

Bygg- och miljönämnden

PROTOKOLL

1 (14)

Sammanträdesdatum

2022-06-21

§§ 55-65

65

Sammanträde med bygg- och miljönämnden

Tid: Tisdag den 21 juni 2022, kl. 13.00-17.20

Plats: Kvallsta, Knivsta kommunhus

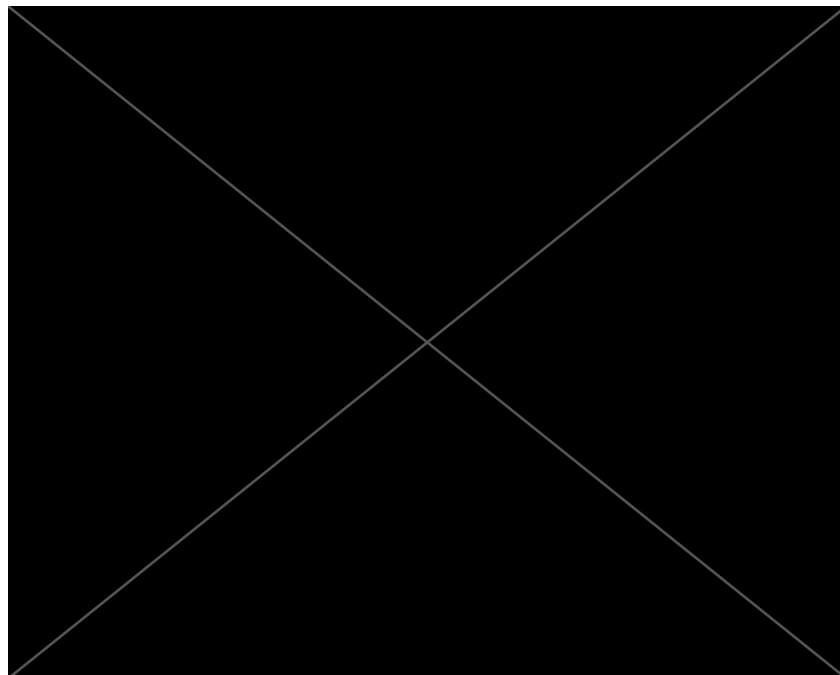
Beslutande:

Ersättare:

Övriga deltagare:

Mötessekreterare

Justering, se sista
sida för digital
underskrift:



es

ANSLAG/BEVIS

Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens anslagstavla.

Förvaringsplats för
protokoll

Kommunhuset,
Centralvägen 18,
Knivsta

Sista datum för
laglighetsprövning
2022-07-20

Datum när anslaget sätts
upp 2022-06-29

Datum när anslaget tas ner
2022-07-21

§ 59

Dnr: BMN-2022/105

**Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, Finntorp 1:1
(BJÖRKSTAVÄGEN 31), BMK 2022-000096**

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus (alternativt ett parhus) samt en komplementbyggnad (markerade med grönt på situationsplan upprättad 2022-06-02) på fastigheten Finntorp 1:1 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och komplementbyggnader (markerade med rosa på situationsplan upprättad 2022-06-02) på fastigheten Finntorp 1:1 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ PBL.
3. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med nämndens fastställda taxa, med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

Yrkanden

 yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten Finntorp 1:1, som ligger utanför detaljplanerat område, men inom sammanhållen bebyggelse och utredningsområde för vatten och avlopp.

Det nordöstra enbostadshuset bedöms lämpligt placerat. Det huset skulle kunna ersättas med ett parhus om sökande så vill. Däremot bör de två enbostadshusen längst i väster och söder avslås. På grund av grönområde, höjdskillnader, klipp hållar och detaljplanekrav vid för många bostäder kan endast det nordöstra läget beviljas.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2022-06-10

Antal	Typ	Inkommen
1	Situationsplan	2022-03-11 (med färgmarkeringar utförda 2022-06-02)

, bygglovhandläggare, föredrar ärendet.

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

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

Handläggare

Tjänsteskrivelse
2022-06-10Diarienummer
BMK 2022-000096

Bygg- och miljönämnden

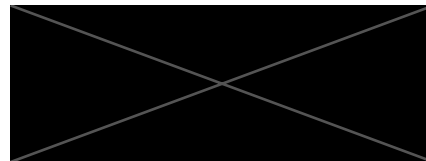
Tjänsteutlåtande förhandsbesked

Fastighetsbeteckning:

Finntorp 1:1

Adress:

Sökande:



Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus (alternativt ett parhus) samt en komplementbyggnad (markerade med grönt på situationsplan upprättad 2022-06-02) på fastigheten Finntorp 1:1 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus och komplementbyggnader (markerade med rosa på situationsplan upprättad 2022-06-02) på fastigheten Finntorp 1:1 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ PBL.
3. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med nämndens fastställda taxa, med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten Finntorp 1:1, som ligger utanför detaljplanerat område, men inom sammanhållen bebyggelse och utredningsområde för vatten och avlopp.

Det nordöstra enbostadshuset bedöms lämpligt placerat. Det huset skulle kunna ersättas med ett parhus om sökande så vill. Däremot bör de två enbostadshusen längst i väster och söder avslås. På grund av grönområde, höjdskillnader, klipphällar och detaljplanekrav vid för många bostäder kan endast det nordöstra läget beviljas.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus och komplementbyggnader på fastigheten Finntorp 1:1, som ligger utanför detaljplanerat område, men inom sammanhållen bebyggelse och utredningsområde för vatten och avlopp. Tilltänkta

avstyckningar är på omkring 1700-1800 kvadratmeter och ligger söder om hästhage, delvis på grönområde med klipphällar, norr om större skogsområde.

Motiv

Det nordöstra enbostadshuset bedöms lämpligt placerat. Det ligger lägre ner i terrängen än de två övriga husen och bedöms inte utgöra någon olägenhet för omgivningen. Det möjliggörs även en passage mot bebyggelsen i väster. Det bedöms gå att ordna infart, enskilda anläggningar för vatten, avlopp, avfallshantering, postleveranser och slamtömning. Om sökande så vill skulle enbostadshuset kunna ersättas med ett parhus (två sammanbyggda enbostadshus).

Däremot bör de två enbostadshusen längst i väster och söder avslås. Anledningen är en sammanvägning av följande skäl:

De föreslagna placeringarna längst i söder och väster ligger högre upp i terrängen, delvis på kuperade klipphällar och skog. Byggnation på platsen bedöms olämplig. Vid eventuell uppfyllnad bedöms föreslagen byggnation bli alltför dominant på höjden. Vid eventuell sprängning anses istället natur- och rekreationsvärden gå förlorade.

Enligt 2 kap. 2 § plan- och bygglagen (PBL) ska "mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov". Samma bestämmelse anger att bland annat 3 kap. miljöbalken ska tillämpas. 3 kap. 6 § miljöbalken säger bland annat: "Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- och kulturmiljön." Samhällsbyggnadskontoret anser att exempelvis sprängning påtagligt skadar naturmiljön. Naturliga klipphällar bör bevaras.

Det anses även viktigt att spara vissa grönområden intill bebyggelse, särskilt när de kombineras med höjder, klipphällar och bildar ett sammanhang med skogsområdet som går söderut från föreslagen byggnation. Detta stöds av 2 kap. 3 § PBL som bland annat anger följande: Planläggning, förhandsbesked m.m. ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder. Samhällsbyggnadskontoret anser att det blir en naturlig fortsättning på grönområdet i söder att spara grönområdet på de två föreslagna tomterna längst i söder och väster istället för att bygga där. Detta skulle främja djurs och växters möjligheter att röra/sprida sig samt anses gynna friluftslivet.

Enligt 2 kap. 5 § PBL ska byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till exempelvis möjligheterna att förebygga vattenföroreningar. Roslagsvatten anser att det börjar bli för många hus i bebyggelsen. Samhällsbyggnadskontoret anser att ett sätt att förebygga problem avseende vatten- och avloppssituationen är att avvakta planläggning och kommunalt VA vid byggnation av fler bostadshus. Det anses dock acceptabelt att bevilja ett enbostadshus, alternativt parhus, i det nordöstligaste läget genom detta förhandsbesked.

Sammantaget anser bygg- och miljönämnden att det nordöstra bostadshuset, alternativt ett parhus, markerad med grönt på situationsplanen upprättad 2022-06-02, kan beviljas, men att de två bostadshusen längst åt väster och söder bör avslås. Det är möjligt att det hade kunnat beviljas ytterligare bostadshus på platsen, men detta bör i så fall föregås av detaljplaneläggning enligt 4 kap. 2 § PBL eftersom det skulle behövas mer samordning, reglering och intresseavvägning. I planläggningen skulle man exempelvis kunna utreda hur stort intresse det är att spara grönområdet och klipphällarna längs i väster och söder.

Villkor

Det friliggande enbostadshuset ska utformas i 1-1,5 plan med sadeltak och i övrigt harmoniera i skala, färg och material med omgivande bebyggelse. Om det istället blir ett parhus ska det vara i 1,5-2 plan.

Bostadshuset och eventuella komplementbyggnader ska placeras så att de anpassas till tomtens topografi och förutsättningar.

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

Avgift

Förhandsbesked, positivt (ett enbostadshus) 10 800 kronor
Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Yttranden

Miljöenheten skriver bland annat att fastigheten enligt SGU:S grundvattenkarta ligger inom område med tämligen god vattentillgång (600-2000 liter per timme). Området ligger inom utredningsområde för vatten och avlopp.

Trafikverket har inga invändningar.

Vattenfall Eldistribution AB informerar om vilka skyddsavstånd som gäller till deras ledningar.

Roslagsvatten AB påpekar att fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppsledningar och att vatten och avlopp därför behöver ordnas med enskilda anläggningar. De påpekar att området enligt kommunens VA-plan ligger inom utredningsområdet Bergtorp-Björksta. Det finns redan omkring 50 bostadshus i området och Roslagsvatten bedömer därför att det redan är kommunalt VA-ansvar på platsen och att det är viktigt att vatten och avlopp ordnas 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. Inga synpunkter har inkommit med anledning av föreslagen åtgärd.

Sökande har getts möjlighet att bemöta kontorets förslag till beslut. Sökande skriver bland annat att det inte vore ekonomiskt lönt att endast gå vidare med ett enbostadshus eftersom det blir stora investeringar för bland annat infartsväg. Sökande skriver vidare att det går att ordna vatten- och avloppsanläggningar på säkert sätt och att påverkan på klipphällar inte kommer att vara väsentlig. Sökande anser även att placering och utformning regleras i

bygglovet, att anpassningar kan göras i den hanteringen. Skrivelsen går att läsa i sin helhet i bilaga 5.

Upplysningar

Tillstånd för anläggande av enskilt avlopp 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. Innan lovet vunnit laga kraft sker påbörjade åtgärder på egen risk.

Övriga underlag för beslut

Antal	Typ	Inkommen
1	Situationsplan	2022-03-11 (med färgmarkeringar utförda 2022-06-02)

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

Underrättelse om beslutet per brev

Berörda sakägare enligt sändlista

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

<https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>



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 kontorets förslag till beslut

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