

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-01-28

§ 24

**Förhandsbesked lokaliseringsprövning tre enbostadshus
2013-000515**

Fastighet: FULLERÖ 18:22
Ansökan avser: Förhandsbesked för lokaliseringsprövning, tre stycken enbostadshus

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar

att ge ett positivt förhandsbesked för lokaliseringsprövning, tre stycken enbostadshus på fastigheten FULLERÖ 18:22 med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Motivering

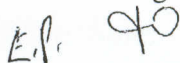
En ansökan om förhandsbesked enligt 9 kap. 17 § PBL ska lokaliseras mot de allmänna intressen som anges i 2 kap. PBL och bestämmelser om tomters utformning som anges i 8 kap. PBL. Enligt 2 kap. 2 § PBL anges att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för 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.

Enligt 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 bland annat att möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar.

Den nya bebyggelsen ligger inbäddat i ett större skogsparti tillsammans med befintlig bebyggelse. En lokalisering av bebyggelse på denna plats bedöms inte påverka landskapsbild eller natur- och kulturvärden negativt på platsen. Men för att den nya bebyggelsen ska passa in på ett bra sätt till omgivande bebyggelse och till landskapet ska den ändå anpassas och placeras in varsamt i terrängen och därmed kommer krav att ställas på byggnaders material och färgsättning så att de underordnar sig omgivningens karaktär.

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att en lokalisering av tre enbostadshus likt det tidigare beslutet är genomförbart på den föreslagna platsen. Bedömningen är att vatten- och avlopp går att ordna och att åtgärden är en lämplig förtätning av det befintliga området. Dock bör en framtida förtätning av området regleras med en detaljplan för lösa frågorna om bland annat vatten- och avlopp i ett större sammanhang.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-01-28

§ 24 forts.**Villkor**

- Tak ska utformas som sadeltak med tegelröda takpannor.
- Bostadshus ska utformas i högst två våningar, eventuellt med förhöjt väggliv.
- Bostadshus, garage, uthus mm ska placeras så att varje hus anpassas efter den enskilda tomtens topografi och förutsättningar för att undvika sprängning av berg och uppfyllnader.
- Huset ska placeras med hänsyn till befintliga större träd, berg i dagen samt större stenar så att dessa sparas.

Fastställda handlingar

1 Situationsplan

Avgift

Avgift är uttaget i tidigare prövning.

Beskrivning

Platsen där de tre enbostadshusen placeras ligger inom området Duvboda/Nyboda i närheten av Fullerö norr om Uppsala och Storvreta. Platsen är belägen mellan E4 och järnvägen norrut. De föreslagna enbostadshusen ansluter till befintlig bebyggelse i området.

Plan- och byggnadsnämnden har tidigare, 23 januari 2014, beslutat att ge förhandsbesked för lokaliseringsprövning för sex stycken enbostadshus i två husgrupper med tre bostäder i varje på befintlig fastighet. Områdena ligger cirka femhundra meter ifrån varandra. Under tiden som denna prövning pågick har området för riksintresse för totalförsvaret ändrats och vid tiden för plan- och byggnadsnämnden beslut hade riksintresseområdet förskjutits med cirka hundra meter så att de tre sydvästra tomterna låg inom riksintresseområdet för totalförsvaret. Förhandsbeskedet överklagades av berörda sakägare av andra anledningar och Länsstyrelsen avslag överklagandet men upphävde de tre sydvästra tomterna på grund av formaliafel, eftersom Försvarmakten inte hade blivit hörd i ärendet. Därmed sker en ny prövning i samma ärende med tre tomter placerade på en annan plats utanför riksintresseområdet.

Platsen berörs av följande intressen enligt översiktsplan 2010

- Större nytt utvecklingsområde
- Sammanhållen bebyggelse
- Vattenskyddsområde, yttre zon

Yttranden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra angående förhandsbesked för tre enbostadshus på fastigheten Fullerö 18:22. Tre nya tomter med enbostadshus planerades i förlängningen av tre befintliga tomter. Nu är lokaliseringen av dessa tre ändrade. Tomterna ligger utanför vattenskyddsområde och riksintresse för totalförsvaret. Den egna dricksvattenförsörjningen är inte klarlagd. Det finns möjlighet att borra för nytt dricksvatten inom tomterna och på stamfastigheten.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-01-28

§ 24 forts.

I samband med ansökan om nytt avlopp behöver också dricksvattenfrågan var utredd. Området vid Duvboda /Nyboda består av 25-30 fastigheter med permanent boende längs en vägsträcka på cirka en km, alla med enskilt vatten och avlopp. För att området ska bli VA-mässigt hållbart i längden bör området inte förtätas ytterligare. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått ovanstående ärende för granskning enligt miljöbalken. Utlåtandet utgår från i dag kända fakta om fastigheten och omständigheter i övrigt.

Yttranden som inhämtats vid tidigare prövning av samma ärende och bedöms vara aktuella fortsättningsvis.

Vattenfall Eldistribution AB har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Vattenfall bedömer att tomten kan anslutas från befintlig elledning i området. Det finns en befintlig 0,4 kV som berör två av de nya tomterna. All eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av byggherren.

Trafikverket har inget att invända mot redovisad lokalisering. Byggnadsnämnden ska i samband med att bygglovgivning beakta att gällande bullerriktvärden följs.

Berörda grannar har beretts tillfälle att yttra sig och ärendet har kungjorts i Uppsala nya tidning 2014-11-18. Synpunkter har inkommit på vägdragning som går runt de befintliga fastigheterna.

Följande har synpunkter:

FULLERÖ 18:69

FULLERÖ 18:70

FULLERÖ 18:71

Upplysningar

- Miljö- och hälsoskyddsnämndens villkor skall följas.
- Ansökan om avstyckning, se bifogade blankett, inlämnas till den kommunala lantmäterimyndigheten. Väg till fastigheter, storlek och utformning av fastigheten avgörs vid fastighetsbildningen.
- Vid anordnande av väg ska tillgänglighet för avfallshantering ordnas.
- Plan- och byggnadsnämndens beslut är bindande i två år efter att beslutet har vunnit laga kraft. Bygglov måste sökas inom den tiden annars gäller inte detta förhandsbesked. Ansökan om bygglov inlämnas till plan- och byggnadsnämnden för godkännande.
- Nämndens beslut medför ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov beviljats och startbesked givits.
- Senast i samband med ansökan om bygglov ska tillstånd för inrättande av enskild VA-anläggning inlämnas.

Justerandes sign

EP. 90

Utdragsbestyrkande

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Sammanträdesdatum: 2015-01-28

§ 24 forts.

- Senast i samband med ansökan om bygglov ska en redovisning om hur fastigheten/fastigheterna försörjs med dricksvatten inlämnas. Redovisningen ska ske med avseende på både vattnets kvalitet och kvantitet i förhållande till den avsedda bebyggelsen.

Beslutsunderlag

Arbetsutskottet föreslår positivt förhandsbesked.

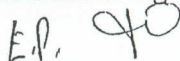
Expedieras tillSökanden
Kommunala lantmäterimyndigheten
Miljö- och hälsoskydds nämnden
Akten**Sakägare med överklagandehänvisning**

FULLERÖ 18:69

FULLERÖ 18:70

FULLERÖ 18:71

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande