Uppsala kommun

Datum
2025-10-15

Diarienummer
PBN 2025-000845

Plan- och byggnadsnämnden
Delegationsbeslut

Delegationsbeslut, förhandsbesked positivt

Ansökan avser
Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus

Fastighetsbeteckning/adress
RASBO-HAMMARBY 1:45

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att ge ett positivt Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus på fastigheten RASBO-HAMMARBY 1:45 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 fasadkulörer på byggnader ska anpassas så att dessa harmonierar med kringliggande bebyggelse.

Volym och höjd

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

Plan -och byggnadsnämnden beslutar att Roslags fastighetsutveckling AB ska betala 61 100 kronor i avgift för detta ärende i enlighet med 12 kap. 8 och 10-11 §§ PBL samt enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige. Avgift får tas ut i förskott.

Antal beviljade byggnader	5 stycken
Första byggnaden	24 300 kronor
Ytterligare bostad i samma ansökan	9 200 kronor
Summa	**61 100 kronor**

Beslutshandling. PBN 2025-000845. Elektronisk stämpel. 2025-10-15.

Postadress: Uppsala kommun, plan- och byggnadsnämnden, 753 75 Uppsala
Besöksadress: Stadshusgatan 2
Telefon: 018-727 00 00
E-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se
www.uppsala.se

Fastställda handlingar

- 1 situationsplan

Motivering

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 områdens 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 i viss mån förväntas 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.

Situationsplanen visar tre tomter i västligt läge och tre tomter i östligt läge. Fastigheten berörs av flera fornlämningar som skyddas av kulturmiljölagen. Till en fornlämning hör även ett område som benämns fornlämningsområde. Detta område ligger runt om fornlämningen och har samma skydd som fornlämningen.

Efter revidering av antal tomter samt placering berörs inte fornlämningarna negativt.

Placeringen ligger inom VA-bevakningsområde, Yrestahed/Hammarby. VA-bevakningsområden är områden med befintlig bebyggelse som har enskild vattenförsörjning och avloppshantering och som, utifrån den information kommunen har, fungerar tillfredsställande idag. Området omfattas inte av planer på exploatering eller utveckling av bebyggelsestrukturen. Om bebyggelsen skulle utökas eller förändras är det dock inte självklart att vatten- och avloppsituationen skulle fungera önskvärt. Bevakning av de områden som ingår i kategorin är därför nödvändigt.

Efter inlämnad VA-utredning visar underlaget att förutsättningen för god vattentillgång är möjlig.

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.

Beskrivning

Ansökan avser Förhandsbesked, lokaliseringsprövning för fem enbostadshus. Ansökan om förhandsbesked 7 st enbostadshus med garage. Ansökan reviderades efter kontakt med sökanden för att bättre hanteras inom ramen för förhandsbesked, ändringen gjordes till 6 tomter. Efter mottagande av yttrande från länsstyrelsen utgick ytterligare 1 tomt och kvar i ansökan var 5 tomter för enbostadshus. Ärendet har krävt en fördjupad VA-utredning för att säkerställa kvalitet och kapacitet av vattnet i området.

Platsen för den sökta åtgärden omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Fastigheten bedöms ingå i ett område med en sammanhållen bebyggelse och där bygglov behövs med hänsyn till omfattningen av byggnadsverk i bebyggelsen.

Platsen berörs av följande intressen enligt översiktsplan 2016 med flera

- Mark- och vattenanvändning
- Förordnanden
- Grundvatten
- Fornminnen

Yttranden

- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

  Miljö- och hälsoskyddsnämnden har tagit del av en hydrogeologisk skrivbordsstudie för Rasbo-Hammarby 1:45, daterad 2025-10-10 och har inte längre något att erinra angående förhandsbesked för sex planerade tomter på fastigheten Rasbo-Hammarby 1:45. 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.

- Länsstyrelsen, kulturmiljöenheten / landsbygdsenheten

Tre tomter i väster, se bifogad situationsplan:

Platsen för de två nordliga tomterna ligger inom område med skydd enligt kulturmiljölagen. I detta fall fornlämningsområde till fornlämning L1942:864 och L1942:865 (två stensättningar/gravar). Tillstånd kan inte förväntas vid en eventuell tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. Länsstyrelsen avstyrker med hänvisning till kulturmiljölagen. Platsen för den södra tomten ligger väster om fornlämning L1942:788 (stensättning/grav). Fornlämningen ligger topografiskt åtskild från den tänkta tomten. Länsstyrelsen bedömer därför i detta fall att den södra tomten kan accepteras ur fornlämningssynpunkt.

Tre tomter i öster, varav två norr om mindre väg och en söder om samma väg, se bifogad

situationsplan:

Platsen för de tre tomterna i öster omfattas inte av kulturmiljölagens skydd. Det krävs ingen tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen. Platsen för gemensamt avlopp omfattas av kulturmiljölagens skydd. I detta fall fornlämningsområde till fornlämning L1942:1231, en stensättning/grav. Avståndet till fornlämningen behöver ökas så att inga markarbeten för gemensamt avlopp eller andra markarbeten planeras närmare än 30 meter från fornlämning L1942:1231.

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga invändningar har inkommit mot förslaget. Synpunkter har inkommit från fastighetsägare till Rasbo-Hammarby 2:13, Rasbo-Hammarby 2:10, Rasbo-Harmmarby 2:8, Rasbo-Hammarby 1:65, Rasbo-Hammarby 4:1, Rasbo-Hammarby 1:2 samt Rasbo-Hammarby 1:8. Det finns också ett spontant yttrande från fastighetsägare till Rasbo-Hammarby 1:72.

Synpunkterna berör funderingar kring säkerställande av VA och att inte befitnliga dricksvattenbrunnar i området blir påverkade. Det finns också synpunkter på att den väg som kommer ansluta del av de nya tomterna är i behov av att förstärkas och att de nya tomterna bör anslutas till den vägförening som finns i området.

Vidare finns en oro för att en kraftig expension i området ska påverka sammanhållningen negativ och att buller från byggnationer kommer verka störande på befintliga boenden.

Ärendet är kommunicerat med sökande.

Inkomna yttranden har kommunicerats med sökande

Enligt delegation för Plan- och byggnadsnämnden

Elin Radloff
Bygglovshandläggare och Byggnadsinspektör

Hur beslutet kan överklagas

Om du inte är nöjd med plan- och byggnadsnämndens beslut kan du överklaga det skriftligen. Om du har handlingar som du anser stödjer ditt överklagande bör du bifoga kopior på dessa. Överklagandet ska innehålla uppgifter om vilket beslut du överklagar samt en text som förklarar hur du vill att beslutet ska ändras och varför du anser att beslutet är felaktigt. Om du anlitar ett ombud som sköter överklagandet åt dig ska ombudet underteckna skrivelsen samt uppge sitt namn, adress och telefonnummer. Ombudet bör också bifoga en fullmakt.

Ett överklagande ska 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 hör till dem som inte ska delges beslutet ska överklagandet ha kommit in till nämnden inom fyra veckor räknat från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen Uppsala län, men ska skickas in till

- adress: Uppsala kommun, 753 75 Uppsala, eller
- e-post: plan-byggnadsnamnden@uppsala.se

Kommunen bedömer först om överklagandet har kommit in i rätt tid. Om så är fallet skickas överklagandet vidare till länsstyrelsen som handlägger själva överklagandet.

Expediering och kungörelse

Ett meddelande om beslutet kommer att kungöras i Post- och Inrikes Tidningar

Beslutet expedieras till

- Sökande
- Fastighetsägare
- Kommunala Lantmäterienheten
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Beslutet delges

Rasbo-Hammarby 2:13,

Rasbo-Hammarby 2:10,

Rasbo-Harmmarby 2:8,

Rasbo-Hammarby 1:65,

Rasbo-Hammarby 4:1,

Rasbo-Hammarby 1:2

Rasbo-Hammarby 1:8.

Rasbo-Hammarby 1:72.

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.

Villkoren i beslutet 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.

Nämndens beslut om förhandsbesked medför ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov beviljats och startbesked givits.

Området omfattas av bestämmelser enligt 11 kap. 12 § PBL, vilket ger länsstyrelsen rätt till överprövning av alla ärenden om lov eller förhandsbesked. Det innebär att du behöver kontakta länsstyrelsen några veckor efter beslut om lov eller förhandsbesked för att få reda på om länsstyrelsen kommer att ompröva beslutet. Om länsstyrelsen beslutar att överpröva ett beslut om lov eller förhandsbesked får den besluta att lovet eller förhandsbeskedet inte ska gälla förrän prövningen har avslutats. (Salsta)

Du ska själv ta reda på så att inga servitut eller ledningar berörs av åtgärden. Om ledningar berörs kan du behöva tillstånd från ledningsägaren. Ett flertal ledningsägare finns representerade på www.ledningskollen.se

Ansökan om avstyckning inlämnas till den kommunala lantmäterimyndigheten. Storlek och utformning av fastigheten avgörs vid fastighetsbildningen.

I samband med ansökan om bygglov ska tillstånd att anordna in och utfart från allmän väg redovisas. Du måste vanligtvis även ha tillstånd från samtliga fastighetsägare för att utföra åtgärden.

Andra tillstånd, dispenser och anmälan som kan behövas

1. Skydd av fornlämning, tillstånd av eller anmälan till Länsstyrelsen i Uppsala län.

2. Enskild avloppsanläggning, tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

3. Ny eller ändrad utfart, tillstånd av väghållningsmyndigheten (kommunen eller Trafikverket).

4. Uppgift om antal bostäder och bostadsarea, anmälan till lägenhetsregistret.

Lagstöd

Lagar finns att läsa på Riksdagens webbplats, www.riksdagen.se

I **9 kap. 17 § PBL** anges att om den som avser att vidta en bygglovspliktig åtgärd begär det, ska byggnadsnämnden ge ett förhandsbesked i fråga om åtgärden kan tillåtas på den avsedda platsen.

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 bland annat 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 bland annat 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 bland annat 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 bland annat 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 **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 bland annat ordnas så att naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara.

Enligt **12 kap 11 § PBL** ska en avgift betalas enligt 8 eller 9 § PBL av den som är sökande eller har gjort anmälan i det ärende som beskedet, beslutet eller handläggningen avser.

Avgiften får tas ut i förskott.

Av **3 kap. 1 § första stycket 6 a) utsökningsbalken** framgår att förvaltningsmyndighets beslut som innefattar betalningsskyldighet, förutsatt att beslutet får överklagas i annan ordning än den som gäller för laglighetsprövning enligt 13 kap. kommunallagen (2017:725), får verkställas av Kronofogdemyndigheten enligt utsökningsbalken.