

Enligt sändlista



## Delegationsbeslut BMH 5482

Värmdö kommun  
134 81 Gustavsberg  
[08-570 470 00](tel:08-57047000)  
[varmdo.kommun@varmdo.se](mailto:varmdo.kommun@varmdo.se)  
[www.varmdo.se](http://www.varmdo.se)

Datum: 2024-12-03  
Diarienummer: BYGG.2023.1890  
Enhetschef: Mikael Sköldberg  
Bygg- och miljöavdelningen

## RUNMARÖ-LÅNGVIK 1:138: Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

### Beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutar att

1. bevilja ansökan om förhandsbesked för uppförande av enbostadshus, med följande villkor:
  - a. Enbostadshus ska uppföras i ett plan.
  - b. Placering av enbostadshus ska ske i enlighet med inlämnad situationsplan.
2. ta ut en avgift av Eva Stenport (630410) om 15 750 kronor vilket motsvarar 15 timmars handläggning á 1050 kr/h för handläggning av ärendet.
3. avgift tas ut i förskott.

## Stöd för beslut

Beslut fattas med stöd av 2 kap. 1, 2, 3, 4, 5, 6 §§, 6 a 1 pt § och 9 kap. 17 §, 9 kap. 39 § plan- och bygglagen (2010:900) samt med hänvisning till 3 kap. och 4 kap. miljöbalken (1998:808).

Beslut om avgift fattas med stöd av 12 kap. 8 §, 12 kap. 11 § plan- och bygglag (2010:900) samt taxa antagen av kommunfullmäktige för år 2023.

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

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.

## Beslutsunderlag

Situationsplan,	inkom 2024-10-21
Naturvärdesinventering,	inkom 2024-09-09
Naturvärdesinventering - biotopkatalog,	inkom 2024-09-09

## Ärendebeskrivning

Ärendet avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus om ca 150 kvm byggnadsarea i ett plan.

Platsbesök har inte utförts.

## Förutsättningar

Fastighetens areal: 302 757 kvm landareal och 0 kvm vattenareal.

Bebyggelse: Fastigheten är obebyggd i aktuell del.

Plan: Fastigheten är inte planlagd, dock inom sammanhållen bebyggelse.

Vatten och avlopp: Fastigheten är belägen utanför kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten.

Dagvatten: lokalt omhändertagande av dagvatten gäller på fastigheten.

Naturmiljö och ekologi: fastigheten är belägen inom område med riksintresse för naturvård, friluftsliv. Fastigheten är delvis belägen inom ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO).

## Remisser

Ärendet har remitterats till kommunekologen som inkommit med följande yttrande: På grund av det sammanhängande barrskogsområde som fastigheten Runmarö-Långvik 1:138 ligger inom och den höga kontinuitet i området i sin helhet är nybyggnation inte särskilt lämplig här men om detta ärende tas vidare behövs följande villkor:

- Bevara fastigheten som skogstomt. Bevara träden och skogskaraktären på tomten där byggnad och avlopp inte förläggs, trädgård/gräsmatta bör inte anläggas.
- Alla gamla och grova träd är viktiga för naturen och de blir allt sällsyntare. Dessa får inte skadas under byggnationen. Det är även viktigt att spara så kallade "efterträdare" så att det finns träd i olika ålder så att "nya" gamla träd bildas med tiden.
- Eventuella komplementbyggnader, avlopp och väg placeras för minsta möjliga avtryck i naturen så att den sammanhängande skogen förblir så opåverkad som möjligt.
- Fälla lite grövre träd över 25 cm i diameter, förutom gran, bör läggas ut som faunadepå, minst fem meter långa stambitar.

Ärendet har remitterats till enheten för avlopp och enskilt vatten som inkommit med följande yttrande:

Enheten för avlopp och enskilt vatten bedömer sammanfattningsvis att

- det är möjligt att ordna avlopp
- det är möjligt att ordna vatten

### Vatten:

Fastigheten ligger utifrån en sammanvägd bedömning i ett område med viss risk för problem med grundvattenförsörjning. Enligt "Översiktliga

grundvattenbalansberäkningar i Värmdö kommun” (Aquater/Geosigma AB, 2020) är grundvattenmagasinen på västar delen av fastigheten små och det nuvarande uttaget av grundvatten i området kan innebära risk för problem med grundvattenförsörjning. Vid ett scenario med nuvarande permanentningsgrad i området beräknas grundvattenmagasinen på fastigheten ha en kvarstående reservoar om 76-100% i slutet av augusti. Kvarstående reservoar är höga i dagsläget och det kan ändras när flera bostäder byggs upp i området. En ökad uttag av grundvatten från flera ytterligare fastigheter kan negativt påverka vattentillgång på fastigheter som ligger norrut, vid kusten då det redan nu finns stor risk för problem med grundvattenförsörjning i det området. Däremot är grundvattenmagasinen på östra delen av fastigheten stora och ansökan gäller endast en fastighet, vilket innebär att risk för problem med grundvattenbrist och saltvatteninträngning bedöms som låg.

Enheten för avlopp och enskilt vatten bedömer att vattenförsörjningen inte behöver utredas ytterligare.

#### Avlopp:

Sökande har uppgett att de avser att anlägga två separata avloppsanläggningar för WC- och bad-, disk- och tvättvatten (BDT) på varsin fastighet. Enheten för avlopp och enskilt vatten bedömer att det går att anlägga avlopp för WC- och bad-, disk- och tvättvatten. Observera att en avloppsanläggning kräver tillstånd från bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden.

#### *Preliminär bedömning av skyddsnivå för avloppsanläggning*

Enheten för avlopp och enskilt vatten bedömer preliminärt att fastigheten ligger inom ett område med hög skyddsnivå för miljöskydd, och hög skyddsnivå för hälsoskydd. Preliminär bedömning har skett utifrån Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd för små avlopp (HVMFS 2016:17) samt Länsstyrelsernas nationella GIS-stöd för prövning och tillsyn av små avlopp.

Vilken typ av avloppsanläggning som är lämplig inom respektive skyddsnivå hittar du i *Riktlinjer för prövning och tillsyn av små avlopp i Värmdö kommun*,

som finns på kommunens hemsida.

Sökande har för avsikt att söka tillstånd för en reningsanläggning för WC- och BDT-vatten. Enheten för avlopp och enskilt vatten bedömer att det kan finnas begränsade möjligheter med ett WC-utsläpp i mark eftersom fastigheten ligger inom hög skyddsnivå för hälsoskydd. Ett alternativ kan vara att leda WC-vattnet till en sluten tank men en prövning av teknikval och placering av avloppsanläggningen görs i ansökningsärendet om avlopp.

#### *Separata avloppsledningar för WC- och BDT-avlopp*

Vid nybyggnation eller nyinstallation av WC förordar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden separata avloppsledningar för WC- respektive BDT-avlopp. Syftet är att möjliggöra ett källsorterande avlopp samt vid behov uppfylla hög skyddsnivå för hälsoskydd, det vill säga i de fall som nämnden inte kan bevilja tillstånd för WC-utsläpp till mark. Det är därför viktigt att planering av er avloppsanläggning och er byggnation sker parallellt för att undvika eventuella problem om WC-utsläpp inte kan tillåtas.

Separata avloppsledningar förordas oavsett vilken typ av teknisk avloppslösning som du beviljas tillstånd för och gäller samtliga byggnader som nyinstallation av WC ska installeras i.

#### **Grannhörande**

Fastigheten ligger utanför planlagt område och därmed ska grannar höras.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:135 (1/2) har inte inkommit med svar.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:45 (1/1) har inte inkommit med svar.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:46 (1/1) har inte inkommit med svar.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:6 (3/3) har inte inkommit med svar.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:52 (2/2) har inte inkommit med svar.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:51 (1/1) har inte inkommit med svar.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:180 (4/4) har inte inkommit med svar.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:50 (1/1) har inga synpunkter på föreslagen byggnation.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:135 (1/2) har inga synpunkter på föreslagen byggnation.

Fastighetsägare till Runmarö-Långvik 1:44 (1/1) har yttrat sig enligt följande:

1. Den berörda skogen, som ansökan handlar om, är enligt vår uppfattning värdefull ur biologisk utgångspunkt. Det finns många goda skäl för att hantera skogen försiktigt. Många intressanta fåglar, insekter och däggdjur ser vi ofta i området.
2. Vi förstår att markägarna efter pappans död vill tjäna pengar på avstyckningar. Men det är mycket byggnation på gång i området. Det pågår ett bygge i 1:179 i backen ner mot havet. Fastigheten 1:181 är snart färdigbyggt med stort hus. Granntomten 1:180 är också såld och där har man påbörjat att röja i skogen. Där startar husbygget snart. Vår grannfastighet 1:45 har inte varit bebodd på många år. Birgitta Thuresson, som dog för ett år sedan, har inte vistats i huset på 10 år. Arvingarna har bestämt sig för att behålla fastigheten och där kommer inom kort många människor att vistas. Om avstyckningarna fortsätter blir det här området ett nytt villakvarter, vilket Värmdö kommun knappast hade planerat för. Den nu aktuella fastigheten ligger enligt vår mening för nära havet, i alltför känslig natur och för nära oss.
3. Vi tror att den aktuella nybebyggelsen hotar tillgången till vatten i området. Vi är ytterst oroliga för saltvattenintrång hos oss. Vår brunn ligger nära havet. Om det fanns kommunalt vatten och avlopp att tillgång var frågan annorlunda.
4. Vi har servitut rörande stigen från länsvägen till vedberget och vår fastighet 1:44. Den får inte blockeras då det är enda vägen ut för vår bil och flakmoped. Jag har betydande rörelsehinder och är helt beroende av den aktuella stigen.

Med hänsyn till ovanstående föreslår vi avslag på den aktuella framställan. Vi tillstyrkte de tidigare avstyckningarna men nu räcker det med hänsyn till miljön och vattentillgången.

## Kommunicering

Vi har kommunicerat inkomna yttranden med sökanden och bemötande har inkommit. Sökanden har angett att deras ambition är att i möjligaste mån ta hänsyn till de synpunkter som kommunekologen framfört i sitt yttrande genom att i användandet av tomten placera byggnad och göra övrig markbearbetning på ett för naturen varsamt sätt.

## Motivering till beslut

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus kan beviljas på fastigheten med i beslutet angivna villkor.

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.

Nämnden har beaktat de synpunkter som har inkommit och bedömer att sökt åtgärd är väl anpassad till de naturvärden som återfinns i området där naturvärdesinventeringen visar på låga naturvärden inom sökt område och att de större naturvärdena återfinns utanför sökt område.

Vad gäller frågan om att förhandsbesked tidigare sökts bedöms inte denna ansökan utgöra en större exploatering utan ett kompletterande tillskott till befintlig bebyggelse i området, där naturområdet i norr bevaras i enlighet med den naturvärdesinventering som sökanden låtit utföra.

Enligt gällande översiktsplan sid 151 ska utveckling i skärgården främst koncentreras till de fem större kärnöarna där service finns idag och att bebyggelseutvecklingen bör ske i befintliga bybildningar. Det framgår vidare att Värmdö ska ha en levande kust och skärgård med plats för människor, växter och djur och att skärgården ska vara en attraktiv plats att bo på.

Ärendet har även remitterats till kommunens enhet för enskilt vatten och avlopp som har granskat ansökan och gjort bedömningen att sökt åtgärd inte bedöms

innebära någon negativ påverkan på grundvattentillgången i området eftersom området beräknas ha en kvarvarande grundvattenreservoar om 76-100% i slutet av augusti. Eftersom ansökan omfattas av endast ett tillkommande bostadshus bedöms inte grundvattentillgången påverkas i större utsträckning enligt nämndens bedömning.

Vad gäller frågan om befintlig stig kommer denna enligt nämndens bedömning inte påverkas utan snarare kan området bli mer tillgängligt när fastighetsägare tillskapar en väg på befintligt skaft till den nya bostadsbyggnaden.

## Lokalisering

I 2 kap. 2 § PBL framgår 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 och bestämmelserna om hushållning i 3 och 4 kap. miljöbalken ska tillämpas. Enligt nämnden bedöms platsen som lämplig med hänsyn till den befintliga bebyggelse i direkt närhet, möjligheten att enkelt nå länsvägen och att åtgärden i övrigt stämmer in enligt gällande översiktsplan. Bebyggelsen anpassas till området och dess befintliga karaktär.

Av 2 kap. 4 § PBL framgår att mark endast får tas i anspråk för att bebyggas 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, avfallshantering, vattenförsörjning och avlopp. Nämnden bedömer att det är möjligt att anordna både enskilt vatten samt avloppsanläggning på fastigheten och med dess närhet till länsvägen bedöms avfallshantering kunna lösas på ett relativt enkelt sätt i samband med vägbygge till det sökta bostadshuset.

En bebyggelseutveckling och förtätning enligt ansökan bedöms vara lämplig och förenlig med kraven i 2 kap. 2, 4 och 5 § PBL.

## Placering och utformning

Vid prövning av förhandsbesked ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg

i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas utifrån 2 kap. 6 § plan- och bygglagen. Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det inom området mestadels är nyare bebyggelse som tillkommit under 2000-talet varför ny bebyggelse har att anpassa sig till den befintliga bebyggelsen på platsen vilket nämnden bedömer går att göra inför ansökan om bygglov.

### **Omgivningspåverkan**

Utifrån 6 a § 1 pt plan- och bygglagen ska bostadsbyggnader lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

En översiktlig bedömning har gjorts angående risk för påverkan av trafikbuller. Bedömning av situationen i nuläget är att det inte finns risk för att trafikbuller kan orsaka en olägenhet.

Lokaliseringen bedöms inte medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär en fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

### **Sammanfattande intresseavvägning**

Vid prövningen av frågor enligt 2 kap. 1 § plan- och bygglagen 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.

## **Information och upplysningar**

### **Avgift**

Ärendet blev komplett för handläggning 2024-10-21 och har handlagts inom lagstadgad tid och full avgift tas därför ut.

### **Laga kraft**

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.

## Beslutets giltighet

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

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

## Buller

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader finns bestämmelser om vilka riktvärden för buller som ska tillämpas vid bostadsbyggnader i samband med planläggning och i ärenden om bygglov samt förhandsbesked. Det är fastighetsägarens ansvar att se till att gällande riktvärden uppfylls i samband med byggnation. Om det i ett senare skede visar sig att riktvärdena inte uppfylls så är det fastighetsägarens ansvar att åtgärda detta. Enligt 8 § i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader så ska en beräkning av buller även ta hänsyn till framtida trafikflöden som kan ha betydelse för bullersituationen.

## Radon

Fastigheten befinner sig i hög- och normalriskområde för radon. Då fastigheten befinner sig i högriskområde så ska radonmätning enligt Strålsäkerhetsmyndigheten (SSM) rekommendationer ske.

## Överklaga beslut

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

*Beslutet är signerat digitalt*

*Mikael Sköldberg*

*Enhetschef*

# Sändlista

Delges beslut

Sökanden

Lagfaren ägare

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

# Information om hur du överklagar bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

## Tid för överklagande

Överklagandet ska vara kommunen tillhanda senast 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 kommunen senast 4 veckor efter att det har kungjorts.

## Hur du utformar ditt överklagande

I ditt överklagande ska du

- tala om vilket beslut du överklagar. Uppge diarienummer, beslutsnummer och beslutsdatum.
- ange varför du anser att beslutet är felaktigt.
- redogöra för hur du vill att beslutet ska ändras.

Om du har handlingar eller annat som du anser stöder din ståndpunkt i ärendet så kan du bifoga dessa.

## Vem som överklagar

I din överklagan är det viktigt att dina kontaktuppgifter framgår. Skriv ditt namn, adress, telefonnummer, e-postadress och gärna din fastighetsbeteckning.

Om du har ett ombud som företräder dig ska du bifoga en fullmakt och det ska framgå namn och kontaktuppgifter till ombudet.

## Hos vem ska beslutet överklagas

Detta beslut kan överklagas till Länsstyrelsen i Stockholms län. Överklagandet ska dock skickas till kommunen med post eller e-post, se adress nedan.

Länsstyrelsen i Stockholms län

via Värmdö kommun

Bygg-, miljö- och hälsoskyddsnämnden

134 81 Gustavsberg