

Handläggare
Anna-Carin Gillheim

Datum
2023-07-06

Diarienummer
PBN 2023-001428

Urbanica AB
Björn Erik Lundman
Box 1737
751 47 UPPSALA

Delegationsbeslut om positivt förhandsbesked

Fastighetsbeteckning: FULLERÖ 21:33 (FULLERÖ 659)
Ansökan avser: Förhandsbesked, lokaliseringsprövning enbostadshus

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt förhandsbesked för lokaliseringsprövning för sex enbostadshus på fastigheten FULLERÖ 21:33 (FULLERÖ 659) med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Villkor för beslut

Kulör

- Tak- och fasadfärg på byggnader ska anpassas så att byggnader harmonierar med natur-, kulturlandskapet och omgivningen. För att detta ska uppnås ska kulörer i naturnära toner väljas.

Volym och höjd

- Byggnader ska anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsen i området med hänsyn till volym och taklutning.

Placering

- Byggnader ska placeras så att varje byggnad anpassas efter den enskilda tomtens topografi och förutsättningar för att undvika omfattande uppfyllnader eller sprängningar.

Buller

- Byggnader ska placeras och utformas så att gällande riktvärden för buller uppnås.

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	17 100 kronor
Antal beviljade bostäder	6 st.
Summa	102 600 kronor

Faktura skickas separat.

Fastställda handlingar

1 situationsplan

Motiv för beslut

Föreslagen placering ligger inom fördjupad översiktsplan för Storvreta. Planen säger att detta är ett framtida utvecklingsområde för bostäder och bedömningen är att dessa sex hus kan släppas fram utan att platsen behöver planläggas.

Detta innebär inte per automatik att det ytterligare går att bebygga området mer fler hus utan krav på planläggning. Det kan finnas ett behov av att i detaljplan behöva styra upp hur området ska utvecklas om det i framtiden inkommer förfrågningar om ytterligare bostadsbebyggelse.

Beslut om åtgärden har tagits tidigare i PBN 2020-001462, nu ansöks om samma åtgärd då det förra beslutet snart mister sin giltighet.

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, samt 3 kap. 4 och 9 miljöbalken, MB, 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 lokaliseringsprövas 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.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för sex enbostadshus söder om Storvreta. Platsen för den sökta åtgärden omfattas av fördjupad översiktsplan för Storvreta. I planen är området utpekad som framtida utvecklingsområde för bostäder.

Beslut om åtgärden har även tagits i PBN 2020-001462. De två ansökningarna är identiska.

Yttranden och grannhörande

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra i ärendet underförutsättning att verksamheten genomförs som beskrivet i ansökan och att bl a följande synpunkter beaktas:

Bifogad situationsplan visar att enskilt avlopp är tänkt att lösas med ett minireningsverk och efterföljande infiltration för kvittblivning av renat avloppsvatten. Kartunderlag från SGU visar att jordarten på den tänkta platsen för infiltrationsbädden är lera, vilket inte är ett passande material då genomsläppligheten är låg.

Förhandsbesked har tidigare beviljats men giltighetstiden löper snart ut. I det tidigare ärendet uppgav sökanden att en markbädd ska anläggas efter minireningsverket istället för den infiltration som presenteras på situationsplanen. Ett ca 4 metertjockt lager av lera ska tas bort för att få kontakt med underliggande morän. Det finns också ett dike samt jordbruksdränering på stamfastigheten för att omhänderta vatten som inte infiltrerar i markbädden. Lämnat yttrande är inget tillstånd för enskilt avlopp utan endast ett yttrande till plan- och byggnadsnämnden gällande möjligheten att lösa vatten och avlopp för planerad byggnation. I samband med att ansökan om tillstånd för enskilt avlopp prövas hos miljöförvaltningen, kommer merinformation gällande anläggningens utformning att efterfrågas.

Bifogad situationsplan visar placering av redan borrarad dricksvattenbrunn. Den ligger enligt kartan på tillräckligt skyddsavstånd till planerad avloppsanläggning. Enligt information från brunnsbörare ger vattenbrunnen mer än 3000 l/h Något brunnsprotokoll har inte bifogats.

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 bedömer att vatten- och avloppsfrågan för de planerade bostadshusen bör kunna lösas i enlighet med sökandens förslag.

Övriga synpunkter berör förorenad mark, buller och magnetfält.

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar i närheten av rubricerat ärende i form av 0,4 kV luftledning. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra mot rubricerat ärende, men vill informera om bl a följande:

- En eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
 - Vid eventuella schaktningsarbeten inom område med befintliga markkablar skall kabelut-sättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se
 - Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör, bekostas av exploatören. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
 - Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid eller över elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Svenska kraftnät tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har följande synpunkter.

Ärendespecifik information

Svenska kraftnät har i området en 220 kV ledning och har även ett projekt där en 400 kV ledning ska byggas. I avstyckningsärendet på fastigheten Fullerö 21:33 till Lantmäterimyndigheten uppgav Svenska kraftnät att det avstånd som vi räknar på nu är att bostadshusen ska vara minst 80 meter ifrån våra ledningar. Detta är vad vi kan säga i nuläget och om husen ligger närmare än 80 meter ifrån Svenska kraftnäts ledningar avstyrker vi förhandsbeskedet. När Svenska kraftnät har kommit längre i projektet för den nya 400 kV ledningen kan vi svara mer exakt på vilka avstånd som gäller.

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. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Hela tillfartsvägen från ytterväg till fastighet ska vara anpassad för tyngre fordon med avseende på bärlast, vägbredd (minst 3,5 meter för mötesfri trafik och minst 5,5 meter för dubbelriktad trafik) och fri höjd. Växtlighet får ej inkräkta på vägbredden.

Avståndet mellan en eventuell slamanläggning och uppställningsplats för slamtömningsfordon ska vara så kort som möjligt (10 m rekommenderas och ska inte överstiga 20 m inklusive den del av slangen som leder ner i brunnen). Utifrån bifogade handlingar bedömer Uppsala Vatten att det ovan nämnda avståndet överskrids. Kraven för hela tillfartsvägen gäller även för slamtömningsfordonet.

Från och med år 2025 kommer ett nytt insamlingssystem för hushållsavfall att införas vilket medför att avfallskärnen kommer kräva en större yta än de nuvarande. Mer information finns på Uppsala Vattens hemsida.

Trafikverket

Uppsala kommun har mottagit ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av 6 stycken enbostadshus på fastigheten Fullerö 21:33. En 9 meter bred vall planeras i fastighetens östra hörn parallellt med Trafikverkets fastighet Dragarbrunn 32:1 där Ostkustbanan går. Ostkustbanan är utpekad riksintresse enligt 3 kap 8 § miljöbalken och utpekad led för farligt gods.

Hälsa och säkerhet

Bostadshusen planeras i ett bullerutsatt läge. Trafikverket förutsätter att husen utformas i enlighet med bullerutredningens rekommendationer.

Trafikverket vill även framhålla att hänsyn till farligt gods ska beaktas och att kommunen behöver göra en riskbedömning. Eventuella skydds/riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering ska placeras på egen mark och bekostas av annan part än Trafikverket.

Vall

Kommunen behöver säkerställa att vallen inte påverkar järnvägsanläggningen. Trafikverket önskar ta del av kompletterande underlag gällande geoteknik och avvattning. Vallen behöver även kunna anläggas och skötas inom den egna fastigheten.

Övrigt

Trafikverket önskar ta del av bygglovets och ser framemot en fortsatt dialog i ärendet.

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

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.

Vid ansökan om bygglov ska förslag till bullerreducerande åtgärder redovisas.

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.

På Länsstyrelsen i Uppsala läns hemsida finns mer information samt exempel på vattenverksamhet www.lansstyrelsen.se/upsala

Enligt delegation för plan- och byggnadsnämnden

Anna-Carin Gillheim
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.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

Beslut expedieras till

Sökande

Fastighetsägare

Kommunala lantmäterimyndigheten