



Boeno Sverige AB

Alsnögatan 11, vån 7
11638 Stockholm

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Fastighet

Semmersby 3:1

Beslut

Bygg- och miljönämnden beslutar att

1. bevilja förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus stycken enbostadshus alternativt fritidshus inom fastigheten Semmersby 3:1 med stöd av 9 kap 17 § samt 9 kap 31 § plan- och bygglagen,
2. ta ut en avgift på 35 000 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 tre 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 tre enbostadshus inom fastigheten Semmersby 3:1 bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 9 kap 17 och 31 §§ plan- och bygglagen.

Sökt förslag ligger delvis inom skyddsområde för statlig väg. Trafikverket har hörts och deras bedömning är att förhandsbeskeden kan tillåtas om säkerhetsåtgärder tas när byggnad uppförs. Dessa åtgärder bedöms rymmas inom det nuvarande förslaget.

Övriga förutsättningar

POSTADRESS
Box 808, 761 28 Norrtälje
ORGANISATIONSNUMMER
212000-0217

BESÖKSADRESS
Estunavägen 14

TELEFON
0176-710 00

E-POST
bygg.miljonamnden@norrtalje.se
WEBB
norrtalje.se



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

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 Ortala 3:62, Semmersby 1:12, Semmersby 1:13, Semmersby 1:22, Semmersby 1:23, Semmersby 1:26, Semmersby 1:27, Semmersby 1:4, Semmersby 2:15, Semmersby 2:5, Semmersby 3:2, Semmersby 3:3 och Björkkulla 1:7 är berörda av nu sökt åtgärd. Grannar har hörts två gånger i ärendet. Först när förslaget var 6 enbostadshus och sedan igen när förslaget reviderades ner till 3 enbostadshus. Samtliga erinringar tas upp nedan.

Ägare till fastigheterna Semmersby 1:4, Semmersby 1:22, Semmersby 3:3 Semmersby 1:23 och Semmersby 3:2 har lämnat in erinran mot nu sökt åtgärd. De skriver sammanfattningsvis:

Byns lantliga karaktär riskerar att förändras och det blir en förtätning av hus. Oro för vattenbrist och hur avlopp ska fungera. Det finns bättre placeringar på fastigheten. Ljudnivån från vägen kan öka och utsikt mot vägen skapas. Värde på fastigheter kan sänkas. Platsen består av åkermark och denna får inte bebyggas. Vägen får ökad trafikering.

Samhällskontoret gör följande bedömning: Platsen är inte utpekad som speciellt skyddsvärd enligt kulturmiljön, de nya husen bedöms inte skada lantmiljön på ett avgörande sätt. En viss förtätning av boende, ljud från vägen, utsikt över vägen och ökad trafikering på vägen bedöms inte påverka den befintliga bebyggelsen på ett omfattande sätt och bedöms



inte utgöra betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen. Värdeminskning kan i sig aldrig vara en betydande olägenhet enligt 2 kap 9 § plan- och bygglagen. En utredning om VA har gjorts i ärendet, se separat utlåtande. Alternativ placering prövas inte i detta förhandsbesked. Platsen är inte utpekad som åkermark och är beväxt med träd. Det bedöms därför inte som att bruksbar åkermark tas i anspråk av nu sökt förslag. Erinran som lämnats in bedöms därför inte utgöra hinder mot att bevilja förhåndsbeskedet.

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.

Kopia till: Ägare till fastigheten

Med delgivning till ägare till fastigheterna: Semmersby 1:4, Semmersby 1:22, Semmersby 3:3 Semmersby 1:23 och Semmersby 3:2