

Handläggare
Julia HerbertDatum
2023-09-21Diarienummer
PBN 2023-000592

Jakob Hultbom

Skäggesta 45
755 92 Uppsala

Delegationsbeslut om positivt förhandsbesked

Fastighetsbeteckning: SKÄGGESTA 16:2 (SKÄGGESTA 500)
Ansökan avser: Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt för Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus på fastigheten SKÄGGESTA 16:2 (SKÄGGESTA 500) med villkor enligt nedan. Beslutet är fattat med stöd av 9 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Villkor för beslut

Byggnader ska anpassas till omkrinliggande bebyggelse och bebyggelsestruktur med avseende på material, utformning och placering.

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. |
| Summa | 85 500 kronor |

Faktura skickas separat.

Fastställda handlingar

1 situationsplan

Motiv för beslut

Stadsbygd

Översiktsplanen är vägledande vid prövning av förhandsbesked. Lokaliseringen föreslås inom området *Stadsbygd* enligt Uppsala kommuns översiktsplan 2016. Stadsbygden utgörs av de delar av staden som inte omfattas av innerstad, stadsnoder, stadsdelsnoder, stadsstråk, grönområden eller verksamhetsområden. Större delen utgörs av bebyggelse från olika tidperioder i stadens utveckling, men relativt stora delar utgörs av lokala rekreations- och naturområden. En viktig planeringsprincip som anges för området är att eftersträva att

bebyggelsestillägg får en god integrering i befintliga bebyggelsemiljöer, även där nytillskott bidrar till variation i området.

Åtgärden avser förhandsbesked för fem nya bostadsfastigheter. Tänkt exploatering bedöms som enstaka friliggande tillskott av ny bebyggelse. Avstyckning sker från fastigheten Skäggesta 16:2, fastigheten är taxerad som bebyggd lantbruksenhet. Fastigheten avgränsas idag i mitten av en järnväg, Dalabanan. Tänkt exploatering avstyckas söder om Dalabanan. Infartsväg till tänkt exploatering finns idag. Vägen kommer enligt utlåtande från sökande, genom en långsiktig handlingsplan, förbättra framkomligheten på vägen. Gångavstånd finns till kollektivtrafik, busshållplats, ca 800 meter till de första föreslagna enbostadshusen. Åtgärden bedöms därmed överensstämma med nämndens beslutade riktlinjer för lokaliseringsprövning.

Vatten och avlopp samt avfallshantering har utretts inför beviljade av förhandsbesked. Tänkt lösning för enskilt avlopp är ett gemensamt minireningsverk för fyra fastigheter och ett enskilt minireningsverk för en fastighet. Efter inkomna yttranden har sökande utfört en VA-utredning. Miljöförvaltningen bedömer efter VA-utredningen att vatten och avlopp bör gå att lösa, under förutsättning att renat avloppsvatten från båda anläggningarna kan ledas till befintlig åkerdränering på stamfastigheten. Samt att avstånden mellan dricksvattenbrunnarna följer Normbrunn -16 och övriga synpunkter beaktas. Uppsala Vatten och Avfall bekräftar att det finns vändplatser för slamanläggningar. Därmed bedöms förutsättningarna för att anlägga enskilt vatten och avlopp tillräckligt utredda inom ramen för detta förhandsbesked. Vidare tillståndsprövning av enskilt avlopp sker av miljö- och hälsoskydds nämnden.

Den nytillkomna fastigheten ligger inte inom ett något område utpekad som kommunal kulturmiljö.

Planerade tomter ansluter till befintlig bebyggelse. Åtgärden bedöms överensstämma med planeringsinriktningen för stadsbygd i Uppsala kommuns översiktsplan (2016) samt nämndens beslutade riktlinjer för lokaliseringsprövning.

Med anledning av ovanstående bedömer plan- och byggnadsnämnden att den föreslagna åtgärden inte strider mot några allmänna intressen och att det finns förutsättningar för att markerna ska kunna bebyggas med hänsyn till landskapsbilden, naturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Sammantaget bedöms marken lämplig för bostadsbebyggelse. Kraven i 2 kap. 3, 4, 5 och 6 §§ PBL. 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.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för fem enbostadshus på fastigheten Skäggesta 16:2. Platsen för den sökta åtgärden omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelse.

Ärendet kungjordes i Uppsala Nya Tidning 31 mars 2023.

Yttranden och grannhöranden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan inte yttra sig angående platsens lämplighet för nya bostadshus innan sökanden presenterat en vattenutredning av sakkunnig.

Remiss avseende förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus kom in till Miljö- och hälsoskyddsnämnden 23 mars 2023. Yttrandet gäller möjligheten att ordna VA för de fem bostadshusen samt eventuellt buller från järnväg.

Området består idag av 6 bostadsfastigheter relativt nära varandra, de fem tillkommande husen är tänkta att ligga i anslutning till dessa. Området består i övrigt främst av skogsmark. Jordarten består enligt jordartskartan av lera och berg.

Sökande avser lösa avlopp för de nya husen genom att anlägga en gemensam anläggning för fyra av dem samt en separat lösning för det femte (benämnd "tomt 1"). Man avser anlägga ett minireningsverk för tomt 1 med utlopp i en befintlig åkerdränering på stamfastigheten. Det framgår inte om man avser lösa det gemensamma avloppet genom minireningsverk eller en markbaserad lösning. Man har markerat ett område ca 60 m norr om Skäggesta 16:4 för gemensambetsanläggningen. Då jordarten i detta område består av lera enligt jordartskartan så kan det vara olämpligt med infiltration på platsen. Avlopp bör kunna lösas under förutsättning att man kan leda bort renat avloppsvatten till den befintliga åkerdräneringen på stamfastigheten.

Det finns befintliga avlopp i området. Samtliga avlopp/utsläppspunkter ligger mer än 40 m nedströms planerade dricksvattenbrunnar på styckningslotterna.

Sökande avser borra nya brunnar på samtliga styckningslotter. Samtliga brunnar ligger

mer än 30 m från befintliga och nya dricksvattenbrunnar, förutom brunnen på styckningslotten norr om Skäggesta 16:5 samt styckningslotten norr om Skäggesta 16:4. Dessa ligger ca 20-25 m från befintliga DVB. Det bör finnas förutsättningar för att utöka dessa avstånd då tomterna är tänkta att anslutas till den gemensamma avloppsanläggningen norr om och nedströms samtliga styckningslotter.

Riktvärdet för antal fastigheter/ha är 1-2 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. Med den nya fastigheten skulle det komma att finnas 11 bostadsfastigheter på ett ca 3 ha stort område. Även om man går på det högre riktvärdet så blir det flerfastigheter än lämpligt. Med tanke på detta samt mängden tillkommande hus bedömer Miljö- och hälsoskyddsnämnden att en vattenutredning bör göras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har fått ovanstående ärende för granskning enligt miljöbalken. Utlåtandet utgår från i dag kända fakta om fastigheten och omständigheter övrigt.

Detta är en sammanfattning, läs kompletta yttrandet.

Efter inlämnad VA-utredning lämnade Miljöförvaltningen in ett nytt yttrande.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inget att erinra angående förhandsbesked på fastigheten Skäggesta 16:2 under förutsättning att renat avloppsvatten från båda anläggningarna kan ledas till befintlig åker dränering på stamfastigheten, att avstånden mellan dricksvattenbrunnarna följer Normbrunn -16 och övriga synpunkter beaktas.

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 tomt.

Planerad tomt är belägen inom ett 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 för eventuella energibrunnar.

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.

Då förslaget för avlopp innebär anläggande på stamfastigheten bör möjligheten för att ordna detta säkerställas med servitut i samband med eventuell avstyckning.

Buller

Trafikbullerförordningens riktvärden bedöms klaras vid de aktuella fastigheterna.

Miljöförvaltningen ser inte att buller är ett hinder för att ge bygglov på de aktuella fastigheterna. Ingen trafikbullerutredning behöver tas fram i bygglovsärendet.

Detta är en sammanfattning, läs kompletta yttrandet.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för planerade byggnader bestående av 12 kV markkabel, 12 kV nätstation, 0,4 kV hängkabel, 0,4 kV markkabel, och 0,4 kV kabelskåp. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

För ny byggnad intill en luftledning på lågspänningsnivå, bör byggnaden placeras på ett avstånd om 5 meter från närmaste anläggningsdel, detta utifrån säkerhetsområde och elsäkerhetsrisk.

För ny byggnad invid nätstation på mark skall minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter, detta utifrån säkerhetsområde. Se vattenfalls yttrande för mer information.

Det är viktigt att minireningsverket och nätstationen håller ett avstånd om 5 meter från varandra.

Detta är en sammanfattning, läs kompletta yttrandet

Uppsala Vatten och Avfall AB

Skäggesta 16:2 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. Uppsala Vatten förutsätter att avfallskärnen för de tillkommande fastigheterna placeras vid avsedd plats för befintliga avfallskärl vid T-korsvändningen norr om området. Dragvägen ska vara hårdgjord och utan nivåskillnader.

Avståndet mellan en eventuell slamanläggning och uppställningsplats för slamtömningsfordon ska vara så kort som möjligt (maximalt 10 m rekommenderas) och utan hinder. Utifrån bifogade handlingar bedömer Uppsala Vatten att vändmöjligheter för slamtömningsfordonet måste finnas för "Tomt 1" 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. Om vändmöjligheter inte kan säkerställas måste det tillses att slamanläggning kan placeras på annan yta/fastighet där arbetsmiljöverkets riktlinjer för vändning uppfylls, alternativt där vändning av slamtömningsfordonet inte krävs. 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.

Möte ägde rum mellan Uppsala Vatten och Avfall och sökande 11 september 2023. Uppsala Vatten kan konstatera att det finns ytor för att anlägga en vändplats vilket gör att avståndet till eventuella slamanläggningar uppfylls.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att invända ur fornlämnings synpunkt mot lokalisering av fem enboestadshus enligt remissen. Det krävs ingen tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen 2 kap.

Observera att detta endast är ett yttrande ur förnlämnings synpunkt och inte är en fullständig granskning eller ställningstagande från länsstyrelsen.

Trafikverket

Enbostadshusens närhet till Dalabanan kan föranleda till problem med buller. Kommunen ansvarar för att säkerställa att bebyggelsen anpassas utifrån de lokala förutsättningarna. Trafikverket förutsätter att kommunen ser över bullersituationen innan bygglov medges på platsen. Eventuella skyddsåtgärder som sker till följd av kommunal planering ska inte placeras inom vägområdet. Om det finns önskemål om detta, måste det ske på egen mark och bekostas av annan part än Trafikverket.

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan.

Synpunkter har inkommit från kringliggande rågrannar. Sammanfattningsvis berör anmärkningarna:

- Vägen ej är dimensionerad för mer trafik då den redan anses vara i dåligt skick, en vändplan behöver ses över.
- Områdets utsatthet för flygbuller från Ärna, och hur det kommer att se ut i framtiden.
- Säkerställd vattenkvalitet samt risk för inträngning av saltvatten i brunnarna.
- Tillgänglighet vid avfallshantering.
- Åtgärderna skulle innebära en förändring av karaktären av området.
- Det påverkar tillgången till naturen för fastighetsägaren till Skäggesta 9:1.
- Den gamla miljön påverkas på ett negativt sätt.
- Byggnaderna i det aktuella förslaget är för stora, förslaget skulle innebära en förvanskning av området.
- Att det kommer tillkomma mer byggnader vars utformning inte varit kännetecknat för Uppländsk arkitektur på landet, och att det bör framkomma krav på färg och material.
- Krav på befintlig miljö med avseende på vatten och avlopp.
- Stora och långvariga störningar under byggprocessen med den tillhörande byggtrafiken.
- Värdet på fastighetsägarens fastighet kommer att minska på grund av den föreslagna nya bebyggelsen.
- Ifrågasättning om varför området behöver exploateras.

Detta är en sammanfattning av anmärkningarna, läs kompletta yttranden.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökande och fastighetsägare. Sökande har bemött inkomna yttranden från grannar gällande vägsamfälligheten och vägens standard samt tillgång till färskvatten.

Sökande skriver att arbete med en långsiktig handlingsplan för vägen har påbörjats, och att ett "utökat kontinuerligt underhåll av vägen kommer med största sannolikhet att innebära förbättrad framkomlighet på vägen". Sökande har i avsikt att vid etablering av de föreslagna lokaliseringsprövningarna utföra diverse förbättringsarbeten på bekostnad av stamfastigheten. Sökande hänvisar även till att respektive byggherre återställer eller ersätter eventuella skador på väg eller annan egendom.

Sökande skriver att tillgången till färskvatten har utretts i en VA-utredning. Där har protokoll från befintliga brunnar även inkluderats.

Detta är en sammanfattning av bemötandet, läs kompletta yttrandet.

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 hälsoskydds nämnden.

Enligt delegation för plan- och byggnadsnämnden

Julia Herbert
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 med fastställda handlingar
Fastighetsägare med fastställda handlingar
Kommunala lantmäterimyndigheten
Miljö- och hälsoskydds nämnden
Kopia till akten

Beslutet delges med överklagandehänvisning och mottagningsbevis

Skäggesta 9:1
Skäggesta 9:2
Skäggesta 16:5