

Plan- och byggnadsnämnden
Delegationsbeslut

Handläggare
Maria Fältström

Datum
2026-04-07

Diarienummer
PBN 2026-000095

Spiti AB
Melongatan 10 L
754 49 UPPSALA

Delegationsbeslut, bygglov utan startbesked

Ansökan avser

Bygglov för nybyggnad av enbostadshus

Fastighetsbeteckning/adress

DRÄLINGE 1:67

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden beviljar bygglov för nybyggnad av enbostadshus med stöd av 9 kap. 57 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Plan- och byggnadsnämnden godtar byggherrens förslag på kontrollansvarig.

Namn: Lasse Grandahl

Adress: Lännalöt Sjötorp 51, 740 11 LÄNNA

Plan- och byggnadsnämnden beslutar att Spiti Ab ska betala 47 200 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.

Lovhandläggning (H)	26 700	kronor
Teknisk kontroll (T)	20 500	kronor
Summa	47 200	kronor

Du kommer att få en separat faktura med post. I avgiften ingår kostnaden för lov, tekniskt samråd, startbesked, arbetsplatsbesök, slutsamråd och slutbesked. Ytterligare avgifter kan tillkomma exempelvis för tillfälligt (interimistiskt) slutbesked.

Observera att åtgärden inte får påbörjas förrän plan- och byggnadsnämnden lämnat ett startbesked.

Motivering

Föreslagen nybyggnation är lämpligt utformad och placerad med hänsyn till omgivningen och landskapsbilden. Tomten har ordnats så att naturförutsättningarna tas till vara och den nya byggnaden har varsamt placerats in i terrängen. Vidare uppförs byggnaden i lämpliga material och ges en god färgsättning. Byggnaden uppförs med fasadbeklädnad av stående träpanel målad i

faluröd kulör (NCS S5040-Y80R)) samt med taktäckning av mörkgrå plåt (NCS S7005-B20G). Fönster uppförs i ljus ockragul (NCS S1030-Y30R).

I prövningen av bygglovets ingår också de markåtgärder som redovisats i ansökan. Vatten och avlopp, avfallshantering samt infarter bedöms möjligt att anordna för den föreslagna bebyggelsen och skall följa redovisning enligt beviljat förhandsbesked

Plan- och byggnadsnämnden bedömer att åtgärden är förenlig med förhandsbeskedet och uppfyller tillämpliga krav enligt 2 kap. och 8 kap. PBL. Plankravet i 4 kap. 2 § PBL inträder inte. Åtgärden innebär inte heller någon betydande olägenhet för omgivningen. Lov ska därför beviljas med stöd av 9 kap. 57 § PBL.

Fastställda handlingar

4 ritningar

Beskrivning

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av enbostadshus med vidbyggd carport/förråd.

Ansökan har föregåtts av ett förhandsbesked om lov beslutat 2024-01-15 (PBN 2023-003015).

Fastigheten ligger inom område med hög känslighet enligt riskanalys för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Se mer information om vad detta innebär under upplysningar.

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

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

Yttranden

Berörda grannar har getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga invändningar har inkommit mot förslaget.

Enligt delegation för Plan- och byggnadsnämnden

Maria Fältström
Bygglovshandläggare

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 på kommunens anslagstavla.

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

Meddelande om beslut

Ett meddelande om beslutet kommer att kungöras på kommunens anslagstavla.

Det saknas behov av att skicka beslutet till fler kända sakägare än i huvudsak de närmaste grannarna, eftersom beslutet kan anses sakna påtagliga negativa verkningar mot en mer obestämd större krets av sakägare. Dessutom skulle kostnaderna och besväret med att utreda en vidare sakägarkrets och skicka ett separat meddelande till var och en av dem vida överstiga ändamålet/nyttan med ett sådant meddelande.

Beslutet expedieras till

- Sökande

Upplysningar

Lovet upphör att gälla om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet fått laga kraft.

Boverkets byggregler (Gäller till och med 2026-06-30) och europeiska konstruktionsstandarder (EKS) ska uppfyllas vid utförandet av åtgärden.

Handläggande byggnadsinspektör

Namn: Gabriel Högås

E-post: Gabriel.hogas@ uppsala.se

När får arbetena påbörjas

Observera att du inte får påbörja åtgärden förrän plan- och byggnadsnämnden lämnat ett startbesked. Innan du påbörjar åtgärden bör du också kontrollera om ärendet har överklagats eller kan komma att överklagas.

I det här ärendet krävs ett tekniskt samråd för att få ett startbesked enligt 10 kap. 23-24 §§ PBL. Du kommer att få en kallelse till tekniskt samråd av byggnadsinspektören som har hand om ditt ärende. Du kan gärna själv ta kontakt med byggnadsinspektören för att samråda om vilken tid som är lämplig för tekniskt samråd.

Om byggnation påbörjas utan att det finns beslut om startbesked är kommunen skyldig att ta ut så kallade byggsanktionsavgifter. För mer information se 11 kap. PBL. Tillsyn, tillträde, ingripanden och påföljder samt 9 kap. plan- och byggförordningen (2011:338), PBF. Byggsanktionsavgifter, www.regeringen.se

Du måste vanligtvis ha tillstånd från samtliga fastighetsägare innan du utför åtgärden.

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

Försiktighetsåtgärder

Fastigheten ligger inom område med hög känslighet enligt riskanalys för Uppsala- och Vattholmaåsarnas tillrinningsområde ur grundvattensynpunkt. Detta innebär att försiktighetsåtgärder behöver utföras i bygg- och driftskede, till exempel:

- Entreprenörer ska vara informerade om de risker som är förknippade med planerat arbete. Samtliga på arbetsplatsen ska vara insatta i de rutiner som gäller.
- Vid händelse av oljeläckage eller liknande från arbetsmaskiner ska arbetena avbrytas och kontakt tas med Miljöförvaltningen för dialog om fortsatt arbete.
- Uppställning av arbetsfordon ska ske på tät platta eller presenning som förhindrar eventuella spill att tränga ner i marken. Spill ska omhändertas omedelbart.
- Arbetsmaskiner ska kontrolleras dagligen för att upptäcka skador och eventuella läckage.

Utstakning och lägeskontroll

I detta ärende krävs utstakning samt lägeskontroll av behörig mättekniker. Du kan beställa tjänsten av kommunens mätavdelning via formulär på www.uppsala.se eller av en privat aktör.

Andra tillstånd, dispenser och anmälan som kan behövas

- Enskild avloppsanläggning, tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Lagstöd

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

Enligt **9 kap. 57 § PBL** ska bygglov ges för en åtgärd i ett område som inte omfattas av en detaljplan, om åtgärden

1. inte strider mot områdesbestämmelser,
2. inte förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 §, och
3. uppfyller de krav som följer av 2 kap. och 8 kap. 1 §, 2 § första stycket, 3, 6, 7 och 9-11 §§, 12 § första stycket och 13, 17 och 18 §§ och frågan inte redan är avgjord genom områdesbestämmelser eller förhandsbesked.

Vid bedömningen enligt första stycket 1 ska hänsyn inte tas till åtgärder som enligt 10 kap. 2 a § får strida mot områdesbestämmelser.

Vid bedömningen enligt första stycket 2 om en åtgärds miljöpåverkan förutsätter planläggning, ska hänsyn tas till de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan och som motsvarar de omständigheter som hänsyn ska tas till vid en undersökning av en åtgärds miljöpåverkan enligt 6 kap. miljöbalken. Om åtgärden kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och redan har miljöbedömts enligt 6 kap. miljöbalken, ska hänsyn tas till resultatet av den bedömningen. *Lag (2025:974)*.

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.

I **2 kap. 5 § PBL** anges att i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. *Lag (2018:636)*.

Enligt **2 kap. 6 § PBL** ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,

4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Lag (2014:477).

Enligt **2 kap. 6 a § PBL** ska bostadsbyggnader

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och
2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig. Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked. Lag (2014:902)

Enligt **2 kap. 9 § PBL** får 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 **8 kap. 1 § PBL** ska en byggnad vara lämplig för sitt ändamål, ha en god form-, färg- och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Enligt **8 kap. 6 § PBL** gäller kraven på tillgänglighet och användbarhet i 1 § 3 och 4 § första stycket 8 inte i fråga om

1. en arbetslokal, om kraven är obefogade med hänsyn till arten av den verksamhet som lokalen är avsedd för,
2. ett fritidshus med högst två bostäder, och
3. tillgänglighet till ett en- eller tvåbostadshus, om det med hänsyn till terrängen inte är rimligt att uppfylla kraven. Lag (2011:335).

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 ordnas så att

1. naturförutsättningarna så långt möjligt tas till vara,

2. betydande olägenheter för omgivningen eller trafiken inte uppkommer,
3. det finns en lämpligt belägen utfart eller annan utgång från tomten samt anordningar som medger nödvändiga transporter och tillgodoser kravet på framkomlighet för utryckningsfordon,
4. det på tomten eller i närheten av den i skälig utsträckning finns lämpligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon,
5. personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt, och
6. risken för olycksfall begränsas

Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder eller lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering enligt första stycket 4, ska man i första hand ordna friyta.

Enligt **8 kap. 10 § PBL** ska det som gäller i fråga om utrymme för parkering, lastning och lossning och om friyta i 9 § första stycket 4 och andra stycket i skälig utsträckning också tillämpas om tomten är bebyggd.

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.