid bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens sammanträde den 11 februari 2014, som då beslutade att återremittera ärendet till kontoret för att i dialog med den sökande få redovisat hur avloppsfrågan skulle lösas samt om alternativa placeringsplatser fanns.

Förutsättningar

Aktuell del av fastigheten ligger mitt på Lådna utanför detaljplanelagt område och utanför bymiljön. Norr och söder om föreslagen fastighet ligger Hjälmo-Lådna naturreservat. Hela Lådna är av riksintresse för kulturmiljövården, naturvården och friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken (1998:808), förkortad MB, samt även av riksintresse enligt 4 kap 2 § MB.

Området är utpekad som kulturmiljö med höga värden i Värmdö Kommuns kulturmiljöprogram i översiktsplanen.

Aktuell del av fastigheten ligger utanför strandskyddat område.

Fastighetens storlek är totalt 395 209 kvm, fördelat på 4 lotter.

Besök har företagits på platsen 2013-11-12.

Yttranden

Innan förhandsbesked lämnas ska berörda sakägare enligt 9 kap 25 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL) ges tillfälle att yttra sig över ansökan om åtgärden utförs i ett område som inte omfattas av en detaljplan och åtgärden inte är en kompletteringsåtgärd .

Ägare till fastighet Lådna 3:169 (2/2), Lådna 3:193 (2/2) och Lådna 3:200 (1/1) har inga synpunkter.

Ägare till fastighet Lådna 3:189 (1/1) har inte svarat.

Ärendet har remitterats till kultur- och miljöenheten, som framfört följande:

"På Lådna finns ett av mellanskärgårdens bäst bevarade äldre kultur- landskapsavsnitt. Man kan tydligt se en avgränsning mellan byns bebyggelse och området där jordbruket och skogen tar vid. Stora delar av ön är naturreservat, och här finns en hel del kulturhävdat flora. Det är främst landskapet och dess omväxlande natur med såväl barrskogsklädda hållmarker som kala och is slipade berghällar kombinerat med smala grusvägar, uppodlad åkermark och välskött skog som ger Lådna dess kulturhistoriska värde.

Kulturenheten bedömer att en utveckling där ny bebyggelse placeras utanför bymiljön och gör intrång på angränsande åker-, ängs-, hållmark och skogsmark är mycket negativt för att området även fortsättningsvis skall kunna bevara sitt kulturhistoriska värde. Ny bebyggelse bör därför i första hand lokaliseras till befintlig bebyggelse."

Följande synpunkter från miljöenheten har framförts gällande avloppslösning:

"Miljöenheten bedömer att fastigheten är olämplig att bebygga eftersom möjligheterna att ordna avlopp i enlighet med kraven i 2 kap 5 § 3 p. plan- och bygglagen samt 9 kap 7 § miljöbalken inte kan tillgodoses.

Fastigheten är belägen inom ett område som är outrett angående grundvattentillgången, till dess räknas platsen ligga inom ett område med stor risk för grundvattenbrist och saltvatteninträngning.

Byggnation på sökt plats är olämplig på fastigheten då ökad belastning på grundvattenmagasinet medför stor risk för vattenbrist och saltvatteninträngning i de befintliga vattenbrunnarna i närområdet.

Marken enligt SGU:s kartor och de bilder som framkommit har mycket tunna jordlager. Fastighetsgränsen slutar innan mäktigare jordlager påträffas.

Miljöenhetens bedömning grundas på SGU:s jordartskarta, flygfoto samt bilder för bedömningen av geologiska förutsättningar på platsen."

Ärendet har kommunicerats med sökande som har bemött uppgifterna från kommunens kultur- och miljöenheter.

I en kommentar angående kulturenhetens yttrande anger sökande att platsen också är vald för att inte störa by bilden och inte heller de kala och is slipade berghällarna. Den uppodlade åkermarken har det inte bedrivits jordbruk på sen 2007. Sökande anger att platsen har valts eftersom denna del av fastigheten inte ligger inom strandskyddat område och brukad mark.

Angående avloppet så anger sökande att det går att ordna och att det är det de lever av att ordna till sommargäster och fastboende.

Efter nämndens återremittering av ärendet meddelade de sökande i skrivelse daterad den 6 maj 2014 (se bilaga) att de inte hade för avsikt att utföra provpumpning då det enligt deras bedömning fanns god tillgång på vatten i området. Redovisning av en äldre provpumpning, utförd 1988 har också skickats in.

Miljöenheten har yttrat sig på nytt och förklarat syftet med provpumpningen i områden som klassificerats som områden med risk för saltvatteninträngning. I yttrandet står bland annat att:

"I de områden som är klassificerade som 'svarta områden' i kommunen finns det dåligt med grundvatten och det finns en risk för saltvatten inträngning. Tillgången på sött grundvatten har blivit en begränsande faktor för om man kan anlägga ett avlopp i skärgården. I dessa områden måste man kunna bevisa att det finns tillräckligt med vatten för att försörja en fastighet innan man ger tillstånd till att anlägga ett avlopp. Man vill därför att en undersökning görs som visar hur mycket vatten som går att ta ut – tillfälligt och långsiktigt.

Man vill även veta hur vattnets kvalitet är och om det finns risk för förändringar i vatten tillgångarna.

En viktig aspekt att undersöka är även och se om det går att ta ut så mycket vatten som man vill utan att det påverkar någon eller något negativt. Man håller därför kolla på omkringliggande brunnar vid en provpumpning.

Ett vanligt problem med vatten i egna brunnar i Värmdö kommun är saltvatteninträngning. Detta innebär att saltvatten tränger in i brunnen och förorenar vattnet. Omkring 30 procent av alla borrade brunnar inom kommunen är påverkade av saltvatten. I en del områden är så många som 70 procent av brunnarna påverkade av saltvatten. Det är därför det inom vissa områden krävs tillstånd att borra dricksvattenbrunn.

Saltpåverkan i bergborrade brunnar som används för vattenförsörjning är

problematiskt av flera orsaker. Ökad kloridhalt kan leda till korrosion av ledningar, vilket lakar ut tungmetaller i dricksvattnet och ger upphov till kostsamma reparationer. Förhöjda halter av natrium kan orsaka förhöjt blodtryck vilket ökar risken för hjärt-kärlsjukdomar"

Bygg- och miljökontorets bedömning

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.

Kommunen ska enligt 2 kap. 4 § p. 3a PBL i detaljplan pröva ett markområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för byggnadsverk vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för byggande. Om däremot frågan kan prövas inom ramen för en bygglovsprövning och användningen av byggnadsverket inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, krävs inte planläggning enligt 2 kap. 2 § 2 st. PBL.

I 9 kap PBL, finns regler om bygglov och förhandsbesked. När det gäller förutsättningarna för bygglov utanför område med detaljplan följer av 9 kap 31 § PBL att bygglov ska ges om åtgärden inte strider mot områdesbestämmelser, inte förutsätter planläggning enligt vissa bestämmelser i 4 kap PBL och dessutom uppfyller de krav som följer av 2 kap och vissa närmare angivna bestämmelser i 8 kap PBL.

I 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.

Genom 2 kap 1 § PBL föreskrivs att det vid prövningen av frågor enligt PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

Av 2 kap 2 § PBL framgår bland annat att mark ska användas för det eller de ändamål, för vilket området är mest lämpat med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Vidare ska, enligt 2 kap 5 § PBL, bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat de boendes hälsa, geologiska förhållanden och möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice.

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 bebyggelse ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Markområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning enligt 2 kap 2 § PBL. Vidare ska bestämmelserna i 3 och 4 kap miljöbalken tillämpas i ärenden om bygglov.

Byggnadsverk ska placeras och utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap 6 § PBL.

Bedömning

Fastigheten är fördelad på flera lotter och ligger utanför detaljplanerat område och har heller inga områdesbestämmelser. Den nu sökta åtgärden innebär att nybyggnationen kommer att placeras i ett känsligt skärgårdsområde som är utpekats som riksintresse för kultur- och naturmiljövård samt friluftsliv enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Området är även utpekats i Värmdö Kommuns kulturmiljöprogram.

Bygg- och miljökontoret är fortfarande av den åsikten att de sökande har att visa hur den planerade bebyggelsen kan riskera att påverka befintliga förhållanden på platsen. De sökande har dock valt att inte gå vidare med en sådan geologisk undersökning, varför nämnden bör fatta beslut på befintligt underlag.

Bygg- och miljökontorets bedömning är att det är olämpligt att bygga på platsen då ytterligare platser i området har liknande förutsättningar. Ett positivt beslut i detta ärende skulle innebära en ur kommunal synpunkt olämplig bebyggelseutveckling, främst då den känsliga kulturmiljön inte ska bebyggas utanför redan befintlig bebyggelse. Det för bebyggelse föreslagna området bedöms också olämpligt ur miljösynpunkt då vattentillgången inte är erforderligt utredd. Användningen kan därför sägas medföra eller medföra betydande risk för sådan betydande miljöpåverkan som gör att detaljplan krävs för att bebygga området.

Lämpligheten av ytterligare bebyggelse bör därför prövas i detaljplan, därför bör ingen ytterligare bebyggelse tillåtas förrän förutsättningarna utretts genom planläggning, enligt 4 kap 2 § PBL.

Den nu föreslagna åtgärden bedöms vidare vara olämplig med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen, enligt 2 kap 6 § PBL. Den nu sökta åtgärden innebär att nybyggnationen kommer att placeras i ett känsligt skärgårdsområde som är utpekats som riksintresse för kultur- och naturmiljövård samt friluftsliv, samt i Värmdö Kommuns kulturmiljöprogram. Denna ansökan bedöms innebära sådan betydande olägenhet som avses i 2 kap 9 § PBL. Ansökan bedöms därmed inte uppfylla kraven för bygglov i 9 kap 31 § PBL.

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 den föreslagna byggnationen inte ska tillåtas.

Hur man överklagar

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

BYGG- OCH MILJÖKONTORET

Jan Casserstedt
Bygglovhandläggare

Susanna Olsson
T f kontorschef

Sändlista:

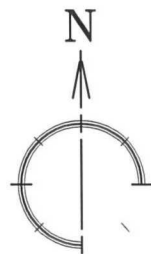
Delges
Sökanden
Delgämare
Kontrollansvarig

Meddelande om kungörelse
Sakägare, rågrannar som inte haft invändningar

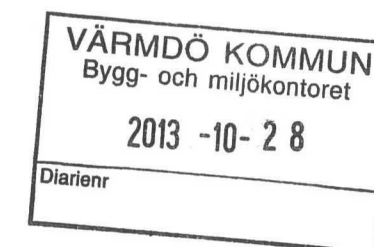
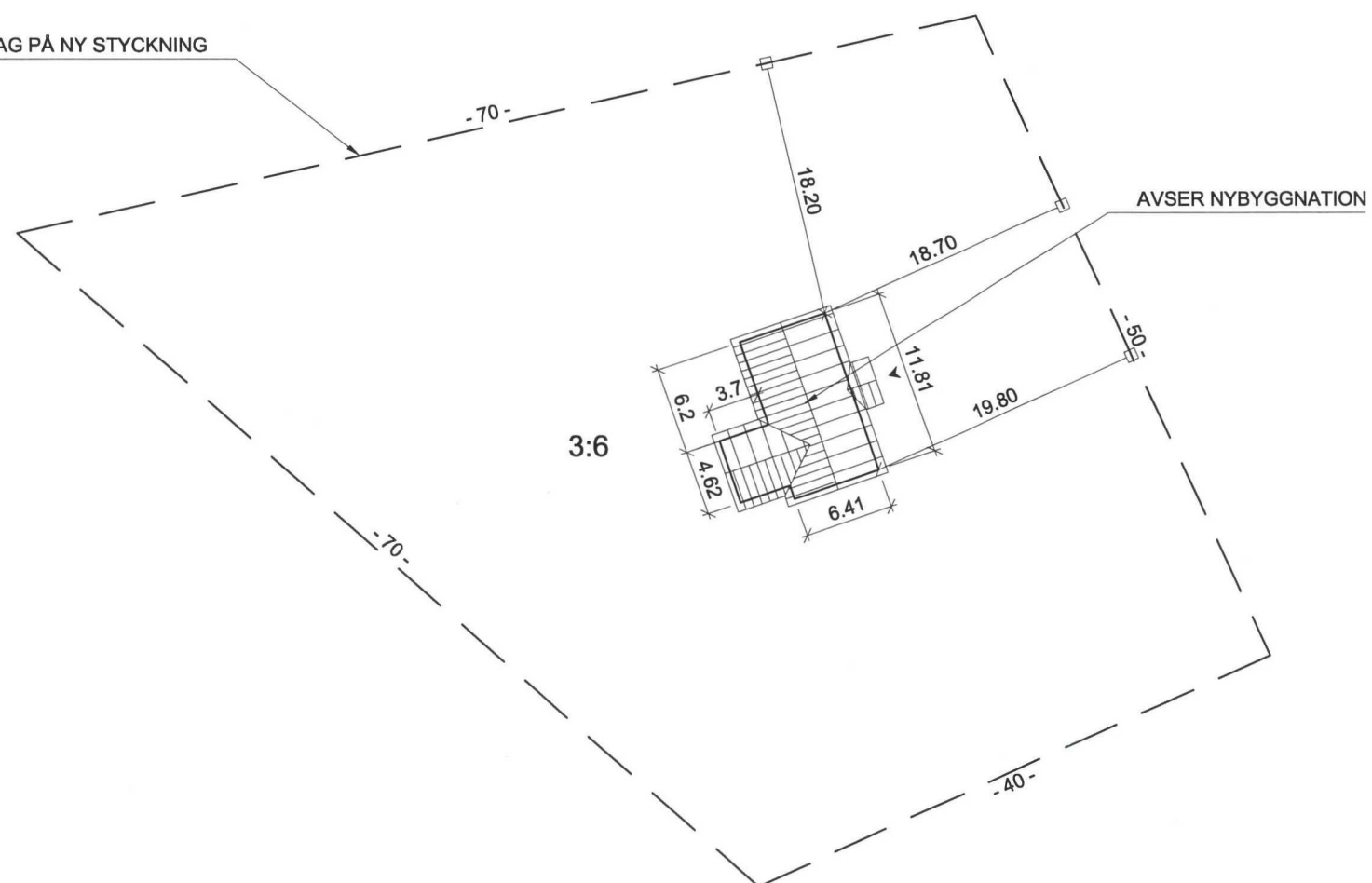
Kungörelse i Post- och inrikes tidningar

Bilagor:

Situationsplan, inkommen 2013-10-28.
Skrivelse från sökande, inkommen 2014-05-06.
Hur man överklagar

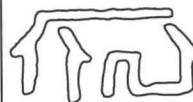


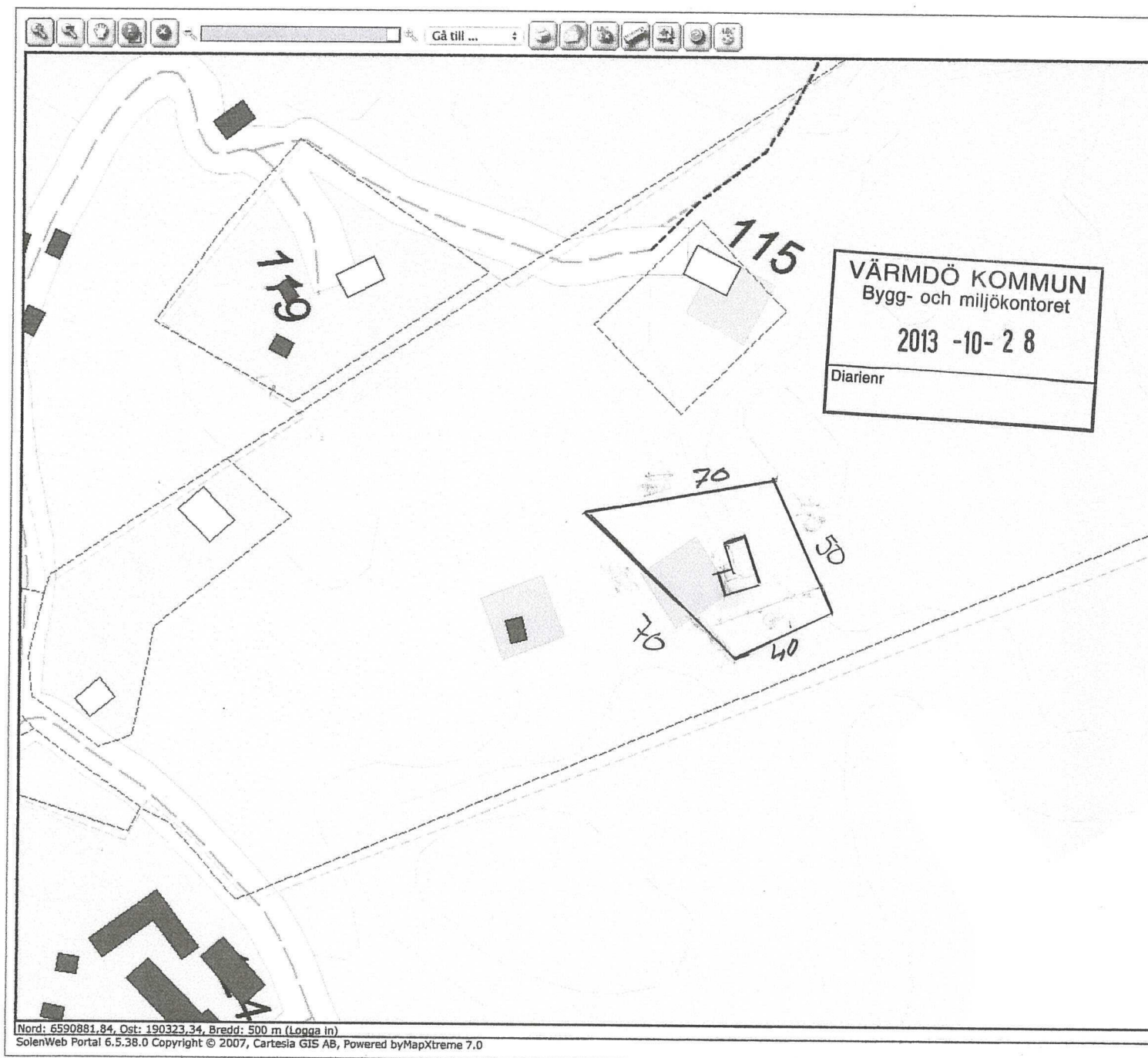
FÖRESLAG PÅ NY STYCKNING



SITUATIONSPLAN 1:500



STATUS BYGGLOVSHANDLING		KOMMUN VÄRMDÖ	
 HUDIKHUS www.hudikhus.se Box 111, 824 23 Hudiksvall. TEL. 0650 100 08		FASTIGHETSBECKING LÅDNA 3:6	
DATUM 2013-10-09		BYGGHERRE TONY ÖSTERMAN	
RITAD AV AS.		SVARTSÖ LÅDNA 125, 130 33 GÄLLNÖBY	
HUSTYP BLIDÖ 40-92	SKALA 1:500	RITINGS NR. S1	AVTALS NR. 14815
		REV.	



Bygg miljö &
hälsoskyddsnämnd

Dnr Bygg 2013,4716

Angående vatten & avloppsredovisning för eventuell fastighet på Lådna 3:6

Enligt samtal med Lennart Engman på Värmdö Kommun så finns det flera lösningar på avlopp eftersom det är gynnsamma markförhållanden.

Om det vid en byggnation skulle visa sig att det inte finns vatten på fastigheten vilket vi bedömer som en liten risk. Närmaste grannen Lådna 3:193 Kenneth Österlund & Mia Hagstedt borrade sin brunn 1989 och vid provpumpning av den alldeles ny borrade så gav den 725 timliter och rent vatten. Där har vi löfte om att köpa vatten om borrningen skulle misslyckas. Fastigheten 3:189 borrhades 1983 har inte heller några problem med vatten. Fastigheten 3:169 har en gammal grävd brunn som försörjer 2 året runt hushåll. År 2009 borrhades det en brunn på Lådna 3:169 tim. liter har ej mätts prov tas på vattnet varje år utan anmärkning även här har vi möjlighet att köpa vatten. Med den informationen och möjlighet att köpa vatten anser vi att det är onödigt att provpumpa brunnarna. Belastningen skulle bli onödigt hög och risk för saltvatten inträngning skulle öka.

Med vänlig hälsning

Tony Österman e.u Björn Hall