



Johan Larsson

Björnvägen 3
183 60 Täby

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Fastighet

Yxlö 1:42

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att

1. bevilja förhandsbesked för nybyggnad av 3 stycken enbostadshus inom fastigheten Yxlö 1:42 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 36 500 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 3 stycken 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 3 stycken enbostadshus inom fastigheten Yxlö 1:42 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.



Övriga förutsättningar

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

Upplysningar

Vänligen uppge 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.

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 Kolsvik 3:1, Kolsvik 5:78, Yxlö 1:159, Yxlö 1:239, Yxlö 1:240, Yxlö 10:5, Yxlö 13:1, Yxlö 2:47, Yxlö 3:15, Yxlö 3:21, Yxlö 1:34, Yxlö 1:35, Yxlö 1:49, Yxlö 1:50, Yxlö 1:53, Yxlö 1:68, Yxlö 1:69, Yxlö 1:72, Yxlö 1:87, Yxlö 1:227, Yxlö 1:206, Yxlö 2:129, Yxlö 2:134, Yxlö 2:142, Yxlö 4:2, Yxlö 4:5, Yxlö 4:11, Yxlö 4:12, Yxlö 4:14, Yxlö 4:17, Yxlö 4:18, Yxlö 4:19, Yxlö 4:23, Yxlö 4:24, Yxlö 4:34, Yxlö 4:35, Yxlö 4:40, Yxlö 4:40, Yxlö 4:55, Yxlö 4:56, Yxlö 11:1, Yxlö 12:1 och Yxlö 1:268 är berörda av nu sökt åtgärd.

Ägare till fastigheterna Kolsvik 3:1 och Yxlö 1:239 samt Yxlö-Eds Vägsamfällighetsförening har lämnat in erinran mot nu sökt åtgärd. De skriver sammanfattningsvis: att underlaget är otydligt. Befintliga bostäders vattentillgång kan skadas. Befintlig väg kan skadas av den ökade trafiken och att husen kan komma för nära vägen. Tomterna blir små. Förtätningen skadar djur- och naturlivet på platsen. En fladdermusinventering borde göras. En förtätning av bostäder innebär att områdets karaktär ändras.

Sökande har inkommit med svar på grannars erinran och skriver sammanfattningsvis: Att vatten- och avlopp kommer kunna få en tillfredställande lösning. Att gränserna i kartan är något feldragna. Säkerhetsavstånd till vägen kommer hållas.



Samhällsbyggnadskontoret gör följande bedömning: underlaget som lämnas in bedöms som fullgott för att bevilja ett förhandsbesked. En utredning i VA-frågan har gjorts och bedömts kunna lösas på ett tillfredställande sätt. Se separat VA-utlåtande. Trafiken bedöms öka måttligt med 3 enbostadshus och servituten som gäller bedöms inte behöva ta skada av nu sökt förhandsbesked. Att tomerna blir denna storleken är helt rimligt då ca 2 000 kvm är normalt för avstyckningar utanför detaljplan.

Platsen har inte något speciellt utpekad djur- eller naturvärde. Ingen djur- eller naturinventering har därför krävts. Den mark som tas i anspråk bedöms som acceptabel ur miljösynpunkt, se 2 kap plan- och bygglagen. Förtätningen av byggnader är något som tenderar att ske successivt. Det bedöms som rimligt enligt 2 kap plan- och bygglagen med att denna mindre förtätningen i området sker. Ingen av den erinran som inkommit bedöms skapa en väsentlig olägenhet enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen

Bilaga: VA-utlåtande

Handläggare för ärendet har varit: Carl-Magnus Brännström.
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.

Med delgivning till ägare till fastigheterna: Kolsvik 3:1 och Yxlö 1:239 samt Yxlö-Eds Vägsamfällighetsförening