

Diarienummer: BMK 2025-000362
Fastighetsbeteckning: Hagelstena 1:3
Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Hagelstena 1:3 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
2. 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 Hagelstena 1:3, som ligger utanför detaljplanerat område, norr om Kurvallen.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Hagelstena 1:3, som ligger utanför detaljplanerat område. Det föreslagna bostadshuset ligger i skogsmark, norr om Kurvallen. I Kurvallen finns 16 bostadshus samt tre obebyggda tomter. Det obebyggda skogsområdet fortsätter i norr som skogsmark ända till Lunsens naturreservat, ingen bebyggelse mellan. I öster ansluter den föreslagna tomten mot ett omkring 7 000 kvadratmeters stort skogsområde som mot norr, öster och söder omsluts av åkermark.

Enligt översiktsplanen är platsen utpekad som viktigt tätortsnära grönområde och är en del av ett strategiskt grönt samband, som löper från Kølängen i sydöst, sedan vidare genom Trunsta träsk och Gredelby hagar och slutligen mot Lunsen i nordväst.

I Kurvallen finns en avloppsanläggning som färdigställdes 2022. Den är dimensionerad för 125 personekvivalenter.

Motiv

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus utanför detaljplanerat område och prövning ska därmed göras mot 9 kap. 17 och 31 §§ PBL. Ett av kraven för att kunna bevilja ansökan är att det inte krävs detaljplan enligt 4 kap. 2 § PBL. Plankrav i sin tur beror bland annat på bebyggelsestryck och behovet av samordning.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det stor efterfrågan för bebyggande i området. Det baseras på bland annat ansökningar och förfrågningar de senaste åren.

Föreslagen byggnation ligger i ett skogsområde, intill bostadsbebyggelse med omkring 16 bostadshus och omkring 1,2 kilometer, fågelvägen, från Lunsens naturreservat (ingen bebyggelse mellan). Enligt översiktsplanen är platsen utpekad som viktigt tätortsnära grönområde och är en del av ett strategiskt grönt samband. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det är ett stort allmänt intresse hur detta grönområde bebyggs utifrån djur- och växtlivet men också för friluftslivet. Översiktsplanen säger bland annat följande: ”Nybyggnation av bostäder och verksamheter ska ske med respekt för äldre tider, befintliga boende och verksamheter, natur- och djurliv, riksintressen, allmänna intressen samt framtida generationers möjlighet att använda landskapet.” ”Det är olämpligt att planera bebyggelse som bryter gröna samband i befintliga skogar.”

Det går en grusväg ut till Kurvallen och det har kommit in flera synpunkter från grannar att det är svårt att mötas på vägen. Behövs fler mötesplatser och breddning av väg?

Om den ansökta byggnationen skulle beviljas skulle det på sikt bli 20 bostadshus i bebyggelsen och utbyggnad av ytterligare enskilda anläggningar skulle kunna påverka vatten- och avloppssituationen i området negativt.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadskontoret att det finns många olika intressen att ta hänsyn till och med tanke på det höga bebyggelsestrycket skulle denna intresseavvägning lämpligast göras genom en detaljplaneprocess. Det kan exempelvis handla om hur olika ytor ska användas, var grönområden ska bevaras, hur trafiken kan underlättas och hur vatten och avlopp bäst anordnas. Detaljplan bedöms krävas med stöd av 4 kap. 2 § PBL.

Eftersom detaljplan bedöms krävas uppfylls inte kriterierna i 9 kap. 31 § PBL. Därmed bör inte ansökan om förhandsbesked beviljas.

Avgift

Förhandsbesked, negativt: 14 663 kronor

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

Yttranden

Ärendet har varit utsänt till berörda myndigheter/sakägare, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Remissvaren går att läsa i sin helhet i bilaga 3. Vattenfall Eldistribution AB har inget att erinra.

Roslagsvatten AB påpekar att fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppsledningar, och har därför inget att invända mot byggnationen. Men de påpekar att ansökt plats angränsar till bevakningsområde i Knivsta kommuns vatten och avloppsplan. Ligger på gränsen till att omfattas av kommunalt vatten- och avloppsansvar. 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 och miljön inte uppstår. Enligt vatten och avloppsplanen bedöms tillgången på grundvatten i området vara måttlig och risken för salt grundvatten bedöms vara låg till måttlig. Det bedöms vara svårt att anlägga enskilda avlopp i området.

Miljögruppen på miljö- och byggenheten bedömer att området omfattas av LAV (Lagen om allmänna vattentjänster) och att fastigheten i så fall behöver ansluta sig till kommunala vatten- och avlopps nätet. En större gemensamhetsanläggning som flera fastigheter ansluter sig till är också ett alternativ (miljögruppen förtydligade i ett senare svar att det finns en avloppsanläggning i Kurvallen dimensionerad för 125 personekvivalenter). Fastigheten ligger enligt SGU:s grundvattenkarta i område med tämligen god vattentillgång.

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Grannyttranden går att läsa i sin helhet i bilaga 4. Ägare till fastigheten Alsike-Årby 1:12 är negativ till ansökan. De anser sammanfattningsvis att vägen till Kurvallen är smal och att det endast går att mötas på särskilda mötesplatser, vilket leder till att de under morgon och eftermiddag kan behöva backa flera gånger. Det är även långt till kollektivtrafik; en kilometer för skolskjuts och två kilometer för reguljär kollektivtrafik. De anser att ytterligare byggnation vid Kurvallen skulle behöva detaljplaneläggning. Ägare till Kurvallen 1:12 undrar var avloppets avrinning ska ledas, finns inte kapacitet i diket vid Kurvallen 1:12. De är även oroliga för den ökade trafiken.

Sökande har getts möjlighet att bemöta inkomna remissvar, grannyttranden och kontorets förslag till beslut. Sista svarsdag var 23 oktober, inget svar har inkommit.

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 2025-11-03

Situationsplan 2025-08-26

Remissvar och grannyttranden

Sökandes svar på remissvar och yttranden

Beslutet ska skickas till

Akten

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande och medsökande

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 - Yttrande från remissinstanser

Bilaga 4 - Yttrande från sakägare med synpunkter

Bilaga 5 – Sökandens svar på yttranden

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