

Diarienummer: BMK 2025-000415

Fastighetsbeteckning: EKEBY 1:131

Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

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 negativt 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 avslag ansökan 2025-02-25, då med hänvisning till bland annat jordbruksmarken och bebyggelsemönstret.

Sökande överklagade beslutet. Länsstyrelsen avslag 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.

Motiv

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

Förutsättningar

Ansökan avser förhandsbesked för bostadshus utanför detaljplanerat område. Prövning ska därmed ske mot bestämmelserna i 9 kap. 17 och 31 §§ PBL. Bland annat ska utredning göras avseende markens lämplighet, anpassning till bebyggelsemönster, omgivningspåverkan och överensstämmelse med kommunens översiktsplan.

2 kap. 2 § PBL anger följande: ”Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.”

2 kap. 3 § punkt 1 säger sammanfattningsvis att exempelvis förhandsbesked enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

2 kap. 5 § PBL anger följande: ”Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,

3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.”

I Knivsta kommuns översiktsplan står bland annat följande gällande byggnation på landsbygden och på jordbruksmark: ”Nybyggnation på landsbygden ska ske med respekt för de som redan bor och verkar där. Vid planering av bostäder och verksamheter på landsbygden krävs en genomtänkt avvägning mellan nybyggnation och bevarande av kulturmiljöer, produktiv jordbruksmark och skogsmark, landskapsbild och naturvärden för rekreation och friluftsliv.” (sida 14 i översiktsplanen)

”All brukningsvärd åkermark, ska i största möjliga utsträckning, skyddas från exploatering enligt hushållningsbestämmelserna. När åkermark ändå tas i anspråk för exploatering för att tillgodose väsentligt samhällsintresse ska en noggrann analys genomföras och hänsyn tas till arrondering av åkermarken så att den kvarvarande åkermarken ska kunna brukas på ett rationellt och ekonomiskt sätt. Åkermarken är även av stor betydelse för den fortsatta livsmedels- och energiförsörjningen i landet.” (sida 33 i översiktsplanen)

Det södra föreslagna huset ligger på jordbruksmark som enligt Knivsta kommuns jordbruksmarksutredning har produktionsvärde och rekreativt värde. Det norra föreslagna huset ligger på tidigare jordbruksmark som enligt flygbilder fyllts upp med jordmassor någon gång omkring år 2021–2022.

Samhällsbyggnadskontorets 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). Samhällsbyggnadskontoret bedömer därmed att ansökan inte kan avslås med hänsyn till jordbruksmarken.

Detaljplaneläggning med stöd av 4 kap. 2 § PBL bedöms inte heller nödvändigt i detta fall.

Den södra tomtplatsen bedöms vara olämplig att bebygga utifrån flera faktorer. De föreslagna avstyckningarna är inte så stora för att vara på landsbygden och där det inte finns kommunalt vatten och avlopp: 1250 respektive 1500 kvadratmeter. Inom den ytan ska det få plats med två friliggande bostadshus, anläggningar för dricksvatten och avloppsanläggning och infartsväg till skogsfastigheten Ekeby 1:171 (enligt servitut). 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. Samhällsbyggnadskontoret bedömer därför att det skulle bli för mycket med totalt två nya bostadshus på platsen, men att ett enbostadshus skulle kunna beviljas. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det södra föreslagna huset avviker från bebyggelsemönstret på platsen. Den intilliggande vägen leder fram till en äldre gårdsbildning. De befintliga husen är placerade längs den vägen. Att placera ett nytt hus mellan befintligt hus på fastigheten Ekeby 1:333 och järnvägen ändrar bebyggelsemönstret och skymmer också siktlinjen över det öppna landskapet från Ekeby 1:333, vilket bedöms bli en olägenhet för boende (även om de nuvarande fastighetsägarna inte hade några synpunkter). Även en enplansvilla bedöms störa utsikten. Eftersom detta ligger lantligt, inte i en by, bedöms det passa in med enkel rad med hus längs båda sidan vägen, inte dubbla rader med hus.

Om det södra föreslagna huset byggs kan det bli alltför trångt, eller upplevas trångt, vilket skulle kunna försvåra för skogs- och jordbruksbruksverksamheten på Ekeby 1:171. Samhällsbyggnadskontoret anser att det bör möjliggöras för en tillräckligt bred tillfartsväg till Ekeby 1:171, servitut finns.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att ansökan bör beviljas för det norra föreslagna huset, men avslås för det södra föreslagna huset. Avseende detaljer om exempelvis hushöjd, fönstersättning och placering av det norra huset bedöms detta kunna hanteras inom bygglovsansökan. Remiss skickas även till grannarna i bygglovsskedet.

Bemötande av sökandes svar på remisser/kontorets förslag till beslut:
Samhällsbyggnadskontoret har gjort en helhetsbedömning och utifrån bland annat bebyggelsemönster och fastighetens area bedömer samhällsbyggnadskontoret att det blir en bättre helhetsverkan med ett enbostadshus i stället för två.

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.

Avgift

Förhandsbesked, delvis positivt: 19 550 kronor

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 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 elnätansläggning 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 förslagna 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.

Upplysningar

Detta beslut avser förhandsbesked. Bygg- och miljönämndens beslut om förhandsbesked medför ingen rätt att påbörja den sökta åtgärden innan bygglov beviljats och startbesked har getts.

Eventuell ansökan om avstyckning skickas till Lantmäteriet.

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.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga.

Underlag för beslut

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>

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 och kontorets förslag till beslut

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