

Diarienummer: BMK 2026-000044

Fastighetsbeteckning: Trunsta 3:24

Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Trunsta 3:24 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 två enbostadshus på fastigheten Trunsta 3:24, som ligger utanför detaljplanerat område, i utkanten av Knivsta tätort.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av två enbostadshus på fastigheten Trunsta 3:24, som ligger utanför detaljplanerat område.

Fastigheten ligger i utkanten av Knivsta tätort och ligger omkring 140 meter från detaljplanerat område med flerbostadshus och småhus, 160 meter från järnväg som framöver ska föras med två extra spår, 20 meter till Ängbyskogens naturreservat och invid genomfartsvägen Trunstavägen, mitt emot fastighet med verksamheter. Fastigheten ligger i gränzonen mellan tätbebyggt område och landsbygden.

Översiktsplanen från 2017 pekar ut området som prioriterade utvecklingsområden för bebyggelse. En ny översiktsplan är under framtagande. I denna som varit ute på samråd under 2026 är aktuellt område utpekade som sammanhängande bebyggelse.

Motiv

Ansökan avser förhandsbesked (bygglov) utanför detaljplanerat område och därmed ska prövning göras mot 9 kap. 41 och 74 §§ PBL.

Trunsta 3:24 ligger nära detaljplanerat område, samt i område där råder stor förfrågan på bebyggande. Platsen skulle därför kunna anses ligga inom en så kallad "randzon", det vill säga området närmast planlagt område. Randzoner brukar enligt många rättsfall innebära att platsen först behöver planläggas för att ytterligare bebyggelse ska kunna beviljas.

Fastigheten ligger i utkanten av Knivsta tätort på en plats där många olika bebyggelseområden möts. Inom korta avstånd finns flerbostadshus, villaområden, mer lantlig miljö samt verksamhetsbyggnader. Innan ytterligare byggnation sker borde utredning göras gällande hur området lämpligast bebyggs i framtiden. Borde det vara mer luftiga tomter eller små radhus, flerbostadshus etc? Valet har en stor inverkan på trafikmängd, invånarantal etc.

I närområdet finns även ett antal olika intressen såsom järnväg (snart med fyra spår), naturreservat, ridhus, verksamhetsområde (med bilverksamhet etc). Vad är lämpliga skyddsavstånd till detta? Även bullerutredning bedöms krävas.

De två föreslagna husen skulle ha utfarter till Trunstavägen och ett vägparti som samhällsbyggnadskontoret bedömer som riskfylld. Sikten är bitvis dålig och ligger i utkanten av tätorten med relativt mycket trafik. Trafikverket är i sitt remissvar negativa till utfarten från det nordvästra huset. Gång- och cykelväg från centrum slutar ungefär i höjd med de två föreslagna tomterna. Om området framöver byggs ut borde gång- och cykelväg anläggas och var skulle den då bäst placeras?

De två föreslagna husen ligger på en kulle nära Trunstavägen, i ett exponerat läge från exempelvis järnvägen och Gredelby hagar. På en sådan plats är det stor risk att hus och/eller tomtens anslutning mot vägen blir alltför framträdande/dominerande. Det finns större möjligheter att styra framför allt markens höjd om platsen ligger inom detaljplanerat område eftersom det där krävs marklov för vissa typer av marknivåändringar.

Föreslagen byggnation bedöms inte ske på en så kallad "lucktomt", till exempel i en liten lucka mellan två befintliga hus, där det ibland inte krävs detaljplan trots högt bebyggelsetryck. Det gäller för det första två hus. För det andra finns det större frågetecken kring höjdsättning, utfarter etc, jämfört med hur det brukar bli i många andra ärenden om lucktomter.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadskontoret att närheten till detaljplanerat område och de flera olika intressena i området medför att det krävs en mer omfattande utredning och intresseavvägning. Denna process sker lämpligtvis via detaljpanelläggning av området, i stället för via ett förhandsbesked. I en detaljplan finns det större möjligheter för att på ett lämpligt sätt samordna och reglera området,

exempelvis bestämma var det ska finnas utfarter, gång- och cykelvägar, naturmark, bostadsmark, hur stor yta som får bebyggas, hur höga husen får vara o.s.v. Inom detaljplanerat område finns det i vissa fall möjlighet att kräva lov för markförändringar och fasadändringar, vilket kan vara en fördel på en synlig plats invid väg. Därför bör ansökan om förhandsbesked avslås.

Avgift

Förhandsbesked, negativt: 15 073 kronor

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

Yttranden

Ärendet har skickats ut på remiss till berörda myndigheter och sakägare, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Svaren går att läsa in sin helhet i bilaga 3 respektive 4, men sammanfattas även nedan.

Plan- och geodataenheten skriver bland annat följande: ”Bedömningen är därmed att området omfattas av plankravet enligt 4 kap 2 § PBL. Aktuella frågor att utreda i eventuellt ett detaljplanearbete är hur infrastruktur i form av vatten- och avlopp och vägar kan samordnas på ett ändamålsenligt sätt samt hur grönstrukturen bör utvecklas och bevaras i området. Det finns i dagsläget inget pågående planarbete i området eller närområdet som påverkar aktuell fastighet.”

Trafikverket skriver bland annat följande: ”Till det nordvästra bostadshuset föreslås en befintlig anslutning mot väg 1045 användas. Trafikverket bedömer dock inte att det finns en befintlig anslutning på föreslagen plats. Trafikverket kommer inte heller godkänna en ny anslutning på denna plats då siktkraven inte uppnås. På den sträcka där Trafikverket är väghållare finns ingen möjlighet att få till godtagbara siktsträckor. Möjligtvis att siktsträckorna blir bättre om en anslutning placeras längre söderut men då inom det kommunala väghållningsområdet.” De rekommenderar även att en bullerutredning görs.

Park- och naturenheten bedömer inte att Ängbyskogens naturreservat skulle påverkas nämnvärt av föreslagen byggnation.

Vattenfall Eldistribution AB har inga invändningar mot föreslagen byggnation.

Roslagsvatten AB skriver bland annat att Trunsta 3:24 ingår i befintligt verksamhetsområde för spillvatten, dagvatten (fastighet/gata) och dricksvatten. Kapaciteten räcker för dricksvatten, spillvatten och dagvatten för två ytterligare bostadshus. Befintliga serviser är större än standard för ett enbostadshus.

Ägare till fastigheterna Trunsta 3:32 och Trunsta 3:34 meddelar att framför allt ena tomten ligger i direkt anslutning till mark som nyttjas för djurhållning (rast- och beteshagar) inom befintlig jordbruksverksamhet med hästavel på Trunstaberg. Eventuellt kan boende klaga på djurhållningen, vilket skulle kunna påverka verksamheten negativt.

Sökande har getts möjlighet att lämna in synpunkter på inkomna remissvar och samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut. Sista svarsdag var 2026-05-26. 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 2026-06-05

Situationsplan 2026-02-28

Remissvar och grannyttranden

Fotografier från platsbesök

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare Trunsta 3:24

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 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