

Datum
2025-02-21

Diarienummer
PBN 2025-000192

Plan och byggnadsnämnden

Delegationsbeslut

Handläggare

Maria Fältström

Knut Thomas Westerberg
Torbjörnsgatan 8
753 35 UPPSALA

Delegationsbeslut, förhandsbesked positivt

Ansökan avser

Förhandsbesked, lokaliseringsprövning ett enbostadshus

Fastighetsbeteckning/adress

NÄSET 1:3

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge positivt förhandsbesked, lokaliseringsprövning för ett enbostadshus på fastigheten NÄSET 1:3 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 fasadmaterial av trä.
- Byggnad ska målas i röd slamfärg.

Volym och höjd

- Bostadshus ska utformas i som mest en våning.
- Tak ska ha en taklutning på högst 38 grader.
- Byggnader ska anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsen i området avseende volym.

Placering

- Byggnader ska placeras minst 12 meter från väg 622.
- Byggnader ska placeras minst 3 meter från Uppland Energis ledningar.
- Byggnader ska placeras på den norra delen av tomten med hänsyn till fornlämningsområde.
- Byggnader ska placeras så att varje byggnad anpassas efter den enskilda tomtens topografi och förutsättningar, för att undvika omfattande uppfyllnader.

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala

Besöksadress: Stadshusgatan 2

Telefon: 018-727 00 00

E-post: plan-byggnadsnamnden@upsala.se

www.upsala.se

Avgift

Förhandsbesked utom plan	24 300	kronor
Summa	24 300	kronor

Avgift tas ut enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige. Du kommer att få en separat faktura med post.

Fastställda handlingar

1 situationsplan

Motivering

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 i viss mån förväntas 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.

Fastigheten ligger inom kulturmiljökärna "Jumkils dalgång" och kommunal kulturmiljökärna Jumkil. För att den nya bebyggelsen ska underordna sig landskapet och kulturmiljön, är volym och val av kulör viktigt. Ovanstående villkor avseende kulör och volym ställs därav för att den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapsbilden och den värdefulla kulturmiljön.

Fastigheten berörs även av fornlämning "Jumkil 182". För placering av byggnader på norra delen av tomten krävs inget tillstånd enligt kulturmiljölagen. Ovanstående villkor avseende placering ställs för att anpassa kommande exploatering efter fornlämningsområde och för att marken ska bibehålla sin naturliga slänt ner mot allmän väg 622. Ledningsrätt och vägområde begränsar placeringen ytterligare.

Mot angivna villkor ovan bedöms ny exploatering kunna bli ett väl anpassat tillskott till miljön. Ny exploatering bedöms inte förvanska bebyggelseområdet eller få någon påtaglig negativ inverkan på kulturmiljön. Åtgärden överensstämmer med nämndens beslutade riktlinjer för lokaliseringsprövning. Åtgärden bedöms vara ett enstaka tillskott på landsbygden.

Vatten och avlopp, avfallshantering samt infarter bedöms möjligt att anordna för den föreslagna tomten.

Sammantaget bedöms marken lämplig för bostadsbebyggelse. Kraven i 2 kap. 3, 4, 5, 6 och 9 §§ PBL, samt 3 kap. 6 §, 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, lokaliseringsprövning för ett enbostadshus, på fastigheten Näset 1:3.

Platsen för den sökta åtgärden omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten bedöms ingå i ett område med en sammanhållen bebyggelse och där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

Platsen berörs av följande intressen enligt översiktsplan 2016 med flera

- Mark- och vattenanvändning- Landsbygd
- Riksintressen för kulturmiljövård: Uppsalaslätten och Jumkilsåns dalgång.
- Fornminnen- Jumkil 182

Yttranden

- **Miljö- och hälsoskyddsnämnden** har inget att erinra i ärendet under förutsättning att bortledning av renat avloppsvatten tillåts ske till statligt vägdike alternativt grannfastighet, samt att följande synpunkter beaktas:

Grundvattenskydd: Enligt kommunens Riskanalys av Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt ligger området inom en zon med måttlig och hög känslighet vilket medför behovet av en rad försiktighetsåtgärder varav några nämns nedan:

- Enskilt avlopp får inte anläggas inom zon med hög känslighet.
- Byggnader och parkeringsytor bör lokaliseras utanför zon med hög känslighet.

Vatten och avlopp: Sökande avser lösa avlopp genom att anlägga ett minireningsverk i fastighetens nordvästra hörn. Bortledning av renat avloppsvatten är angett att det ska ske till en befintlig brunn för att sedan ledas under väg och vidare i vägdike. Vägen och tillhörande vägdike är statlig, vilket innebär att Trafikverket är väghållare. Bortledning enligt sökandes förslag innebär att man behöver kontakta Trafikverket då det kan krävas tillstånd för dem för bortledning på detta sätt.

Sökande har angett att en ny dricksvattenbrunn ska anläggas, eller att en befintlig brunn ligger, ca 45 m uppströms minireningsverkets och utsläppspunktens föreslagna placering. Grundvattentillgången i små magasin enligt underlag från SGU är 501–1000 l/ha/dygn. Riktvärdet för antal fastigheter/ha är 4–5 enligt SGU:s rapport Bedömning av grundvattentillgång för enskild vattenförsörjning i Uppsala län. Riktvärdet avser fastighetstäthet som är beroende av enskild vattenförsörjning baserat på magasineringsförmågan. Området är relativt glesbebyggt, på ett ca 1 ha stort område finns endast planerad byggnation samt delar av fastigheten Huset 1:3. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det inte är skäligt med ytterligare vattenutredning i detta fall.

Sökande har inte angett var eventuella dricksvattenbrunnar på grannfastigheterna ligger. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer dock att det bör gå att ordna vatten på fastigheten med tillräckliga skyddsavstånd till ny och befintliga dricksvattenbrunnar och avloppsanläggningar. Ytterligare krav kan dock komma att ställas i samband med prövning av ny enskild avloppsanläggning. Möjligheten

att ordna avlopp är beroende av möjligheten att leda bort renat avloppsvatten till statligt vägdikey, alternativt om det finns andra alternativ bortledning.

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 sökt byggnation. Planerad tomt är belägen inom ett område där det finns risk för salt grundvatten. Risker 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 för eventuella energibrunnar.

Se fullständigt yttrande för mer information.

- **Upplands Energi Ekonomisk förening:** Inga byggnader tillåts närmare vår ledning än 3 m. I övrigt har inte Upplands Energi något att erinra i föreslaget ärende. Se även noteringar nedan.
 1. Ledningens exakta läge kan sättas ut. Beställs via "ledningskollen.se" Om ledningen/ledningsrätten behöver flyttas kommer kostnader att belasta byggherren.
 2. Enligt Ellagen får fastighetsägare inte leverera el vidare utanför sin egen fastighet/tomtgräns. Detta gäller oavsett om vidareleverans sker till egen eller annans anläggning. Varje byggnad som är avsedd som bostadshus ska ha separat matning av el.
- **Uppsala Vatten och Avfall AB:** Näset 1:3 är belägen utanför verksamhetsområde för allmänt vatten och avlopp. Uppsala Vatten 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 så nära uppställningsplatsen för avfallsfordonet som möjligt (maximalt inom 10 meters avstånd). Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Avståndet mellan en eventuell slammanläggning 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. Hela tillfartsvägen ska vara anpassad för tyngre fordon med avseende på bärighet, vägbredd (minst 3,5 meter för mötesfri trafik) och fri höjd. Växtlighet får ej inkräkta på vägbredden.
- **Länsstyrelsen** har utifrån kulturmiljölagen inget att erinra gentemot den planerade lokaliseringen av enbostadshuset med tillhörande byggnader och funktioner. Om det krävs andra tillstånd enligt annan lagstiftning ska detta sökas särskilt.
- **Trafikverket** har inget att invända mot att befintlig anslutning till allmän väg 622 nyttjas även framöver. Trafikverket vill upplysa om att ändring av anslutningen, t.ex. breddning, kräver tillstånd från Trafikverket. Ansökan om tillstånd görs via Trafikverkets hemsida: Ny eller ändrad utfart till allmän väg - www.trafikverket.se Trafikverket anser att garaget ska placeras så att vändning av fordon kan ske inom tomt, d.v.s. så att backningsrörelser ut på den allmänna vägen undviks. Trafikverket anser i övrigt att placeringen av nya byggnader inom fastigheten ska beakta det byggnadsfria avståndet utmed väg 622, d.v.s. ett avstånd på minst 12 meter ska hållas mellan vägområdet och byggnader.

- **Berörda grannar** har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga invändningar har inkommit mot förslaget.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökande som bemöter yttrandet från miljö enligt följande: Grannfastigheten har tillstånd att släppa vatten till vägdike. Om tillstånd inte ges av Trafikverket kan avloppsvatten ledast till angränsande fastighet på Näset 1:5 där hela åkern är täckdikad för ca 10 år sedan. Alternativt kan en infiltrations slang eller en stenkista anordnas där.

Enligt delegation för Plan- och byggnadsnämnden

Maria Fältström
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. 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

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

Meddelande om att beslutet

Ett meddelande om beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar enligt sändlista <https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

Beslut expedieras till

- Sökande
- Fastighetsägare
- Kommunala Lantmäterienheten
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

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

Ansökan om avstyckning inlämnas till den kommunala lantmäterimyndigheten. Storlek och utformning av fastigheten avgörs vid fastighetsbildningen.

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

1. Skydd av fornlämning, tillstånd av eller anmälan till Länsstyrelsen i Uppsala län.
2. Artskyddsförordningen, dispens från Länsstyrelsen i Uppsala län.
3. Enskild avloppsanläggning, tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden.
4. Ny eller ändrad utfart, tillstånd av väghållningsmyndigheten (kommunen eller Trafikverket).
5. Åtgärder inom vägområde, tillstånd av väghållningsmyndigheten (kommunen eller Trafikverket).

Lagstöd

Lagar finns att läsa på Riksdagens webbplats, 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. Företräde 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 **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 bland annat en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglövspliktiga byggnadsverk i

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 bland annat ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Enligt **3 kap. 6 § MB** ska mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvärden, kulturmiljövården eller friluftslivet ska skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.