

Diarienummer: BMK 2024-000523
Fastighetsbeteckning: Målsta 2:38
Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus

Förslag till beslut

- Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Målsta 2:38 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 tre enbostadshus på fastigheten Målsta 2:38, som ligger utanför detaljplanerat område men intill sammanhållen bebyggelse med omkring 27 bostadshus samt enligt Knivsta kommuns vatten- och avloppsplan inom utbyggnadsområde för vatten och avlopp.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus på fastigheten Målsta 2:38, som ligger utanför detaljplanerat område men i direkt anslutning till sammanhållen bebyggelse med omkring 27 bostadshus samt enligt Knivsta kommuns vatten- och avloppsplan från 2017 inom utbyggnadsområde för vatten och avlopp (Jansberg). Om ansökan skulle beviljas bedöms de tre husen ligga inom den sammanhållna bebyggelsen.

Tidigare ansökningar på fastigheten har nekats med hänvisning till detaljplanekrav, dels 2017 för fem enbostadshus, dels 2010 för fyra enbostadshus.

Ansökan i detta ärende avsåg från början fem enbostadshus men efter samhällsbyggnadskontorets utskick av förslag till beslut ändrade sökande antalet enbostadshus till tre.

Det finns ett påbörjat detaljplanearbete för Målsta 2:38, med diarienumret PLA 2010-020012. Det påbörjades 2010, men är just nu vilande. Ny prioritering av detaljplaner behöver enligt plan- och geodataenheten invänta uppdaterad översiktsplan och ny vattentjänstplan.

Motiv

Ansökan avser förhandsbesked för enbostadshus utanför detaljplanerat område och prövning ska därmed gör mot bland annat 9 kap. 31 § PBL.

Fastigheten ligger enligt Knivsta kommuns gällande vatten- och avloppsplan inom utbyggnadsområde för vatten och avlopp och det finns enligt planen problem med arsenik i grundvattnet i området. Enligt vatten- och avloppsplanen planeras VA-utbyggnad i Jansberg till perioden 2022–2026. Dock anger Roslagsvatten i sitt remissvar att VA-utbyggnad i området inte är planerat inom närtid. Dessutom håller Knivsta kommun på att ta fram en ny vatten- och avloppsplan, som kommer att vara en vattentjänstplan. I kommande vattentjänstplan kan kommunen eventuellt göra en annan bedömning avseende vilka områden som blir utbyggnadsområde för vatten och avlopp samt i vilken ordning utbyggnad av allmänt vatten och avlopp bör ske. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det med hänsyn till vatten- och avloppssituationen är olämpligt att bevilja tre enbostadshus i en bebyggelse med över 20 bostadshus, där det finns problem med arsenik i dricksvattnet, särskilt med tanke på att kommunens vattentjänstplan håller på att tas fram.

Tre bostadshus anses mycket att bevilja genom ett förhandsbesked, särskilt i kombination med att det ligger långt från Knivsta och Alsike tätorter. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att nya bostäder främst bör lokaliseras på platser nära skolor, allmänna kommunikationer och som i övrigt underlättar för samhällsservicen. Detta stöds av Knivsta kommuns översiktsplan som bland annat anger: "Vid planering av ny bostadsbebyggelse prioriteras Knivsta tätort och Alsike jämfört med landsbygden. Vid utveckling av bostadsbebyggelse på landsbygden prioriteras byarna Vassunda, Lagga samt Östuna/Spakbacken. Det är även tänkbart att planera bebyggelse längs vägar som sammanbinder ovannämnda orter med Knivsta tätort och Alsike" (sida 35 i översiktsplanen). Översiktsplanen anger vidare att "spridd bostadsbebyggelse på landsbygden tillåts endast i en begränsad utsträckning. Det är mest lämpligt att bygga i områden som redan idag har bra tillgång till teknisk försörjning och som har förutsättningar för anslutning till kommunalt VA" (sida 35).

Det har tidigare nekats förhandsbesked för bostäder på Målsta 2:38, dels 2017 för fem enbostadshus, dels 2010 för fyra enbostadshus.

Punkterna ovan gör att samhällsbyggnadskontoret bedömer att ytterligare bostäder i området är olämpligt, särskilt med tanke på läget i kommunen, långt från tätorter.

Avgift

Förhandsbesked, negativt: 6 704 kronor

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

Yttranden

Vattenfall Eldistribution AB har inga invändningar mot föreslagen åtgärd.

Roslagsvatten AB meddelar bland annat att området ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp, men att det på grund av antalet bostadshus omfattas av kommunalt VA-ansvar. Dricksvattnet har i många brunnar i området för hög arsenikhalt.

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Det har bland annat inkommit oro kring dricksvattnet.

Sökande har getts möjlighet att bemöta inkomna remissvar och samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut. De har inkommit med svar och skriver bland annat att planarbetet har tagit många år och att ansökan om förhandsbesked därmed bör beviljas.

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

Tjänsteutlåtande 2025-03-06

1 situationsplan 2025-01-24

Knivsta kommuns översiktsplan som vann laga kraft 2019-12-23

Knivsta kommuns vatten- och avloppsplan som antogs 2017-03-20

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

Fastighetsägare Målsta 2:38

Kopia till övriga

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 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