

Handläggare  
Elin RadloffDatum  
2022-05-17Diarienummer  
PBN 2022-000743

UPPSALA KOMMUN  
LANTMÄTERIMYNDIGHETEN  
Inkommen 2022-05-18  
Ärendenummer C227178

## Delegationsbeslut om positivt förhandsbesked

Fastighetsbeteckning: ONSLUNDA 5:1  
Ansökan avser: Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för tre enbostadshus

### Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten ONSLUNDA 5:1 med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### Villkor för beslut

- Tak- och fasadfärg på byggnader ska anpassas så att dessa harmonierar med kringliggande bebyggelse.
- Byggnader ska anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsen i området med hänsyn till volym och taklutning.

Villkoren finns för att bestämmelserna i 2 och 8 kap. PBL om allmänna och enskilda intressen samt utformning av tomter ska kunna uppfyllas i bygglovsskedet. Villkoren ska följas för att förhandsbeskedet ska vara giltigt vid bygglovsprövningen.

### Avgift för beslut

Per beviljad bostad	16 400 kronor
Antal beviljade bostäder	3 st.
<b>Summa</b>	<b>49 200 kronor</b>

Faktura skickas separat.

### Fastställda handlingar

1 situationsplan

**Motiv för beslut**

Översiktsplanen är vägledande vid prövning av förhandsbesked. Föreslagen lokalisering sker inom området *Landsbygd* enligt Uppsala kommuns översiktsplan 2016. Vid utveckling av landsbygden ska särskild hänsyn tas till platsers värden och områdets naturgivna förutsättningar. Enligt planeringsinriktningen för landsbygden bör ny bostadsbebyggelse tillkomma i form av enstaka friliggande småhus i lägen som är naturliga för framtida bebyggelsegrupper eller i form av enstaka tillskott till befintliga bebyggelsegrupper. Vidare står det i översiktsplanen att bebyggelseutvecklingen förväntas i viss mån koncentreras till kollektivtrafikstråken. I preciseringarna anges att ny bebyggelse ska anpassas till landskap och kulturmiljöer genom val av plats, skala, form, färgsättning och material. Ny bebyggelse ska även placeras, och grupperas så att den ansluter till rådande bebyggelsemönster.

Åtgärden ligger inom område för Riksintresseområde för kulturmiljövården 3kap. 6§ MB - C 30 - Gamla Uppsala samt Fyrisåns och Björklingeåns dalgångar. Centralbygd av stor betydelse för rikets historia med kontinuitet sedan bronsåldern och med politiskt centrum under forn- och medeltid med kultplats, kungsgård och Sveriges första ärkebiskopssäte. Miljön återspeglar en successiv kolonisation av området, där landhöjningen styr val av platser för de förhistoriska centrumbildningarna och flytten av centralplatsen vid Gamla Uppsala till Uppsala. Den sökta åtgärden bedöms inte inverka negativ på kulturmiljön i den direkta närheten.

Den tänkta åtgärden ligger inom område för riksintresse totalförsvaret, stoppområde för höga objekt. Åtgärden anses inte påverka riksintresset negativt.

Åtgärden överensstämmer med nämndens beslutade riktlinjer för lokaliseringsprövning.

Vatten och avlopp, avfallshantering samt infarter bedöms möjligt att anordna för de föreslagna tomterna.

Sammantaget bedöms marken lämplig för bostadsbebyggelse. Kraven i 2 kap. 3, 4, 5, 6 och 9 §§ PBL, anses därmed uppfyllda. Plankravet enligt 4 kap. 2 § PBL inträder inte. Ett positivt förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL kan därför ges.

**Lagstöd för beslut**

En ansökan om förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL ska lokaliseras mot de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL och bestämmelser om tomters utformning som anges i 8 kap. PBL.

Enligt 2 kap. 1 § PBL ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen vid prövningen av frågor enligt denna lag.

I 2 kap. 2 § PBL anges bl. a. att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

I 2 kap. 3 § PBL anges bl. a. att en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder ska främjas. I samma paragraf anges också att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror ska främjas.

I 2 kap. 4 § PBL anges att mark får tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

2 kap. 5 § PBL anger bl. a. att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt. Vidare anges att möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion ska beaktas.

Enligt 2 kap. 6 § PBL ska bl. a. byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen.

Enligt 2 kap. 9 § PBL får planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag 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.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för bl. a. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglövspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.

Enligt 8 kap. 9 § PBL ska en obebyggd tomt som ska bebyggas ordnas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- eller landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Tomten ska bl. a. ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

### **Beskrivning av ärendet**

Ansökan avser förhandsbesked för 3 enbostadshus.

Platsen för den sökta åtgärden omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelse. Fastigheten bedöms ingå i ett område med en sammanhållen bebyggelse.

### **Yttranden och grannhöranden**

#### *Miljö- och hälsoskyddsnämnden*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra angående förhandsbesked på Fastigheten Onslunda 5:1. Enskilt avlopp är tänkt att göras som en gemensam markbädd placerad på stamfastigheten med utgående vatten till en stenkista. Jordartskartan från SGU visar morän samt lera. Utsläppspunkten kan behöva flyttas till plats för passande markmaterial för kvittblivning. Enskilt dricksvatten ska ordnas för vardera fastigheten, inom de egna fastigheterna. Närmsta vattenbrunn ca 60 m från markbädden. Området har enligt kartunderlag god tillgång på dricksvatten. Närmsta vattentäkt, på fastigheten Onslunda 5:3 har en registrerad kapacitet på 7000 l/h. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått ovanstående ärende för granskning enligt miljöbalken. Utlåtandet utgår från i dag kända fakta om fastigheten och omständigheter i övrigt.

Planerade tomter är belägna inom område där det finns risk för salt grundvatten. Risken ökar med ökande brunnsdjup och större uttag av vatten. Vid upptagande av ny vattentäkt ska detta beaktas så att befintliga och planerade vattentäkter inte riskerar inträngning av salt grundvatten. Riktlinjerna i Normbrunn -16 ska hållas. Detta gäller även eventuella energibrunnar.

*Uppsala Vatten och Avfall AB*

Planerar ej att utvidga verksamhetsområdet till att innefatta fastigheten. Hämtställen för avfall ska ordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med arbetsmiljöverkets riktlinjer. Avfallskärnen ska placeras inom 10 meter från uppställningsplatsen för avfallsfordonet. Vändmöjligheter för avfalls- och slamtömningsfordon måste finnas i form av tillräcklig yta för vändplan eller T-korsvändning. Avståndet mellan en eventuell slamanläggning och uppställningsplats för slamtömningsfordon ska vara så kort som möjligt och utan hinder. Om så inte är fallet kan detta komma att medföra eventuella framtida krav på förändringar och/eller kostnader.

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga invändningar har inkommit mot förslaget.

**Upplysningar**

Plan- och byggnadsnämndens beslut är bindande i två år efter det att beslut om förhandsbesked vunnit laga kraft. Bygglov måste sökas inom den tiden annars gäller inte detta förhandsbesked. Ansökan om bygglov inlämnas till plan- och byggnadsnämnden för prövning.

Nämndens beslut medför ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov beviljats och startbesked givits.

Ansökan om avstyckning inlämnas till den kommunala lantmäterimyndigheten. Storlek och utformning av fastigheten avgörs vid fastighetsbildningen.

Tillstånd för enskild avloppsanläggning söks hos miljö- och hälsoskyddsmyndigheten.

Tillstånd för åtgärder inom vägområde samt ny eller ändrad utfart till allmän väg ska sökas hos Trafikverket. I samband med ansökan om bygglov ska tillstånd att anordna in och utfart från allmän väg redovisas.

Tillstånd för åtgärder nära allmän väg ska även sökas hos Länsstyrelsen i Uppsala län. Detta gäller åtgärder som utförs inom ett avstånd på 12/30/50 meter från allmän väg.

Enligt delegation för plan- och byggnadsnämnden

Elin Radloff  
Bygglovshandläggare

**Hur beslutet kan överklagas**

Om du delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till plan- och byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Vid förenklad delgivning anses du ha tagit del av beslutet två veckor efter att plan- och byggnadsnämnden skickade beslutet. Om du inte hör till dem som ska delges beslutet ska överklagandet ha kommit in till plan- och byggnadsnämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tid-

ningar. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län, men ska skickas in till Uppsala kommun, 753 75 Uppsala. Överklagandet ska vara skriftligt.

**Expediering och kungörelse***Meddelande om beslutet*

Meddelande om beslut kungörs i Post- och Inrikes Tidningar enligt sändlista <https://poit.bo-lagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

*Beslut expedieras till*

Sökande

Fastighetsägare

Kommunala lantmäterimyndigheten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Kopia till akten

