

Datum  
2025-05-16Diarienummer  
PBN 2024-001584Plan och byggnadsnämnden  
**Delegationsbeslut**

Thomas Morenius

Handläggare  
Elin RadloffOnslunda 38  
743 93 Vattholma

## Delegationsbeslut, förhandsbesked positivt

### Ansökan avser

Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för tre enbostadshus och komplementbyggnader

### Fastighetsbeteckning/adress

ONSLUNDA 5:1 (ONSLUNDA 58)

### Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för tre enbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten ONSLUNDA 5:1 (ONSLUNDA 58) med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### Avgift

Per beviljad bostad	17 800 kronor
Antal beviljade bostäder	3 stycken
<b>Summa</b>	<b>53 400 kronor</b>

Avgift tas ut enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige. Du kommer att få en separat faktura med post.

### Fastställda handlingar

1 situationsplan

### Motivering

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 i viss mån förväntas 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 styrt val av platser för de förhistoriska centrumbildningarna och flytten av centralplatsen vid Gamla Uppsala till Uppsala. Den sökta åtgärden bedöms inte inverka negativt 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.

### **Beskrivning**

Ansökan avser Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för tre enbostadshus och komplementbyggnader. Ansökan om förhandsbesked inkom 2024-06-03 där utredningen i ärendet visade att det krävdes en VA-utredning av sakkunnig som visade på att det finns tillräckligt med vattenkapacitet i området. Detta har påvisats och miljöförvaltningen bedömer att VA går att lösa. I ett första skede hördes grannar där inga synpunkter inkom. Grannar har hörts ytterligare en gång efter att VA-utredningen inkommit och då har inga ytterligare svar inkommit. Detta gjordes då ärendet har legat för handläggning hos plan- och byggnadsnämnden under en längre period.

Platsen för den sökta åtgärden omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten bedöms ingå i ett område med en sammanhållen bebyggelse och där bygglöv behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

### **Platsen berörs av följande intressen enligt översiktsplan 2016 med flera**

- Mark- och vattenanvändning
- Riksintressen

### **Yttranden**

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra angående förhandsbesked på fastigheten Onslunda 5:1.

Remissen avser förhandsbesked, lokaliseringsprövning för tre nya bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Remissen kom först in till miljö- och hälsoskyddsnämnden 3 juni 2024, som yttrade sig i ärendet 3 juli 2024. Det har nu kommit in kompletterande uppgifter i form av en vattenutredning, varför miljö- och hälsoskyddsnämnden lämnar detta kompletterande yttrande. Yttrandet avser möjligheten att ordna vatten och avlopp för de nya husen.

Vattenutredningen visar att det finns tillräckliga uttagsmöjligheter för de tre tillkommande husen. Kloridhalten är över 100 mg/l, men konsulten bedömer att detta beror på salt från E4 och inte relik saltvatten. Provpumpning har gjorts med ett uttag motsvarande 4,5 hh, miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer därför att uttaget även täcker in komplementbyggnaderna om de skulle utrustas med vatten och avlopp.

Sökande har inte redovisat om man tänkt anlägga en slamavskiljare på respektive fastighet eller en gemensam. Oavsett val så bedömer miljö- och hälsoskyddsnämnden dock att det bör gå att anordna avlopp för de nya husen, under förutsättning att avloppsanläggningen kan anläggas på stamfastigheten. Om komplementbyggnaderna också ska anslutas till den så behöver den dimensioneras för detta.

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

Ärendet är kommunicerat med sökande.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökande

### **Enligt delegation för Plan- och byggnadsnämnden**

Elin Radloff

Bygglövshandläggare och Byggnadsinspektör

## **Hur beslutet kan överklagas**

Om du inte är nöjd med plan- och byggnadsnämndens beslut kan du överklaga det skriftligen. Om du har handlingar som du anser stödjer ditt överklagande bör du bifoga kopior på dessa. Överklagandet ska innehålla uppgifter om vilket beslut du överklagar samt en text som förklarar hur du vill att beslutet ska ändras och varför du anser att beslutet är felaktigt. Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Ett överklagande ska ha kommit in till plan- och byggnadsnämnden inom tre veckor från den dag du fick del av beslutet. Om du hör till dem som inte ska delges beslutet ska överklagandet ha kommit in till nämnden inom fyra veckor räknat från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen Uppsala län, men ska skickas in till:

- adress: Uppsala kommun, 753 75 Uppsala, eller
- e-post: [plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se](mailto:plan-byggnadsnamnden@ uppsala.se)

Kommunen bedömer först om överklagandet har kommit in i rätt tid. Om så är fallet skickas överklagandet vidare till länsstyrelsen som handlägger själva överklagandet.

## Expediering och kungörelse

### Meddelande om att beslutet

Ett meddelande om beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar enligt sändlista <https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

### Beslut expedieras till

- Sökande
- Fastighetsägare
- Kommunala Lantmäterienheten
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

## 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 om förhandsbesked medför ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov beviljats och startbesked givits.

Du ska själv ta reda på så att inga servitut eller ledningar berörs av åtgärden. Om ledningar berörs kan du behöva tillstånd från ledningsägaren. Ett flertal ledningsägare finns representerade på [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)

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

I samband med ansökan om bygglov ska tillstånd att anordna in och utfart från allmän väg redovisas. Du måste vanligtvis även ha tillstånd från samtliga fastighetsägare för att utföra åtgärden.

### Andra tillstånd, dispenser och anmälan som kan behövas

1. Skydd av fornlämning, tillstånd av eller anmälan till Länsstyrelsen i Uppsala län.
2. Enskild avloppsanläggning, tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden.
3. Ny eller ändrad utfart, tillstånd av väghållningsmyndigheten (kommunen eller Trafikverket).

### Lagstöd

Lagar finns att läsa på Riksdagens webbplats, [www.riksdagen.se](http://www.riksdagen.se).

I **9 kap. 17 § PBL** anges att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

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 bland annat att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företrädare ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning.

I **2 kap. 3 § PBL** anges bland annat 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 bland annat 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 bland annat 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 bland annat en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglövspliktiga byggnadsverk i

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 bland annat ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.