

Diarienummer: BMK 2025-000081
Fastighetsbeteckning: Vrå 1:129
Handläggare: Marie Sandström, bygglovshandläggare

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 1:129 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 fem enbostadshus på fastigheten Vrå 1:129, som ligger utanför detaljplanerat område, men inom sammanhållen bebyggelse. Fastigheten ligger intill detaljplanerat område samt inom utbyggnadsområde för vatten och avlopp.

Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus på fastigheten Vrå 1:129, som ligger utanför detaljplanerat område, men inom sammanhållen bebyggelse. Enligt Knivsta kommuns vatten- och avloppsplan, antagen 2017, ligger fastigheten inom utbyggnadsområde för vatten och avlopp.

Den 6 587 kvadratmeter stora fastigheten ligger intill detaljplanerat område. I öster ligger detaljplanen ”Knivsta-Vrå 1:130–1:131” som upprättades i juni 2000. I söder ligger detaljplanen ”Gransäter, del av Knivsta-Vrå 1:150”, som upprättades i februari 1998.

På fastigheten har ett förhandsbesked genom ärende BMK 2017–477 beviljats för ett enbostadshus 2017-11-21, men då var förutsättningen att den befintliga stugan skulle ersättas av ett enbostadshus med liknande placering. Efter avstyckning bildades fastigheten Vrå 1:805. I beslutsmotivet står bland annat: ”Bygg- och miljökontoret anser

att detta förhandsbesked kan beviljas, trots att detaljplan är på gång i området. Norra delen av fastigheten kommer fortfarande att vara obebyggd. Bygg- och miljökontoret anser dock att ytterligare bostadshus på fastigheten Vrå 1:129 inte ska beviljas förrän detaljplanen är antagen. Endast två enbostadshus bör finnas på fastigheten innan detaljplan är antagen och därmed finns ett villkor om att gäststugan ska rivas innan slutbesked för föreslagen byggnation kan beviljas”.

2021-12-14 nekades förhandsbesked för nybyggnad av ytterligare ett enbostadshus på Vrå 1:129 genom ärende BMK 2021–307. Motivet till avslaget var krav på detaljplan.

Motiv

Fastigheten Vrå 1:129 ligger inom sammanhållen bebyggelse, i utkanten av Alsike tätort och i intill detaljplanerat område. 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 direkt angränsar till en befintlig detaljplan i öster och nära detaljplan i söder. De senaste fem åren har det kommit in sju ansökningar om förhandsbesked/bygglov för nybyggnad av enbostadshus inom 500 meters radie från Vrå 1:129. Lite längre bort, inom 700 meter, finns det en påbörjad detaljplan, Fornåsa, samt nekade förhandsbesked på exempelvis fastigheterna Vrå 1:119 och Vrå 1:39. Samhällsbyggnadskontoret har de senaste fem åren även fått ett antal förfrågningar per e-post och telefon om möjligheter att bygga i området.

Vrå 1:129 bedöms med stöd av ovan räknas som en så kallad randzon (område intill en detaljplan där det råder stor efterfrågan för bebyggande). Förhandsbeskedsansökningar inom randzoner brukar enligt rättsfall från Mark- och miljööverdomstolen avslås med hänvisning till att området bör detaljplaneläggas innan byggnation kan beviljas.

4 kap. 2 § punkt 4 a plan- och bygglagen säger sammanfattningsvis att kommunen med en detaljplan ska 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.

Vrå 1:129 ligger intill 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. Även om det skulle bli villatomter

på aktuell plats bör exempelvis minsta tomtstorlek, högsta byggnadshöjd, högsta byggnadsarea och utfartsplaceringar 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?).

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 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 1:176, Vrå 1:39 och Vrå 1:119, med hänvisning till detaljplanekrav.

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

Bemötande av sökandes svar på kontorets förslag till beslut: Samhällsbyggnadskontoret bedömer att det finns behov av att samordna och reglera kommande bebyggelse i området med en detaljplan. I norr och väster finns ett stort område som inte är planlagt och det bör finnas en detaljplan som utreder hur området, inklusive obebyggda delar av Vrå 1:129, ska bebyggas och användas framöver. Vrå 1:129 ligger i en randzon och bedöms inte vara en lucktomt, därmed bedöms detaljplan krävas.

Samhällsbyggnadskontoret har med stöd av 2 kap. 1 § plan- och bygglagen gjort en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Enligt rättspraxis är det skäligt att behöva vänta många år på att en detaljplan tas fram. I detta fall har sökande blivit hänvisat till plankrav sedan 2017, vilket är relativt kort tid avseende planläggning och utifrån rättsfall. Med stöd från rättspraxis bedömer samhällsbyggnadskontoret att det är skäligt att avslå ansökan om förhandsbesked med hänvisning till detaljplanekrav.

Avgift

Förhandsbesked, avslag: 5 865 kronor

Reducerad avgift med 60 procent eftersom handläggningstiden passerats med 3 veckor. Varje försenad vecka reducerar avgiften med 20 procent. Full avgift är 14 663 kronor. Efter reducering blir avgiften 5 865 kronor. Samhällsbyggnadskontoret har bedömt att vid avslag kan avgiften baseras på ett hus i stället för totalt fem hus.

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

Yttranden

Ärendet har inte skickats på remiss eller grannhörande eftersom det har bedömts obehövt.

Sökande har getts möjlighet att lämna synpunkter på samhällsbyggnadskontorets förslag till beslut. Sökande har inkommit med ett svar och skriver sammanfattningsvis att det enskilda intresset att bebygga fastigheten i detta fall väger tyngre än det allmänna intresset att planlägga området samt att det inte finns tillräckligt många frågor att utreda. Sökande menar att föreslagen åtgärd därmed bör kunna prövas genom förhandsbesked i stället för via en detaljplaneprocess. Yttrandet 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 2025-04-24

1 situationsplan 2025-02-05

Bemötande av kommunikering 2025-03-14

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande

Kopia till övriga

Akten

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Bilagor

Bilaga 1 - Fastställda handlingar

Bilaga 2 - Hur man överklagar

Bilaga 3 – Sökandens svar på kontorets 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