

Handläggare  
Marie Sandström

Tjänsteutlåtande  
2024-05-02

Diarienummer  
BMK 2024–000084

Bygg- och miljönämnden

## Tjänsteutlåtande förhandsbesked

**Fastighetsbeteckning:** Alsike prästgård 1:4  
**Adress:**  
**Sökande:** Kjell Löfgren  
Rickebasta Nyvallen 370  
741 92 KNIVSTA

## Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

### Förslag till beslut

- Bygg- och miljönämnden ger positivt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Alsike prästgård 1:4 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
- 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 Alsike prästgård 1:4, som ligger utanför detaljplanerat område. Befintlig infartsväg avslutas vid en mindre gård. Tänkt avstyckningar ligger norr och söder om infartsvägen. Inga invändningar från remissinstanser eller grannar har inkommit med avseende på planerad byggnation.

### Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Alsike prästgård 1:4, som ligger utanför detaljplanerat område. Befintlig infartsväg avslutas vid en mindre gård. Tänkt avstyckningar är omkring 2000 kvadratmeter vardera och ligger norr och söder om befintlig infartsväg.

Fastigheten ligger enligt SGU:s grundvattenkarta inom område med tämligen god vattentillgång (mediankapacitet om 600–2000 liter per timme). Det finns inga brunnar inom de närmsta 200 metrarna från planerad byggnation inrapporterade till SGU:s brunnarkiv.

**Motiv**

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.

Tillfartsväg, avfallshantering, posthantering, slamtömning och enskilda anläggningar för vatten och avlopp bedöms gå att ordna.

För att det nya ska smälta in på ett bra sätt till omgivande bebyggelse och till landskapet bör byggnaderna anpassas och placeras in varsamt i terrängen.

**Villkor**

Bostadshusen ska utformas i 1–1,5 plan med sadeltak och i övrigt harmoniera i skala/volym, färg och material med omgivande bebyggelse.

En ny byggnad intill en luftledning på lågspänningsnivå bör placeras på ett avstånd om minst 5 meter från närmaste anläggningsdel.

Bostadshusen och eventuella komplementbyggnader ska placeras så att varje byggnad anpassas efter den enskilda tomtens topografi och förutsättningar för att undvika sprängning av berg och uppfyllnader.

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 25 624 kronor

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

**Yttranden**

Vattenfall Eldistribution AB meddelar att de en luftburen lågspänningsledning på området och informerar om vilka skyddsavstånd som gäller.

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

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.

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

Antal	Typ	Inkommen
1	Situationsplan	2024-03-21

#### Beslutet ska skickas till

Sökande  
Medsökande  
Akten

#### Underrättelse om beslutet per brev

Berörda sakägare enligt sändlista

#### Kungörelse

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

Jenny Rydåker  
Samhällsbyggnadschef

#### Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar  
Bilaga 2 - Hur man överklagar

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.

## Enskilt avlopp

### Viktig information från Miljöenheten i samband med bygglov

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](http://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 [avloppsguiden.se](http://avloppsguiden.se)

## 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 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 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)