



Mats Bjarne Waldemar Nyman

VRETENVÄGEN 2
761 12 BERGSHAMRA

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Fastighet

GÄRDSNÄS 1:5

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att

1. bevilja förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus inom fastigheten Gärdsnäs 1:5 med stöd av 9 kap 17 § samt 9 kap 31 § plan- och bygglagen,
2. tomtplatsen ska i sin helhet placeras utanför strandskyddat område,
3. ta ut en avgift på 17 520 kronor, enligt gällande taxa beslutad av Kommunfullmäktige. Avgiften tas ut även om beslutet överklagas. Faktura skickas i separat försändelse.

Motivering

Förhandsbeskedet överensstämmer med Norrtälje kommuns översiktsplan.

Förhandsbeskedet går att förena med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelser i 1-4 kap miljöbalken.

Förhandsbeskedet för nybyggnad av ett enbostadshus är inte att betrakta som ny sammanhållen bebyggelse utan en mindre komplettering, som inte behöver planläggas enligt 4 kap plan- och bygglagen. Behov att anlägga nya vägar och gemensamt avlopp saknas. Sökt lokalisering bedöms inte heller försvåra en eventuell framtida planläggning.

Förhandsbeskedet anses förenligt med kraven på byggnader och byggnaders placering enligt 2 kap och 8 kap plan- och bygglagen samt med de allmänna intressen som ska beaktas vid lokaliseringen av bebyggelse.

Förhandsbeskedet för nybyggnad av ett enbostadshus alternativt fritidshus inom fastigheten Gärdsnäs 1:5 bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen.

Sökt förhandsbesked ligger i nära anslutning till område som omfattas av strandskydd enligt 7 kap 13-15 §§ miljöbalken. Beslutet är villkorat med att tomtplatsen i sin helhet ska



placeras utanför strandskyddat område. Detta för att inte riskera att sökt förhandsbesked kommer att påverka det strandskyddade området negativt.

Sökande har visat att vatten- och avloppsfrågan går att lösa, se separat utlåtande.

Upplysningar

Vänligen uppgi förhandsbeskedets diarienummer vid ansökan om bygglov. Detta beslut om förhandsbesked medför inte rätt att påbörja byggprojektet. Bygglov ska sökas i vanlig ordning. Förhandsbeskedet är bindande vid prövning av ansökan om bygglov som görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vunnit laga kraft.

Detta beslut kan komma att överklagas av berörda sakägare. Observera att beslutet vinner laga kraft tidigast tre veckor efter det att berörda grannar/sakägare fått del av beslutet, och under förutsättning att ingen överklagar beslutet. Ni som sökande ansvarar själv för att kontrollera hos Bygg- och miljönämnden om beslutet har vunnit laga kraft.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas i den del som kan beröra fornlämningen. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla omständigheten hos Länsstyrelsen.

Sökanden har visat att möjligheter att ordna vatten- och avloppsförsörjning finns.

Fastighetsägare är ansvariga för att fastigheten har en avloppslösning som uppfyller dagens lagkrav. Anläggande av en avloppsanläggning kräver tillstånd och ansökan ska lämnas in till Bygg- och miljönämnden i god tid innan anläggningsarbetet avses påbörjas. Vid ändringar i belastningen på befintlig avloppsanläggning krävs en anmälan om ändring till bygg- och miljönämnden. Vid borring av dricksvattentäkt bör SGU:s rekommendationer och Livsmedelsverkets råd om enskild dricksvattenförsörjning följas. Farbar väg för slamtömningsfordon ska anordnas i enlighet med kraven från Norrtälje Vatten och Avfall.

Samråds- och remissyttranden

Samhällsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att ägare till fastigheterna Gärdsnäs 1:25, Gärdsnäs 1:45, Gärdsnäs 1:47, Gärdsnäs 1:20, Löparö 1:9, Gärdsnäs 1:37, Gärdsnäs 1:43, Gärdsnäs 1:48, Gärdsnäs 1:23, Gärdsnäs 1:17, Gärdsnäs 1:42, Gärdsnäs 1:5, Gärdsnäs 1:48, Gärdsnäs 1:22, Gärdsnäs 1:19, Gärdsnäs 2:1, Gärdsnäs 1:46, Gärdsnäs 1:27, Gärdsnäs 1:30, Gärdsnäs 1:44, Gärdsnäs 1:42, Gärdsnäs 1:47, Gärdsnäs 1:16, Gärdsnäs 1:24, Gärdsnäs 1:26, Gärdsnäs 1:35, Gärdsnäs 1:34, Gärdsnäs 1:11, Gärdsnäs 1:9, Gärdsnäs 1:19, Gärdsnäs 1:5, Gärdsnäs 1:37, Gärdsnäs 1:41, Gärdsnäs 1:21, Gärdsnäs 1:24 och Gärdsnäs 1:45 är berörda av nu sökt åtgärd.

Ägare till fastigheterna Gärdsnäs 1:19, Gärdsnäs 1:11 och Löparö 1:12 har lämnat in erinran mot nu sökt åtgärd. De skriver sammanfattningsvis:

Oro framförs för egen vattenbrunn utifrån framtida infiltration, uttag av grundvatten och önskan om att hållas skadefri. Nybildad fastighet måste ingå i det solidariska ansvaret för att svara för de kostnader av framtida vägunderhåll gällande den icke lantmåteriförrättade stickvägen. Eventuell påverkan på det rikliga djurliv som finns kring närbeläget kärr i form av bäver, mård, groddjur, mm samt mångfalden av fågelarter bör även vägas in vid beslut.



Som boende här ser jag med stigande oro hur områdets natur- och strövområden minskar alltmer, vilket påverkar både vår livskvalitet och den lokala miljön. Vidare framförs ökad biltrafik och tunga transporter.

Sökande har inkommit med svar på grannars erinran och skriver sammanfattningsvis: Föreslagen tomtavstyckning från stamfastigheten får anses marginell och ha väldigt liten inverkan på det rörliga friluftslivet och människors möjlighet att röra sig i området. Tillgången på vatten i området är god och vi menar att frågan om vattentillgång redan är belyst med ingiven VA-utredning.

Samhällsbyggnadskontoret gör följande bedömning:

Gällande ökad belastning på befintlig enskild väg gör Samhällsbyggnadskontoret bedömningen att en ökning av belastningen av vägen i det aktuella ärendet med en tillkommande tomtplats, inte kan ses som väsentlig och utgör således inte någon betydande olägenhet. Frågor om servitut ligger utanför prövningens ram, då servitut är en civilrättslig reglering och frågor om detta får prövas i annan ordning.

Sökt plats för aktuellt förhandsbesked för ett enbostadshus är belägen på skogsmark, inom sökt tomtplats finns inga rapporter som indikerar djur- eller naturvärden på platsen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer vidare att dricksvattenfrågan samt möjlighet att ordna avlopp kan få en tillfredsställande lösning i enlighet med den VA-utredning som ligger till grund för det yttrande som utfärdats i frågan daterat 2024-09-09.

Handläggare för ärendet har varit: Maria Hörner.
Kontakt: 0176-710 00 (Kontaktcenter).

Beslutsdelegat har varit:
Johan Andersson
Bygglovschef

Du kan begära att beslutet överprövas

Om ni anser att beslutet är fel kan ni överklaga det hos länsstyrelsen. Ni ställer skrivelsen till länsstyrelsen men skickar den till Bygg- och miljönämnden, adressen finns i sidfoten. I skrivelsen anger ni ärendets diarienummer, hur ni vill att beslutet ändras och varför, ert namn, fullständig adress och telefonnummer. Skrivelsen ska vara undertecknad av er och måste vara inlämnad till Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag ni tagit del av beslutet. Om ni anlitar ombud ska en fullmakt i original skickas med.

Kopia till: Ägare av fastigheten Gärdsnäs 1:5

Med delgivning till ägare till fastigheterna: Gärdsnäs 1:19, Gärdsnäs 1:11 och Löparö 1:12.