

Bygg- och miljönämnden

Andreas Hovberg
Norra Krycklinge 127
743 71 Björklinge**Dnr BMN-2023-3066**

§ 101. Västerbyn 2:10, förhandsbesked för 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 11 843 kronor, enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige. Faktura kommer att 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.
- Vattenanalys från provborrning ska redovisas till Plan- och byggheten innan bygglov kan 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 provas 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.

Bygg- och miljönämnden

Ärendebeskrivning

Sökande

Andreas Hovberg

Fastighetsägare

Andreas Hovberg och Marit Elisabeth Hovberg

Planföresättningar

Fastigheten omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Översiktsplanen

I gällande översiktsplan för Östhammars kommun (2023) anges att det tänkta planområdet ligger i översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta på området betecknat som: LT-tätortsnära landsbygd där bebyggelseutveckling är möjligt med kommunalt vatten och avlopp. Här ska den utveckling som sker i första hand överväga kommunala vatten- och avloppslösningar. Det tänkta planområdet ligger utanför Gästrike vattens verksamhetsområde och kommunalt vatten och avlopp är inte ett alternativ. I förhandsbesked föreslås en gemensamhetsanläggning för vatten och avlopp. Det tänkta planområdet ligger i linje med översiktsplanen och de bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner.

Vatten och avlopp

En provborrning har utförts med syfte att säkerställa vattentillgången för de aktuella bostadsfastigheterna. Brunnsprotokoll inkom 2024-05-16. Avlopp går att ordna för fastigheten enligt besked från miljö- och hälsoskyddsinspektör. Val av teknik måste dock undersökas i samband med bygglovsansökan då avloppsansökan krävs. Besluten om bygglov och avlopp samordnas.

Riksintressen

Området ingår i riksintresse för högexploaterad kust, strax väster om riksintresse för naturvård (benämning Gräsö-Singöområdet) samt inom ett större område för Odlingslandskapets bevarande (benämning Gräsö). Riksintresset reglerar exploatering med fritidsbebyggelse.

Natur

Sammantaget pekar ovanstående på ett allmänt naturvärde som berör stora delar av Gräsö. Inga specifikt kända skyddsvärda arter eller biotoper har identifierats inom eller i direkt närhet till området för planerad bebyggelse.

Beskrivning av platsen

Området ligger nordväst om Långviken på Gräsö. Den aktuella platsen för föreslagna bostadsfastigheter består idag av gles skog på båda sidor av vägen (fotografier daterade 2023-11-20). Vägen mellan de föreslagna bostadsfastigheterna ligger i anslutning till väg 1183.

Barnets bästa

En barnkonsekvensanalys har inte bedömts relevant i ärendet.

Bygg- och miljönämnden

Kommunicering

Ärendet har remitterats externt till Vattenfall Eldistribution AB.

Vattenfall Eldistribution AB anför att en ny byggnad intill en luftledning på mellanspänningsnivå, bör placeras på ett avstånd om 10 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

Ärendet har remitterats internt till Miljöenheten samt Miljösakkunnig på Östhammars Kommun.

Miljöenheten anför att det är oklart om det finns tillräckligt med vatten för att lösa dricksvattentillgången. I området bedömer Sveriges geologiska undersökning (SGU) att grundvattentillgången är tillräcklig för att försörja ett hushåll per hektar med vatten. Närheten till kust innebär en ökad risk för saltvatteninträngning vilket bör beaktas vid eventuell borring efter 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. Miljöenheten ser positivt på gemensamma vatten- och avloppslösningar för de tre bostadshusen.

Miljösakkunnig anser att de områden som berörs av ansökt förhandsbesked bedöms inte ha någon betydande risk för påverkan på kända skyddade naturmiljöer eller arter. Sökanden rekommenderas dock att ta generell hänsyn till landskapet och naturmiljön på Gräsö genom att minimera områden för markstörningar och andel hårdgjorda ytor.

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: Västerbyn 1:42, 1:43, 2:14, 2:41, 2:42, 2:43, 2:54, 2:70, 2:71, 2:72, 3:8, 3:11, 4:8, 6:1, 6:3, 6:16, 7:1, 7:2 och 7:3.

Negativa synpunkter har inkommit ifrån Västerbyn 2:41, 2:42, 2:43, 2:54, 2:70, 2:71 och 2:72, se bilaga. Synpunkterna berör följande aspekter.

- Grundvattentillgång
Kommentar: Bygg- och Miljönämnden bedömer att en provborring måste utföras: Se inkommet brunnsprotokoll daterat 2024-05-16.
- Saltvattenintrång
Kommentar: Bygg- och miljönämnden bedömer att risken är relativt liten. Vattenanalys från provborring ska redovisas innan bygglov beviljas.
- Ökad belastning på infartsväg
Kommentar: Bygg- och miljönämnden bedömer att åtgärden inte strider mot 2 kap. 5 § 3 p, 5 p PBL.
- Kapacitet gällande elförsörjning
Kommentar: Bygg- och miljönämnden bedömer att en remiss ska skickas till Vattenfall. Se remissvar daterat 2023-10-24.

Bygg- och miljönämnden

- Vägbom under vinterhalvåret
Kommentar: Bygg- och miljönämnden bedömer att frågan inte berör lokaliseringsprinciperna i PBL.

Inkomna synpunkter föranleder inte nämnden att ändra sitt beslut.

Beslutsunderlag

Handlingar som legat till grund för beslutet är ankomststämplade 2023-10-16.

Motivering till beslutet

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

Ansökan ligger i linje med översiktsplanen och den bedöms inte strida mot översiktsplanens intentioner. Lokaliseringen bedöms inte ha någon risk för påverkan på känsliga naturmiljöer eller arter enligt besked från miljöskunnig.

Då de föreslagna bostadsfastigheterna ligger i ett tidigt skede sett från väg 1183 anses åtgärden inte ha en sådan inverkan på vägen att risken för översvämning ökar avsevärt. Därför bedömer Bygg- och miljönämnden att åtgärden inte strider mot 2 kap. 5 § 3 p, 5 p PBL.

En provborrning har utförts med syfte att säkerställa vattentillgången för området. Brunnsprotokoll inkom 2024-05-16. Lokalisering anses inte medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt. En vattenanalys ska redovisas innan bygglov beviljas. Avlopp går att ordna för fastigheten enligt besked från miljö- och hälsoskyddsinspektör. Med tanke på placeringen nära kust kommer krav att ställas på rening av avloppsvatten i enlighet med hög skyddsnivå.

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.

Bygg- och miljönämnden

Bilaga

Överklagandehänvisning

Yttrande signerat Västerbyn 2:41, 2:42, 2:43, 2:54, 2:70, 2:71 och 2:72.

Brunnsprotokoll.

Remissvar Vattenfall Eldistribution AB daterat 2023-11-07.

Beslutet skickas till

Västerbyn 2:10.

Beslutet skickas med rek+MB till

Västerbyn 2:41, 2:42, 2:43, 2:54, 2:70, 2:71 och 2:72.

Underrättelse om beslut skickas till

Västerbyn 1:42, 1:43, 2:14, 3:8, 3:11, 4:8, 6:1, 6:3, 6:16, 7:1, 7:2 och 7:3.