

Diarienummer: BMK 2025-000348
Fastighetsbeteckning: Vrå 1:144
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 Vrå 1:144 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 Vrå 1:144, som ligger utanför detaljplanerat område.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på fastigheten Vrå 1:144, som ligger utanför detaljplanerat område. På den 9 422 kvadratmeter stora fastigheten finns ett befintligt enbostadshus. Det föreslagna huset ligger mellan befintligt hus och genomfartsvägen i öster (Boängsvägen).

Motiv

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus utanför detaljplanerat område. Prövning ska därmed ske mot bestämmelserna i 9 kap. 31 § PBL. En av förutsättningarna för att få förhandsbesked är att det inte råder detaljplanekrav enligt 4 kap. 2 § PBL.

Fastigheten Vrå 1:144 ligger inom sammanhållen bebyggelse, i utkanten av Alsike tätort och omkring 30 meter från befintlig detaljplan. Det bedöms råda stor efterfrågan på området för bebyggande. Bedömningen görs utifrån hur snabbt Alsike har

växt fram, antal ansökningar om bygglov/förhandsbesked, förfrågningar om möjligheter att få bygga och det faktum att fastigheten nära befintliga detaljplaner.

Propositionen (1985/86:1) till plan- och bygglagen anger på sidorna 555–556 bland annat följande: ”Större tätorters närområden, de så kallade randzonerna, är ett exempel på där detaljplaneläggning så gott som alltid föreligger, oavsett byggnadsföretagets omfattning. Behovet att hushålla med mark, samordna fysiska förhållanden och prioritera mellan motstående markanvändningsintressen ställer krav på en sammanvägning som lämpligast sker genom detaljplaneläggning. Att frågorna prövas i bestämda former ger en garanti för att alla intressenter kommer till tals. Med begreppet större tätorter menar jag orter av en sådan storlek att det i allmänhet finns en uttalad förväntan på förändringar och efterfrågan på den obebyggda marken närmast tätortens exploaterade yta. Även inom vissa delar av mindre tätorters närområden kan jämförbara omständigheter föreligga och därmed också ett behov av planläggning. Som exempel kan nämnas det område längs en tillfartsväg som ligger i tätortens naturliga tillväxtriktning. Markens avsedda användning kan i dessa fall ha ett stort intresse både för en bredare allmänhet och för sakägarna och de boende.”

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att området i det aktuella ärendet är ett exempel på områden som nämns i denna del av propositionen. Fastigheten ligger längs en genomfartsväg (Boängsvägen) nära Alsike tätort, i ett område med högt bebyggelsetryck.

4 kap. 2 § punkt 4 a plan- och bygglagen säger sammanfattningsvis följande: Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för ett nytt byggnadsverk om byggnadsverket kräver bygglov och byggnadsverket eller dess användning får betydande inverkan på omgivningen eller om det råder stor efterfrågan på området för bebyggande. Samhällsbyggnadskontoret bedömer som tidigare nämnts att det råder stor efterfrågan på området för bebyggande och att paragrafen ovan därmed kan tillämpas.

Fastigheten Vrå 1:144 ligger nära detaljplanerat område med mindre tomter, men även nära fastigheter med lägre exploateringsgrad (mer luftiga tomter) och öppna marker. Med tanke på exempelvis den stora variationen i exploateringsgrad bedöms det finnas oklarheter hur området bör exploateras och regleras. Exempelvis bör minsta tomtstorlek, högsta byggnadshöjd och högsta byggnadsarea vara reglerat med tanke på läget, och detta kan regleras i en detaljplan. En detaljplan kan även exempelvis reglera lämplig bredd på vägområdet (kanske finns behov av breddning när området bebyggs ytterligare?). Även frågan om vatten och

avlopp bör regleras och samordnas i en detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret ser ett stort behov av samordning och reglering i området och att detta lämpligen sker via en detaljplaneprocess.

Ansökt åtgärd bedöms inte vara en åtgärd på en så kallad lucktomt, exempelvis om ett hus skulle byggas i en liten lucka i lång rad hus längs en gata. Det bedöms därför inte finnas ett undantag för detaljplanekrav.

Under de senaste åren har bygg- och miljönämnden avslagit liknande ansökningar i området, bland annat på Vrå 1:129, Vrå 1:176, Vrå 1:39 och Vrå 1:119, med hänvisning till detaljplanekrav. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att aktuell ansökan kan jämföras med de ärendena avseende bland annat område, vatten- och avloppssituation och bebyggelsetryck.

Det har även beviljats några förhandsbesked längs exempelvis Boängsvägen: Exempelvis förhandsbesked för nybyggnad av ett enbostadshus på Vrå 1:129 (år 2017), Trunsta 3:58 (2020), Gredelby 3:14 (2020), Vrå 1:159 (2021) och Gredelby 3:23 (2023). Sammanfattningsvis har det funnits möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och avlopp i några av de positiva förhandsbeskeden. Det har i vissa fall rört sig om att ersätta befintlig byggnad. I ett fall bedömdes det vara en lucktomt, vilket enligt rättspraxis medför att det inte behöver bli plankrav. Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock idag att ytterligare byggnation längs Boängsvägen kan vara olämpligt utan föregående detaljplan framför allt eftersom det finns viktiga grönstråk som behöver stärkas och bevaras.

Bemötande av sökandes svar på avslagskommunicering: Prövning sker i det enskilda fallet och förutsättningar kan skilja beroende på plats. Några platser längs Boängsvägen ligger längre från tätorterna och kan för vissa fastigheter anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Olika förutsättningar har gällt på platserna avseende grönstråk, lucktomt etc. Därför har några ansökningar om förhandsbesked för enbostadshus beviljats längs Boängsvägen. Dock blir det mer sannolikt med detaljplanekrav ju fler hus som byggs eftersom det då blir större intresseavvägning mellan användning av de ytor som finns kvar samt eftersom bebyggelsetrycket då är högre, vilket kan medföra plankrav. Samhällsbyggnadskontoret menar inte att det inte skulle passa med ett enbostadshus på Vrå 1:144, utan att det behöver föregås av en detaljplaneprocess.

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

Avgift

Förhandsbesked, negativt: 14 663 kronor

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

Yttranden

Ärendet har inte skickats ut på remiss/grannehörande.

Sökande har fått möjlighet till att bemöta samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut. Svar har inkommit 2025-09-22 och sökande anser bland annat att det finns exempel på bostadshus som har beviljats i närområdet de senaste åren, exempelvis på Vrå 1:96, Vrå 1:159, Trunsta 3:58 och Vrå 1:129. Det ska endast uppföras ett bostadshus på fastigheten och det kommer att passa väl in samt fungera med infart, eventuell vägbreddning, avlopp med mera. Skrivelsen samt fotografibilagor går att läsa i sin helhet i bilaga 3.

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 2025-09-26

Situationsplan 2025-08-19

Sökandes svar på avslagskommunicering 2025-09-22

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare Vrå 1:144

Akten

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 – Sökandens svar på samhällsbyggnadskontorets 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