

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

§135

Förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och komplementbyggnad

Dnr BoM 2024-1690

HÄVERÖ-BERGBY 1:20

Beslut

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott beslutar

1. bevilja förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus alternativt fritidshus inom fastigheten HÄVERÖ-BERGBY 1:20 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 9 928 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 alternativt fritidshus 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 HÄVERÖ-BERGBY 1:20 bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen.

Sökanden har visat att möjligheter att ordna vatten- och avloppsförsörjning finns, se separat utlåtande.

Enligt en utredning från 1970-talet av åkerklassad mark är sökt förhandsbesked belägen inom åkermark. Marken brukas idag inte för odling och bedömningen är att sökt förhandsbesked inte tar i anspråk brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap 4 § miljöbalken.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

§135

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.

Avgiften för lov i detta ärende skulle ha varit 18 980 kronor. Om handläggningstiden överstigit tio veckor i ett ärende om bygglov, ska följande delar av avgiften reduceras: beslut om lov, expediering och kungörelse, andra tids- och kostnadskrävande åtgärder. Avgiften för detta är 18 980 kronor. Denna avgift reduceras med $(2/5) = 7\,592$ kronor då handläggningstiden har tagit 12 veckor i enlighet med 12 kap 8a § Plan- och bygglagen. Handläggningstiden har i aktuellt ärende räknats från det att ärendet var komplett. Avgift att betala för bygglov: $18\,980 - 7\,592 - 1\,460$ (avgift för reduktion då ansökan skedde via e-tjänsten) = 9 928 kronor

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Den aktuella ansökan redovisar ett enbostadshus med tillhörande stall för mindre djurhållning på fastigheten Häverö-Bergby 1:20, skifte 3. Enligt en utredning från 1970-talet av åkerklassad mark är sökt förhandsbesked beläget inom åkermark klass 4. Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detta innebär att om den aktuella marken utgör brukningsvärd jordbruksmark kan bestämmelsen i 3 kap. 4 § miljöbalken utgöra hinder mot att bevilja förhandsbesked för enbostadshus.

Sökande anför i yttrande till Samhällsbyggnadskontoret 2024-09-06:

Min uppdragsgivare vill hävda att det borde vara möjligt att bygga på jordbruksmark om syftet med bostad och komplementbyggnad är att bedriva småskalig djurhållning, som följaktligen är i behov av bete, och vill därför låta pröva ärendet i nämnden.

Samhällsbyggnadskontorets bedömer att för att marken ska få tas i anspråk för bebyggelse krävs enligt 3 kap. 4 § miljöbalken att det behövs för att tillgodose ett väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Intresset av att uppföra ett enbostadshus och stall kan inte ses som ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk (jfr Mark- och miljööverdomstolens dom den 11 januari 2019 i mål nr P 8646-18).

Samhällsbyggnadskontoret samlade bedömning är att sökt förhandsbesked tar i anspråk brukningsvärd jordbruksmark enligt 3 kap 4 § miljöbalken och att ansökan därför ska avslås på den grunden.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

§135

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.

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.

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, Box 808, 761 28 Norrtälje. I skrivelsen anger ni ärendets diarienummer, hur ni vill att beslutet ändras och varför, ert namn, fullständig adress och telefonnummer. Skrivelsen skall 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.

Bakgrund

Sökt plats ingår i område som saknar detaljplan.

Fastighetens areal är 18,9 ha.

Sökt plats är obebyggd.

Bygg- och miljönämndens arbetsutskott

§135

Enligt Norrtälje kommuns översiktsplan finns en utredning från 1970-talet där åkermarken är graderad i en femgradig skala 1-5 (se kapitel 8). Klass 5 är den högsta och klass 3 har angetts representera länets medelförhållande i fråga om avkastnings- och bruksförhållanden. Sökt förhandsbesked ingår i område som omfattas av klass 4.

Tillämplig lagstiftning

Enligt 9 kap 17 § plan- och bygglagen ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det.

För området gäller särskilda hushållningsbestämmelser enligt 4 kap 1, 2 och 4 §§ miljöbalken och det ligger inom ett kustområde som i sin helhet är av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i området. Det rörliga friluftslivets intresse ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast i form av komplettering till befintlig bebyggelse.

Enligt 3 kap 4 § miljöbalken är jord- och skogsbruk av nationell betydelse. Brukingsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Kommunicering efter arbetsutskott

Yttrande från Miljö- och hälsoskyddsenheten har inkommit, att redovisad tomtstorlek om 3000 kvm har för liten areal för att hålla betesdjur. Den lilla arealen gör det svårt att ordna med gödselhantering. Längs med kanten av den tänkta tomten löper ett större dike och ett visst skyddsavstånd bör hållas mellan gödselhantering och vattenförande dike. Sökande har efter negativt yttrande från Miljö- och hälsoskyddsenheten reviderat ansökan, genom att ersätta tänkt stall för djurhållning mot en vanlig komplementbyggnad.

Internt samråd gällande vatten- och avlopp har skett och bedömningen är att anordnande av vatten och avlopp kan få en tillfredsställande lösning för fastigheten Häverö-Bergby 1:20 i enlighet med utlåtande från Miljö- och hälsoskyddsenheten daterat den 4 juni 2025.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att fastigheterna Häverö-Bergby S:4, Malmberga 4:2, Västerkulla S:2, Häverö-Bergby 1:20, Häverö-Bergby 1:25, Häverö-Bergby 6:4, Häverö-Bergby 6:178, Västerkulla 1:16, Häverö-Bergby 2:5, Häverö-Bergby 1:10, Häverö-Bergby 8:1, Häverö-Bergby 6:1 och Malmberga 4:2 är berörda av sökt förhandsbesked.

Ingen erinran har inkommit.