

Handläggare
Elin Radloff

Datum
2022-05-17

Diarienummer
PBN 2022-000374

Boeno Sverige AB
Tony Oussi
Alsnögatan 11
116 41 STOCKHOLM

Delegationsbeslut om positivt förhandsbesked

Fastighetsbeteckning: VATT HOLMA 5:12 (VATT HOLMA VARGDANSEN 216)
Ansökan avser: Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för sju enbostadshus

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt förhandsbesked för sju enbostadshus på fastigheten VATT HOLMA 5:12 (VATT HOLMA VARGDANSEN 216) med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift för beslut

Per beviljad bostad	16 400 kronor
Antal beviljade bostäder	7 st.
Summa	114 800 kronor

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 Naturvårdsprogram länsstyrelsen. Området utgör ett drygt 4m2 stort avsnitt av barrskogsmarker öster och sydost om Vattholma. Mot söder och öster är avgränsningen mycket ungefärlig. Andelen gammal skog är liten. I områdets södra del ligger en grupp av vattenfyllda urkalkstensbrott. Tvärs genom området i östlig riktning går ett odlingsmarks området med ett par mindre gårdar: Villinge, Fasmarbo och Kallmyra. I detta stråk ligger fyra lövdominerade och landskapspräglade hag- och skogsbackar på morän och lera.

De har relativt rik flora. I trädskiktet ingår förutom björk och andra lövträd även skilda ädla lövträd.

På fastigheten finns två servitut: Servitut punkt, 03-92:29.1 - avlopp. Servitut linje, 0380-2016/271.1 - starkströmsledning. Den tänkta åtgärden har anpassats i placering för att inte påverka servituten.

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 bygglovspliktiga 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 7 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 Vattholma 5:12, underförutsättning att lämnade synpunkter i yttrandet beaktas. Lämnat yttrande är inget tillstånd för enskild avloppsanläggning utan endast ett yttrande till plan- och byggnadsnämnden vad avser möjligheten att ordna vatten och avlopp för sökttomt. Vid anläggande av gemensam vattentäkt för mer än två hushåll bör den som ska anlägga vattentäkten kontakta länsstyrelsen för rådgivning. Eventuellt kan det behövas tillstånd från mark- och miljödomstolen enligt 11 kapitlet 9 § och 11 § miljöbalken. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att markerat förslag till tomtgränser ger en för liten yta för att kunna lösa vatten och avlopp enskilt inom respektive fastighet. I samband med en eventuell avstyckning bör möjligheten att ordna vatten- och avlopp säkerställas med servitut. 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 hälsoskyddsnämnden.

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.

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 Tidningar. 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

Del av VATTHOLMA 5:12

UPPSALA KOMMUN

ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED FÖR DEL AV
VATTHOLMA 5:12

7 st TOMTER AVSEDDA FÖR BOSTADSÄNDAMÅL
MED GARAGE

STORLEK

Tomt 1 - ca 2030kvm
Tomt 2 - ca 2000 kvm
Tomt 3 - ca 2090 kvm

Tomt 4 - ca 2250
Tomt 5 - ca 2470
Tomt 6 - ca 2950
Tomt 7 - ca 2950

Fastigheterna avses att bebyggas med enbostadshus där kulör på tak- och fasad harmoniserar med natur-, kulturlandskapet och omgivningen.

Byggnader kommer placeras så att varje byggnad anpassas efter den enskilda tomtens topografiska förhållanden.

TECKENFÖRKLARING

-  Nya tomter
-  Enbostadshus ca 150 kvm
-  Friliggande garage ca 50 kvm
-  Ny väg
-  Föreslagen yta för gemensamhetsanläggning, pumphus och brunn
-  Föreslagen yta för gemensamhetsanläggning, minireningsverk
-  Plats för gemensam avfallshantering

SITUATIONSPLAN

1:1000 (A1), 1:2000 (A3)
Version 2, 25 februari 2022

