

Datum
2024-09-09Diarienummer
BMK 2024-000287

Fredrik Bolsöy

Margaretavägen 50 A
741 44 KNIVSTA

Beslut om förhandsbesked

Med stöd av delegation

Fastighetsbeteckning:

Hagelstena 1:3

Ansökan avser:

Förhandsbesked för nybyggnad av ett
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

Antal	Typ	Inkommen
1	Situationsplan	2024-07-19

Avgift

Förhandsbesked, positivt, **12 812 kronor**
Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten
Hagelstena 1:3.

Platsen för ny föreslagen bebyggelse är placerad inom områdesbestämmelser,
"Dalgångslandskapet mellan Rickebasta och Hagelstena" (Ob Kn 2).
Områdesbestämmelserna anger att ny bebyggelse ska placeras så att den ansluter till det
närliggande bebyggelsemönstret eller placeras i lägen som liknar de traditionella
tomtplatserna. Platsen omfattas av riksintresse för kulturmiljövård samt är belägen i ett
tätortsnära läge.

Den tilltänkta fastighetsstorleken är ca 2 000 kvadratmeter. Tillfartsväg föreslås anslutas från befintlig mindre landsväg söder om tänkt tomtplats. Platsen är belägen i ett kuperat område som idag består av större träd, mestadels tallar.

Dricksvattentillgången i området är, enligt SGU:s grundvattenkarta, tämligen god.

Omgivningen består bland annat av Hagelstena gård med stora kulturhistoriska värden. Direkt väster om tänkt tomtplats på fastigheten Hagelstena 1:12 finns ett beviljat bygglov för ett enbostadshus och en komplementbyggnad.

Föreslagen ny bebyggelse kommer att vara synlig från större intilliggande väg samt över den öppna åkermarken. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas till kultur- och till landsbygdsmiljön samt till topografin och till den befintliga bebyggelsen i området.

Motiv

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

Bygg- och miljönämnden bedömer att föreslagen placering av ny bebyggelse är lämplig genom det föreslagna läget som är lägre ner i terrängen, på den sydligaste delen av skogspartiet mot den befintliga intilliggande mindre vägen. Skogspartiet norr om föreslagen ny bebyggelse bedöms kunna bibehålla dess naturvärden, passage för djurliv och plats för människor att kunna passera och vistas i.

Bygg- och miljönämnden bedömer att bebyggelsen som planeras att placeras i ett område av riksintresse för kulturmiljö samt inom område med höga naturvärden ska anpassas till omgivningen. Föreslagen ny byggnation bedöms kunna anslutas och anpassas genom en småskalig utformning av bostadshuset, till den pågående nybyggnationen av ett enbostadshus på fastigheten Hagelstena 1:12, direkt väster om föreslagen plats för ny bebyggelse. Genom anpassning av storlek, utformning och genom varsam placering av ett tillkommande småskaligt bostadshus bedöms platsen kunnas upplevas naturlig och bostadshuset som ett mindre inslag i landskapsbilden.

Bygg- och miljönämnden bedömer att genom husets placering tas hänsyn till djurlivet i området samt till de höga natur- och landskapsvärdena på platsen. Bygg- och miljönämnden ser positivt på om bostadshuset kan placeras med hänsyn till befintliga större träd så att dessa kan sparas.

Bygg- och miljönämnden bedömer att avfalls- och posthantering kan anordnas. Bygg- och miljönämnden bedömer att det går att anordna en lämplig vatten- och avloppslösning på platsen. Bygg- och miljönämnden bedömer att en trafiksäker infart till tomtplatsen kan anordnas.

Villkor för att få bygglov

Bostadshuset ska på ett småskaligt vis utformas i ett plan med en eventuell inredd vind, sadeltak med en lägre taklutning och i övrigt harmoniera i färg och material med omgivande bebyggelse.

Bostadshuset ska placeras så att det anpassas till tomtens topografi och förutsättningar samt ligga på nuvarande marknivå.

Marken ska anordnas så att nivåskillnad mellan tomtmark och åkermark utformas som en naturlig och flack slänt.

Bostadshuset 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.

Yttranden

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

Ägare till fastigheten Hagelstena 4:3 meddelar bland annat att hon säger nej till att ytterligare hus uppförs på platsen som fastighetsägaren beskriver som naturskönt område med rikt djur- och fågelliv, med en skyddsvärd biotop bestående av gamla tallar, med en följsam siktlinje där tidigare bebyggelse har följt en lantlig tradition. Vidare att vilda djur såsom älg, rådjur, hare och vildsvin har haft sin skyddande passage intill platsen för ny föreslagen bebyggelse. Yttrandet återfinns i sin helhet under bilaga 4.

Ägare till fastigheten Hagelstena 4:3 framför att ytterligare ny bebyggelse inte ska tillåtas på platsen, ytterligare bebyggelse skulle drastiskt ändra landskapsbilden negativt. Skogspartiet och dess anslutning till hagmark skulle brytas upp och den böljande landskapsbilden hackas sönder. Vidare framför fastighetsägaren att ytterligare bebyggelse skulle minska säkerheten med en större utfartstrafik i en skarp kurva där sikten är skynd. Yttrandet återfinns i sin helhet under bilaga 4.

Ägare till fastigheten Hagelstena 1:4 framför att det är negativt att uppföra bostadshus i det aktuella området. Bebyggelsemönstret genom den gamla bebyggelsen anses med den nya tillkommande bebyggelsen vara brutet. Vidare att landskapsbilden som har varit oförändrad under avsevärd tid kommer med den ny bebyggelsen upplevas som ett påtagligt avbrott av modernistisk arkitektur. Fastighetsägaren meddelar att det finns förekommit frekventa besök av olika rovfåglar, bland annat kungsörn i de gamla tallarna, samt att bland annat räv och hare har haft en fredad plats i området för ny bebyggelse. Yttrandet återfinns i sin helhet under bilaga 4.

Ägare till fastigheten Hagelstena 4:2 meddelar att uppförandet av ytterligare en fastighet innebär en stort ingrepp i landskapsbilden och att på platsen växer skog av en karaktär som det bör värnas om. Promenadstråket förbi tänkt tomtplats har ett stort värde för ortsbefolkningen eftersom den förbinder vandringsleder i Ängbyreservatet med andra delar av samhället. Vidare att landsvägen i området inte är dimensionerat för mycket trafik, som

genom den påbörjade nya byggnationen i närområdet tillsammans med ny föreslagen byggnation, innebär ytterligare belastning. Yttrandet återfinns i sin helhet under bilaga 4.

Upplandsmuseet hänvisar till tidigare remissvar gällande prövning av förhandsbesked på platsen med ärendenummer BMK 2022-510. Upplandsmuseet menade i det ovan nämnda remissvaret att den föreslagna palceringen av ett enbostadshus med garage var acceptabelt ur kulturmiljösynpunkt under förutsättning att hänsyn togs till det omgivande landskapet vid utformandet av byggnaderna. Detta lämpligen genom traditionell utformning med falurörda fasader och tegeltak. Vidare att bostadshuset inte bör uppföras i högre än i en våning och inte vara större än de enbostadshus som finns på de närliggande enbostadsfastigheterna. Upplandsmuseet framför att museets bedömning kvarstår samt att de förändringar som gjorts i den nu aktuella ansökan, ett smalare hus längre in på tomten och att garagebyggnaden utgått, inte varit till nackdel för kulturmiljön. Remissvaret återfinns i sin helhet under bilaga 3.

Vattenfall Eldistribution AB har inkommit med svar. Den befintliga markkabeln som finns i närområdet ska beaktas. Ett avstånd mellan byggnad och markkabelns närmasta fas ska vara minst 2 meter. I övrigt ingen erinran i rubricerat ärende.

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

Uppllysningar

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.

Beslutet ska skickas till

Sökande

Fastighetsägare Hagelstena 1:3

Beslutet delges med förenklad delgivning

Fastighetsägare:

Hagelstena 1:4

Hagelstena 4:2

Hagelstena 4:3

Underrättelse om beslutet per brev

Berörda sakägare enligt sändlista

Kungörelse

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

Carina Henriksson Pearce
Bygglövshandläggare

Bilagor

- Bilaga 1 - Fastställda handlingar
- Bilaga 2 - Hur man överklagar
- Bilaga 3 - Yttrande från remissinstanser
- Bilaga 4 - Yttrande från grannar med synpunkter

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 (<https://poit.bolagsverket.se/poit-app/>) 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