

Diarienummer: BMK 2024-000030
Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus

Förslag till beslut

- Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheten Husby 1:23 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 fyra enbostadshus på fastigheten Husby 1:23, som ligger utanför detaljplanerat område men inom riksintresseområde kulturmiljö. Aktuell plats ligger på en ”skogsudde”, omsluten av åkermark. Tilltänkta avstyckningar är omkring 2 000 kvadratmeter vardera.

Ansökan beviljades i bygg- och miljönämnden 2024-06-18, men överklagades. Länsstyrelsen i Uppsala län har upphävt bygg- och miljönämndens beslut och återförvisar ärendet för fortsatt handläggning.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheten Husby 1:23, som ligger utanför detaljplanerat område, men inom riksintresseområde kulturmiljö. Aktuell plats ligger på en ”skogsudde”, omsluten av åkermark. Tilltänkta avstyckningar är omkring 2 000 kvadratmeter vardera. Tilltänkta avstyckningar ligger vid Lagga kyrkby där det bland annat finns skola, kyrka och före detta prästgård. Områdesbestämmelser finns vid kyrkan.

Bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun beviljade ansökan i detta ärende på nämndssammanträdet 2024-06-18. Beslutet överklagades till Länsstyrelsen i Uppsala län. Länsstyrelsen beslutade att upphäva bygg- och miljönämndens beslut och återförvisar ärendet till nämnden för fortsatt handläggning. Som motivering anger länsstyrelsen bland annat: ”Avsaknaden av motivering är en brist i nämndens beslut”.

Motiv

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av enbostadshus och prövning ska därmed göras mot 9 kap. 31 § PBL. Bland annat ska plankrav enligt 4 kap. 2 § utredas.

4 kap. 2 § punkt 1 säger följande: ”Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för

1. en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt.”

I detta fall, med fyra nya enbostadshus, skulle det bli en ny sammanhållen bebyggelse.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det finns flera intressen på platsen för föreslagen byggnation. Det rör kulturmiljö, naturmiljö, vatten, avlopp och trafik. Lagga kyrkby är en äldre by och det finns bland annat kyrka, före detta prästgård och områdesbestämmelser. Eventuell nybyggnation bör ske med försiktighet och i detta fall först efter att detaljplaneläggning har gjorts. Fördelen med en detaljplaneprocess är att det möjliggör en djupgående utredning, vägning mellan intressen och reglering av exempelvis placering, byggnadsarea, utformning, lovplikt för fasadändring och reglering när det gäller exempelvis husplaceringar, byggnadsarea, utformning och lovplikt. Utan en detaljplan har bygg- och miljönämnden efter en beviljad bygglovsansökan inte möjlighet att påverka eventuella fasadändringar och markförändringar.

En eventuell byggnation norr om väg 1052 bedöms bli avvikande från nuvarande bebyggelsemönster och Upplandsmuseet är negativa till exploatering i det här läget. Nya bostäder i de här lägena kommer att vara exponerade långt ut i landskapet och innebära att Lagga husby kommer att uppfattas på ett väsentligt annorlunda sätt på håll. Samhällsbyggnadskontoret bedömer även att mötet mellan skog och åkermark är

känsligt avseende naturmiljön, här bedöms det i dagsläget finnas en stor biologisk mångfald.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ansökt åtgärd skulle kräva en föregående detaljplaneläggning med stöd av 4 kap. 2 § PBL. Åtgärden bedöms inte utföras på en så kallad lucktomt eller kunna hanteras inom en ansökan om förhandsbesked.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer inte heller att plankravet försvinner även om ansökan skulle avse ett eller två enbostadshus, inte för den ansökta placeringen.

Avgift

Ingen avgift tas ut eftersom faktura redan skickats ut i detta ärende.

Yttranden

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar och myndigheter, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Remissvar från Upplandsmuseet, Roslagsvatten, Vattenfall Eldistribution, Trafikverket och grannyttranden går att läsa i sin helhet i bilaga 3 respektive 4.

Sökande har getts möjlighet att bemöta samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut. Svar har inkommit, se 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.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2024-11-19

4 situationsplaner 2024-01-26

Beslutet ska skickas till

Akten

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

Fastighetsägare Husby 1:23

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 - Yttrande från remissinstanser

Bilaga 4 - Yttrande från grannar med synpunkter

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.

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