

Datum  
2025-11-20Diarienummer  
PBN 2025-002676Plan- och byggnadsnämnden  
**Delegationsbeslut**Arosa Fullerö villor AB  
Box 2108  
750 02 UPPSALAHandläggare  
Anna-Carin Gillheim

## Delegationsbeslut, förhandsbesked positivt

### Ansökan avser

Förhandsbesked, lokaliseringsprövning enbostadshus

### Fastighetsbeteckning/adress

FULLERÖ 21:110 (FULLERÖ 659), FULLERÖ 21:111 (FULLERÖ 657), FULLERÖ 21:112 (FULLERÖ 655), FULLERÖ 21:113 (FULLERÖ 653), FULLERÖ 21:114 (FULLERÖ 651) och FULLERÖ 21:115 (FULLERÖ 649)

## Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt förhandsbesked, lokaliseringsprövning enbostadshus på fastigheten FULLERÖ 21:110 (FULLERÖ 659) med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att Arosa Fullerö villor AB ska betala 61 100 kronor i avgift för detta ärende i enlighet med 12 kap. 8 och 10-11 §§ PBL samt enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige. Avgift får tas ut i förskott.

Beviljad bostad	24 300 kronor
Ytterligare bostad	36 800 kronor
<b>Summa</b>	<b>61 100 kronor</b>

Du kommer att få en separat faktura med post.

### Villkor för beslut

#### Kulör

- Tak- och fasadkulörer på byggnader ska anpassas så att de harmonierar med omgivningen och natur- och kulturlandskapet. För att detta ska uppnås ska kulörer i naturnära nyanser väljas.

#### Volym och höjd

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

### Placering

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

### Fastställda handlingar

- 1 situationsplan

### Motivering

Föreslagen placering ligger inom fördjupad översiktsplan för Storstora. 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 samt PBN 2023-001428 nu ansöks om samma åtgärd då de förra besluten inte är giltiga längre.

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.

Synpunkter har inkommit från två fastighetsägare som är grannar till berörda fastigheter. (Bemöt eventuella synpunkter på ansökan och motivera varför förhandsbesked kan ges.)

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.

## Beskrivning

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

De sex fastigheterna är avstyckade.

Beslut om åtgärden har även tagits i PBN 2020-001462 och PBN 2023-001428. Båda besluten hann gå ut innan bygglov söktes.

## Yttranden

- *Miljö- och hälsoskyddsnämnden* har inget att erinra i ärendet under förutsättning att verksamheten genomförs som beskrivet i ansökan och att synpunkterna i yttrandet beaktas.
- *Vattenfall Eldistribution AB* har elnätanläggningar inom område och inom närområde för planerade byggnader bestående av, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje i karta (i yttrandet) och 0,4 kV luftledning, blå heldragen linje. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Lågspänningskabeln bör flyttas/markförläggas. Ledningsflytt görs via länk (i yttrandet).

Det kommer byggas en ny nätstation i östra delen av fastigheten Fullerö 21:33 (se bifogad fil), precis där återvandsgränden planeras för. Vattenfall Eldistribution AB önskar att sökande tar hänsyn till nätstationen och återvandsgränden anpassas efter nätstationens placering. En luftledning tillhörande Svenska kraftnät ligger i närheten av förslaget, även SvK bör vara en remissinstans i bygglovsärendet.

- *Svenska kraftnät* har följande synpunkter: Svenska kraftnät (SVK) har i området en 220-kV ledning och även ett projekt där en 400-kV ledning ska byggas. I avstyckningsärendet på fastigheten Fullerö 21:33 till Lantmäterimyndigheten uppgav SVK 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 SVK:s ledningar avstyrker vi förhandsbeskedet.

När SVK har kommit längre i ledningsprojektet Mehedeby – Jälla för den nya 400- kV ledningen kan vi svara mer exakt på vilka avstånd som gäller. Gällande jordningsförhållanden hänvisar SVK till avstånden som finns i telestörningsnämndens meddelande 21.

Kraftledningarna ingår i det svenska transmissionsnätet för el och är av betydelse för Sveriges elförsörjning. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har i slutet av oktober 2024 beslutat att mark- och vattenområden som används för samtliga befintliga ledningar och stationer i transmissionsnätet för el, samt distributionsnätet för el mellan fastlandet och Gotland, är av riksintresse för totalförsvarets anläggningar, den civila delen, enligt 3 kap. 9 § miljöbalken.

Samhället och totalförsvaret är starkt beroende av el för att fungera och en fungerande elförsörjning med hög tillförlitlighet är en förutsättning för det civila försvarets förmåga. MSB har bedömt att transmissionsnätet för el har en

avgörande betydelse för elförsörjningen för det civila försvaret i hela Sverige, vilka utgör samhällsviktig verksamhet som är nödvändig för totalförsvaret.

I bifogad bilaga anges Svenska kraftnäts generella krav för verksamheter invid kraftledningar, som bland annat grundar sig på Elsäkerhetsverkets föreskrifter (ELSÄK-FS 2022:1).

- *Uppsala Vatten och Avfall AB:*  
Fullerö 21:110 är belägen inom VA-utvecklingsområdet Södra Storvreta etapp 2 m.fl. Det innebär att det pågår planering för en bostadsutveckling som utifrån planerad situation har ett behov av allmänt VA. Pågående detaljplan stödjer tillkommande bebyggelse, men behovet av allmänt VA till Fullerö 21:110 kan inte fastslås innan detaljplanen är antagen. Tills dess att behovet av allmänt VA kan fastslås behöver den enskilda VA-försörjningen vara långsiktigt hållbar.

Hämtställen för avfall ska ordnas så att det uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med arbetsmiljöverkets riktlinjer. Avfallskärnen ska placeras så nära uppställningsplatsen för avfallsfordonet som möjligt (maximalt inom 10 meters avstånd). Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader.

Avståndet mellan en eventuell slamanläggning och uppställningsplats för slamtömningsfordon ska vara så kort som möjligt (10 meter rekommenderas och avståndet ska inte överstiga 20 meter, inklusive den del av slangen som leder ner i brunnen) och vara utan hinder. Uppsala Vatten bedömer att föreslagen placering överstiger det ovan nämnda avståndet. Antingen behöver vändplatsen anläggas närmare slamanläggningen, slamanläggningen flyttas närmare vändplatsen eller en sugledning anläggs från vändplats till slamanläggning. Hela tillfartsvägen ska vara anpassad för tyngre fordon med avseende på bärighet och fri höjd. Svängradien om 8 meter

- *Trafikverket*  
Ärendet avser förhandsbesked för sex enbostadshus på fastighet Fullerö 21:110 i Uppsala kommun. I anslutning till fastigheten går Ostkustbanan vilken är utpekad riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och transportled för farligt gods. Bostadshuset har tidigare fått beviljat förhandsbesked 2021 och 2023.

### **Hälsa och säkerhet**

I samband med prövning av förhandsbesked är det kommunen som enligt PBL ansvarar för människors hälsa och säkerhet och för att säkerställa att bebyggelsen anpassas utifrån de lokala förutsättningarna.

Hänsyn till farligt gods ska beaktas för exploatering inom 150 meter från stråk med farligt gods enligt Länsstyrelsen i Uppsala läns rekommendationer. En riskbedömning ska alltid göras. Länsstyrelsen i Uppsala län har tagit fram en egen vägledning för riskhantering vid transportleder för farligt gods. Mer information finns på länsstyrelsens hemsida: [Riskhantering vid transportleder för farligt gods | Länsstyrelsen Uppsala](#)

En förändring gentemot tidigare förhandsbesked är att bullervallen placeras närmare bostadshuset, väster om avloppsanläggningen. Trafikverket förutsätter att kommunen säkerställer att bullervallen inte medför sättningar, stabilitetsförändringar eller liknande som kan komma att påverka

järnvägsanläggningen negativt.

Trafikverket vill även informera om att vid etablering som denna i direkt närhet till Ostkustbanan kan även andra trafiksäkerhetsåtgärder bli nödvändiga, såsom stängsling. Om stängselåtgärder till skydd för allmänheten är ett önskemål från de boende eller krav från kommunen så ska detta hanteras på egen fastighet och bekostas av exploatören alternativt kommunen.

### **Övrigt**

Trafikverket har tidigare yttrat sig 2025-05-21 angående avloppsanläggningen som finns med i situationsplanen.

*Berörda grannar/sakägare* har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Fullerö 21:34, som bland annat meddelar följande synpunkter:

- När marken som tidigare varit en handelsträdgård kommer bebyggas med sex enbostadshus, så kommer det att påverka oss.
- Om den befintliga vägen, en grusväg som drivs av en vägsamfällighet, ska klara trafikökningen så behöver den förstärkas. Vi vill att fastighetsägaren för Fullerö 21:33 står för den kostnaden. En besiktning behöver göras inför byggtrafiken start för att kunna bedöma skador som kan uppkomma. Vi vill att de sex nya fastighetsägarna blir informerade om vägsamfälligheten och dess arbete och kostnader.
- Vi undrar om det finns något alternativ till infartsväg, och om den sån fråga har utretts så vill se den utredningen.

Övriga synpunkter behandlar enbostadshusens volymer och fasadfärg samt sopkärlens placering. Ett resonemang angående en syrenhäck och en önskan om bevarande av skogen som finns i anslutning till platsen.

Ovanstående synpunkter berör frågor som inte kan hanteras i aktuellt förhandsbesked. I ett förhandsbesked ska det säkerställas att det går att ordna väg fram till de nya fastigheterna och utformningen av enbostadshus hanteras i de kommande byggloven.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökande och finns i sin helhet registrerade i ärendet.

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

Anna-Carin Gillheim  
Bygglövshandläggare

## **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. Vid förenklad delgivning anses du ha tagit del av beslutet två veckor efter att plan- och byggnadsnämnden skickade 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

Ett meddelande om beslutet kommer att kungöras i [Post- och Inrikes Tidningar](#)

Det saknas behov av att skicka beslutet till fler kända sakägare än i huvudsak de närmaste grannarna, eftersom beslutet kan anses sakna påtagliga negativa verkningar mot en mer obestämd större krets av sakägare. Dessutom skulle kostnaderna och besväret med att utreda en vidare sakägarkrets och skicka ett separat meddelande till var och en av dem vida överstiga ändamålet/nyttan med ett sådant meddelande.

### Beslutet expedieras till

- 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.

Villkoren i beslutet 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.

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)

Vid ansökan om bygglov ska förslag till bullerreducerande åtgärder redovisas.

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

- Enskild avloppsanläggning, tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

## 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. Företrädere 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 **12 kap. 11 § PBL** ska en avgift betalas enligt 8 eller 9 § PBL av den som är sökande eller har gjort anmälan i det ärende som beskedet, beslutet eller handläggningen avser. Avgiften får tas ut i förskott.

Av **3 kap. 1 § första stycket 6 a) utsökningsbalken** framgår att förvaltningsmyndighets beslut som innefattar betalningsskyldighet, förutsatt att beslutet får överklagas i annan ordning än den som gäller för laglighetsprövning enligt 13 kap. kommunallagen (2017:725), får verkställas av Kronofogdemyndigheten enligt utsökningsbalken.