



Samhällsbyggnadskontoret

Tony Ebrahimi
Bygglövsarkitekt
Bygglövsavdelningen
tony.ebrahimi@upplands-bro.se

Datum 2021-11-17 Vår beteckning BYGG.2021.1 67 Er beteckning BMN

Bygg- och miljönämnden

Handlingen tillhör
beslut § BMN 135
2021-12-02
UPPLANDS-BRO
Bygg- och miljönämnd

Ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus på fastigheten Håtunaholm 3:1, Kung Birgers väg 1

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden beviljar ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av 5 st enbostadshus med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL).
2. Avgifter enligt taxa fastställd av Kommunfullmäktige.

Förhandsbesked:	8 400 kr
Kommunicering:	5 712 kr
Kungörelse	278 kr
Summa:	14 390 kr

3. Utformning och placering

- Minsta tomtstorlek är 2000 kvm.
- Huvusbyggnader ska placeras längs in på tomten men en avstånd av 4,5 meter från tomtgräns
- Huvudbyggnader ska uppföras i en våning med inred vind med en byggnadsarea om cirka 115 kvm och en bruttoarea på cirka 190 kvm eller två våningar utan inred vind med en byggnadsarea om cirka 120 kvm och en bruttoarea på 250 kvm med en byggnadshöjd om max 6,5 meter.
- Gårdsbyggnad ska ligga längs fram vid infarten med en avstånd av 4,5 från tomtgräns samt en byggnadshöjd av 3 meter.
- Vindsvåning av gårdbyggnad ska inte inredas till boende
- Fasadmateriäl av stående träpanel
- Färgsättning av byggnader av jordfärg eller obehandlad träfasad
- Byggnader skall anpassas till terrängen

Beslutet från Bygg- och miljönämnden kan överklagas hos Länsstyrelsen i Stockholms län i enlighet med 40-45 §§ Förvaltningslagen.

Överklagan måste komma in till oss på Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från det datum ni tagit del av beslutet. Överklagan ska vara skriftlig och

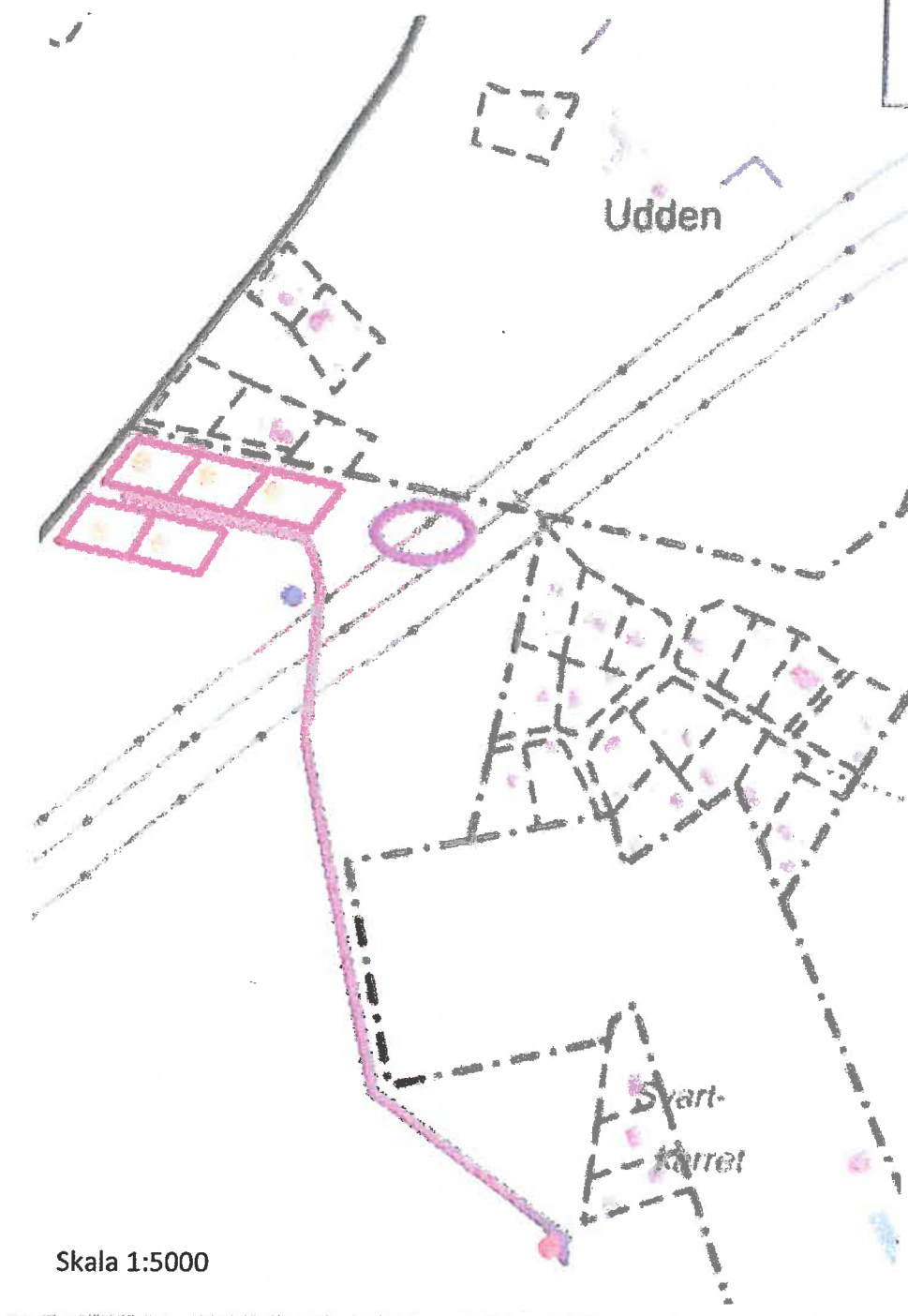
2021-09-06

Situationsplan

Handlingen tillhör
beslut § *BRIN 135*

2021-12-02

UPPLANDS-BRO
Bygg- och miljönämnd



Skala 1:5000

- Brun linje markerar anslutningsväg
- Röda linjer markerar tomtgränser
- Gula prickar indikerar plats för byggnad
- Orange prick markerar plats för avfallstunnor
- Lila ring markerar område för gemensam infiltration
- Blå prick markerar borrhål för vatten



det ska framgå vilket beslut som ni vill överklaga samt vilken ändring ni önskar med beslutet. Överklagan ställs till Länsstyrelsen men ni skickar den till

Upplands-Bro kommun
Bygg- och miljönämnden
196 81 Kungsängen

Sammanfattning

Fastighetsägare till Håttunholm 3:1 inkom den 14 april 2021 med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus. Tilltänkta byggnader avses uppföras i en våning med inred vind med en byggnadsarea om cirka 115 kvm och en bruttoarea på cirka 190 kvm. De tilltänkta fastigheterna har enligt ansökan en yta om ca 2000 kvm. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att Bygg- och miljönämnden beviljar ansökan med villkor och enligt ansökningshandlingar.

Beslutsunderlag

- Ansökan som inkom 2021-04-14
- Situationsplan som inkom 2021-06-02
- Rev. situationsplan som inkom 2021-09-06
- Utredning om vatten- och avlopp som inkom 2021-06-02
- Utredning om avlopp som inkom 2021-06-02
- Utredning om vatten som inkom 2021-09-02
- Yttrande, Sjöheden 3:8 som inkom 2021-07-07
- Yttrande, Sjöheden samfällighetsförening som inkom 2021-07-07
- Yttrande, Sjöheden 3:17 som inkom 2021-07-04
- Yttrande, Sjöheden 3:15 som inkom 2021-07-01
- Yttrande miljöavdelning som inkom 2021-06-22
- Yttrande, Sjöheden 3:16 som inkom 2021-06-17
- Yttrande, Håttuna prästgård 1:2 som inkom 2021-06-14
- Samhällsbyggnadskontorets tjänsteskrivelse 2021-11-18

Ärendet

Fastighetsägare till Håttunholm 3:1 inkom den 14 april 2021 med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus. Tilltänkta byggnader avses uppföras i en våning med inred vind med en byggnadsarea om cirka 115 kvm och en bruttoarea på cirka 190 kvm. De tilltänkta fastigheterna har enligt ansökan en yta om ca 2000 kvm.

Fastigheten är belägen i anslutning till ett bebyggelseområde som pekas ut som större bebyggelsegrupp enligt översiktsplanen ÖP 2010 (02 Ryttaerberget). Området ligger utanför utpekade utvecklings- och utredningsområden för ny bebyggelse och prioriteras för skogsmark och skogsnäring enligt den fördjupade översiktsplanen för landsbygden, FÖP 2016. Enligt landskapsanalysen i landsbygdsplanen utgörs området av ett uppbrutet slättlandskap, präglad av flack och öppen odlingsmark med skogsklädda



höjdparter. Bebyggelsen är gles och följer i stora drag tidigare by- och gårdsstrukturer.

Den föreslagna åtgärden är belägen uppe på ett skogsbeklätt höjdparti med utblick över odlingslandskapet, vattnet och i viss mån den intilliggande bebyggelsen. Den befintliga bebyggelsen på platsen utgörs av två nybyggda enbostadshus i direkt anslutning till föreslagna tomter, en mindre sammanhållen grupp av fritidshus öster om förslaget och en gårdsbildning i anslutning till jordbruksmarken nere vid vattnet.

Den föreslagna åtgärden ligger inom riksintresset för det rörliga friluftslivet längs Mälarens öar och stränder enligt 4 kap. 2 § MB. Området berörs inte av några utpekade kulturmiljö- eller naturvärden.

Landsbygdsplanen anger som planeringsinriktning att ny bebyggelse som inte är kopplad till utpekade stråk och områden kan tillåtas förutsatt att den lokaliseras i direkt anslutning till annan befintlig bebyggelse och uppfyller övriga riktlinjer i FÖP 2106s fjärde kapitel – Riktlinjer för bebyggelse. Bygglövsavdelningen bedömer att förslaget uppfyller förutsättningarna för förhandsbesked i 9 kap 31 § PBL och föreslår att Bygg- och Miljönämnden beviljar ansökan om förhandsbesked.

"Bemötande av Samhällsbyggnadskontoret, Miljö: och Livsmedelsavdelning från sökande:

Provbörning har utförts i anslutning till de föreslagna tomterna. I borrhålet uppmättes tillgång om 1500 liter/timme på 80 m djup. Se bifogat borrhållsprotokoll, bilaga 1. Kravet om säkerställande av vattentillgång anser vi därmed är uppfyllt.

Bemötande av Samhällsbyggnadskontoret, Strategisk planering:

Vegetation

Skogsmarken som idag finns på de tilltänkta tomterna utgörs av gran med inslag av löv och tall.

Grannen i området är hårt påverkad av granbarkborre och bör avverkas med hänsyn till det. För att få en mjukare övergång mellan, och mer klassisk stil, jämför "Sjöhagen centrum" kan i mesta mån löv och tall sparas vid etableringen av de nya husen. Skogen mellan kraftledningen och tomterna skall kvarstå. Därmed blir skogsbrynet i stort intakt.

Skogsbrynets historiska läge är samtidigt beroende på var i historien man utgår ifrån. Vi vill emellertid framhålla att eftersom skogsbrynet efter tidigare etableringar i slänten mot inägomarken i norr är uppflyttat kommer denna etablering ej att ha någon större inverkan på landskapsbilden från den låglänta marken och sjön norr om etableringen. Lämnas ett flertal träd på tomterna så kommer husen att smälta in i skogen på ett ändamålsenligt sätt. Likartad bebyggelse och strikt form.



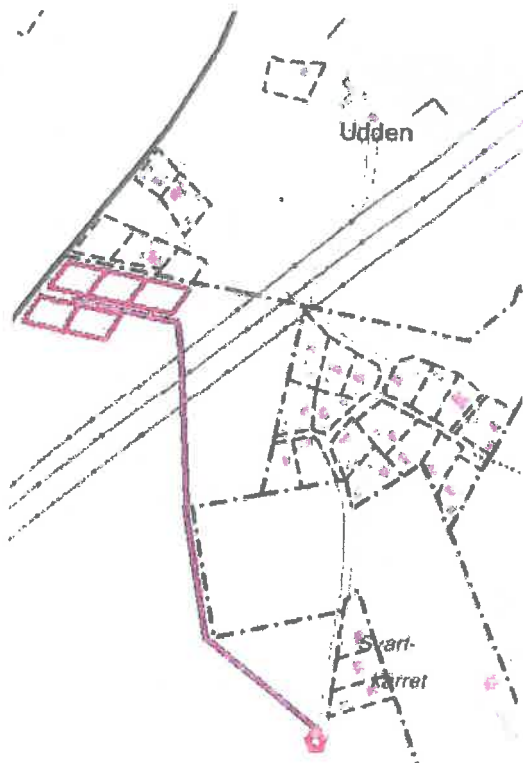
Vi känner oss trygga med att kommunen hanterar frågan om byggnadernas utformning i samband med handläggning av senare bygglov. Vår bedömning är att den föreslagna tomtindelningen liknar motsvarande vid Sjöheden öster om kraftledningen.

Bemötande yttrande från Sjöhedens vägförening och enskilda

avseende Sjöhedenvägen:

Efter mottagande av synpunkter på föreslagen väganslutning vill vi med dessa i beaktande föreslå en alternativ vägsträckning i enlighet med bifogad karta. Brun linje illustrerar ny väg och brandgul pentagonplats för avfallshantering där sopbil kan tömma erforderliga kärl. Med denna väg undviks trafik genom det mest tätbebyggda området där vägen är smalast och mest känslig. Förslaget ligger även nära det av vägföreningen föreslagna alternativet.

Vi vill även påtala att om en enskild skadar den samfälliga vägen så har denne skyldighet att återställa skadan. Enligt vår uppfattning så är etablering av fler bostäder långsiktigt till gagn för Sjöhedenvägen och dess förvaltning. Vägföreningen får en stor ekonomisk ersättning när nya tomter ansluter till den i form av anslutningsavgifter. Medel som kan användas till att höja standarden. Vidare så blir det fler som bidrar att dela kostnaderna för drift och underhåll där flera så som snöröjning och sandning är fasta. Det torde även bli lättare att få engagerade förtroendevalda till vägföreningens styrelse med fler möjliga kandidater/delägare".



**Yttrande Svenska kraftnät angående förhandsbesked för fastigheten:
Håtunaholm 3:1>2,**

Upplands-Bro kommun, Stockholms län

Ert diarienummer: BYGG.2021.167

Invid den aktuella fastigheten har Svenska kraftnät två sambyggda 400 kV-ledningar tillhörande transmissionsnätet för el.

Magnetfält

”Svenska kraftnät följer myndigheternas rekommendationer, vilket innebär att:

”Vid planering av nya ledningar beaktar vi att magnetfälten normalt inte överstiger 0,4 mikrottesla där människor varaktigt vistas. Vid förnyelse av tillstånd (koncessioner) för befintliga ledningar ska vi överväga åtgärder som minskar exponeringen för magnetfält. Åtgärder ska genomföras där människor varaktigt exponeras för magnetfält som avviker väsentligt från det normala. En förutsättning är att kostnaderna och konsekvenserna i övrigt är samhällsekonomiskt rimliga.”

Aktuellt magnetfältsvärde invid fastighet

Avståndet till 0,4 μT för fastigheten Håtunaholm 3:1>2 i Upplands-Bro kommun, med avseende på magnetfältsbidraget från Svenska kraftnäts ledningar FL4 S1-4

och CL11 S3-5, är 65 meter nordväst om den närmsta ledningens (CL11 S3-5) stakningslinje i spannet mellan ST0262 och ST0263. Värdet är beräknat med årsmedelström

630 A i CL11 S3-5 och 910 A i FL4 S1-4, enligt prognos för år 2022, vilket är det år som förväntas ge högst magnetfält i framtiden.2 (3)

Svenska kraftnät önskar att kommunen tar motsvarande hänsyn vid planering av ny bebyggelse invid befintliga och planerade transmissionsledningar som



Svenska kraftnät gör vid byggnation av nya ledningar. Som utgångspunkt vid planering bör ny bostad-, skol- och förskolebebyggelse inte placeras närmare än 80 meter från en 220 kV-ledning och 130 meter från en 400 kV-ledning. Schablonavstånden på 80 och 130 meter gäller för de områden där det passerar endast en ledning.

Slutsats

Så länge ett avstånd på 65 meter nordväst om den närmsta ledningens stakningslinje kan hållas har Svenska kraftnät inga synpunkter på aktuellt förhandsbesked.

Svenska kraftnät vill poängtera att prognosen för ledningarnas strömlaster är gjord utifrån vad vi idag vet om planerade förändringar i transmissionsnät, produktion och konsumtionsmönster. Svenska kraftnät vill även påtala att det endast är magnetfältsbidraget från våra ledningar som har beräknats. Svenska kraftnät rekommenderar generellt att ett avstånd på 130 meter hålls för att Svenska kraftnäts rekommendationer ska följas även med en maximerad årsmedelströmlast.

All byggnation som sker närmre våra 400 kV-ledningar än 130 meter kan innebära begränsningar vid eventuella framtida förändringar i transmissionsnätet. Svenska kraftnät vill passa på att informera om att invid och under en kraftledning finns det risk för steg- och beröringsspänningar i marken. Det finns också elsäkerhetsrisker med att anlägga en metallisk konstruktion, t.ex. elstängsel och vindskydd med plåttak, i närheten av kraftledningar.

kan jordning av byggnader komma att ses över om t.ex. väggar och tak är av plåt".

Bemötande av Svenska Kraftnäts yttrande av sökande

"Sakskäl

"Vi konstaterar att Svenska kraftnät vid bedömning av aktuell ledning i sina slutsatser anser att "Så länge ett avstånd på 65 meter nordväst om den närmsta ledningens (CL11 S3-5) stakningslinje (i spannet mellan ST0262 och ST0263) kan hållas har Svenska kraftnät **inga synpunkter** på aktuellt förhandsbesked. Detta gäller dagens och förväntat läge för den aktuella ledningen.

Enligt vår ansökan så skall ingen byggnad ligga inom 65 m och kravet är uppfyllt.

Generell standardskrivning

Svenska kraftnät anger att de önskar en frizon om 130 m från ledningen (dvs en gata om hela 260 m + ledningsgatan), detta är något Svenska kraftnät rekommenderar **generellt för alla** större ledningar.

Vi anser att kommunen i detta fall bör bortse från detta önskemål. Som skäl anföres:

- Den generella rekommendationen bygger ej på bedömning av den aktuella ledningen.
- Enligt SVKs bedömning krävs 65 m avstånd mellan bostad och ledning för nuvarande och överskådliga behov vilket är det krav de ställer.
- Det är osannolikt att 130 m skulle vara nödvändigt för denna ledning.



- En etablering av några hus i intervallet 65-130 m från ledningen skulle vara en ytterst marginell tillökning av bostäder i den zonen sett till hela ledningens sträcka och de hus som redan finns där. Enligt vår mening obetydlig.
- Kommunen har under senare tid medgivit bygglov för bostäder inom området 65 till 130 m från ledningen.
- Skulle kommunen tillmötesgå alla olika aktörers (så som SVK, Försvarmakten, Trafikverket osv.) önskemål för säkerställande av icke planerade och/eller icke troliga behov som aktörerna inte har laglig rätt att kräva så skulle kommunen få svårt att utvecklas över huvud taget, varför vi anser att kommunen bör värna kommunens tillväxt och tillskott av bostäder.
- SVK har klargjort att de inte avser att överklaga etableringen så länge byggnationen görs mer än 65 m från ledningen.

Under ledningen

Gällande informationen om risker för elstängsel mm under ledningen så är det ej något som har relevans för denna etablering då dylikt ej är aktuellt. Detta är antagligen också en generell standardskrivning”.



Ansökt åtgärd

Fastighetsägare till Håttunholm 3:1 inkom den 14 april 2021 med en ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av fem st enbostadshus. Tilltänkta byggnader avses uppföras i en våning med inred vind med en byggnadsarea om 115 kvm och en bruttoarea på ca 190 kvm. De tilltänkta fastigheterna har enligt ansökan en yta om ca 2000 kvm.

Magnetfält

Tilltänkt fastighet ligger utanför radie på 60 meter från närmaste kraftlednings mittfas vilket innebär att magnetfältsvärdet på 0,4 mikrotelsla innehålls. Magnetfält utgör således inget hinder för aktuell åtgärd.

Yttranden och remisser

Ärende var på samråd under tiden 09 juni t.o.m. 23 juni 2021 till berörda fastigheter enligt 9 kap. 25 § PBL.

Det har inkommit en hel del invändningar mot förslaget (se bifogade yttranden från grannar)

Ärendet var på samråd till miljöavdelningen, tekniska kontoret, Strategisk planering, Svenska kraftnät (se bifogade yttranden)

Skäl till beslut

Rättsliga utgångspunkter

Enligt 9 kap. 17 § PBL, ska byggnadsnämnden, om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den aktuella platsen. Enligt 9 kap. 18 § PBL är ett förhandsbesked som innebär att åtgärden kan tillåtas bindande vid den kommande bygglovsprövningen, om ansökan om bygglov görs inom två år från den dag då förhandsbeskedet vann laga kraft.

Vid den lämplighetsbedömningen ska det provas om åtgärden uppfyller de allmänna intressena om t.ex. lämplig markanvändning som kommer till uttryck i 2 kap. PBL. De allmänna intressen som bör beaktas vid beslut om användningen av mark- och vattenområde redovisas i kommunens översiktsplan.

Barnperspektiv

Prövning av ny bebyggelse med krav på placering och utformning samt hänsynstagande av befintlig naturpari skapar bättre förutsättningar till barnens levnadsmiljö i sin helhet och att förslaget till beslut därför är positivt ur ett barnperspektiv.



Samhällsbyggnadskontoret

Olof Forsberg

Bygglovschef

Tony Ebrahimi

Bygglovsarkitekt

Bilagor

1. Ansökan som inkom 2021-04-14
2. Situationsplan som inkom 2021-06-02
3. Rev. situationsplan som inkom 2021-09-06
4. Utredning om vatten- och avlopp som inkom 2021-06-02
5. Utredning om avlopp som inkom 2021-06-02
6. Utredning om vatten som inkom 2021-09-02
7. Yttrande, Sjöheden 3:8 som inkom 2021-07-07
8. Yttrande, Sjöheden samfällighetsförening som inkom 2021-07-07
9. Yttrande, Sjöheden 3:17 som inkom 2021-07-04
10. Yttrande, Sjöheden 3:15 som inkom 2021-07-01
11. Yttrande miljöavdelning som inkom 2021-06-22
12. Yttrande, Sjöheden 3:16 som inkom 2021-06-17
13. Yttrande, Håtuna prästgård 1:2 som inkom 2021-06-14

Beslut med delgivningskvitto sänds till:

- Sökande
- Håtuna prästgård 1:2
- Sjöheden 3:16, 3:15, 3:17, 3:8
- Håtuna-Sjöheden samfällighetsförening
-

Meddelande om kungörelse sänds till:

- Markeby 1:1
- Björkboda 2:4, 2:1
- Håtunaholm 3:8, 3:9, 3:10
- Sjöheden 3:5, 3:1, 3:10, 3:7



- Udden 1:6, 1:11, 1:10,1:9



Tänk på att gränserna i kartan inte alltid stämmer överens med verkligheten och de är inte juridiskt gällande. © Lantmäteriet

