

Bygg- och miljönämnden

Annica Svederot  
Åstorp Åstorpsbacken 10  
132 36 Saltsjö-Boo

## Dnr BMN-2022-2650

### § 137. Tvärnö 2:12, förhandsbesked avseende nybyggnad av tre bostadshus

#### Beslut

Förhandsbesked för nybyggnad av tre bostadshus beviljas, med stöd av 9 kap. 17 § Plan- och bygglagen (PBL). Med tillhörande villkor och upplysningar kan därför bygglov förväntas för den föreslagna åtgärden.

#### Avgift

Avgiften för ärendet är 10 898 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:

- Fastigheter ska ges en storlek på minst 2 500 kvm.
- Fastigheter och byggnader ska placeras utanför strandskyddat område.
- Fastigheter får ej bildas närmare än 30 meter från de befintliga fastigheterna Tvärnö 2:29 och 2:30.

#### Upplysningar

Förhandsbeskedet innebär inte att åtgärden får påbörjas enligt 9 kap. 39 § PBL.

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.

För att möjliggöra placering av vattenbrunn och avloppsanläggning med tillräckliga avstånd, samt med hänsyn till landskapsbilden, ställs krav på en minsta fastighetsstorlek om 2500 kvm.

Ansökan om enskilt avlopp ska göras till Bygg- och miljönämnden innan anläggandet av avlopp påbörjas. I samband med detta görs en bedömning av lämplig teknik på fastigheterna. Om växter eller djur som berörs av Artskyddsförordningen upptäcks och påverkas av

## Bygg- och miljönämnden

exploateringen är det exploatörens ansvar att söka dispens alt. anmäla 12:6-samråd till Länsstyrelsen i Uppsala län.

### Ärendebeskrivning

#### Sökande

Annica Elisabeth Svederot

#### Fastighetsägare

Annica Elisabeth Svederot

Monica Aurora Svederot

### Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

### Översiktsplanen

I gällande översiktsplan för Östhammars kommun (2016) är riktlinjen för området: Landsbygd i skärgård med utveckling av bebyggelse med hänsyn till areella näringar och turism.

Översiktsplanen bedömer att föreslagen exploatering inte strider mot de intentioner som översiktsplanen har beskrivit för området.

### Vatten och avlopp

Enligt SGU:s kartskikt ”Grundvattentillgång i små magasin” är grundvattentillgången begränsad, <250 l/dygn/ha. Dessutom är vattentillgången i de närmast belägna brunnarna relativt låg (mellan 30 och 125 l/timme). Närheten till kust innebär en ökad risk för saltvatteninträngning vilket bör beaktas vid eventuell borrhning efter vatten. Då Miljöenheten bedömde att vattentillgången behövde styrkas, utförde sökanden en provborrning och har inkommit med ett brunnsprotokoll samt en vattenanalys som säkerställer tillgången på vatten.

Avlopp bör kunna ordnas för de planerade bostadshusen. Med tanke på placeringen nära kust kommer krav att ställas på rening av avloppsvatten i enlighet med hög skyddsnivå. Anmälan av eller ansökan om enskilt avlopp ska göras till Bygg- och miljö-nämnden innan anläggandet av avlopp påbörjas. I samband med detta görs en bedömning av lämplig teknik på fastigheten. En gemensam lösning för vatten och avlopp är att föredra, gärna samordnat med de befintliga fastigheterna öster om den planerade avstyckningen.

### Riksintressen

Området ingår i riksintresse för:

- Högexploaterad kust 4 kap. 4§ miljöbalken: Kustområdet från Arkösund till Forsmark. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna.

## Bygg- och miljönämnden

### Natur

Inga kända, värdefulla, naturvärden finns noterade på platsen.

### Strandskydd

Såväl byggnader som fastigheter ska placeras utanför området som skyddas av strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken.

### Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

### Kommunicering

Ärendet har remitterats till Vattenfall Eldistribution. Även berörda grannar har underrättats om ansökan och getts tillfälle att yttra sig enligt 9 kap. 25 § PBL. Ägare av följande fastigheter har bedömts vara berörda:

Tvärnö 2:12, 2:15, 2:19, 2:20, 2:29, 2:30, 9:1

Vattenfall Eldistribution har elnätanläggningar inom närområde för planerade nya fastigheter och nya byggnader bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 12 kV nätstation, svart kvadrat, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Ägare till Tvärnö 2:30 framför att den nya föreslagna tomten som ligger närmast 2:30 är alltför kuperad och utmanande och önskar därför att alla tomter förskjuts något västerut. De informerar även om att de har en infiltrationsanläggning sydväst om 2:30. I övrigt har de inga invändningar mot förslaget.

Ägare till Tvärnö 2:29 framför att de har en avloppsanläggning inklusive infiltration 30 meter väster om 2:29. Detta bör noteras vid markarbeten m.m. De noterar även att föreslagen plats för nya tomter är väldigt kuperad och att det därför kan krävas mycket arbeten för att göra tomterna lämpliga för bebyggelse. I övrigt har de inga principiella invändningar mot förslaget, även om de hellre skulle se platsen obebyggd.

**Kommunens kommentar till inkomna synpunkter:** För att inte riskera att skada avloppsanläggningar och för att värna om det naturliga grönsläppet som finns väster om de befintliga fastigheterna 2:29 och 2:30, har ett villkor till förhandsbeskedet införts. Villkoret innebär att nya fastigheter inte hamnar närmare än 30 meter från de befintliga fastigheterna.

### Beslutsunderlag

Handlingar som legat till grund för beslutet är ankomststämplade 2022-09-01 (ansökan), 2022-11-02, (situationsplan) samt 2023-08-29 (brunnsprotokoll och vattenanalys)

### Motivering till beslutet

Ansökan bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Åtgärden bedöms som en komplettering och står därför inte i konflikt med riksintresse för högexploaterad kust.

## Bygg- och miljönämnden

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till vattenförsörjning. Enligt brunnsprotokoll och vattenanalys inkommen 2023-08-29 kan vattenförsörjningen för fastigheterna säkerställas.

Avlopp bör kunna ordnas för den planerade bebyggelsen och föreslagen placering bedöms inte ha någon risk för påverkan på känsliga naturmiljöer eller arter.

Den föreslagna åtgärden uppfyller kraven enligt 2 kap. 4-5 §§ (markens lämplighet) och 8 kap. 9 § (krav på tomt) PBL. Då det inte råder någon stor efterfrågan att bygga i området anser Bygg- och miljönämnden att markens lämplighet inte behöver prövas med detaljplan. Plankravet enligt 4 kap. 2 § PBL bedöms därför inte inträda. Förhandsbesked ska därför beviljas.

### **Bilaga**

Överklagandehänvisning

### **Beslutet skickas till**

Tvärnö 2:12

### **Underrättelse om beslut skickas till**

Tvärnö 2:15, 2:19, 2:20, 2:29, 2:30, 9:1