

Handläggare  
Elin Hedström

Datum  
2023-08-30

Diarienummer  
PBN 2023-001503

Karin Pantefors

Tensta Tuna 26  
743 93 Vattholma

## Delegationsbeslut om positivt förhandsbesked

Fastighetsbeteckning: TENSTA-TUNA S:1  
Ansökan avser: Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus

### Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus på fastigheten TENSTA-TUNA S:1 med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

### Villkor för beslut

#### *Kulör*

- Tak- och fasadfärg på byggnader ska anpassas så att dessa harmonierar med kringliggande bebyggelse. För de tre tomterna i väster får fasader inte uppföras med vita kulörer på grund av det exponerade läget i landskapet.

#### *Volym och höjd*

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

#### *Placering*

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

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	17 100 kronor
Antal beviljade bostäder	5 st.
<b>Summa</b>	<b>85 500 kronor</b>

Faktura skickas separat.

**Fastställda handlingar**

3 situationsplaner

**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.

Föreslagen bebyggelse ligger inom den kommunala kulturmiljön för Björklingeåns- och fyrisåns dalgångar och de tre västra tomterna ligger i även i utkanten av dess kulturmiljökärna. I området är det främst området kring Tensta kyrka och Tuna herrgård som avses, som är belägen en ca 1 kilometer respektive ca 500 meter nordväst om föreslagen bebyggelse.

Bebyggelseområdet är idag varierat i fråga om tomtplacering och gestaltning. Bostadsfastigheter ligger längs huvudvägen samt via längre skaftvägar in öster om vägen. Fastigheterna i området varierar kraftigt i storlek mellan 2000 kvm till över 1 ha

Den tillkommande bebyggelsen avser friliggande småhus på fastigheter om ca 2000 kvm. Slutlig storlek och utformning av fastigheterna avgörs av Lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildningen. Befintliga byggnader består av varierad skala och färgsättning, bostäder i 1 – 2 plan, ekonomibygnader och komplementbyggnader. Färgsättningen är i huvudsak traditionell i rött, gult och vitt. Tak bestående av takpannor eller plåt i röda eller svarta kulörer.

De tre tomterna i väst har ett exponerat läge i landskapet och inom området för kommunal kultrumiljökärna. Trots att det idag återfinns byggnader med vita kulörer inom bebyggelsegruppen så har byggnader med ett lika exponerat läge idag främst röda eller gula kulörer. För att den nya bebyggelsen ska underordna sig landskapet på ett bra sätt så ställs det villkor på att vita kulörer inte ska väljas för fasader i detta exponerade läge.

Placering sker via två förlängningar av befintlig skaftväg liknande sträckningarna på andra skaftvägar i området. Tomterna placeras uppdraget från de öppna naturmarken respektive den gamla idrottsplatsen. Tomternas befintliga marknivåer är något högre än intilliggande öppen mark vilket skapar bra förutättningar att för en god höjdsättning och avrinning från tillkommande byggnader.

Åtgärden överensstämmer med nämndens beslutade riktlinjer för lokaliseringsprövning.

Vatten och avlopp, avfallshantering samt infarter bedöms möjligt att anordna för de föreslagna tomterna.

Med beaktande av de föreslagna åtgärdernas placering, omfattning och de villkor som ställs ovan görs bedömningen att regleringen av den aktuella bebyggelsen inte behöver ske i ett sammanhang och att de intressen som behöver samordnas och avvägas i den aktuella prövningen för förhandsbeskedet klaras inom denna prövning. Plankravet enligt 4 kap. 2 § PBL inträder därmed inte.

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.

### **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 bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.

**Beskrivning av ärendet**

Platsen för den sökta åtgärden omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelse. Fastigheten bedöms ingå i ett område med en sammanhållen bebyggelse.

Ansökan avser förhandsbesked för 5 enbostadshus. Dessa tomter är uppdelade på två grupper, tre tomter längst västerut i byggelsegruppen angränsade till det öppna landskapet och två öster om den gamla idrottplatsen inne i området. Tomterna nås via förlänging av befintlig infartsväg till idrottsplatsen. Fastigheterna föreslås ordna gemensamt avlopp för respektive grupp och varje tomt föreslås lösa vatten genom enskilda brunnar. En av tomterna ligger intill en befintlig vattenbrunn och avses koppla på den.

**Yttranden och grannhöranden***Miljö- och hälsoskyddsnämnden*

Enligt sökandens förslag kommer de tre västra tomterna att förses med en gemensam infiltration eller markbädd som placeras på stamfastigheten. Om marken inte är tillräckligt genomsläpplig för att anlägga en infiltration kan renat avloppsvatten ledas bort till ett dike på stamfastigheten. De två nordligaste tomterna planeras att förses med var sin borrarad brunn inom de egna tomterna, och den sydligaste tomten kommer att förses med vatten från en befintlig vattenbrunn på stamfastigheten. När det gäller de två östra tomterna planerar sökanden att anlägga ett gemensamt minireningsverk med tillhörande efterpoleringsbädd. Anläggningen är tänkt att placeras på den nordligaste tomten. Enligt förslaget kommer båda tomterna att förses med var sin borrarad vattenbrunn. Om marken inte är tillräckligt genomsläpplig kan renat avloppsvatten ledas till en utloppsbrunn på stamfastigheten. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att markerat förslag till tomtgränser ger en för liten yta för att kunna lösa vatten och avlopp inom de separata fastigheterna. I samband med en eventuell avstyckning bör möjligheten att ordna vatten- och avlopp säkerställas med servitut.

*Förtydligande via mail 2023-08-24:* Tomterna behöver inte bli större om föreslagen vatten och avloppslösning genomförs.

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.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att vatten- och avloppsfrågan bör kunna lösas enligt sökandens förslag. Notera dock att lämnat yttrande inte är ett tillstånd för enskild avloppsanläggning, utan endast ett yttrande till plan- och byggnadsnämnden vad avser möjligheten att ordna vatten- och avlopp för sökta tomter.

Planerade bostäder ligger på ett ganska långt avstånd från hästhagarna. Då området också är av lantlig karaktär har miljö- och hälsoskyddsnämnden inget att erinra angående placeringen av bostäderna.

Det har funnits en skjutbana i den sydöstra delen av fastigheten. Det var troligen länge sedan den var aktiv. Namnet Tunaduvan tyder på att det har varit en lerduvebana där man sköt med hagel. Hagel sprids i ett större område än ammunition från andra skyttetyper. Lerduvorna innehöll längre tillbaka i tiden också PAH-er. Om lerduvor och krossade lerduvor har tillåtits

ligga kvar i terrängen kan det innebära att det finns viss förekomst av PAH-förorening i marken. Skjutbanan är dock klassad till Mifo riskklass 3 vilket innebär måttlig risk för förorening. Tillägg via mail 2023-08-24, situationsplaner som visar var skjutbanan legat och var aktiviteterna utfördes. Det ligger bortom gällande tomter.

*Vattenfall Eldistribution AB*  
Inget att erinra

*Telia Scanova*  
Inget att erinra

*Upplands Energi*  
Upplands Energi har inget att erinra i föreslaget ärende. Se dock notering nedan.  
Notering:

1. Elförsörjning till fastigheterna kräver större ombyggnation av vårt elnät. Leveranstid beräknas till minst 12 månader efter inkommen beställning.
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*  
Tensta-tuna S:1 är beläget 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 inom 10 meter från uppställningsplatsen för avfallsfordonet. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader. Vändmöjligheter för avfallsfordonet måste finnas i form av tillräcklig yta för endera vändplan (med en radie av 9 meter samt ytterligare en hindersfri yta av 1,5 meter runt om) eller T-korsvändning, se bifogad illustration.

Avståndet mellan en eventuell slamanläggning och uppställningsplats för slamtömningsfordon ska vara så kort som möjligt (maximalt 10 m rekommenderas) och utan hinder. Vändmöjligheter för slamtömningsfordon måste säkerställas på samma sätt som för avfallsfordonet. Hela tillfartsvägen ska vara anpassad för tyngre fordon med avseende på bärighet, vägbredd (minst 3,5 meter för mötesfri trafik och minst 5,5 meter för dubbelriktad trafik) och fri höjd. Växtlighet får ej inkräkta på vägbredden.

*Länsstyrelsen, fornlämning*  
Söder om de tre västra tomterna har det funnits en fornlämning, L1942:8998 (stensättning/grav). Fornlämningen har enligt Fornsök skadats av tidigare markarbeten på platsen. Platsen för de fem tomterna berör inte fornlämning. Det krävs ingen tillståndsprövning eller särskilt tillstånd enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsen har inget att invända ur fornlämnings-synpunkt.

*Trafikverket*  
Ingen erinran

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Asplunda 1:6. Synpunkterna är sammanfattningsvis följande:

- Förslaget kräver lämplighetsprövning via detaljplanering på grund av avvikande fastighetsstorlekar, påverkan på områdets karaktär och värden samt behov av konsekvensutredning gällande vatten och avlopp.
- Insyn och bullerpåverkan på egna fastigheten på grund av avståndet mellan fastigheterna.
- Föreslår flytt av de två tomterna norr om Asplunda 1:5 med minst 30 meter norrut.

Inkomna yttranden har kommunicerats med 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.

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 Hedström  
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 hälsoskyddsnamnden

Kopia till akten

*Beslutet delges med överklagandehänvisning och mottagningsbevis*

Asplunda 1:6