
Bygg- och miljönämnden	PROTOKOLL	1 (13)
	Sammanträdesdatum	
	2023-12-12	§§ 101 - 113

Sammanträde med bygg- och miljönämnden

Tid:	Tisdag den 12 december 2023, kl. 13.00 – 15.25
Plats:	Sal Kvallsta, Knivsta kommunhus
Beslutande:	Ivan Krezić (KNU), ordförande Mattias Norrby (KNU), 1:e vice ordförande Benny Borgman (C), 2:e vice ordförande Gunnar Gidlund (KD) Peter Wester (SD) Ann-Charlotte Fransson (M) Johanna Schalk (V)
Ersättare:	Roger Andersson (KNU)
Övriga deltagare:	Karin Seleborg, tillförordnad miljö- och byggchef Christofer Mattsson, byggnadsinspektör till och med §§ 101 - 112 Ebba Lagerström, miljöinspektör Jelena Spasic, miljöinspektör, §§ 101 - 108 Daniela Mattisson, miljöinspektör, § 101 - 104 Robert Fåhraeus, samhällscoordinator, §§ 101 - 112 Edvin Borgstrand, förvaltningsekonom, §§ 112 - 113
Mötessekreterare	Sigrid Erwall, nämndsekreterare
Justering, se sista sida för digital underskrift:	Protokollet justeras med digital signatur den 15 december av: Benny Borgman (C) och ordförande.

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla.

Förvaringsplats för protokoll	Kommunhuset, Centralvägen 18, Knivsta	Sista datum för överklagan	2024-01-08
Datum när anslaget sätts upp	2023-12-18	Datum när anslaget tas ner	2024-01-09

Bygg- och miljönämnden

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum
2023-12-12

10 (13)

§ 111

Dnr: BMN-2023/314

Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus, MARMA 5:1, BMK 2023-000413

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus på fastigheten Marma 5:1 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med fastställd taxa med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus på fastigheten Marma 5:1, som ligger utanför detaljplanerat område. Det bedöms vara totalt 14 bostadshus i den sammanhållna bebyggelsen och om alla hus enligt ansökan byggs blir det totalt 19 bostadshus. Detta bedöms inte medföra krav på kommunalt VA eller krav på detaljplan. Ansökan beviljas.

Däremot bedöms eventuella ytterligare bostadshus kräva detaljplan.

Motiv

Se tjänsteskrivelse daterad 2023-12-01.

Christofer Mattsson, byggnadsinspektör, informerade.

Underlag för beslut:

Tjänsteskrivelse 2023-12-01
Situationsplan 2023-11-15

Beslutet ska skickas till

Sökande, tillika fastighetsägare
Medsökande, tillika fastighetsägare

Underrättelse om beslutet per brev

Berörda sakägare enligt sändlista

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.
<https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Bygg- och miljönämnden

PROTOKOLL
Sammanträdesdatum
2023-12-12

11 (13)

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sakägare som lämnat synpunkter:

Fastighetsägare till Marma 3:21, 3:22, 3:23 och 3:24

Handläggare
Marie Sandström

Tjänsteskrivelse
2023-12-01

Diarienummer
BMK 2023-000413

Bygg- och miljönämnden

Tjänsteutlåtande förhandsbesked

Fastighetsbeteckning: Marma 5:1
Adress:
Sökande: Curt Ragnar Thärnström
Danmarks-Edeby 15
741 76 UPPSALA

Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus på fastigheten Marma 5:1 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med fastställd taxa med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus på fastigheten Marma 5:1, som ligger utanför detaljplanerat område. Det bedöms vara totalt 14 bostadshus i den sammanhållna bebyggelsen och om alla hus enligt ansökan byggs blir det totalt 19 bostadshus. Detta bedöms inte medföra krav på kommunalt VA eller krav på detaljplan. Ansökan beviljas.

Däremot bedöms eventuella ytterligare bostadshus kräva detaljplan.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus på fastigheten Marma 5:1, som ligger utanför detaljplanerat område. Platsen ligger på skogsmark, som nyligen avverkats på grund av problem med granbarkborrar.

Det bedöms vara totalt 14 bostadshus i den sammanhållna bebyggelsen, 9 hus väster om Carl von Paykulls väg, 5 öster om vägen. Om alla hus enligt ansökan byggs blir det totalt 19 bostadshus i bebyggelsen.

Sökande skickade först in ett förslag där de planerade husen låg strax öster om befintliga husen. Efter synpunkter från grannarna ändrade sökande så att det blev ett större mellanrum mellan befintliga och planerade hus.

Vattenbrunnar planeras på varje enskild tomt, medan det planeras för en gemensam avloppsanläggning söder om infartsvägen och tomterna.

Fastigheten ligger enligt SGU:s grundvattenkarta inom område med tämligen god vattentillgång (mediankapacitet om 600–2000 liter per timme). Närliggande brunnar på Marma 3:21 och Marma 3:24 har registrerade kapaciteter om 2000 respektive 1500 liter per timme.

Skanska AB bedriver Olunda bergtäkt omkring 1000 meter från planerad byggnation. Läs mer om detta under rubriken Motiv.

Motiv

Bygg- och miljönämnden bedömer att önskad bebyggelse uppfyller de krav som kan ställas enligt 2 kap. PBL och miljöbalkens allmänna bestämmelser om lämplig utveckling och lokalisering av ny bebyggelse. Bebyggelsen har förutsättningar att uppfylla de krav som kan ställas på nya byggnader enligt 8 kap. PBL och går att förena med den för området gällande kommunala översiktsplanen.

Det bedöms gå att ordna tillfartsväg, avfallshantering, posthantering och anläggningar för vatten och avlopp.

Det bedöms vara totalt 14 bostadshus i den sammanhållna bebyggelsen och om alla hus enligt ansökan byggs blir det totalt 19 bostadshus. Detta bedöms inte medföra krav på kommunalt VA eller krav på detaljplan. Det bedöms inte finnas motstridiga intressen eller behov av samordning/reglering via en detaljplaneprocess. Därmed bedöms det inte finnas behov av detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL.

Utifrån den bullerutredning som Skanska AB tog fram 2016 bedömer bygg- och miljönämnden att bullerriktvärdena kommer att innehållas vid de planerade bostäderna. Avståndet till Olunda bergtäkt bedöms därmed vara tillräckligt stort.

Sammantaget bedömer bygg- och miljönämnden att ansökan kan beviljas med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ PBL.

Eftersom platsen avser skogsmark som nyligen avverkats bör höjdsättning av hus och dagvattenhantering/grundvattenhantering ta hänsyn till att marken skulle kunna bli något vattensjuk eftersom det finns färre träd som kan ta upp markfukten. Bygg- och miljönämnden bedömer dock att platsen är lämplig för byggnation och att detaljerna kan projekteras och utredas inför bygglov och startbesked.

De planerade husen bedöms bli relativt synliga från söder och storlek och gestaltning bör anpassas efter de befintliga husen.

Villkor för att sedan kunna få bygglov

Bostadshusen ska utformas i 1–1,5 plan med sadeltak och i övrigt harmoniera i skala/volym, färg och material med omgivande bebyggelse.

Bostadshus och eventuella komplementbyggnader ska placeras så att de anpassas till tomtens topografi och förutsättningar. Höjsättningen ska även förebygga problem avseende dagvatten/grundvatten.

Bostadshus ska utformas så att riktvärdena för buller inomhus klaras.

Slutlig placering och utformning hanteras i ansökan om bygglov. Skriften "Bygga på landet" bör användas för råd och inspiration inför bygglovsansökan.

Avgift

Förhandsbesked, positivt, fem enbostadshus 58 695 kronor

Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa.

Yttranden

Vattenfall Eldistribution AB har inga invändningar mot planerad byggnation.

Roslagsvatten AB påpekar att fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppsledningar, och har därför inget att invända mot byggnationen. Men de påpekar att antalet hus gör att det gränsar till kommunalt VA-ansvar. Det är därför viktigt att säkerställa att de nya fastigheterna kan lösa vatten och avlopp på ett säkert sätt så att risk för människors hälsa och miljön inte uppstår.

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Ägarna till fastigheterna Marma 3:21, 3:22, 3:23 och 3:24 har inkommit med synpunkter avseende sökandes första förslag. Synpunkterna handlade främst om att de planerade husen skulle hamna för nära befintliga husen och att det kunde bli problem med skuggning och för närliggande vattenbrunnar. Yttrandena går att läsa i sin helhet i bilaga 4.

Upplysningar

Tillstånd för anläggande av enskilt avlopp alternativt gemensamhetsanläggning söks hos Knivsta kommun.

Bygg- och miljönämndens beslut är bindande vid prövning av bygglov, om ansökan görs inom två år efter det att beslutet om förhandsbesked vunnit laga kraft enligt 9 kap. 39 § PBL. Görs inte ansökan om bygglov inom denna tid upphör förhandsbeskedet att gälla.

Bygg- och miljönämndens beslut om förhandsbesked medför ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov beviljats och startbesked har getts.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga.

Övriga underlag för beslut

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Inkommen</u>
1	Situationsplan	2023-11-15

Beslutet ska skickas till

Sökande, tillika fastighetsägare
Medsökande, tillika fastighetsägare

Underrättelse om beslutet per brev

Berörda sakägare enligt sändlista

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.
<https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sakägare som lämnat synpunkter:
Fastighetsägare till Marma 3:21, 3:22, 3:23 och 3:24

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar
Bilaga 2 - Hur man överklagar
Bilaga 3 - Yttrande från remissinstanser
Bilaga 4 - Yttrande från grannar med synpunkter
Bilaga 5 – Sökandens svar på yttranden

BILAGA TILL BESLUT.
BESVÄRSHÄNVISNING

Hur man överklagar bygg- och miljönämndens beslut

Om du inte är nöjd med bygg- och miljönämndens beslut kan du överklaga beslutet. Ditt överklagande kommer då att hanteras av Länsstyrelsen i Uppsala län.

Var skickas eller lämnas överklagandet?

Skrivelsen skickas eller lämnas till bygg- och miljönämnden.

Postadress: Bygg- och miljönämnden
741 75 KNIVSTA
Besöksadress: Centralvägen 18

Tid för överklagande

Tiden för överklagande beror på hur du blivit delgiven beslutet.

- Om du blir delgiven beslutet via post måste bygg- och miljönämnden ha ditt överklagande tillhanda **inom tre veckor**.
- Är du en sakägare som blivit informerad om beslutet via Post- och inrikestidningar (www.poit.se) så ska överklagandet vara bygg- och miljönämnden tillhanda **inom fyra veckor** från datumet för kungörelsen.

Har ditt överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till Länsstyrelsen, om inte bygg- och miljönämnden ändrar beslutet på det sätt du har begärt.

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar genom att hänvisa till ärendets diarienummer och fastighetsbeteckning. Ange också varför du anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring du vill ha. Bifoga handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.

Underteckna överklagandet

Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.

Om något är oklart kan du vända dig till bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun på telefonnummer 018 – 34 70 00.

Enskilt avlopp

Viktig information från Miljöenheten i samband med bygglov

För att inrätta en enskild avloppsanläggning krävs tillstånd från Bygg- och miljönämnden. För att avloppsansökan inte ska dra ut på tiden är det viktigt att ansökan är fullständig. Så här går ansökningsprocessen till:

1. Kontakta en entreprenör

En konsult eller erfaren entreprenör kan hjälpa dig att välja avloppslösning och ta fram underlag för din ansökan.

2. Välj typ av anläggning

Tomtstorlek, markförhållanden, reningskrav på platsen och dricksvattenbrunnars placering påverkar dina möjligheter.

3. Kontakta grannarna

För att bygga en avloppsanläggning behöver du uppgifter om närliggande dricksvattenbrunnar, avlopp och energibrunnar. Observera att det krävs lov från markägaren för att inrätta en avloppsanläggning på annans mark.

4. Fyll i ansökan

Ansökningsblanketten hittar du på:

www.knivsta.se/bygga-bo-och-miljo/vatten-och-avlopp/avlopp

5. Ta fram situationsplan

Situationsplanen i skala 1:1 000 ska visa:

- fastighetsgränser
- bostadshuset
- avloppet och eventuell utsläppspunkt
- dricksvattenbrunnar inom 100 meter från avloppsanläggningen
- uppställningsplats för slamsugningsfordon

6. Ta jordprov (gäller infiltration)

För att kontrollera markens genomsläpplighet ska jordprover tas. Skicka provet för siktanalys eller be din entreprenör hjälpa dig med provtagning. Bifoga resultatet i din ansökan.

7. Gräv en provgrop

Vid markbaserad rening ska en provgrop på minst 2,5 meters djup grävas på platsen för den tänkta anläggningen.

Mer information om enskilda avlopp hittar du på avloppsguiden.se

Vad roligt att ni valt att bygga hus i Knivsta kommun!

Nu när du har fått ditt förhandsbesked beviljat och du ska gå vidare mot att bygga ett nytt hus finns det många val du kan göra som innebär att du väljer mer långsiktigt. Ett långsiktigt val är i slutänden det bästa för både miljön, samhället och din plånbok och du kommer aldrig ha så stor chans att påverka ditt hus som du har i samband med nybyggnationen av det.

När du väljer ditt hus finns det många saker att ta i betänkande, framförallt ska huset passa er och er familj men det finns också möjligheter att ställa krav vid valet av hus.

Fasadmaterial

Det finns många olika fasadmaterial att välja på. De har alla sina fördelar och nackdelar och vissa material är mer beprövade än andra. Att läsa på om de olika materialvalen och deras för- och nackdelar är att ge sig själv möjligheten att påverka husets livslängd och dess nivå av skötsel.

Fasaden består av flera delar, bland annat fönster och dörrar. Valet av dessa påverkar inte bara din energiförbrukning utan även hur ofta dessa delar behöver bytas och skötselnivåer.

Placering av huset

När du väl valt ditt hus så kommer du till det knepiga i att placera huset på din fastighet. I och med ditt förhandsbesked har du fått en ungefärlig placering av huset men det är även viktigt att tänka på hur huset placeras i förhållande till omgivning. Att vrida huset på ett sånt sätt att ena långsidan av huset är vridet åt söderläge möjliggör en framtida eventuell investering i solpaneler som placeras på taket. Solpaneler är ett effektivt sätt att minska sin elförbrukning och även om installationen av dessa i vissa fall kan kräva bygglov är detta ingenting du behöver betala för.

Det är inte alltid det är möjligt att placera huset på ett sånt sätt att det möjliggör användandet av solpaneler, men då kan det vara värt att titta på möjligheten att placera huset på ett sådant sätt på fastigheten att det finns möjlighet att placera solpaneler på marken utan att detta krockar med den soliga uteplats ni med största sannolikhet kommer vilja ha framöver.

Vid placering av huset är det även bra att tänka på olika hälsoaspekter. Genom att placera huset på ett sådant sätt att minst hälften av alla boningsrum hamnar mot husets tysta sida ger ni er själva möjlighet att få en bra inomhusmiljö.

Långsiktighet

Ekonomi är viktig för alla familjer och även om det inte är möjligt att välja alla de "bästa" alternativen vid nybyggnationen kan man tänka på framtiden vid sin planering av huset. Kanske funderar ni på att i framtiden bli en större familj, då kan det vara bra att tänka på

att huset ska vara placerat på ett sånt sätt att det går att bygga till i framtiden utan att en eventuell tillbyggnad hamnar för nära tomtgräns.

Att välja ett uppvärmningssystem som i framtiden går att byta ut utan stora ingrepp på byggnaden är också det ett bra sätt att ge sig själv möjligheten att energieffektivisera sitt boende.

Passivhus m.m.

Du får aldrig så stora möjligheter att påverka ditt boende som under själva byggstadiet. Ta tillvara chansen och påverka ert boende så mycket ni kan så att ni blir så nöjda med resultatet som möjligt. Ett sätt som du kan påverka är genom att välja energiklassning av det hus du bygger. Passivhus är en av de många olika standarder som finns för energiklassning av nybyggda hus och det finns i dagsläget husleverantörer som tillhandahåller hus enligt standarden för Passivhus i sitt standardsortiment.

Det finns hjälp att få när det gäller valet av material, placering och hållbarhet på byggnationen. För att läsa mer om hur ni kan tänka vid valet av hus, placeringen och utformningen läs vidare på några av följande platser eller hör av er till kommunen.

Energimyndigheten
www.energimyndigheten.se

Energirådgivarna
<http://www.energiradgivningen.se>

Boverket – Myndigheten för boende och byggande
www.boverket.se

Energirådgivningen i Knivsta kommun
www.knivsta.se
018-34 70 00

Sveriges centrum för nollenergihus
www.nollhus.se