

Handläggare
Elin Radloff

Datum
2021-12-20

Diarienummer
PBN 2021-003817

Richard Nekby

Almungebergs Gård 1
740 10 ALMUNGE

Delegationsbeslut om positivt förhandsbesked

Fastighetsbeteckning: ALMUNGEBERG 1:8
Ansökan avser: Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt förhandsbesked för fem enbostadshus på fastigheten ALMUNGEBERG 1:8 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 utföras med svarta tegeltak.
- Fasadfärg på byggnader ska anpassas så att byggnader harmonierar med natur-, och omgivningen. För att detta ska uppnås ska kulörer i naturnära toner väljas, ej vit.

Volym och höjd

- Bostadshus ska utformas i som mest 1½ plan.
- Tak ska utformas som sadeltak med en taklutning på högst 38°.
- Byggnader ska anpassas till den befintliga bostadsbebyggelsen i området med hänsyn till volym och taklutning.

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	5 st.
Summa	80 000 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.

Den tänkta åtgärden ligger inom prioriterad tätort, Almunge. De prioriterade tätorterna ska utvecklas som inbjudande och levande lokalsamhällen som erbjuder tillgång till basservice för orten och omgivande landsbygd, ett varierat bostadsutbud, korta avstånd inom orten, närhet till omgivande natur och landsbygd samt goda pendlingsmöjligheter. Förutsättningar för en fortsatt befolkningsökning i en takt och till nivåer som går hand i hand med god kommunal ekonomi ska stödjas. Vid expansion av tätorterna är det viktigt att åstadkomma så pass hög koncentration av bebyggelse att kvaliteten med tätorternas närhet och överblick behålls och att nya områden kopplas samman med befintliga. Basservice och andra grundläggande funktioner ska finnas och utvecklas i och i anslutning till orten, i möjligaste mån i centrala lägen. Förutsättningar för utveckling av verksamheter och arbetsplatser i lämpliga lägen ska tas tillvara. Kulturmiljöer och lokala byggnadstraditioner är viktiga utgångspunkter för orternas bebyggelseutveckling.

Tätorternas utveckling ska ske i riktning mot ökad funktionsblandning och genom komplettering med hustyper, upplåtelseformer och lägenhetstyper som är underrepresenterade i tätorten. Bostäder med särskild service ska så långt möjligt integreras i ordinarie bostadsproduktion. Tätorternas centrala delar, invid tågstationer och andra kollektivtrafikhållplatser, ska utvecklas som levande centrumområden och mötesplatser för ort och omland med koncentration av bostäder och service - här prioriteras bebyggelsestillskott och ökad funktionsblandning. I dessa delområden finns också oftast de bästa förutsättningarna för tillkomsten av andra bostäder än småhus med äganderätt.

Tätorten bör kunna utvecklas med maximalt cirka 400 nya bostäder under planperioden, främst i form av småhus men även med inslag av flerbostadshus. Viss förtätning kan ske i stationssamhället. Almunges spridda struktur är svår att förändra eftersom orten omges av områden med komplicerade markförhållanden, höga natur- och kulturmiljövärden samt fornlämningsområden. Sambanden mellan de olika bebyggelseenklaverna i Almunge bör därför om möjligt förstärkas genom förbättringar av gång- och cykelmöjligheterna. Förutsättningar för utveckling av verksamheter i strategiska lägen bör tas tillvara.

Placeringen av den tillkommande bebyggelsen ligger inom område för landskapsbildskydd, något som sökanden har tillstånd för.

Den tänkta åtgärden ligger intill väg 282 som är belagd med ett utökat byggnadsförbud. Det innebär att det är förbjudet att bygga närmare än 30 m från väggkant. Den tänkta bebyggelsen placeras närmast ca 170 m ifrån vägen och klarar därmed avståndet för byggnadsförbudet.

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 lokaliseras 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 fem 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 Almungeberg 1:8, underförutsättning att lämnade synpunkter i yttrandet beaktas. Vid anläggande av gemensam vattentäkt för mer än två hushåll bör den som ska anlägga vattentäkten kontakta länsstyrelsen för rådgivning. Eventuellt kan det behövas tillstånd från mark- och miljödomstolen enligt 11 kapitlet 9 § och 11 § miljöbalken. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att markerat förslag till tomtgräns 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.

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 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.

Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra i frågan om förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus.

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Lilla-Väsby 1:35. Sökande har ritat in fem enbostadshus med anslutande väg till dessa hus från fastighet LILLA VÄSBY 1:35. Detta innebär att man hänvisar trafiken genom vår fastighet som vi äger, förvaltar och underhåller. Vägen till dessa enbostadshus behöver ses över då LILLA VÄSBY 1:35 är för idrott där många barn rör sig. Området behöver vara så säker som möjligt utan yttre påverkan av trafik.

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.bo-lagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

Beslut expedieras till

Sökande
Fastighetsägare
Kommunala lantmäterimyndigheten
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Kopia till akten

Beslutet delges till
Lilla-Väsby 1:35

