

Datum
2022-12-28

Diarienummer
BMK 2022-000487

Krister Magnelöv

Desire Magnelöv
ALSIKE JOHANNESBERG 24
741 92

Beslut om förhandsbesked

Med stöd av delegation

Fastighetsbeteckning:

EKEBY 1:374 (ALSIKE JOHANNESBERG 30)

Ansökan avser:

förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus

Beslut

Ansökan beviljas med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).

En avgift tas ut enligt nedan med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

Fastställda handlingar

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Inkommen</u>
	Situationsplan	

2022-11-27

Avgift

Förhandsbesked, förnyelse av tidigare positivt beslut 5400 kronor

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

Bakgrund

Ansökan avser förnyelse av tidigare beslut i ärende BMK 2020-297. Förhandsbeskedet gäller nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Ekeby 1:374 tidigare avstyckad från Ekeby 1:131.

Fastigheten ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse.

Fastigheten intill Ekeby 1:131 utgör gårdsmiljön i Johannesbergs gård. Tänkt bebyggelse skärmas på ett naturligt sätt av från befintlig bostadstomt av en ladugård/uthuslänga. Tänkt tomtplats är belägen i en sluttning med övervägande mindre lövträd och buskar.

Motiv

Bygg- och miljönämnden bedömer att önskad bebyggelse uppfyller de krav som kan ställas enligt PBL 2 kap. 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. Bygg- och miljökontoret bedömer den nya bebyggelsen kommer att synas från järnvägen i samma sammanhang som den befintliga gården och att det därför blir relevant att ställa krav på den nya bebyggelsens anpassning till omgivande bebyggelse samt till terrängen.

Bedömningen görs att det finns goda möjligheter att ordna dricksvatten, avlopp, avfallshantering m.m. på platsen samt att bostadshuset inte kommer att medföra en sådan stor påverkan att detaljplanering behövs.

Utförd bullerutredning i tidigare ärende visar att förutsättningar finns att uppnå gällande riktvärden gällande trafikbuller.

I ansökan ingår förslaget att flytta befintlig tillfartsväg till fastigheterna närmare järnvägen, och detta bedöms oproblematiskt förutsatt den befintliga allén av björkar kan flyttas eller ersättas utifrån länsstyrelsens eventuella beslut om dispens från biotopskyddet.

Sammantaget bedöms det lämpligt att tillåta ny bostadsbebyggelse på Ekeby 1:374

Villkor

Enbostadshuset ska utformas i ett till två plan med sadeltak och svarta eller tegelröda takpannor. Byggnaders material och färgsättning ska harmoniera med omgivningens karaktär. Bostadshuset och garage, uthus mm ska placeras så att de anpassas till tomtens topografi.

Bostadshus ska utformas så att riktvärdena för buller inomhus klaras samt att förutsättningar finns att skapa en bullerskyddad uteplats.

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

Yttranden

Miljöenheten bedömer att fastigheten ligger inom ett område med tämligen god vattentillgång. Tillstånd för avloppsanläggning dimensionerat för 4 hushåll finns sedan tidigare.

Roslagsvatten AB påpekar att fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppsledningar, och har därför inget att invända mot byggnationen.

Vattenfall Eldistribution AB påpekar att den flyttade vägen eventuellt påverkar befintlig ledning och att denna då måste rörläggas på sökandes bekostnad. Byggnader ska förläggas minst 5 meter från ledningen.

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga synpunkter har inkommit med anledning av föreslagen åtgärd..

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.

Ansökan om dispens från biotopskydd görs till Länsstyrelsen i Uppsala län.

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

Beslutet ska skickas till

Sökande och medsökande

Underrättelse om beslutet per brev

Berörda sakägare enligt sändlista

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Christofer Mattsson
Byggnadsinspektör

Bilagor

- Bilaga 1 - Fastställda handlingar
- Bilaga 2 - Hur man överklagar
- Bilaga 3 - Yttrande från remissinstanser

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: Knivsta kommun
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 (förenklad delgivning) måste bygg- och miljönämnden ha ditt överklagande tillhanda **inom tre veckor**.

- Är du en sakägare som blivit informerad om beslutet via Post och Inrikes Tidningar (www.poit.se) 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

Information från miljöenheten gällande avloppsansökan

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 www.avloppsguiden.se

Vad roligt att du 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 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 sådant 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 sådant sätt att det möjliggör användandet av solpaneler, men då kan det vara värt att titta på möjligheten att placera huset så att det finns möjlighet att placera solpaneler på marken utan att detta krockar med den soliga uteplats du med största sannolikhet kommer vilja ha framöver.

Vid placering av huset är det även bra att tänka på olika hälsoaspekter. Genom att placera huset så att minst hälften av alla boningsrum hamnar mot husets tysta sida ger du dig själv möjlighet att få en bra inomhusmiljö.

Långsiktighet

Ekonomi är viktig för alla 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 finns det behov av fler rum i framtiden, då kan det vara bra att tänka på att huset ska vara placerat så att det går att bygga till i framtiden utan att en eventuell tillbyggnad hamnar för nära fastighetsgräns.

Att välja ett uppvärmningssystem som i framtiden går att byta ut utan stora ingrepp i byggnaden är också 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 ditt boende så mycket du kan så att du blir så nöjd 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 du kan tänka vid valet av hus, placeringen och utformningen, läs vidare på några av följande platser eller hör av dig till kommunen.

Energimyndigheten
www.energimyndigheten.se

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

Energi- och klimatrådgivning i Uppsala län
www.ekrul.se
018-727 47 24

FEBY – Forum för energieffektivt byggande
www.feby.se