

Diarienummer: BMK 2024-000406
Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden avslår förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Ekeby 1:131, enligt fastställd situationsplan 2024-10-13, med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ PBL.
2. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med kommunfullmäktiges fastställda 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.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Ekeby 1:131. Fastigheten är belägen utanför detaljplanerat område och omkring drygt 150 meter från järnvägen mellan Uppsala och Stockholm.

Båda föreslagna hus är placerade på jordbruksmark som enligt Knivsta kommuns jordbruksmarksutredning har produktionsvärde och rekreativt värde. Det norra föreslagna huset ligger på mark som enligt flygbilder fyllts upp med jordmassor någon gång omkring år 2021–2022. Jordbruksmarken på Ekeby 1:131 ligger i direkt anslutning till jordbruksmark på fastigheten Ekeby 1:183.

Det har tidigare beviljats förhandsbesked och bygglov för två enbostadshus på Ekeby 1:131, som inte låg på jordbruksmark.

Motiv

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.”

Enligt 3 kap. 4 § miljöbalken anges att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Att bygga enstaka bostadshus räknas enligt flera rättsfall (exempelvis Mark- och miljööverdomstolen mål P 8646–18, Mark- och miljööverdomstolen P 7885–19) inte som ett väsentligt samhällsintresse. Däremot skulle det i vissa fall kunna vara ett väsentligt samhällsintresse att bygga exempelvis många bostäder och skolor på jordbruksmark i ett centralt läge, exempelvis i Alsikes direkta utkant, men då görs intresseavvägningen i en detaljplaneprocess.

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)

Båda föreslagna hus är placerade på jordbruksmark som enligt Knivsta kommuns jordbruksmarksutredning har produktionsvärde och rekreativt värde. Det norra föreslagna huset ligger på mark som enligt flygbilder fyllts upp med jordmassor någon gång omkring år 2021–2022. Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock att jordbruksmarken relativt lätt skulle kunna återställas. Enligt rättsfall (Miljööverdomstolen P 5889–21) kan jordbruksmark som blivit beväxt med sly räknas

som brukningsvärd jordbruksmark eftersom bedömning ska göras utifrån ett långsiktigt perspektiv. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det rättsfallet skulle kunna tillämpas på denna ansökan.

Trots att det idag finns en infiltrationsbädd i södra utkanten av fastigheten bedömer samhällsbyggnadskontoret att jordbruksmarken på lång sikt bör bevaras. I framtiden kan det finnas annan avloppslösning och avloppsanläggningarna på fastigheten inte längre behövs. Enligt rättsfall (Mark- och miljööverdomstolen P 11099–22) var en befintlig markbädd inget skäl för att bevilja ansökan.

Enligt sökande är marken för stenig för att plöja, men samhällsbyggnadskontoret bedömer att marken ändå kan vara lämplig för bete, slå gräs till hö etc. Jordbruksmark inkluderar både åkermark och betesmark. Enligt flygbilder har marken på aktuell plats plöjts exempelvis år 2015. Se bifogade flygbilder i bilaga 6.

Det bedöms inte heller lämpligt att bevilja ett av de föreslagna husen eftersom det då bildas en smalare kil med jordbruksmark och denna kan bli svårare att bruka.

Den södra tomtplatsen bedöms vara olämplig att bebygga utifrån bebyggelsemönstret på platsen. Den intilliggande vägen leder fram till en äldre gårdsbildning. De befintliga husen är placerade längs vägen. Att placera ett nytt hus framför ett annat ändrar bebyggelsemönstret och skymmer också siktlinjen över det öppna landskapet för det befintliga bostadshuset öster om föreslagen plats, vilket bedöms bli en väsentlig olägenhet för grannarna. Även en enplansvilla bedöms störa utsikten.

Om föreslagna hus bebyggs kan det bli alltför trångt, eller upplevas trångt, vilket skulle kunna försvåra för skogs- och jordbruksbruksverksamheten på Ekeby 1:171.

Samhällsbyggnadskontoret anser att en stor och bred tillfartsväg till Ekeby 1:171 bör bibehållas. I ett ärende om förhandsbesked tas ingen beaktan till äganderätt, servitut etc utan bedömning görs i ett långsiktigt perspektiv.

Bedömning av jordbruksmarkens brukningsvärde görs utifrån hur marken bör användas på lång sikt. Om en ägares lilla jordbruksmark ligger i direkt anslutning till en grannes större jordbruksmark kan fortfarande den lilla jordbruksmarken vara brukningsvärd eftersom hänsyn inte tas till fastighetsgränser i det långa perspektivet. Typ av taxering eller förekomst av avloppsinfiltration har inte heller någon betydelse för om jordbruksmarken är brukningsvärd på lång sikt. Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget att ansökan bör avslås för båda föreslagna husen.

Avgift

Förhandsbesked, avslag: 6 704 kronor

Yttranden

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

Vattenfall har inkommit med remissvar utan erinran förutsatt att riktlinjer gällande avstånd och försiktighet i samband med bland annat eventuellt grävarbete hålls till Vattenfalls anläggningar i området.

Trafikverket har inkommit med remissvar utan erinran, förutsatt att bullerutredning genomförs. Vidare att eventuella skydds/riskreducerande åtgärder ska placeras utanför Trafikverkets fastighet och på ett avstånd som möjliggör att montering och underhåll kan ske från den egna fastigheten. Skyddsåtgärder ska utföras och bekostas av annan part än Trafikverket.

Roslagsvatten har inkommit med svar utan erinran.

Fastighetsägaren till Ekeby 1:171 har inkommit med remissvar där han framför att eventuella byggnationer som genomförs på fastigheten Ekeby 1:131 inte får hindra en infartsväg till Ekeby 1:171.

Fastighetsägaren till Ekeby 1:333 har inkommit med svar. Synpunkterna som framförs gäller placeringen av huset på den södra tomtplatsen. Fastighetsägaren motsätter sig placeringen och framför bland annat olägenhet i form av ökad insyn, försämrad utsikt samt att föreslagen placering inte värnar om den lantliga miljön. Vidare att den egna avloppsanläggningen inte får påverkas negativt.

Sökande har inkommit med svar på grannyttranden och kontorets förslag till beslut och skriver bland annat att jordbruksmarken på aktuell plats är för liten för att bruka och att ett enplanshus gör att det blir mindre påverkan för grannen avseende exempelvis insyn och utsikt. Skrivelserna 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.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterat 2025-02-14

1 situationsplan inkommen 2024-10-13

Remissvar från myndigheter inkomna 2024-10-21, 2024-10-22, 2024-11-07
och 2024-11-22

Grannytttranden inkomna 2024-11-07 och 2024-11-08

Sökandes svar på kontorets förslag till beslut 2025-02-07

Sökandes svar på grannytttranden 2024-11-10

Flygbilder framtagna 2025-02-11

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

Medsökande

Beslutet ska skickas till

Akten

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 yttranden och kontorets förslag till beslut

Bilaga 6 – Flygbilder

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