

## 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 Borgestrand, 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

§ 109

Dnr: BMN-2023/311

**Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus, KURVALLEN 1:1, BMK 2023-000224**

**Bygg- och miljönämndens beslut**

1. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Kurvallen 1:1 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 tre enbostadshus på fastigheten Kurvallen 1:1, som ligger utanför detaljplanerat område. Efter att de tre enbostadshusen uppförs kommer det att finnas totalt 19 enbostadshus i bebyggelsen Kurvallen. Det finns kapacitet för de föreslagna husen att koppla på sig till det befintliga avloppsreningsverket. Husen kommer att placeras på obebbyggda luckor i bebyggelsen och trots det höga bebyggelsestrycket i Kurvallen bedöms därför inte ansökan medföra krav på detaljplan. Eventuell ytterligare byggnation i Kurvallen bedöms dock medföra detaljplanekrav.

**Motiv**

Se tjänsteskrivelse daterad 2023-12-01.

Christofer Mattsson, byggnadsinspektör, informerade.

**Underlag för beslut:**

Tjänsteskrivelse 2023-12-01  
2 Situationsplaner 2023-10-23

**Beslutet ska skickas till**

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>

**Beslutet delges med förenklad delgivning**

Sakägare som inte tillgodosetts i beslutet:

Fastighetsägare till Kurvallen 1:11 och 1:12

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Handläggare  
Marie Sandström

Tjänsteskrivelse  
2023-12-01

Diarienummer  
BMK 2023-000224

Bygg- och miljönämnden

## Tjänsteutlåtande förhandsbesked

**Fastighetsbeteckning:** Kurvallen 1:1  
**Adress:**  
**Sökande:** Leif Larsson  
Kurvallen 35  
741 92 KNIVSTA

## Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

### Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Kurvallen 1:1 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 tre enbostadshus på fastigheten Kurvallen 1:1, som ligger utanför detaljplanerat område. Efter att de tre enbostadshusen uppförs kommer det att finnas totalt 19 enbostadshus i bebyggelsen Kurvallen. Det finns kapacitet för de föreslagna husen att koppla på sig till det befintliga avloppsreningsverket. Husen kommer att placeras på obebyggda luckor i bebyggelsen och trots det höga bebyggelsestrycket i Kurvallen bedöms därför inte ansökan medföra krav på detaljplan. Eventuell ytterligare byggnation i Kurvallen bedöms dock medföra detaljplanekrav.

### Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Kurvallen 1:1, som ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse. De tre enbostadshusen avses att placeras på obebyggda luckor insprängda i byn Kurvallen. I bebyggelsen finns idag 16 enbostadshus.

Öster om de två nordligaste föreslagna husen ligger en befintlig avloppsanläggning. Den är dimensionerad för 125 personekvivalenter (pe) och har en efterföljande markbädd med en yta på 100 kvadratmeter. I dagsläget är 12 hushåll påkopplade vilket gör att det är låg belastning på anläggningen. Sökande har skickat in en inspektionsrapport som miljö- och

byggenheten har utfört på den gemensamma avloppsanläggningen i Kurvallen. I inspektionsrapporten står bland annat att "ingen olägenhet kunde observeras och anläggningen bedöms vara välfungerande och välskött."

#### **Motiv**

Ansökan avser förhandsbesked för bostadshus utanför detaljplanerat område och prövning ska därmed ske mot de bestämmelser som framgår i 9 kap. 31 § PBL.

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 slamtömning. Det finns möjlighet att ansluta till den befintliga gemensamma avloppsanläggningen. Det bedöms gå att ordna vattenförsörjning till befintliga och nya bostadshus. Dock kan det eventuellt krävas vissa justeringar avseende hydroforkapacitet som sökande anger i sitt bemötande.

De tre enbostadshusen avses att placeras på obebbyggda luckor insprängda i bebyggelsen, på så kallade "lucktomter". Lucktomt har i rättspraxis definierats som en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebbyggda mindre fastigheter eller markområden. Lucktomter utgörs ofta av en lucka i en bebyggelserad. Ett markområde kan ses som en lucktomt även om det tillhör en bebbyggd fastighet och fastigheten ska delas innan uppförandet av den nya byggnaden.

En av de frågor som ska utredas i ärendet är detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § PBL. Där framgår att detaljplanekrav inte är nödvändigt om byggnadsverket kan prövas i samband med bygglov eller förhandsbesked. Enligt vissa rättsfall, exempelvis en dom från MÖD 2018-01-11, mål nr P 3331-17, kan bebyggelse på lucktomter vara ett skäl att kunna pröva byggnadsverket via ett bygglov/förhandsbesked utan att behöva göra en föregående planläggning av området.

Bygg- och miljönämnden bedömer att det är färre intressen att ta hänsyn till vid bebyggelse på lucktomter. Det blir ingen utvidgning av byn, ingen bebyggelse på produktiv skogsmark/jordbruksmark, ingen negativ påverkan på grönstråk eller det rörliga friluftslivet. Detta är ytterligare skäl till att detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL inte bedöms vara nödvändigt i detta ärende.

Efter att de tre enbostadshusen har uppförts kommer det att finnas totalt 19 enbostadshus i bebyggelsen Kurvallen. Detta bedöms inte medföra krav på kommunalt vatten och avlopp. Med tanke på antalet hus och att lucktomterna i och med detta beviljade redan skulle vara bebbyggda bedömer dock bygg- och miljönämnden att eventuell ytterligare byggnation i Kurvallen skulle medföra detaljplanekrav.

#### **Villkor för att sedan kunna bevilja 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 den enskilda tomtens topografi för att undvika sprängning och utfyllnader.

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, tre enbostadshus 35 217 kronor  
Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

#### **Yttranden**

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar och myndigheter, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan.

Vattenfall Eldistribution AB informerar att de har en lågspänningsmarkkabel som eventuellt påverkas av planerad byggnation. Exakt läge kan fås genom ledningsanvisning. Eventuell flytt utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

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 fastigheten ligger inom bevakningsområde enligt kommunens vatten- och avloppsplan. Det är därför viktigt att säkerställa att de nya fastigheterna kan lösa vatten och avlopp på ett säkert sätt så att inte risk för människors hälsa och miljön uppstår. Enligt VA-planen bedöms tillgången på grundvatten i området vara måttlig.

Ägare till fastigheten Kurvallen 1:11 skriver bland annat att detaljplan skulle behövas med tanke på trafiksituation, vattentillgång m.m. Ägare till Kurvallen 1:12 anser att detaljplan krävs med tanke på trafiksituation, brist på kollektivtrafik m.m. Hon anser i stället att byggnation borde ske på de förfallna tomterna/skrotupplagen i byn.

Sökande har getts möjlighet att lämna synpunkter på de yttranden som kommit in. Sökande svarar bland annat att det är 7, inte 10, fastigheter som är anslutna till den gemensamma vattenbrunnen. Sökande menar att det som fallerat är att hydroforkapaciteten på 500 liter är för liten och kommer att utökas till det dubbla för att ge ett jämnare tryck. Han skriver även att mötesplatser ligger inom ca 100 meter från varandra och det med hänvisning till väglagen borde vara tillräckligt.

#### **Upplysningar**

Det krävs anmälan för att ansluta de kommande tre enbostadshusen till den befintliga avloppsanläggningen. Anmälan skickas till miljö- och byggenheten på 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>
2	Situationsplaner	2023-10-23

#### Beslutet ska skickas till

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>

#### Beslutet delges med förenklad delgivning

Sakägare som inte tillgodosetts i beslutet:

Fastighetsägare till Kurvallen 1:11 och 1:12

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](http://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.

## 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 slutändan 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](http://www.energimyndigheten.se)

Energirådgivarna

<http://www.energiradgivningen.se>

Boverket – Myndigheten för boende och byggande

[www.boverket.se](http://www.boverket.se)

Energirådgivningen i Knivsta kommun

[www.knivsta.se](http://www.knivsta.se)

018-34 70 00

Sveriges centrum för nollenergihus

[www.nollhus.se](http://www.nollhus.se)

**Ämne:** Din ansökan om lantmäteriförrättning har skickats in

**Från:** Lantmäteriet <noreply@lm.se>

**Datum:** 2024-02-04 14:38

**Till:** info@knivsttagolvbygg.se

Lantmäteriets logotyp

---

## Din ansökan om lantmäteriförrättning är inskickad

Din ansökan om lantmäteriförrättning gällande nedanstående fastighet(er) har skickats in till Lantmäteriet och fått kvittensnummer **82637**.

- KNIVSTA KURVALLEN 1:1

Ansökan kommer att diarieföras och få ett ärendenummer inom några dagar. En bekräftelse med information om ert ärende och ärendenummer skickas därefter till er per post.

När ni fått ert ärendenummer kan ni följa ärendet här:

<https://enak.etjanster.lantmateriet.se>. Har ni frågor är ni välkommen att kontakta Kundcenter via telefon 0771-63 63 63 eller mail [kundcenter@lm.se](mailto:kundcenter@lm.se)

Med vänliga hälsningar  
Lantmäteriet

Det här är ett automatiskt utskick som inte går att svara på. Har du frågor om hur underskrifter går till kan du kontakta Lantmäteriets kundcenter på 0771-63 63 63.

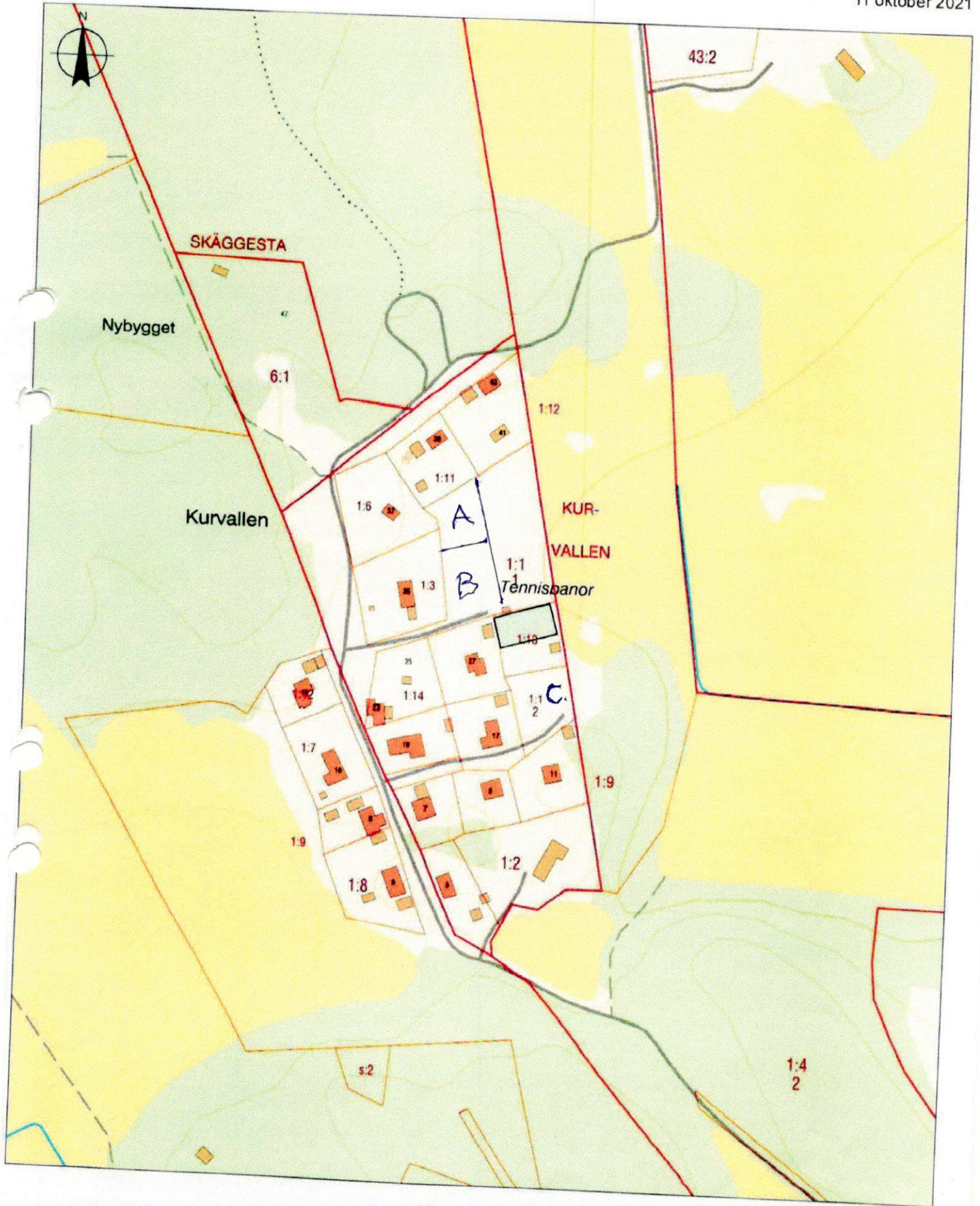
---

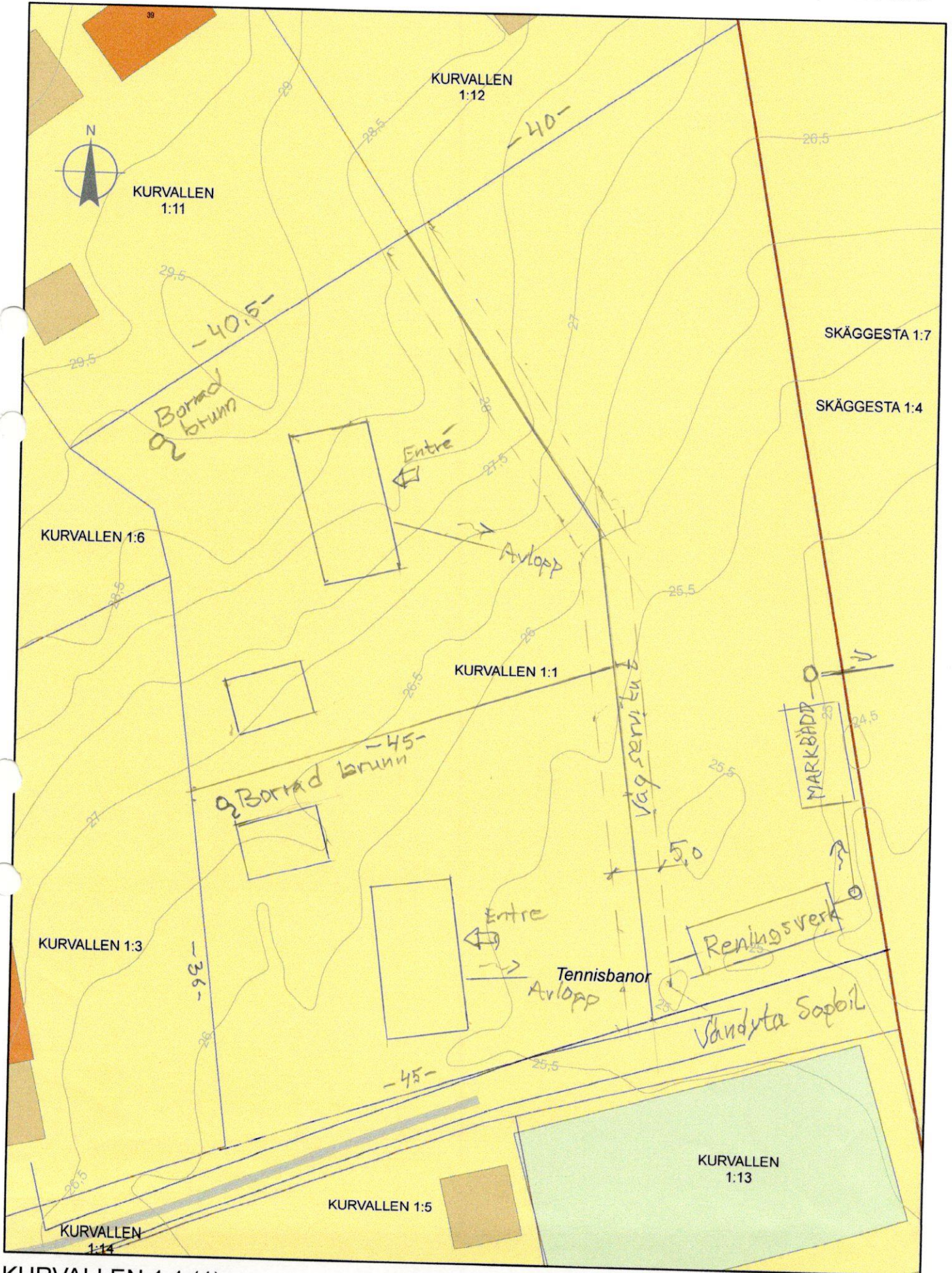
Lantmäteriets logotyp

Lantmäteriet är den myndighet som kartlägger Sverige.

Till våra uppgifter hör också att registrera och säkra ägandet av alla fastigheter samt hantera deras gränser. Vi tillhör Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet.

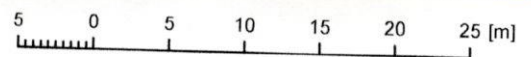
[Läs mer om Lantmäteriet](#)



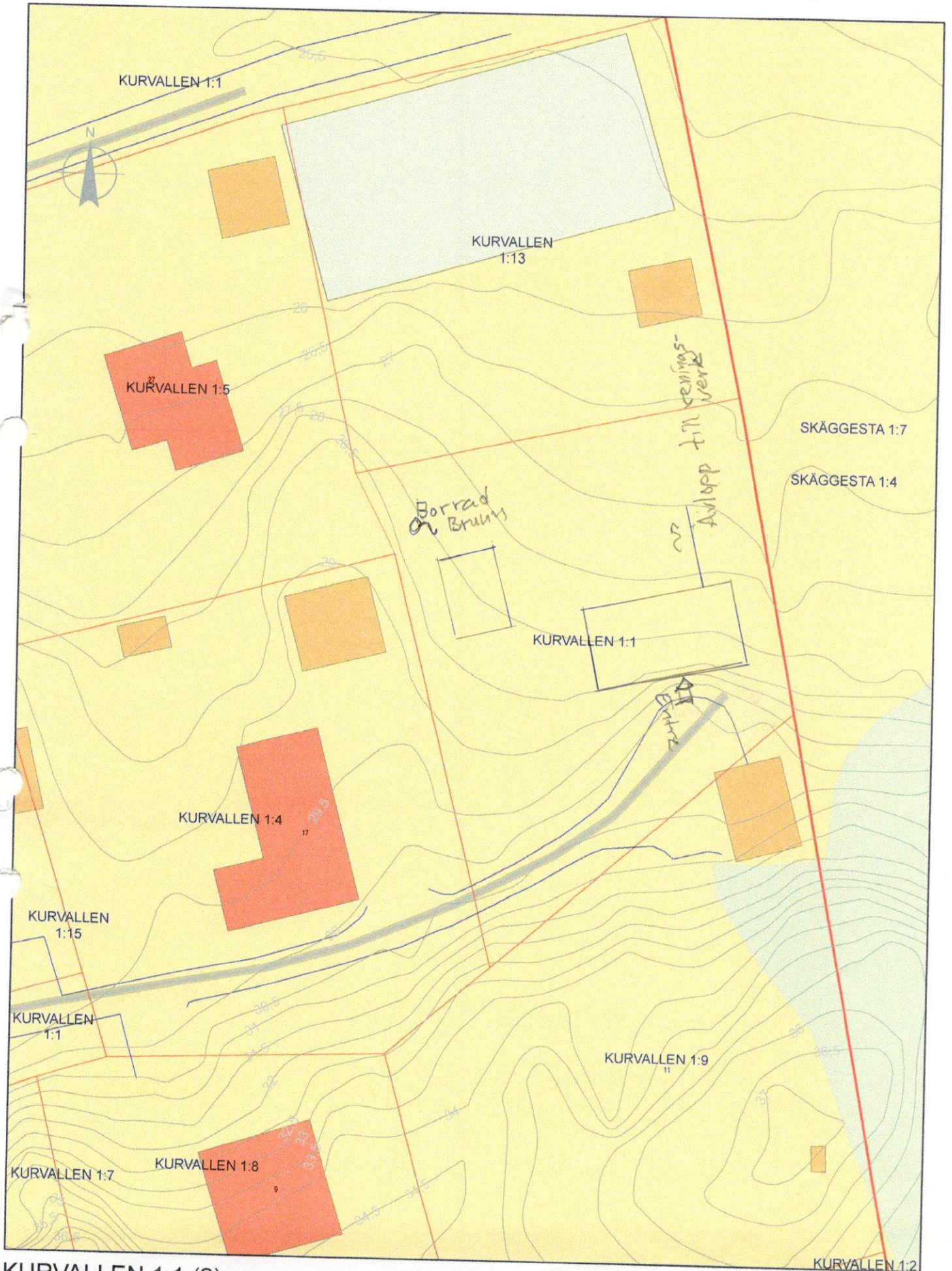


## KURVALLEN 1:1 (1)

Redovisning av fastighetsgränser och rättigheter varierar i lägesnoggrannhet och är inte juridiskt gällande. Lantmäterihandlingarnas beslut gäller.

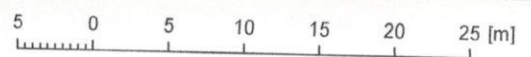


1:500



## KURVALLEN 1:1 (2)

Redovisning av fastighetsgränser och rättigheter varierar i lägesnoggrannhet och är inte juridiskt gällande. Lantmäterihandlingarnas beslut gäller.



1:500