

Handläggare
Elin Radloff

Datum
2024-03-01

Diarienummer
PBN 2023-003440

Weks utveckling AB
Henrik Ekstrand
Timmermansgatan 7K
753 33 UPPSALA

Delegationsbeslut om positivt förhandsbesked

Fastighetsbeteckning: KÖLINGE 2:5 (SKRÄDDARBOL 101)
Ansökan avser: Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fyra enbostadshus

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt förhandsbesked för Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fyra enbostadshus på fastigheten KÖLINGE 2:5 (SKRÄDDARBOL 101) med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Avgift för beslut

Per beviljad bostad	17 100 kronor
Antal beviljade bostäder	4 st.
Summa	68 400 kronor

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 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 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.

Åtgärden är väl anpassad till befintlig bebyggelse och landskapsbilden. Reviderat förslag om 4 tomter visar hänsyn till de fornlämningar som finns på fastigheten. Nya tomter placeras i positiv riktning för rådande bebyggelsemönster.

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, 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 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 fyra enbostadshus.
Platsen för den sökta åtgärden omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelse. Fastigheten bedöms ingå i ett område med en sammanhållen bebyggelse.
Inkommen ansökan var ursprungligen för fem enbostadshus. Har därefter reviderats med hänsyn av disponering och fornlämningsområde till fyra tomter.

Yttranden och grannhöranden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra angående förhandsbesked, lokaliseringsprövning på fastigheten Kölinge 2:5, under förutsättning att sökanden kan uppvisa att Trafikverket godtar att renat avloppsvatten leds till vägdiket och dricksvattenbrunn för de västra styckningslotterna kan placeras på stamfastigheten alternativt visa att skyddsavståndet till befintliga avloppsanläggningar är tillräckligt.

Planerade tomter är belägna inom område där det finns risk för salt grundvatten. Risken 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 eventuella energibrunnar.

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. Vändmöjligheter för avfalls- och slamtömningsfordon måste finnas i form av tillräcklig yta för endera 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.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har den 24 januari 2024 (dnr 404-177-24) yttrat sig i ärendet. I yttrandet framförde länsstyrelsen att om den sydöstligaste tomten med infiltrationsanläggningen ska kvarstå behöver en arkeologisk utredning genomföras med hänsyn till fornlämningen RAÄ Rasbokil 17:1 (L1942:1427). Sökanden har därefter reviderat handlingarna och länsstyrelsen har åter fått ärendet på remiss. Länsstyrelsen kan konstatera att lokaliseringen av de lanerande byggnaderna med tomter, brunnar och avlopp har anpassats utifrån fornlämningen. Länsstyrelsen har därför inget att erinra mot föreslagna åtgärder.

Trafikverket

Trafikverket ser positivt på att befintliga anslutningar kommer att användas. Om sökt åtgärd förutsätter att anslutningarna ska förändras vill Trafikverket upplysa om att förändring av anslutning till allmän väg erfordras enligt 39 § väglagen väghållningsmyndighetens tillstånd. Ansökan om tillstånd för anslutning till allmän väg måste göras i en separat ansökan och kan göras på Trafikverkets hemsida.

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Kölinge 2:18 och Kölinge 2:19. Skräddarbol 1:4, Kölinge 2:13 och Kölinge 2:20. Då grannhörande skickats i två utföranden har synpunkter sammanfattats från båda remissutskicken. Sammanfattningen berör prövningen i sak.

Synpunkterna gäller bl.a. den placering av brevlåda/sopptunnor som anses för nära befintligt boende. Det finns en oro för att byggandet kommer medföra tung trafik till och från byggplatsen under hela byggtiden, den infartsvägen (grus) som finns bedöms kommer köras sönder och är ej byggd för tung trafik. Byggandet kommer också att medföra en hög ljudnivå. Tankar och funderingar som också inkommit är Terrängen bakom befintliga hus är stenig/bergig - kommer det att behöva sprängas för ledningar/väg etc? Hur påverkar det i så fall befintliga hus och kan det bli sättningar. Vem står i så fall för det? Finns det tillräckligt med grundvatten/vattenåder för tillkommande hushåll? Var kopplas husen på till el/fiber etc? Är det dimensionerat för ytterligare hushåll eller kommer det försämra för befintliga?

Ärendet är kommunicerat med sökande.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökande och fastighetsägare.

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.

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.

Tillstånd för åtgärder nära allmän väg ska även sökas hos Länsstyrelsen i Uppsala län. Detta gäller åtgärder som utförs inom ett avstånd på 12/30/50 meter från allmän väg.

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

Fastighetsägare

Kommunala lantmäterimyndigheten

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Kopia till akten

Beslutet delges med överklagandehänvisning och mottagningsbevis

Fastighetsbeteckning

Kölinge 2:13

Kölinge 2:18

Kölinge 2:19

Kölinge 2:20

Skräddarbol 1:4