

Diarienummer: BMK 2025-000500

Fastighetsbeteckning: VRÅ 1:98

Handläggare: Eva Sandberg, Bygglovhandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Förhandsbesked för nybyggnad av sex enbostadshus

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av sex enbostadshus på fastigheten VRÅ 1:98 med stöd av 9 kap. 41 och 74 §§ 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 sex enbostadshus på fastigheten Vrå 1:98, som ligger utanför detaljplanerat område.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av sex enbostadshus på fastigheten Vrå 1:98, som ligger utanför detaljplanerat område men inom sammanhållen bebyggelse samt tätortsnära område. Fastighetens areal är 5 619 kvadratmeter.

Fastigheten angränsar till Vrå 1:93, Vrå gård, som berörs av områdesbestämmelser. Fastigheten gränsar även till ett öppet landskap, ängar och åkrar som ger en karaktär av landsbygd.

Beslut om negativt förhandsbesked för nybyggnad av tre enbostadshus beslutades 2016-09-27.

Beslut om positivt planbesked beslutades 2022-01-24.

Motiv

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av sex enbostadshus utanför detaljplanerat område. Prövning ska därmed ske mot bestämmelserna i 9 kap. 41 och 74

§§ plan- och bygglagen (PBL). En av förutsättningarna för att få förhandsbesked är att det inte råder detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § PBL. Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock idag att ytterligare byggnation med sex enbostadshus kan vara olämpligt utan en detaljplan. Det finns även viktiga grönstråk som behöver stärkas och bevaras.

Enligt 4 kap. 2 § PBL ska kommunen med en detaljplan pröva marks lämplighet för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang.

Den föreslagna åtgärden ligger i ett, enligt den fördjupade översiktsplanen, förtätningsområde. En sådan förtätning ska enligt den fördjupade översiktsplanen föregås med en detaljplan.

Hur Alsike gamla stationssamhälle bör utvecklas med hänsyn till kulturmiljö, landskapsbild, fornminnen, trafik, dagvattenhantering, grön infrastruktur, bevarande av värdefull jordbruksmark och utbyggnaden av vatten- och avlopp utreds lämpligast i ett större sammanhang där Vrå 1:98 ingår. Genomförandet kräver i sådana fall ofta att ansvarsfrågorna är utredda, vilket kan göras i en detaljplan. Det är alltså behovet av detaljplan som är avgörande för om detaljplan ska krävas. Vad som är lämpligt att utveckla inom föreslaget planområde, samt i vilken omfattning, utreds inom ramen för kommande planarbete. PBL har som grundläggande förutsättning att den mark som tas i anspråk för bebyggelse ska vara lämplig för ändamålet.

Samhällsbyggnadskontoret anser sammanfattningsvis att ansökan om förhandsbesked för nybyggnad av sex enbostadshus bör avslås med hänvisning till detaljplanekravet i 4 kap. 2 § plan- och bygglagen.

Avgift

Förhandsbesked, negativt: 19 550 kronor

Faktura skickas ut separat inom några veckor. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

Yttranden

Ärendet har skickats på remisser till myndigheter. Erinran har inkommit från Plan- och geodataenheten och Roslagsvatten.

Plan- och geodataenhetens yttrande, bilaga 3.

Vrå 1:98 ligger inom samlad bebyggelse och har därmed detaljplanekrav.

Ett förhandsbesked för fastigheten kan alltså inte uppfylla lagkraven för lämplighetsprövning i enlighet med 2 kap. 4, 5 och 10 §§ PBL (2010:900). Vidare får

förhandsbesked inte ges om åtgärden förutsätter planläggning enligt 4 kap. 2 eller 3 § (SFS 2025:974, 9 kap. 74 §).

I detta fall bedömer vi på plan- och geodataenheten att det inte går att utreda och lämplighetspröva fastigheten genom bygglov eller förhandsbesked eftersom fastighetens förutsättningar tillsammans skapar så pass många frågor att detaljplanekrav infaller enligt PBL 4 kap. 2 § 2 pkt.

Sökandes svar på Plan- och geodataenhetens yttrande finns i bilaga 5.

Roslagsvattens yttrande, bilaga 3.

Påpekar att fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppsledningar. Det finns inga allmänna ledningar i anslutning till fastigheten och det finns inga närstående planer på att bygga ut allmänna va-ledningar i området. Fastigheten är belägen inom det område som i kommunens VA-plan benämns Gamla Alsike, vilket är definierat som ett utbyggnadsområde. Att tillföra ytterligare sex bostadshus med enskilda Va-anläggningar inom området bedöms öka belastningen på grundvattennivåerna samt påverka recipienten.

Sökandes svar på Roslagsvattens yttrande, bilaga 5.

Vi delar inte alls bedömningen att den belastningen av en enskild gemensam Va-anläggning för 6 bostadshus har så stor påverkan att kommunen får föreläggande, detta är ett extremt överdrivet argument och vi tycker att denna fråga kan avgöras genom en projektering av anläggningen med tillhörande utredning om dess påverkan på samma sätt som man tar reda på grundförutsättningar och mark och miljöutredningar. Frågan är helt enkelt någonting man reder ut i samband med bebyggelse och inte någonting man blåser upp för att sätta stopp.

Miljögruppen hänvisar till yttrandet i ärende BMK 2025–000440 där ansökan gällde likadan ansökan som i detta ärende och har inget att erinra mot planerad byggnation förutsatt att vatten och avlopp beaktas. Miljögruppen bedömer att en utredning kring grundvattenuttag bör göras. Den sökande bör anlita en kunnig konsultfirma som kan utreda frågan och föreslå en godkänd lösning för enskilt avlopp.

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Ägare till fastigheten Vrå 1:242, Vrå 1:93 meddelar att de har erinran.

Vrå 1:242

Helst vill vi att det här områden ska vara fri från byggnader och bidra till den lantliga öppna känslan i området. Men om det ska byggas så vill vi att man undviker höga hus eller radhus, och att det i stället byggs villor som smälter in i den lantliga miljön.

Vrå 1:93

Har erinran bland annat om kulturvärdespåverkan. Yttrandets helhet finns att läsa i bilaga 4.

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

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare Vrå 1:242 och Vrå 1:93
Akten

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

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

-Har du blivit delgiven beslutet via förenklad delgivning ska ett överklagande komma in till kommunen inom 5 veckor från det datum då beslutet skickades.

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