

Diarienummer: BMK 2024-000543

Fastighetsbeteckning: TISSLINGE 4:3 (TISSLINGE BJÖRKHOLMEN 16)

Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus (LSS-boende) samt två komplementbyggnader

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden beviljar ansökan med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden anser att kontrollansvarig krävs med stöd av 10 kap. 9 § PBL.
3. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med fastställd taxa med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus (LSS-boende) samt två komplementbyggnader på fastigheten Tisslinge 4:3, som ligger utanför detaljplanerat område.

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett flerbostadshus (LSS-boende med sex lägenheter) samt två komplementbyggnader på fastigheten Tisslinge 4:3, som ligger utanför detaljplanerat område. Komplementbyggnaderna består av ett miljöhus samt en förrådsbyggnad.

Den 1 584 kvadratmeter stora fastigheten ligger utanför detaljplanerat område och inom riksintresseområde kulturmiljö. Bebyggelsen består av 6–7 bostadshus. Det finns ett positivt förhandsbesked för ett enbostadshus på platsen, gäller dock inte för ett flerbostadshus som denna bygglovsansökan avser.

Vid utfart till väg 1060 finns busshållplats ”Tisslinge västra”. Direktbuss till Knivsta (ca 15 minuters resa) och Uppsala (ca 30 minuters resa) går omkring fem gånger per vardag. Utöver detta finns det även avgångar med byten.

Huvudbyggnaden har en byggnadsarea på 276 kvadratmeter.

På fastigheten finns förorenad mark. Anmälan om sanering har inkommit och miljö- och byggenheten skickade 2025-07-29 ett föreläggande om försiktighetsåtgärder i samband med sanering.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig har byggherren anmält Marcus Flygt.

Motiv

Ett LSS-boende är ett bostadshus och samhällsbyggnadskontoret ska pröva om det föreslagna bostadshuset är lämpligt på platsen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ansökan bör beviljas med stöd av 9 kap. 31 § PBL. Den ansökta åtgärden bedöms lämplig avseende sin placering, storlek, användning och utformning. Det bedöms finnas tillräckligt med yta för parkering, komplementbyggnader samt friyta för utevistelse. Placering och höjdsättning bedöms lämplig med hänsyn till befintlig topografi. Bostadshusen i bebyggelsen är varierande i storlek och gestaltning och det föreslagna bostadshuset bedöms inte väsentligt avvika från omgivande bebyggelse. Den föreslagna byggnaden ligger därtill inte exponerat mot vägen eller väldigt nära andra bostadshus.

Den föreslagna åtgärden bedöms inte innebära någon betydande olägenhet för omgivningen.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att marken inte är så pass förorenad att det är orimligt att kunna sanera marken. Anmälan om sanering har inkommit och saneringen kommer att utföras i samband med byggnationen (grundläggningen). För att få startbesked behöver marken först vara sanerad.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att brandvattenförsörjning är något som kan utredas inför startbesked.

Gällande grannyttranden bedömer samhällsbyggnadskontoret att LSS-boendet inte kommer att medföra någon risk eller väsentlig olägenhet för omgivningen. Visserligen kan det bli tillfälliga bullerstörningar i samband med byggnationen, men sammantaget bedöms inte den ansökta åtgärden skilja väsentligt från ett hus som bebos av exempelvis en flerbarnsfamilj. Den ansökta åtgärden avser sex lägenheter för sex boende. Därtill kommer personal. Det bedöms inte nämnvärt skilja från ett vanligt bostadshus avseende exempelvis antal trafikrörelser. Även om detta LSS-boende enligt definition räknas som ett flerbostadshus bedöms det inte ha lika stor omgivningspåverkan som ett vanligt flerbostadshus som ofta är i fler våningar och med fler boende. Det bedöms inte heller finnas många olika intressen eller vara ett högt bebyggelsetryck i området. Därmed bedöms inte detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § PBL vara nödvändigt.

Avgift

Bygglov m.m., flerbostadshus 84 478 kronor

Avgiften beräknas på åtgärdens bruttoarea (BTA) och/eller öppenarea (OPA): 507,6 m²

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

I avgift ingår tekniskt samråd, startbesked, slutsamråd och slutbesked. Ett arbetsplatsbesök ingår, om det inte är obehövt.

Yttranden

Vattenfall Eldistribution AB bedömer att befintliga elnätansläggningar inte kommer att påverkas av planerad bebyggelse.

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

Attunda brandkår meddelar att det behöver finnas brandvattenförsörjning i tillräckligt stor omfattning. Eftersom det rör ett LSS-boende behöver det undersökas hur vattenförsörjning till sprinklersystemet ska tillgodoses.

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Flera invändningar har inkommit. Sammanfattningsvis finns det synpunkter om att det kan bli ökade bullerstörningar, mer trafik, att det inte passar med ett flerbostadshus på platsen. Se yttranden i sin helhet i bilaga 4.

Sökande har getts möjlighet att inkomma med bemötande på grannyttrandena. De skriver bland annat att val av plats utgår från en kravspecifikation som bland annat omfattar lämpligt läge, tillgång till lokaltrafik och närhet till samhällsservice. Socialstyrelsen förespråkar i sin handbok (2018) boendemiljöer som erbjuder lugn, trygghet och tillgång till grönområden.

Upplysningar

Observera att åtgärden inte får påbörjas förrän fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap. 42 a § PBL. Detta gäller även om startbesked har meddelats.

För att få startbesked behöver marken först vara sanerad.

Tillstånd för enskilt avlopp krävs. Ansökan skickas till Knivsta kommun.

Eventuella andra tillstånd som kan krävas finner ni Boverkets hemsida:

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/>

Åtgärden kräver tillstånd från samtliga fastighetsägare.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Bygg- och miljönämndens beslut om startbeskedet upphör att gälla den dag då beslut om lov upphör att gälla.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handläggande byggnadsinspektör kommer kontakta er för tidsbokning.

Innan byggnaderna får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

För att erhålla slutbesked behöver en bekräftelse om upprättad klimatdeklaration lämnas in. Klimatdeklarationer hanteras av Boverket och framgår av Lag (2021:787) om klimatdeklaration för byggnader.

Observera att om byggnation påbörjas innan ni fått startbesked eller om byggnaden tas i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked/interimistiskt slutbesked kommer byggsanktionsavgift att tas ut. Storleken på byggsanktionsavgiften varierar beroende av vilken åtgärd som har gjorts.

Lovet upphör att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Enligt 10 kap. 2 § PBL ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot det lov som getts för åtgärden.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga. Om du har fått startbesked kan du påbörja sökt åtgärd först fyra veckor efter lovet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Om lovet inte fått laga kraft efter dessa fyra veckor sker påbörjade åtgärder på egen risk.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-08-08

Situationsplan 2025-06-13

Markplaneringsritning 2025-06-13

Fasadritningar med marklinjer 2025-06-13

Plan- och sektionsritning 2025-06-13

Plan-, fasad- och sektionsritning 2025-06-13

Remissvar från myndigheter

Grannytttranden

Beslutet ska skickas till

Sökande och medsökande

Fastighetsägare Tisslinge 4:3

Kontrollansvarig

Akten

Underrättelse om beslutet per brev

Se berörda sakägare i sändlista

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sakägare med synpunkter

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 - Yttrande från remissinstanser

Bilaga 4 - Yttrande från sakägare 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.

Var skickas eller lämnas överklagandet?

Skrivelsen skickas eller lämnas till Bygg- och miljönämnden.

Postadress: Bygg- och miljönämnden,

741 75 KNIVSTA

Besöksadress: Centralvägen 18

Epost: Knivsta@knivsta.se

Tid för överklagande

Tiden för överklagande beror på hur du blivit delgiven beslutet.

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

Hur du utformar ditt överklagande

Det behöver framgå vem du som klagande är samt kontaktuppgifter. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd då med en fullmakt.

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

Om något är oklart kan du vända dig till bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun.

Epost: knivsta@knivsta.se Telefon: 018-37 70 00