

Handläggare
Elin Radloff

Datum
2022-01-11

Diarienummer
PBN 2021-004082

Daniel Kumlin

Hjortrongatan 34
754 52 UPPSALA

Delegationsbeslut om positivt förhandsbesked

Fastighetsbeteckning: SUNDBRO 23:9
Ansökan avser: Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för tre enbostadshus

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten SUNDBRO 23:9 med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Villkor för beslut

Kulör

- Byggnader ska utformas med fasadmateriäl av trä samt sadeltak med tegelröda takpannor.

Volym och höjd

- Bostadshus ska utformas i som mest 2 plan.
- Tak ska utformas som sadeltak.

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	16 000 kronor
Antal beviljade bostäder	3 st.
Summa	48 000kronor

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 platserns 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.

Den tänkta åtgärden innebär ett bra komplement av befintlig bebyggelse och förlänger den byggnadsstruktur som finns idag. Den tänkta byggnationen verkar för att förtäta den bykänsla som finns i området.

Åtgärden väntas inte innebära någon olägenhet för vare sig grannar eller omgivning.

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 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, av-

lopp, 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 Sundbro 23:9 underförutsättning att markbädden och bortledning av renat avloppsvatten kan placeras på stamfastigheten.

Vid upptagande av ny dricksvattentäkt ska riktlinjerna i Normbrunn -16 hållas. Detta gäller även för eventuella energibrunnar. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att markerat förslag tilltomtgräns ger en för liten yta för att kunna lösa vatten och avlopp inom fastigheterna. I samband med en eventuell avstyckning bör möjligheten att ordna avlopp säkerställas med servitut.

Riktvärdet för antal fastigheter/ha ur grundvattensynpunkt är 1-3. Området för de tre avstyckningarna är ca 1 ha stort, men den obebyggda delen av stamfastigheten i direkt anslutning är ca 7 ha stor. Miljöförvaltningen bedömer därför att riktvärdet efterlevs i detta fall. Bedömer att det går att lösa VA för de tre avstyckningarna underförutsättning att markbädden och bortledning av renat avloppsvatten kan placeras på stamfastigheten.

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. Avfallskärlen 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. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Brogård 1:1, Åkerby 17:5, Åkerby 17:4. Synpunkterna berör den samfälliga vattentäkt som idag finns i området och de anser att den nya brunnen för tänkt bebyggelse placeras för nära.

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.

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.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

Beslut expedieras till

Sökande

Kommunala lantmäterimyndigheten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Kopia till akten

Beslutet delges till

Brogård 1:1. Åkerby 17:5, Åkerby 17:4

