

Handläggare
Marie Sandström

Tjänsteutlåtande
2024-05-09

Diarienummer
BMK 2024-000103

Bygg- och miljönämnden

Tjänsteutlåtande förhandsbesked

Fastighetsbeteckning:

Torslöt 3:4

Adress:

Sökande:

Mart Emma Johanna Frida Margaretha Montana
Lindahl

Bergendalsvägen 113
741 90 KNIVSTA

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Förslag till beslut

- Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Torslöt 3:4 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 ett enbostadshus på fastigheten Torslöt 3:4, som ligger utanför detaljplanerat område. Föreslagen byggnation ligger på jordbruksmark. Platsen ligger inom utredningsområde Bergtorp-Björksta avseende vatten och avlopp. Platsen ansluter till en sammanhållen bebyggelse med omkring 50 bostadshus.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Torslöt 3:4, som ligger utanför detaljplanerat område. Föreslagen byggnation ligger på jordbruksmark. Platsen är omnämnd i kommunens jordbruksmarksutredning och har höga värden avseende produktionsvärde och kulturmiljö. Tilltänkt avstyckning är omkring 1 300 kvadratmeter stor. Platsen ligger inom utredningsområde Bergtorp-Björksta avseende vatten och avlopp. Platsen ansluter till en sammanhållen bebyggelse med omkring 50 bostadshus.

Enligt SGU:s grundvattenkartor är tillgången på grundvatten mindre goda, med en uttagsmöjlighet om mindre än 600 liter per timme i mediankapacitet.

Motiv

Bygg- och miljönämnden bedömer att byggnation av ett enbostadshus på platsen skulle kräva detaljplan med stöd av 4 kap. 2 § plan- och bygglagen. Det finns omkring 50 enbostadshus i bebyggelsen och platsen ligger inom utredningsområde gällande vatten och avlopp. Därmed bedöms det vid nybyggnation finnas behov att reglera och samordna vatten- och avloppsfrågor, lämpligtvis genom en detaljplan. En detaljplaneläggning skulle även mer noggrant kunna göra en avvägning mellan olika intressen gällande exempelvis jordbruksmark, bostadsbyggande, siktlinjer och friluftsliv. Bygg- och miljönämnden anser att detaljplanekravet, för denna placering, skulle gälla oavsett antal hus.

Med hänvisning till närheten till Knivsta tätort (omkring 1 kilometer till södra kanten av bebyggelsen) och antalet förfrågningar de senaste åren bedömer bygg- och miljönämnden att det råder ett högt bebyggelsestryck i området.

Föreslagen byggnation av ett enbostadshus placeras på jordbruksmark. Bygg- och miljönämnden anser att bevarande av jordbruksmark är av nationell betydelse och att byggnation på jordbruksmark ska undvikas så långt det går. Knivsta kommuns översiktsplan säger bland annat gällande jordbruksmark: "All brukningsvärd åkermark ska i största möjliga utsträckning skyddas från exploatering enligt hushållningsbestämmelserna". Den aktuella platsen är även omnämnd i Knivsta kommuns jordbruksmarksutredning och har enligt utredningen höga värden avseende produktion och kulturmiljö.

De grundläggande bestämmelserna för hushållning med landets mark- och vattenområden finns i 3 kap. 4 § miljöbalken (MB). Där anges att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

Bygg- och miljönämnden bedömer vidare att det inte finns ett väsentligt allmänintresse för att uppföra bostadshusen på just den utpekade platsen. Enligt rättspraxis anses generellt inte enstaka enbostadshus utgöra ett väsentligt samhällsintresse. Det bedöms även finnas mark som ur ett allmänintresse är mer lämpad för bostadsbebyggelse.

Bygg- och miljönämnden har tagit del av sökandes bemötande av samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut, men nämnden anser fortfarande att ansökan ska avslås. Fastigheten är stor och det bedöms finnas mer lämpliga platser för ett generationsboende. Bygg- och miljönämnden bedömer att hänsyn ska tas till markens lämplighet för jordbruk, inte till fastighetsgränser eller administrativa beslut från länsstyrelsen.

Sammanfattningsvis avslås ansökan på grund av detaljplanekrav och placering på jordbruksmark.

Avgift

Förhandsbesked, negativt 6 704 kronor

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

Yttranden

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

Vattenfall Eldistribution AB informerar bland annat om var deras elnätanläggningar ligger och vilka skyddsavstånd som gäller.

Roslagsvatten AB skriver bland annat att platsen ligger inom ett utredningsområde avseende vatten och avlopp och består av ett 50-tal fastigheter. Det är därför viktigt att säkerställa att den nya fastigheten kan lösa vatten och avlopp på ett säkert sätt så att risk för människors hälsa eller miljön inte uppstår.

Fastighetsägarna till Björksta 2:2 anser att ansökan inte bör beviljas. De hänvisar bland annat till jordbruksmarken, detaljplanekrav och grönstrukturplanen. Svaret går att läsa i sin helhet i bilaga 4.

Sökande har getts möjlighet att lämna synpunkter på samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut. Svar har inkommit och sökande skriver bland annat att bostadshuset ska användas till generationsboende för att driva jordbruket vidare, att detaljplan inte bör krävas, att denna del av fastigheten är för liten för att bruka och att de har fått beviljat beslut från länsstyrelsen om att ta jordbruksmarken ur produktion. Skrivelsen går att läsa i sin helhet i bilaga 5.

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	2024-03-07

Beslutet ska skickas till

Akten

Underrättelse om beslutet per brev

Berörda sakägare enligt sändlista

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

Fastighetsägare Torslöt 3:4

Jenny Rydåker

Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 - Yttranden från remissinstanser

Bilaga 4 – Yttrande från grannar

Bilaga 5 – Sökandens svar på 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. 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) 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.