

Bygg- och miljönämnden

Elin Högström  
Nofler Strasse 48  
6800 Feldkirch  
Österrike**Dnr BMN-2025-2141**

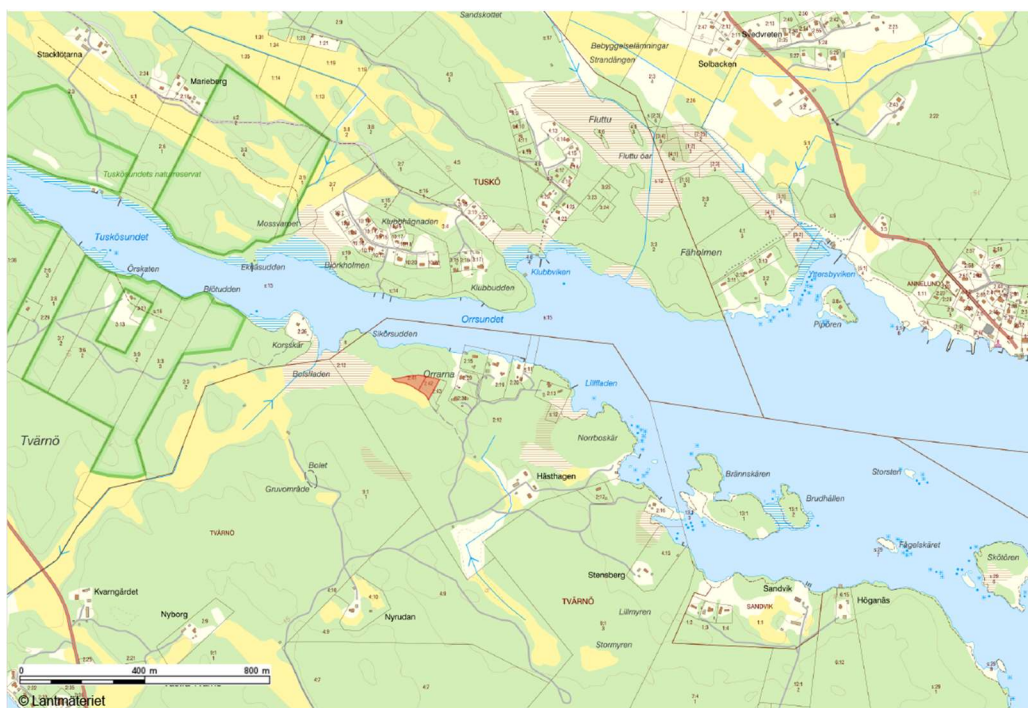
## **§ 128. Tvärnö 2:41 och 2:42, förhandsbesked avseende nybyggnad av två bostadshus**

### **Beslut**

Förhandsbesked avseende nybyggnad av två 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 6 204 kronor, enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige. Faktura kommer att skickas separat.



Översiktskarta Tvärnö 2:41 och 2:42

### **Beslutsmotivering**

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark

## Bygg- och miljönämnden

tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet (2 kap. 4 § PBL).

Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen (2 kap. 5 § PBL).

Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt (2 kap. 9 § PBL).

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspflichtiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt (4 kap. 2 § PBL).

Enligt översiktsplanen strider inte föreslagen åtgärd mot de intentioner som översiktsplanen har beskrivit för området.

Sökanden har inkommit med brunnsprotokoll samt en vattenanalys som säkerställer tillgången på vatten för fastigheterna samt att vattnet är tjänligt. Brunnsprotokollet visar att det finns en vattenmängd som uppnår 650 liter/ timme. 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.

Enligt Kommunekolog finns det inga kända skyddsvärda biotoper eller arter på platsen.

En stabilitetsutredning för att säkerställa att det inte finns några risker för skred har utförts och inkom 2025-09-11. Utredningens samlade bedömning över markförhållandena ur stabilitetssynpunkt för byggande är att samtliga tre tomter (Tvärnö 2:41, 2:42 och 2:43) är stabila. Jordarterna är fasta och stabila. Den lutning som förekommer mellan åkern och krönet av berget utgörs mest av en bergskant. Inga aktsamhetsområden eller eroderbarhet finns i anslutning till tomterna.

## Bygg- och miljönämnden

Förhandsbesked för att stycka av Tvärnö 2:41, 2:42 och 2:43 från Tvärnö 2:12 beviljades av Bygg- och miljönämnden (Nämnden) 2023-09-28. Efter Lantmäteriet prövat åtgärden enligt fastighetsbildningslagen (FBL) styckades de tre tomterna av. I beslutet om förhandsbesked framgår det att ett förhandsbesked gäller endast om bygglov för åtgärden söks inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft (9 kap. 39 § PBL). Då inget bygglov inkommit inom två år behövs ett nytt beslut för att bygglov ska kunna förväntas för den föreslagna åtgärden. En ny lokaliseringsprövning har nu genomförts inom de redan avstyckade fastigheterna Tvärnö 2:41 och 2:42 på begäran av fastighetsägare.

Nämnden bedömer att föreslagen åtgärd uppfyller de allmänna intressen som beskrivs i 2 kap. PBL. Marken anses vara lämplig mot bakgrund av områdets jord-, berg- och vattenförhållanden. Inom området finns det goda förutsättningar att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt.

Enligt 9 kap. 17 § PBL ska byggnadsnämnden ge förhandsbesked om en åtgärd som kräver bygglov kan tillåtas på en viss plats. I förarbetena till 1987 års PBL (1987:10) uttalas att vad som i första hand bör prövas är om en byggnad över huvud taget kan tillåtas på platsen. Det är alltså närmast fråga om en prövning av markens lämplighet för den åtgärd som planeras (se prop. 1985/86:1 s. 285).

Med anledning av att det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark ska kommunens uppfattning i frågan om behovet av planläggning tillmätas stor betydelse (se prop. 2017/18:167 s. 14 f.).

Nämnden bedömer att föreslaget förhandsbesked med syfte att möjliggöra för nybyggnad av två bostadshus ligger i linje med vad som kan beviljas med stöd av 9 kap. 17 § PBL. Även då åtgärden utgör en ny sammanhållen bebyggelse enligt 1 kap. 4 § PBL anser Nämnden att åtgärden kan prövas med ett förhandsbesked med hänsyn till områdets karaktär, omfattning och inverkan på omgivningen samt till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt. Kraven i 2 kap. 3, 4, 5, 6, 8 och 9 §§ PBL, samt 3 kap. 4 och 9 i miljöbalken anses uppfylla. Åtgärden bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan eller några betydande olägenheter för omgivningen. Ett detaljplanearbete enligt 4 kap. 2 § PBL anses därför inte nödvändigt. Förhandsbeskedet ska beviljas.

### 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.

**Bygg- och miljönämnden**

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.

Utsättning av ledningar (så kallad ledningskoll) behöver beställas innan något grävarbete utförs, för att säkerställa att inga befintliga ledningar skadas.

Om växter eller djur som berörs av Artskyddsförordningen upptäcks och påverkas av exploateringen är det exploatörens ansvar att söka dispens alt. Genomföra ett samråd enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken med Länsstyrelsen i Uppsala län.

**Ärendebeskrivning**

Sökande

Elin Högström

Fastighetsägare

Annica Elisabeth Svederot och Monica Aurora Svederot

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Översiktsplanen

I gällande översiktsplan för Östhammars kommun (2023) är riktlinjen för området: Landsbygd i skärgård (LS) med utveckling av bebyggelse med hänsyn till areella näringar och turism.

Vatten och avlopp

Sökanden har inkommit med ett brunnsprotokoll samt en vattenanalys som säkerställer tillgången på vatten för fastigheterna samt att vattnet är tjänligt. Brunnsprotokollet visar att det finns en vattenmängd som uppnår 650 liter/ timme.

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 miljönämnden innan anläggandet av avlopp påbörjas. I samband med detta görs en bedömning av lämplig teknik på fastigheten. Enligt remissvar från Miljöenheten är en gemensam lösning för vatten och avlopp är att föredra. Lösningen får gärna samordnas med de befintliga fastigheterna öster om den planerade avstyckningen.

Riksintressen

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.

Natur

## Bygg- och miljönämnden

Inga kända, värdefulla, naturvärden finns noterade på platsen.

**Beskrivning av platsen**

Tomterna är belägna på norra delen av Tvärnö i Östhammars kommun. Det tidigare tre avstyckade tomterna är belägna på ett bergsområde som höjer sig ca 8 meter över havet och 7 meter över åkermarken i söder. Tomterna och deras omgivning mot vattnet i norr domineras av ett bergsområde.

**Strandskydd**

Fastigheterna är sedan tidigare avstyckade utanför området som skyddas av strandskyddsbestämmelserna i 7 kap. miljöbalken.

**Prövning av barnets bästa**

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

**Kommunicering**

Åtgärden remitterades i november 2022 (ärende BMN-2022- 2650) till Miljöenheten och Kommunekolog på Östhammars kommun samt Vattenfall Eldistribution AB vid prövningen av det tidigare förhandsbeskedet som i sin tur resulterade i en avstyckning av Tvärnö 2:41 2:42 och 2:43. Samtliga nytillkomna fastigheter är avsedda för bostadsändamål. Miljöenheten och Kommunekolog har fått möjligheten att yttra sig igen inom ramen av denna prövning. Varken Miljöenheten eller Kommunekologen har något att tillägga.

Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Berörda grannar underrättades under november 2022 genom prövning av förhandsbesked med syfte att stycka av Tvärnö 2:41, 2:42 och 2:43 (ärende BMN-2022- 2650). Inga negativa synpunkter inkom från berörda grannar vid underrättelsen. Fastighetsägare för Tvärnö 2:29 och 2:30 har fått möjligheten att yttra sig igen då de ligger närmst Tvärnö 2:41 och 2:42. Varken 2:29 eller 2:30 har inkommit med negativa synpunkter. Då fastigheterna redan styckats av för bostadsändamål och denna prövning endast är en lokaliseringsprövning bedömer Nämnden att övriga grannar inte kan anses berörda av prövningen och behöver därför inte höras igen.

**Ärendets behandling**

Beslut om positivt förhandsbesked beviljades 2023-09-28 (ärende BMN-2022- 2650) för Tvärnö 2:41, 2:42 och 2:43. Fastigheterna styckades sedan av från Tvärnö 2:12 efter Lantmäteriets prövning mot FBL. Åtgärden har nu prövats om på begäran av fastighetsägare.

**Beslutsunderlag**

Handlingar som legat till grund för beslutet är ansökan, situationsplan (inkom 2025-08-25) samt stabilitetsutredning (inkom 2025-09-11). Brunnsprotokoll och vattenanalys (inkom 2023-08-29).

**Bilaga**

Besvärshänvisning

**Beslutet skickas till**

Sökande

Fastighetsägare

**Underrättelse om beslut skickas till**

Åtgärden är av sådan art att en underrättelse av berörda grannar bedöms som uppenbart  
obehövligt.