

Handläggare  
Marie Sandström

Tjänsteutlåtande  
2024-04-08

Diarienummer  
BMK 2024-000079

Bygg- och miljönämnden

## Tjänsteutlåtande förhandsbesked

**Fastighetsbeteckning:** Lunda 3:2  
**Adress:**  
**Sökande:** Provalta Fastigheter AB  
Iza-Emelie Westgårds  
Vildrosvägen 3  
749 61 Örsundsbro

## Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

### Förslag till beslut

- Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Lunda 3:2 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 Lunda 3:2, som ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse. Föreslagna hus ligger på öppen betesmark centralt i bebyggelsen. Det anses vara ett större allmänt intresse att bevara jordbruksmarken än att bygga ett fåtal enbostadshus på jordbruksmark. Bebyggelsen består idag av 17 hus i den sammanhållna bebyggelsen. Det finns ytterligare beviljade förhandsbesked/bygglov och bebyggelsen skulle inom några år kunna bestå av ytterligare 5 hus. Det bedöms därmed vara ett högt bebyggelsetryck och finnas behov av samordning och reglering av exempelvis vatten, avlopp, vägar och grönytor. Detaljplan bedöms krävas. Ansökan avslås med anledning av jordbruksmarken och detaljplanekrav.

### Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Lunda 3:2, som ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse.

Föreslagna hus ligger på öppen betesmark centralt i bebyggelsen. Området är omnämnt i Knivsta kommuns jordbruksmarksutredning och är klassat som jordbruksmark med produktionsvärde och kulturellt värde.

Sedan 2014 har bygg- och miljönämnden hanterat minst 10 ärenden om avstyckning varav 5 positiva lokaliseringsprövningar inom fastigheten Lunda 3:2. Totalt har det tillskapats bygggrätter för 10 bostäder inom den sammanhållna bebyggelsen. I dagsläget finns det 17 befintliga bostäder. Det finns bygglov för ytterligare ett bostadshus och förhandsbesked för ytterligare 4 bostadshus.

### **Motiv**

Ansökan avser förhandsbesked för bostadshus. Förutsättningar för att kunna bevilja ansökan framgår av 9 kap. 31 § PBL och exempelvis ska behov av detaljplan med hänvisning till 4 kap. 2 § PBL utredas.

De föreslagna lokaliseringarna görs i anslutning till den befintliga sammanhållna bebyggelsen och inom det område som kan anses som redan ianspråktaget som en del av bystrukturen i västra Lunda. Bebyggelsen består idag av 17 hus i den sammanhållna bebyggelsen. Det finns ytterligare beviljade förhandsbesked/bygglov och bebyggelsen skulle inom några år kunna bestå av ytterligare 5 hus. Det bedöms därmed vara ett högt bebyggelsetryck och finnas behov av samordning och reglering av exempelvis vatten, avlopp, vägar och grönytor.

Bygg- och miljönämnden bedömer att det kan vara negativt för mängden och kvaliteten på dricksvattnet om det blir för många enskilda avlopp i bebyggelsen. Antalet hus utan en detaljplan bör därmed begränsas.

Föreslagna hus ligger på jordbruksmark (betesmark) och är även omnämnt i Knivsta kommuns jordbruksmarksutredning. Det är med stöd av 2 kap. 2 § PBL ett allmänt intresse att inte bebygga jordbruksmark. Paragrafen säger följande: "Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det 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." Vid vägning av det allmänna intresset att bevara jordbruksmarken och det enskilda intresset att bygga ett fåtal enbostadshus på jordbruksmark bedömer bygg- och miljönämnden att det allmänna intresset väger tyngre. Mark- och miljödomstolen (MÖD) påpekar 2022-04-04 i dom med målnummer P 6420–21 följande: "Som framgår ovan förutsätter ett ianspråktagande av brukningsvärd jordbruksmark för bebyggelse att det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Ett sådant intresse kan vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet (prop. 1985/86:3 s. 53). Uppförandet av de två enbostadshusen kan dock inte anses vara ett sådant väsentligt samhällsintresse som inte kan tillgodoses genom att annan ur allmän synpunkt lämplig mark tas i anspråk".

Med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen, att regleringen av området behöver ske i ett sammanhang samt att det råder en stor efterfrågan för bebyggande i området bedömer bygg- och miljönämnden med stöd av 4 kap. 2 § PBL att detaljplanläggning är nödvändig innan ytterligare bygglovsfrågor om nyetablering kan hanteras.

Ansökan om förhandsbesked bör därmed avslås med anledning av detaljplanekrav och att jordbruksmark inte bör bebyggas.

Bygg- och miljönämnden har tagit del av sökandes synpunkter på avslagskommuniceringen, men anser inte att det är några av synpunkterna som ändrar nämndens bedömning i ärendet. Anmälningar om omtaxering till Skatteverket, eller för omläggning av mark till länsstyrelsen, är enligt bygg- och miljönämnden endast en administrativ åtgärd som inte säger något om jordbruksmarkens värden i sig. Mark- och miljööverdomstolen har i tre avgöranden från den 9 juni 2020 (mål nr P 7885–19, P 8347–19 och P 10437–19) bedömt att fastighetstaxeringen inte är avgörande för om 3 kap. 4 § miljöbalken är tillämplig. Bygg- och miljönämnden bedömer fortfarande att jordbruksmarken är värd att bevara och att det enskilda intresset att bygga några fåtal villor inte överstiger det allmänna intresset att bevara jordbruksmarken.

#### **Avgift**

Förhandsbesked, negativt 6 704 kronor

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

#### **Yttranden**

Remiss har endast skickats till Roslagsvatten AB i detta ärende. Vid ett eventuellt avslag behöver inte remiss skickas ut till myndigheter eller grannar.

Roslagsvatten AB meddelar att fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppsledningar. Det finns inga allmänna ledningar i området och det finns inga planer på att bygga ut allmänna va-ledningar i området. De nya fastigheternas vatten- och avloppsförsörjning måste lösas med enskilda anläggningar. Svaret går att läsa i sin helhet i bilaga 3.

Sökande har getts möjlighet att inkomma med synpunkter på bygg- och miljönämndens förslag till beslut. Sökande inkom 2024-03-24 med ett svar och skriver bland annat att det ligger en ändringsanmälan hos Skatteverket för omtaxering av fastigheten till tomtmark. Sökande bedömer att det finns tillräckligt med dricksvatten i området, men är öppen för att göra en vattenutredning. Sökande anser inte att antalet hus är oproportionerlig till antalet hus i bebyggelsen och hänvisar till en avstyckning om fem hus vid Kurvallen. Skrivelsen går att läsa i sin helhet i bilaga 4.

#### **Upplysningar**

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**

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Inkommen</u>
1	Situationsplan	2024-02-24

#### **Beslutet delges med förenklad delgivning**

Sökande

Fastighetsägare Lunda 3:2

Jenny Rydåker  
Samhällsbyggnadschef

**Bilagor**

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 - Yttrande från Roslagsvatten AB

Bilaga 4 – Sökandens svar på 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. 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.