

ÖSTHAMMARS  
KOMMUN  
- EN DEL AV ROSLAGEN

Lantmäteriet\_2022-08-02\_B\_261860

DELEGATIONSBeslut

Datum  
2020-12-09Dnr  
BMN-2020-2333Sid  
1 (5)Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Emil LindblomÄrendenr: C22444  
Aktbilaga: MM1Birgitta Wahlquist dödsbo  
Radiovägen 17  
181 55 Lidingö

## Beslut om förhandsbesked inom fastighet Norrboda 2:70

Som förhandsbesked med stöd av 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (PBL) förklarar bygg- och miljönämnden att den sökta åtgärden kan tillåtas på angiven plats. Med tillhörande villkor och upplysningar kan därför bygglov förväntas för den föreslagna åtgärden.

### Avgift

Avgiften för ärendet är 7 835 kronor, i enlighet med taxa fastställd av Kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

### Villkor

Förhandsbeskedet gäller redovisad omfattning, placering och i huvudsak utformning. För att åtgärden ska kunna godkännas i ett senare skede ska följande krav vara uppfyllda:

- Dricksvattenbrunn får endast uppföras på en av fastigheterna.
- Provboring och utredning av vattenkvalité och kvantitet ska genomföras och tillfredställande resultat ska redovisas innan bygglov kan beviljas.
- Val av teknik måste undersökas i samband med bygglovsansökan då avloppsansökan krävs.

### Upplysningar

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

Förhandsbeskedet omfattar inte den föreslagna bebyggelsens exakta placering på fastigheten eller dess exakta utformning. Bebyggelsens placering och utformning prövas i efterkommande bygglovsskede.

Förhandsbeskedet gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 § plan- och bygglagen.

Placeringen på fastigheten av vattenbrunn och avloppsanläggning tillsammans med landskapsbilden, ger förutsättningarna för minsta fastighetsstorlek.

Åtgärden kräver tillstånd av eller anmälan till kommunens bygg- och miljönämnd för enskilt avlopp.

Vid stranden ca 40 meter öster om den södra tomten har en brygga tidigare påträffats. Den har registrerats som L 1939:5272 i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister (KMR). Om fler bryggor framkommer ska länsstyrelsen kontaktas utan dröjsmål. Vad Länsstyrelsen har framfört i yttrande ska beaktas.

Postadress	Besöksadress/Reg.office	Telefon	Telefax	Organisationsnummer	Bankgiro
Box 66	Stångörsgatan 10	Nat 0173-860 00	Nat 0173-175 37	212000-0290	233-1361
Fakturaadress	742 21 Östhammar	Int +46 173 860 00	Int +46 173 175 37	V.A.T. No	
Box 106	www.osthammar.se	E-post		SE212000029001	
742 21 Östhammar		byggochmiljo@osthammar.se			

## **Bakgrund**

*Ansökan avser*

Förhandsbesked avseende nybyggnad av 2 bostadshus

*Fastighet*

Norrboda 2:70

*Sökande*

Birgitta Wahlquist dödsbo

*Fastighetsägare*

Sonja Birgitta Wahlquist

*Handlingar*

Handlingar som legat till grund för beslutet är ankomststämplade 2020-08-06 samt 2020-09-28.

*Planförutsättningar*

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

*Översiktsplanen*

I gällande översiktsplan för Östhammars kommun (2016) anges området som skärgårdsområde där fritid och rekreation är prioriterat. Restriktiv hållning till ny bebyggelse med hänsyn till 4 kap. miljöbalken. Långanäs - Skogahamn finns djupare beskrivet i Översiktsplanens bilagor. Området innehåller en väl samlad grupp med ca 10 fritidshus. Nordost om denna ligger gården Långanäs och ytterligare österut Skogahamn.

Skogahamn är Norrbodas östhamn och Gräsös största fiskehamn med ett trettiotal byggnader. Den är en av Uppsala läns bäst bevarade sjöbodplatser. Marken består av berg i dagen eller tunna moränskikt. Grundvattenmagasinen är sannolikt små och förutsättningarna för enskilda avlopp är mindre goda. Inom området utanför Skogahamn bedöms det inte finnas utrymme för mer bebyggelse. Möjligen skulle ytterligare en eller två tomplatser kunna tänkas, men det är angeläget att inte låta fritidsbebyggelse komma närmare hamnen.

*Vatten och avlopp*

Det är oklart i dagsläget om vatten går att ordna för fastigheten enligt besked från miljö- och hälsoskyddsinspektör. Besluten om bygglov och avlopp samordnas. Sökande har uppmanats att inkomma med ett intyg från provborrning till bygg- och miljönämnden och har fått tillåtelse att göra detta efter att beslut tagits om förhandsbeskedets övriga lämplighet.

*Riksintressen*

Området ingår i riksintresse för högexploaterad kust. Riksintresset reglerar exploatering med fritidsbebyggelse.

*Kulturmiljövården*

Norrboda 2:70 ligger inom en utpekad kulturmiljö, Ös 2 Norrboda, i Östhammars kulturmiljöprogram Jord och järn. Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun. Norrboda by beskrivs som en genuin skärgårdsby med ett välbevarat odlingslandskap. Strax öster om de i förhandsbeskedet aktuella två tomterna ligger Skoga hamn med dess sjöbodar, en av Uppsala läns största och bäst bevarade före detta fiskehamnar. Norrboda har troligen vuxit fram ur en säsongsbebodd betes- och fiskeplats som troligen först under senmedeltiden fick permanent bebyggelse. Vid 1700-talets slut låg den östra fiskehamnen längst in i den vik som numera är avsnörd



från havet. Fiskehamnen flyttades till sitt nuvarande läge vid 1800-talets slut, och benämndes då gistvall och sjöbodplats.

Vid stranden ca 40 meter öster om den södra tomten har en brygga tidigare påträffats. Den har registrerats som L 1939:5272 i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister (KMR). Bryggglämningen eller en tillhörande bod finns inte markerad i tillgängliga kartor. Längre mot öster fanns en fiskehamn vid tiden för häradskartan (1901). Länsstyrelsen bedömer att bryggglämningen inte utgör hinder för avstyckningen enligt förfrågan. Om fler bryggor framkommer ska dock länsstyrelsen kontaktas utan dröjsmål.

### Kommunicering

Ärendet har remitterats till Vattenfall, Länsstyrelsen, Upplandsmuseet samt kommunens bygg- och miljönämnd.

Upplandsmuseet yttrar att Norrboda 2:70 ligger inom en utpekad kulturmiljö, Ös 2 Norrboda, i Östhammars kulturmiljöprogram Jord och järn. Kulturhistoriska miljöer i Östhammars kommun. Norrboda by beskrivs som en genuin skärgårdsby med ett välbevarat odlingslandskap. Strax öster om de i förhandsbeskedet aktuella två tomterna ligger Skoga hamn med dess sjöbodar, en av Uppsala läns största och bäst bevarade före detta fiskehamnar. Norrboda har troligen vuxit fram ur en säsongsbebodd betes- och fiskeplats som troligen först under senmedeltiden fick permanent bebyggelse. Vid 1700-talets slut låg den östra fiskehamnen längst in i den vik som numera är avsnörd från havet. Fiskehamnen flyttades till sitt nuvarande läge vid 1800-talets slut, och benämndes då gistvall och sjöbodplats.

Söder om tilltänkt plats för två enbostadshus återfinns ett tidigare läge för en hamnanläggning, registrerad som Övrig kulturhistorisk lämning i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister (Raä Gräsö 428, L1939:5272). Lämningen har en obekant utbredning på den norra sidan av den nu avsnörda vassbevuxna havsviken. Mellan tilltänkta platser och Skoga hamn återfinns en tidigare plats för fiskeläge, registrerad som Övrig kulturhistorisk lämning i Raä:s fornlämningsregister (Raä Gräsö 444, L1939:4768). Med hänsyn till den i Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister registrerade kulturhistoriska lämningen, Raä Gräsö 428, med obekant utbredning avstyrker Upplandsmuseet önskemålet om två tomtplatser i anslutning till denna.

*Kommentar: Läget för avstyckningarna har efter detta yttrande flyttats och remitterats Länsstyrelsen som yttrat sig enligt nedan på den reviderade situationsplanen som också gäller för beslutet.*

Länsstyrelsens yttrande påpekar att vid stranden ca 40 meter öster om den södra tomten har en brygga tidigare påträffats. Den har registrerats som L 1939:5272 i Riksantikvarieämbetets kulturmiljöregister (KMR). Bryggglämningen eller en tillhörande bod finns inte markerad i tillgängliga kartor. Längre mot öster fanns en fiskehamn vid tiden för häradskartan (1901). Länsstyrelsen bedömer att bryggglämningen inte utgör hinder för avstyckningen enligt förfrågan. Om fler bryggor framkommer ska dock länsstyrelsen kontaktas utan dröjsmål.

*Kommentar: Yttrandet har noterats och upplysning finns om detta i beslutet.*

Kommunens bygg- och miljönämnd yttrar att det är oklart om det finns tillräckligt med vatten för att lösa dricksvattentillgången. I området bedömer Statens geologiska undersökning (SGU) att grundvattentillgången är tillräcklig för att försörja ett hushåll per hektar med vatten. De planerade bostadshusen ligger i anslutning till en relativt tät befintlig bebyggelse vilket kan ha en negativ

påverkan på vattentillgången. Närheten till kust innebär en ökad risk för saltvatteninträngning vilket bör beaktas vid eventuell borrning efter vatten.

Avlopp bör kunna ordnas för de planerade bostadshusen. Med tanke på placeringen nära kust ställs krav på rening av avloppsvatten i enlighet med hög skyddsnivå. Anmälan av eller ansökan om enskilt avlopp ska göras till Bygg- och miljönämnden innan anläggandet av avlopp påbörjas. I samband med det görs en bedömning av lämplig teknik på fastigheterna.

*Kommentar: handläggare har upplyst sökande om detta och uppmanat att inkomma med ett intyg från provborrning som ska gälla för en gemensamhetsanläggning för båda fastigheterna. Inskickade fysiska protokoll samt protokoll från brunnsarkivet daterade för ca 20 år sedan har givit en indikation på relativt god vattenmängd i området, men på grund av dess ålder har kommunen bett den sökande att inkomma med ett protokoll från provborrning på den föreslagna åtgärdens plats. I samråd med miljöchef har sökanden fått tillåtelse att inkomma med detta i efterhand på grund av handläggningstiden som gjort det svårt att hinna utreda frågan.*

Åtgärden är sådan att berörda har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § plan- och bygglagen. Ägare av följande fastigheter har bedömts vara berörda: Norrboda 2:48, 2:57, 2:69, 2:70 och 2:73.

Negativa synpunkter har inkommit ifrån Norrboda 2:48, se bilaga för hela yttrandet.

Fastighetsägare på Norrboda 2:48 yttrar att då man inte kan bedöma utifrån lämnad information (kartsnitt) var de två bostadshusen kommer att placeras, så kan jag inte säga ok till denna nybyggnad då man inte kan ta ställning till förslaget omfattning. Man kan tolka skissen som att nybyggnationen planeras helt nära vår tomtgräns (Norrboda 2:48) och om husen placeras där så får det stor inverkan på vår fastighet (ökad insyn, borttagande av skog/växtlighet mm).

Området kring Skoga Hamn på Gräsö är en unik miljö med naturskog som fått växa vilt i generationer, ett rikt växt- och djurliv, våtmarker, bäckar samt en mycket vacker skärgård och hamn med traditionella båthus. Vi anser att nya byggnader i första hand bör placeras på ytor där det är naturligt att bygga bostadshus, t ex ängsmark och andra öppna ytor. Vi noterar från kartsnittet att Norrboda 2:70 har många stora ytor, där en nybyggnation skulle kunna placeras som inte hamnar direkt nära någon annan fastighet, samt inte heller tar äldre naturskog i anspråk.

*Kommentar: Bedömningen är korrekt att föreslagna fastigheter kommer att hamna angränsande till fastigheten Norrboda 2:48. En bedömning har gjorts att de föreslagna placeringarna är lämpliga med hänsyn till registrerade fornlämningar, strandskyddsområde, närhet till befintlig väg som finns på fastigheten Norrboda 2:70 samt avstånd till de kulturhistoriskt viktiga sjöbodarna. Fastigheterna föreslås bli relativt små vilket i sin tur ger möjlighet att spara en större andel sammanhållen skog. Att placera nya fastigheter längre bort från befintlig byggnation ökar risken för en mer fragmenterad skog än om de placeras i anslutning till redan exploaterad mark vilket ger sämre förutsättningar för biologisk mångfald. När det gäller valet mellan att exploatera skogsmark framför ängsmark så bör det framhållas att båda marktyperna finns reglerat i 3 kap 4 § miljöbalken (MB) där det beskrivs att jord- och skogsbruk är av nationellt intresse där ängsmark ofta innefattas i bruksvärd jordbruksmark. Det görs också skillnad där jordbruksmark endast får tas i anspråk om det är för ett väsentligt samhällsintresse, vilket inte regleras med samma restriktivitet i fråga skogsbruk. Därav har kommunen med hänsyn till dessa motiveringar godkänt den föreslagna åtgärden.*

Vidimeras: *Magnus Almström*  
(Magnus Almström)ÖSTHAMMARS  
KOMMUN  
- EN DEL AV ROSLAGEN

Lantmäteriet\_2022-08-02\_B\_261860

5 (5)

### Motivering till beslutet

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. 4-5 §§ (markens lämplighet) och 8 kap. 9 § (krav på tomt) PBL. Plankravet enligt 4 kap. 2 § PBL bedöms inte inträda. Förhandsbesked ska därför beviljas.

Översiktsplanens bilagor som beskriver att det inte bedöms finnas utrymme för mer bebyggelse, utom möjligen en eller två tomter. Bebyggelsen bör inte komma närmare hamnen enligt beskrivningen. I detta fall blir det två små tomter som inte kommer närmare hamnen än den redan befintliga bebyggelsen, och kan därför bedömas som lämplig. Kraven på tomtstorlek som anges i översiktsplanen vara 2 500 kvm vilket är en riktlinje med syftet att säkerställa att dricksvattenbrunn och avloppsinfiltration är separerade med minst 50 meter. Då fastigheterna ska försörjas med en gemensam dricksvattenbrunn så har miljöchef samt bygg- och miljönämnden gjort bedömningen att mindre fastigheter får uppföras i det här fallet. En fördel med att ha mindre fastighetsstorlekar i detta fall är att en större mängd skogsridå ner mot den kulturhistoriskt viktiga hamnen kan sparas.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Tomas Bendixsen

Ordförande

Bygg- och miljönämnden

### Bilaga:

Besvärshänvisning samt yttrande

### Beslutet skickas till

Norrboda 2:70

### Beslutet skickas med rekommenderat brev till

Norrboda 2:48

### Underrättelse om beslut skickas till

Norrboda 2:48, 2:57, 2:69, 2:70 och 2:73.