

Diarienummer: BMK 2025-000499

Fastighetsbeteckning: VRÅ 1:113

Handläggare: Eva Sandberg, Bygglovhandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus på fastigheten VRÅ 1:113 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 fem enbostadshus på fastigheten Vrå 1:113, som ligger utanför detaljplanerat område. Bygg- och miljönämnden anser att ansökan ska avslås med hänvisning till detaljplanekrav. Fastigheten ligger inom samlad bebyggelse och det anses finnas behov av samordning och reglering gällande exempelvis vatten, avlopp, grönytor och tomtstorlekar

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus på fastigheten Vrå 1:113, som ligger utanför detaljplanerat område. Fastighetens area är cirka 4 500 kvadratmeter och ligger intill villabebyggelse samt gränsar till detaljplanlagt område.

Kommunstyrelsen gav positivt planbesked 2022-01-24:

Inkommen ansökan SBK 2021-000015 avsåg byggnation av bostäder på fastigheten Vrå 1:113. Förslaget går i linje med kommunens gällande översiktsplan (2017) då området är utpekad som prioriterat utvecklingsområde för bebyggelse.

Motiv

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ansökan bör avslås med stöd av 9 kap. 41 och 74 §§ plan- och bygglagen (PBL) med hänvisning till detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § PBL.

Fastigheten ligger inom ett område som avses att detaljplaneläggas och det anses råda ett stort bebyggelsetryck i och nära Alsike.

Dimensionering och dragning av kommunalt vatten- och avloppsnät behöver utredas. Hur många bostäder som behövs, var ska de placeras och utformas. Ny bebyggelse i området bör regleras och samordnas i ett sammanhang och görs lämpligast genom detaljplaneläggning. Om bygg- och miljönämnden skulle bevilja förhandsbesked för fem nya enbostadshus på Vrå 1:113 är risken att det skulle störa framtida planering av området.

Enligt Plan- och bygglagen 5 kap 1 § ska prövning av markens lämplighet för bebyggelse, och reglering av bebyggelsemiljöns utformning, ske genom detaljplan för ny eller utvidgad sammanhållen bebyggelse samt för ny enstaka byggnad vars användning får betydande inverkan på omgivningen eller som skall förläggas inom ett område där det råder stor efterfrågan på mark för bebyggelse. Den föreslagna villabebyggelsen skulle innebära utvidgning av bebyggelsen. Efterfrågan på mark för bebyggelse i området är stor.

Fastigheten ligger inom utredningsområde för tätorten Alsikes framtida utveckling, samt inom utbyggnadsområde för VA- plan. Runt fastigheten råder Roslagsvattens driftområde.

Bygg- och miljönämnden ser ett stort behov av samordning och reglering i området och att detta lämpligen sker via en detaljplaneprocess. Bygg- och miljönämnden anser därför att ansökan om förhandsbesked bör avslås med hänvisning till detaljplanekravet i 4 kap. 2 § PBL.

Avgift

Förhandsbesked, negativt: 19 550 kronor

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

Yttranden

Plan- och geodataenhetens yttrande som kan ses i sin helhet under bilaga 3:

Denna fastighet ligger inom samlad bebyggelse och bedöms därför beröras av detaljplanekrav. Här anser vi att VA-frågan och dagvattnet behöver utredas genom en planprocess, dels med tanke på att det är inom samlad bebyggelse men också med tanke på närheten av Pinglaström och i förlängningen Knivsta ån. Skyfallskarteringen visar lågpunkter i fastighetsgräns och risk för översvämning mot gata. Detta behöver utredas inom en planprocess för att inte tillskapa problem nedström i systemet. Vi anser att förhandsbesked inte ska ges.

Miljögruppen hänvisar till föregående ansökan om förhandsbesked i ärende BMK 2025–000439 som gällde en likadan ansökan: Miljögruppen 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 därför anlita en kunnig konsultfirma som kan utreda frågan och föreslå en godkänd lösning.

Roslagsvattens yttrande som kan ses i sin helhet under bilaga 3:

Att tillföra ytterligare fem bostadshus med enskilda Va-anläggningar inom området bedöms öka belastningen på grundvattennivåerna samt påverka recipienten. Detta medför en ökad risk för att kommunen föreläggs att skyndsamt ordna allmänna vattentjänster. Ett sådant föreläggande är bindande och innebär att kommunen måste vidta omedelbara åtgärder för att säkerställa en lagenlig VA-försörjning. Det är därför av stor vikt att kommunen analyserar konsekvenserna av den föreslagna förtätningen.

Sökandes svar på yttrande kan ses i sin helhet under bilaga 4.

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga negativa synpunkter 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

Beslutet ska skickas till

Sökande

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 - Yttrande från remissinstanser

Bilaga 4 – 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