

Protokoll från sammanträde med bygg- och miljönämnden

Datum: 2025-12-09
Tid: 13:00 – 15:00
Plats: Sal Kvallsta, Knivsta kommunhus

Mötet omfattar
§ 83–98

Ordförande: Ivan Krezić (KNU)
Justerare: Ann-Charlotte Fransson (M)
Sekreterare: Sigrid Erwall

Protokollet har justerats digitalt 2025-12-12. Se sista sidan för digitala underskrifter.

Anslagsinformation

Justeringen har tillkännagivits genom anslag på kommunens hemsida 2025-12-15.
Protokollet justerades 2025-12-12 och kan överklagas till och med 2026-01-05.
Anslaget tas ned 2026-01-06.

NÄRVAROLISTA

Närvarande ledamöter

Ivan Krezić (Knivsta nu), ordförande
Mattias Norrby (Knivsta nu), 1:e vice ordförande
Gunnar Gidlund (Kristdemokraterna)
Peter Wester (Sverigedemokraterna)
Ann-Charlotte Fransson (Moderaterna)
Eva Enskär (Socialdemokraterna)

Tjänstgörande ersättare

Jenny Parkert (Vänsterpartiet) ersätter Boo Östberg (Centerpartiet)

Närvarande, ej tjänstgörande, ersättare

Daniel Boström (Knivsta nu)

Roger Andersson (Knivsta nu) § 92–98

Övriga

Sigrid Erwall, nämndsekreterare

Jenny Rydåker, samhällsbyggnadschef

Åsa Odelfalk, miljö- och byggchef

Christofer Mattsson, byggnadsinspektör

Edvin Borgestrand, förvaltningsekonom

Marie Sandström, bygglovshandläggare

FÖREDRAGNINGSLISTA/INNEHÅLLSFÖRTECKNING

§ 83 Justering

§ 84 Godkännande av dagordning

§ 85 Anmälan av delegationsbeslut

BMN-2025/1

§ 86 Information från förvaltningen

§ 87 Indexuppräkning av taxebestämmelser avseende bygglov

BMN-2025/259

§ 88 Indexuppräkning av taxa inom miljöbalkens och strålskyddslagens område

BMN-2025/260

§ 89 Indexuppräkning av taxa för offentlig kontroll och annan offentlig verksamhet enligt livsmedelslagstiftningen

BMN-2025/261

§ 90 Indexuppräkning av taxa för prövning och tillsyn enligt lagen om alkohol, tobak, receptfria läkemedel, mm

BMN-2025/262

§ 91 Indexuppräkning av taxebestämmelser för geografisk information samt kart- och mätningssuppdrag

BMN-2025/263

§ 92 Revidering av Taxa för bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900)

BMN-2025/250

§ 93 Revidering av Bygg- och miljönämndens delegationsordning

BMN-2025/235

§ 94 Tillsynsplan 2026, PBL

BMN-2025/236

§ 95 Tillsyn av ett olaga enbostadshus. Vrå 1:198

BMN-2025/237

§ 96 Verksamhetsplan 2026

BMN-2025/276

§ 97 Bygglov för ett enbostadshus och en komplementbyggnad samt rivning av ett enbostadshus och en komplementbyggnad, Haknäs 1:71

BMN-2025/265

§ 98 Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Ekeby 1:131

BMN-2025/264

BMN § 83 Justering

Bygg- och miljönämndens beslut

Protokollet justeras fredagen den 12 december av ordföranden och Ann-Charlotte Fransson (M).

BMN § 84 Godkännande av dagordning

Bygg- och miljönämndens beslut

Utsänd dagordning godkänns.

BMN § 85 Anmälan av delegationsbeslut BMN-2025/1

Bygg- och miljönämndens beslut

Följande delegationsbeslut är anmälda:

- Delegationslista bygg med flera, november 2025
- Delegationslista miljö, november 2025
- Delegationslista W3D3, november 2025

BMN § 86 Information från förvaltningen

Åsa Odelfalk, miljö- och byggchef, och Christofer Mattsson, byggnadsinspektör, informerade.

BMN § 87 Indexuppräkning av taxebestämmelser avseende bygglov BMN-2025/259

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden indexuppräknar taxebestämmelserna avseende bygglov med 2,8 procent från och med 1 januari 2026.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige antog vid sammanträdet 19 september 2024 § 80 en ny taxa för bygglovsverksamheten. Den nya antagna taxan möjliggör en indexjustering inför varje nytt kalenderår. Taxan justeras enligt prisindex för kommunalverksamhet (PKV) som Sveriges kommuner och regioner tar fram. Prisindex för kommunalverksamhet som presenterades per oktober 2025 visar en ökad kostnadsutveckling på 2,8 procent för år 2026. En uppräkning av årets handläggningskostnad med 2,8 procent medför en ny handläggningskostnad för kalenderåret 2026 på 1 467 kronor.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-11-13, indexuppräkning av taxebestämmelser

Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Miljö- och byggchef

BMN § 88 Indexuppräknning av taxa inom miljöbalkens och strålskyddslagens område BMN-2025/260

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden indexuppräknar taxan för prövning och tillsyn inom miljöbalkens, strålskyddslagen m.m områden med 2,8 procent från och med 1 januari 2026.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige antog vid sammanträdet 19 september 2024 § 81 en ny taxa inom miljöbalkens, strålskyddslagen m.m områden. Den nya antagna taxan möjliggör en indexjustering inför varje nytt kalenderår. Taxan justeras enligt prisindex för kommunalverksamhet (PKV) som Sveriges kommuner och regioner tar fram. Prisindex för kommunalverksamhet som presenterades per oktober 2025 visar en ökad kostnadsutveckling på 2,8 procent för år 2026. En uppräknning av årets timavgift med 2,8 procent medför en ny timavgift för kalenderåret 2026 på 1 484 kronor.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-11-13, indexuppräknning av taxa inom miljöbalken

Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Miljö- och byggchef

BMN § 89 Indexuppräkning av taxa för offentlig kontroll och annan offentlig verksamhet enligt livsmedelslagstiftningen BMN-2025/261

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden indexuppräknar taxa för offentlig kontroll och annan offentlig verksamhet enligt livsmedelslagstiftningen med 2,8 procent från och med 1 januari 2026.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige antog vid sammanträdet 19 september 2024 § 82 en ny taxa för offentlig kontroll och annan offentlig verksamhet enligt livsmedelslagstiftningen. Den nya antagna taxan möjliggör en indexjustering inför varje nytt kalenderår. Taxan justeras enligt prisindex för kommunalverksamhet (PKV) som Sveriges kommuner och regioner tar fram. Prisindex för kommunalverksamhet som presenterades per oktober 2025 visar en ökad kostnadsutveckling på 2,8 procent för år 2026. En uppräkning av årets timavgift med 2,8 procent medför en ny timavgift för kalenderåret 2026 på 1 598 kronor för kontrolltid, timavgiften för uppföljande kontroll samt registrering blir 1 495 kronor.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-11-13, indexuppräkning av taxa för offentlig kontroll

Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Miljö- och byggchef

BMN § 90 Indexuppräknning av taxa för provning och tillsyn enligt lagen om alkohol, tobak, receptfria läkemedel, mm BMN-2025/262

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden indexuppräknar taxan för provning och tillsyn enligt lagen om alkohol, tobak, receptfria läkemedel, m.m. med 2,8 procent från och med 1 januari 2026.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige antog vid sammanträdet 19 september 2024 § 83 en ny taxa för provning och tillsyn enligt lagen om alkohol, tobak, receptfria läkemedel, mm. Den nya antagna taxan möjliggör en indexjustering inför varje nytt kalenderår. Taxan justeras enligt prisindex för kommunalverksamhet (PKV) som Sveriges kommuner och regioner tar fram. Prisindex för kommunalverksamhet som presenterades per oktober 2025 visar en ökad kostnadsutveckling på 2,8 procent för år 2026. En uppräknning av årets timavgift med 2,8 procent medför en ny timavgift för kalenderåret 2026 på 1 484 kronor. Taxans fasta avgifter utgår från genomsnittliga handläggningstiden och timavgiften.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-11-14, indexuppräknning av taxa för provning och tillsyn

Beslutet skickas till

Akten

Samhällsbyggnadschef

Miljö- och byggchef

BMN § 91 Indexuppräkning av taxebestämmelser för geografisk information samt kart- och mätningssupdrag BMN-2025/263

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden indexuppräknar taxebestämmelser för geografisk information samt kart- och mätningssupdrag med 2,8 procent från och med 1 januari 2026.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige antog vid sammanträdet 24 oktober 2024 § 94 taxebestämmelser för geografisk information samt kart- och mätningssupdrag. Den nya antagna taxan möjliggör en indexjustering inför varje nytt kalenderår. Taxan justeras enligt prisindex för kommunalverksamhet (PKV) som Sveriges kommuner och regioner tar fram. Prisindex för kommunalverksamhet som presenterades per oktober 2025 visar en ökad kostnadsutveckling på 2,8 procent för år 2026. En uppräkning av årets timavgift med 2,8 procent medför en ny timavgift för kalenderåret 2026 på 1 497 kronor. Indexjusteringen gäller både taxans fasta avgifter och timavgift.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-11-14, taxebestämmelser för geografisk information

Beslutet skickas till

Akten
Samhällsbyggnadschef
Plan- och geodatachef

BMN § 92 Revidering av Taxa för bygglov enligt plan- och bygglagen (2010:900) BMN-2025/250

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden antar taxebestämmelser för Bygg- och miljönämndens verksamhet avseende bygglov enligt Plan- och bygglagen (2010:900).
2. Taxan gäller från 1 januari 2026.
3. Tidigare gällande Taxa för Bygg- och miljönämndens verksamhet enligt Plan- och bygglagen upphör att gälla vid samma tidpunkt.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

En revidering av taxa för handläggning, prövning m.m. för bygglov enligt Plan- och bygglagen har tagits fram utifrån underlag från SKR. Avgifterna är avsedda att täcka nämndens kostnad för den aktuella myndighetsutövningen eller tjänsten. Taxan är en revidering då en indexjustering görs samt att en lagändring trätt i kraft 1 december 2025. Även mindre justering görs där förvaltningen anser att man hamnat fel i tidigare avgifter.

Christofer Mattsson, byggnadsinspektör, informerade.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-11-12

Taxebestämmelser avseende bygglov enligt Plan- och bygglagen (2010:900)

Taxa för Bygg- och miljönämndens verksamhet enligt Plan- och bygglagen

Beslutet skickas till

Akten

BMN § 93 Revidering av Bygg- och miljönämndens delegationsordning BMN-2025/235

Bygg- och miljönämndens beslut

Bygg- och miljönämnden antar den reviderade delegationsordningen i enlighet med förslaget 2025-11-19.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Delegation innebär att rätten att fatta beslut flyttas från kommunstyrelsen/nämnden till någon annan, till exempel ett utskott, presidiet, enskilda förtroendevalda eller anställda. Vilka beslut som delegerats sammanfattas i en delegationsordning. Revideringen i A-delen innebär att handläggare i större utsträckning får delegation att besvara remisser av mindre betydelse. Revideringen är ändringar i B-delen där nya delegationer har lagts till utifrån lagändring eller effektivisering. Ändringen är även där paragrafer bytts efter lagändring.

Christofer Mattsson, byggnadsinspektör, informerade.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-11-19

Beslutshandling 2025-11-19

Förslag till ny delegationsordning för Bygg- och miljönämnden 2025-11-19

Beslutet skickas till

Akten

BMN § 94 Tillsynsplan 2026, PBL BMN-2025/236**Bygg- och miljönämndens beslut**

Bygg- och miljönämnden antar tillsynsplanen gällande Plan- och bygglagen för 2026.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Bygg- och miljönämnden ansvarar för att tillsyn enligt plan- och bygglagen (PBL) görs. Det finns ett lagstadgat krav att följa upp och utvärdera tillsynen enligt PBL. Tillsynsplanen är en planering av nämndens tillsynsverksamhet under året enligt plan- och bygglagen. I planen redovisas förvaltningens förutsättningar och arbetssätt, utvärdering av 2025 års tillsyn, samt mål och aktiviteter som ska genomföras under 2026.

Christofer Mattsson, byggnadsinspektör, informerade.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-11-14

Tillsynsplan 2026, PBL

Beslutet skickas till

Akten

BMN § 95 Tillsyn av ett olaga enbostadshus. Vrå 1:198 BMN-2025/237

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 11 kap. 17 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, förelägga fastighetsägare [REDACTED] att senast inom 3 månader från det att beslutet vunnit laga kraft söka och erhålla bygglov för byggnaden.
2. Bygg- och miljönämnden beslutar med stöd av 11 kap. 51 § plan- och bygglagen (2010:900) samt 9 kap. 8 § punkt 2, plan- och byggförordningen (2011:338), PBF, att påföra [REDACTED], ägare till fastigheten VRÅ 1:198, en byggsanktionsavgift om 3 751 kronor avseende olovlig ändring av användning av byggnaden.
3. Avgifterna ska betalas till Knivsta kommun inom två månader efter det att beslutet har delgetts de avgiftsskyldiga.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Ärendet gäller en överträdelse mot plan- och bygglagen, där en väsentlig ändring av användning skett utan bygglov från komplementbyggnad till ett bostadshus. Överträdelsen kan prövas med en bygglovsansökan inom 3 månader från laga kraft. Christofer Mattsson, byggnadsinspektör, informerade.

Motiv

Se tjänsteutlåtande daterat 2025-11-14.

Underlag för beslut

Fotografi 2025-09-11
Mätresultat 2025-10-08
Karta med markerad byggnad 2025-09-11
Ortofoton 2025-10-09
Bygglov för förråd 2025-10-09
Bygglov för komplementbyggnad 2025-09-11

Beslutet delges med besvärshänvisning och mottagningsbevis
Fastighetsägare

BMN § 96 Verksamhetsplan 2026 BMN-2025/276**Bygg- och miljönämndens beslut**

1. Bygg- och miljönämnden godkänner verksamhetsplanen för bygg- och miljönämndens verksamheter för 2026.
2. Beslutet anmäls till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Verksamhetsplan 2026 beskriver hur bygg- och miljönämnden ska omsätta kommunfullmäktiges övergripande styrdokument Mål och budget 2026 med plan för 2027-2029. Verksamhetsplanen visar hur bygg- och miljönämndens politik bidrar till att uppfylla de inriktningsmål och uppdrag som fullmäktige har beslutat om. För verksamhetsåret 2026 är bygg- och miljönämndens verksamheter tilldelade kommunbidrag på 10,2 miljoner kronor och inklusive intäkter förväntas omsättningen bli 21,9 miljoner kronor.

Edvin Borgestrand, förvaltningsekonom, och Jenny Rydåker, samhällsbyggnadschef, informerade.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2024-11-23, verksamhetsplan 2026

Rapport 2025-11-242, verksamhetsplan 2026 för Bygg- och miljönämnden

Beslutet skickas till

Akten

Kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige

BMN § 97 Bygglov för ett enbostadshus och en komplementbyggnad samt rivning av ett enbostadshus och en komplementbyggnad, Haknäs 1:71 BMN-2025/265

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden avslår bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad samt rivning av ett enbostadshus och en komplementbyggnad på fastigheten Haknäs 1:71 med stöd av 9 kap. 31 och 34 §§ plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med fastställd taxa med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar om nämnden kan besluta enligt utsänt förslag. Han finner frågan besvarad med ja.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för nybyggnad av ett enbostadshus och en komplementbyggnad samt rivning av ett enbostadshus och en komplementbyggnad på fastigheten Haknäs 1:71, som ligger utanför detaljplanerat område, men inom områdesbestämmelser avseende kulturmiljön.

Marie Sandström, bygglovshandläggare, informerade.

Motiv

Se tjänsteutlåtande daterat 2025-11-18.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2025-11-18

Ritningar 2025-08-11 och 2025-08-20

Remissvar Upplandsmuseet 2025-09-18 och 2025-10-13

Sökandes svar på samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut 2025-11-06

Beslutet ska skickas till

Akten

Kontrollansvarig

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

BMN § 98 Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus, Ekeby 1:131 BMN-2025/264

Bygg- och miljönämndens beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på norra tomten (ca 1250 kvadratmeter stor) på fastigheten Ekeby 1:131 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på södra tomten (ca 1500 kvadratmeter stor) på fastigheten Ekeby 1:131 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
3. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med fastställd taxa med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

Yrkanden

Ivan Krezić (KNU) yrkar att nämnden ger positivt förhandsbesked till nybyggnad av ett enbostadshus på norra tomten, samt ett enbostadshus på södra tomten. Se bilaga 1 med ordförandeförslag.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om bygg- och miljönämnden kan gå till beslut. Han frågar först om nämnden kan besluta enligt förvaltningens förslag. Han frågar sedan om nämnden kan besluta enligt ordförandeförslaget. Han finner att nämnden beslutat enligt ordförandeförslaget.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Ekeby 1:131, som ligger utanför detaljplanerat område, nära järnväg och på jordbruksmark. Det blev tidigare avslag för samma ansökta husplaceringar i ärende BMK 2024-000406, då med hänvisning till bland annat jordbruksmarken och bebyggelsemönstret.

Marie Sandström, bygglovshandläggare, informerade.

Motiv

Se ordförandeförslag daterat 2025-12-09.

Underlag för beslut

Ordförandeförslag 2025-12-09

Tjänsteutlåtande 2025-12-01

Situationsplan 2025-10-01

Utlåtande Hushållningssällskapet 2025-10-01

Remissvar och grannyttranden

Sökandes svar på yttranden och kontorets förslag till beslut 2025-11-24

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande och medsökande

Ekeby 1:171

Ekeby 1:371

Kopia till övriga

Akten

Underrättelse om beslutet per brev

Se berörda sakägare i sändlista

Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

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

Diarienummer: BMK 2025-000415

Fastighetsbeteckning: EKEBY 1:131

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på norra tomten (ca 1250 kvadratmeter stor) på fastigheten Ekeby 1:131 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på södra tomten (ca 1500 kvadratmeter stor) på fastigheten Ekeby 1:131 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (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 förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Ekeby 1:131, som ligger utanför detaljplanerat område, nära järnväg och på jordbruksmark. Det blev tidigare avslag för samma ansökta husplaceringar i ärende BMK 2024-000406, då med hänvisning till bland annat jordbruksmarken och bebyggelsemönstret.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Ekeby 1:131. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och ligger omkring drygt 150 meter från järnvägen mellan Uppsala och Stockholm. Södra föreslagna huset är placerat på jordbruksmark. Det norra föreslagna huset ligger på tidigare jordbruksmark som enligt flygbilder fyllts upp med jordmassor någon gång omkring år 2021–2022.

Det har tidigare beviljats förhandsbesked och bygglov för två enbostadshus på Ekeby 1:131, som inte låg på jordbruksmark.

Sökande har efter de beviljade loven ovan, i ärende BMK 2024-000406, ansökt om förhandsbesked för två enbostadshus för samma placeringar som i den aktuella ansökan. Nämnden avlog ansökan 2025-02-25, då med hänvisning till bland annat jordbruksmarken och bebyggelsemönstret.

Sökande överklagade beslutet. Länsstyrelsen avlog överklagandet. Överklagandet hanteras av Mark- och miljödomstolen, inget beslut är ännu fattat.

Sökande har nu inkommit med en ny ansökan. De föreslagna husplaceringarna är desamma som i ärende BMK 2024-000406, men det har tillkommit fler handlingar såsom utlåtande om jordbruksmarkens beskaffenhet.

Ordförandeförslag

Motiv

Det överklagade beslutet i ärende BMK 2024-000406 hanteras nu av Mark- och miljödomstolen. Även om den nya ansökan avser samma husplaceringar bedömer vi att den nya ansökan innehåller ny information och att ansökan därmed kan hanteras av kommunen trots att överklagan samtidigt hanteras i övre instans.

Vår bedömning

Sökande har lämnat in ett yttrande från konsult på Hushållningssällskapet angående jordbruksmarkens beskaffenhet. Sammanfattningsvis bedömer konsulten att jordbruksmarken har ett lågt odlingsvärde (läs mer under rubriken Yttranden). Vi bedömer därmed att ansökan inte kan avslås med hänsyn till jordbruksmarken.

På grund av närhet till järnväg behöver även husen placeras så att riktvärdena i bostäderna klaras, vilket medför mindre flexibilitet i husplaceringar, de får inte ligga för långt västerut.

Husplaceringarna behöver även ta hänsyn till bostadshusens placeringar på närmsta grannfastigheterna Ekeby 1:371 och Ekeby 1:333.

Avseende detaljer om exempelvis hushöjd, fönstersättning och placering av husen bedöms detta kunna hanteras inom bygglovsansökan. Remiss skickas även till grannarna i bygglovsskedet.

Villkor för att få bygglov för det norra föreslagna huset

Bostadshuset ska utformas i 1–2 plan med sadeltak och i övrigt harmoniera i skala/volym, färg och material med omgivande bebyggelse. Marken ska anordnas så att nivåskillnad mellan tomtmark och åkermark utformas som en naturlig och flack slänt. Slutlig placering och utformning hanteras i ansökan om bygglov. Skriften "Bygga på landet" bör användas för råd och inspiration inför bygglovsansökan. Samt att man beaktar yttrande från grannfastigheterna.

Villkor för att få bygglov för det södra föreslagna huset

Bostadshuset ska utformas i 1 plan med sadeltak och i övrigt harmoniera i skala/volym, färg och material med omgivande bebyggelse. Marken ska anordnas så att nivåskillnad mellan tomtmark och åkermark utformas som en naturlig och flack slänt. Slutlig placering och utformning hanteras i ansökan om bygglov. Skriften "Bygga på landet" bör användas för råd och inspiration inför bygglovsansökan. Samt att man beaktar yttrande från grannfastigheterna.

Avgift

Förhandsbesked, positivt. Faktura skickas ut separat inom några veckor. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Yttranden

Trafikverket hade först synpunkter på att det saknades uppgifter från godstågstrafiken i bullerutredningen, men efter att sökande lämnade in en uppdaterad bullerutredning hade Trafikverket inga invändningar mot ansökan, men lämnade information om spårutbyggnaden.

Sökande lämnade in ett utlåtande från konsult på Hushållningssällskapet avseende jordbruksmarken.

Konsulten skriver bland annat följande: De nedre delarna av skiftet leder till dålig upptorkning. Denna vattenproblematik syns tydligt på flygfotot från ca 1960 och 1975 som mörka stråk mitt i

Ordförandeförslag

fältet. Marken har inte brukats på över 10 år (satellitbilder från Google Earth) vilket är ett tecken på att hela skiftet har lågt odlingsvärde. Den sammanfattande bedömningen är att fastighetens jordbruksmark har ett lågt odlingsvärde, bland annat på grund av arronderingen och markpackning.

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att de har en 0,4 kV markkabel på den norra föreslagna tomten och att eventuell flytt/ändring av befintlig elnätsanläggning utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Byggnation invid lågspänning ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv, det vill säga ingen byggnadsdel får placeras ovan kabeln.

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

Miljögruppen på miljö- och byggenheten meddelade att fastigheten ligger inom SGU:s grundvattenkarta med begränsad vattentillgång. De ansåg därför att några prov på kloridhalten i närliggande vattenbrunnar. Kloridhalten är ett tecken på om det kan bli problem med saltvatteninträngning. Sökande inkom med några rapporter och miljögruppen ansåg att kloridhalterna var tillräckligt låga.

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

Ägare till fastigheten Ekeby 1:171 meddelar att de har ett servitut som belastar Ekeby 1:131. Avsikten är att kunna en tillfart till Ekeby 1:171. Eventuella byggnationer som genomförs på Ekeby 1:131 får inte bli hinder för anläggandet av denna tillfart.

Ägare till fastigheten Ekeby 1:371 har ingen invändning mot det norra föreslagna huset i sig, men har önskemål om att huset placeras i linje med övrig bebyggelse längs vägen, att det placeras minst 4,5 meter till fastighetsgräns mot Ekeby 1:371, att det bör bli ett enplanshus för att minimera påverkan på ljusinsläpp och landskapsbild. Han önskar även att antalet fönster mot hans fastighet hålls till ett minimum för att bibehålla rimlig avskildhet.

Sökande har getts möjlighet att inkomma med synpunkter på samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut, inte det slutliga tjänsteutlåtandet. Sökande inkom 2025-11-24 med svar och skrev bland annat att husen bedöms uppfylla plan- och bygglagens krav, att ingen betydande olägenhet enligt 2 kap. 9 § PBL uppstår, att bebyggelsemönstret inte påverkas. Genom nivåskillnader, avstånd och visuell öppning bibehålls den lantliga karaktären och siktlinjerna över landskapet. De planerade husen kommer inte påverka servitutet för infartsväg till Ekeby 1:171. Marken för de föreslagna husen ligger lägre än exempelvis Ekeby 1:333 vilket minskar visuell påverkan, insyn och skuggning. Skrivelsen går att läsa in sin helhet i bilaga 5.

Ivan Krezić

Ordförande bygg- & miljönämnden