

1:6 000

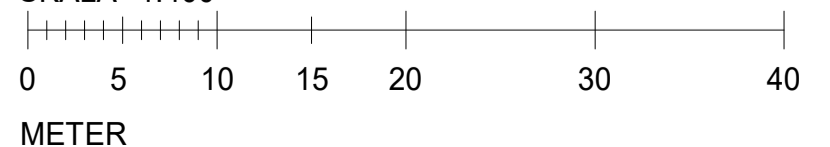


Vrå 1:129

ANSÖKAN OM FÖRHANDBESKED
25/02/01

Dnr BMK 2025-000081 – Ankom 2025-02-05

SKALA 1:400



Från: Jessica Öhrn <Jessica.Ohrn@knivsta.se>
Skickat: den 14 april 2025 16:13
Till: Marie Sandström <Marie.Sandstrom@knivsta.se>
Ämne: Sv: Info om planbesked, Vrå 1:129

Hej Marie,

Det stämmer att det finns ett positivt planbesked för Knivsta 1:129 där man skriver om möjligheten till att också planlägga endast denna fastighet (och inte som en del av ett planprogram för hela gamla Alsike).

Vi har dock i nuläget inget planuppdrag för varken program eller för någon av de fastigheter inom området som har positivt planbesked.

Är det något mer vi kan hjälpa till med?

Mvh

Jessica

Knivsta 2025-02-03

Detta yttrande bifogas vår ansökan om förhandsbesked för att belysa projektets betydelse, de utmaningar vi möter och för att lyfta fram förslag på lösningar i samverkan med kommunen.

Trots det positiva planbeskedet för VRÅ 1:129 under första kvartalet 2022 har detaljplaneprocessen ännu inte påbörjats, främst på grund av begränsad kapacitet i det kommunala avlopps nätet samt resursbrist på planenheten. Den nya avloppsledningen till Käppalaverkets tunnelsystem förväntas vara klar tidigast 2028, vilket skapar en betydande tidsram för området. Dessutom anges begränsade resurser hos Knivsta kommun som en anledning till att detaljplanen för VRÅ 1:129 inte prioriteras.

Avloppslösningar med eget avlopp typ (reningsverk, biologiskt) har godkänts i andra liknande förhandsbesked senaste tiden.

Den nuvarande tidsramen riskerar att allvarligt påverka projektets genomförbarhet, vilket skulle medföra betydande ekonomiska förluster för oss som fastighetsägare. Utöver detta anser vi att fastighets exploatering är av betydelse för Knivsta kommun, då det både bidrar till att minska det omfattande bostadsbehov som översiktsplanen identifierar och stärker kommunens ekonomiska och sociala utveckling. Nya styret är också tydliga med att framöver främja småhusbyggande i kommunen.

Vi vill även lyfta fram det positiva förhandsbeskedet för det närliggande fastigheten trunsta 3:18, som tydligt visar på kommunens ambition att utveckla området och möta framtida behov. Inspirerade av detta har vi anpassat både vår situationsplan och VA-lösning för att bättre anpassa oss till områdets förutsättningar och de kriterier som kommunen ställer.

Vi är självklart beredda att samarbeta med kommunen för att ytterligare säkerställa att förhandsbeskedet uppfyller de krav som kan ställas enligt Pbl 2 kap. Vi ser vår ansökan som en möjlighet att tillsammans arbeta för att möta de utmaningar som finns, och bidra till utvecklingen av bostadsområdet på ett sätt som är positivt för de allmänna och enskilda intressena.

MVH

Jonas Wennman

Jonas.wennman@outlook.com

072-4513453

Örebro, 13 mars 2025

Samhällsbyggnadskontoret i Knivsta

endast via e-post till
knivsta@knivsta.se

Dnr. BMK 2025-000081, yttrande inför beslut

Med anledning av Samhällsbyggnadskontorets kommunikering inför beslut avseende negativt förhandsbesked för nybyggnation på Vrå 1:129 får jag i egenskap av ombud för fastighetsägare Jonas Wennman anföra det följande.

Yttrande

Historiken kring fastigheten

År 2017 fick fastighetsägaren, efter förvärvet av fastigheten Vrå 1:129, positivt förhandsbesked och rätt att bygga ett ersättningshus för gäststuga på fastigheten. Redan år 2017 reserverade sig del av nämnden ytterligare byggnation på fastigheten med åsikten att byggnation torde föregås av detaljplanering – något som vid tidpunkten ”pågick i området”. Förhandsbesked meddelades dock med motiveringen att en tillbyggnation av dåvarande befintlig gäststuga (i stället för en nybyggnation som ansökan avsåg) skulle kunna medföra en lika stor omgivningspåverkan och eventuell störning av framtida detaljplanearbete som en nybyggnation varför åtgärden kunde beviljas förhandsbesked utan detaljplanering.

År 2021 ansökte fastighetsägaren om nytt förhandsbesked för nybyggnation av ett ytterligare enbostadshus på fastigheten. Förhandsbesked nekades – huvudsakligen med anledning av att det ansågs råda ett stort bebyggelsetryck i området och att det därför fanns behov av samordning. Man ansåg därför att ytterligare byggnation skulle föregås av detaljplaneläggning.

Fastighetsägaren rättade sig därefter efter nämndens beslut och ansökte därmed om planbesked år 2022. Positivt planbesked meddelades då byggnationen bedömdes gå i linje med kommunens gällande utvecklingsplan varav ”komplettering kan prövas inom ramen för befintlig användning med utgångspunkt i befintliga värden och karaktär”. En detaljplan som endast skulle omfatta Vrå 1:129 bedömdes kunna genomföras med standardförfarande då förslaget ansågs vara förenligt med översiktsplanen och inte skulle medföra betydande miljöpåverkan. Enligt nämndens beslut år 2022 skulle ett planarbete bedöms kunna inledas senast 2023 och ett antagande senast 2028.

Det planarbete som planenheten ställde sig positiva till år 2022 har - så vitt fastighetsägaren förstått - inte påbörjats inom den uppskattade tidsplanen, varför fastighetsägaren nu tvingats söka förhandsbesked på nytt för att komma vidare med planeringen av sin fastighet. Samhällsbyggnadskontoret har som skäl för avslag för nytt förhandsbesked angett i princip

samma motivering som vid nekat förhandsbesked år 2022 – d.v.s. att det råder ett stort bebyggelsetryck i området varför byggnation måste föregås av detaljplaneläggning. Man har dock inte hänvisat till någon form av dokumentation som styrker aktualiteten av detta påstående. Enligt praxis är sådan dokumentation ett krav - dokumentation förutsätts därmed delges fastighetsägaren innan det att beslut fattas.

Kraven för ett avslag enligt 4 kap. 2 § punkt 4 a PBL

Enligt 4 kap. 2 § första stycket 2 PBL ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en bebyggelse som ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt. Avgörande för om planläggning bör krävas är om en helhetsbedömning av förhållandena i det enskilda fallet leder till slutsatsen att regleringen behöver ske i ett sammanhang. Vid den bedömningen ska hänsyn alltid tas till karaktären på den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i. Den tillkommande åtgärdens karaktär och omfattning är naturliga utgångspunkter för bedömningen. I förarbetena till PBL anges att uppförande av ny sammanhållna bebyggelse inom eller *direkt anslutning till* en befintlig bebyggelsestruktur kan vara en sådan situation då planläggning inte behövs, i vart fall inte om den nya bebyggelsen i allt väsentligt ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen i fråga om läge, omfattning och användning.¹

"Oklarheterna" är redan utredda

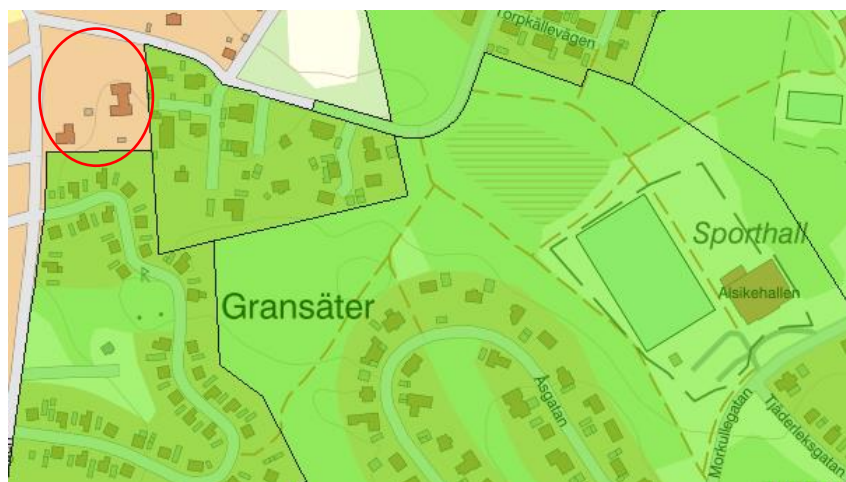
I det nu aktuella ärendet så finns det konkreta lösningar på det Samhällsbyggnadskontoret ser som "oklarheter" vilka föranleder detaljplanering. Fastighetsägaren har anpassat både situationsplanen och VA-lösningen för att anpassa nybyggnation till områdets förutsättningar. Fastighetsägaren har också visat sin vilja att samarbeta med Samhällsbyggnadskontoret för att ytterligare säkerställa att byggnation ansluter till den befintliga bebyggelsestrukturen i fråga om läge, omfattning och användning.

Idag ligger Vrå 1:129 på en ensam udde omgiven av detaljplan både till öst och söder om fastigheten samt väg till väst och norr om fastigheten. Det torde vara tämligen enkelt att sammanfoga aktuell nybyggnation med de redan två befintliga detaljplanerna i direkt anslutning till fastighet. Till öster om fastigheten finns befintlig detaljplan "Knivsta Vrå 1:130 – 1:131", antagen år 2000, bestående av två ursprungsfastigheter. Denna detaljplan medger byggnation av bostäder om max två våningar med en taklutning på max 38 %. Tomterna behöver vidare vara minst 1000 kvadratmeter stora. Till söder om fastigheten ligger detaljplan "Gransätter", antagen år 1999, vilken medger byggnation av både enbostadshus och parhus om max två våningar. Det är tämligen enkelt för såväl Samhällsbyggnadskontoret som fastighetsägaren att komma överens om en byggnation som harmoniserar med områdets karaktär och övrig bebyggelse då den omkringliggande bebyggelsen är reglerad.

¹ Prop. 2017/18:167 s. 14-20 ff.

Vidare har de nya bostadsfastigheternas möjlighet till väg har tidigare diskuterats vara en icke-fråga (se protokollsbilaga 3 till BMN-2021-12-14 § 157). Det är fullt möjligt att ordna tillfarter till respektive tomt. Även VA-lösningen är en ickefråga. Samhällsbyggnadskontoret har angett att det finns ett behov av att samordna VA i området. År 2022 angav man att fastigheten ligger inom ett område där allmänt VA planeras att byggas ut på sikt (definieras som utbyggnadsområdet Gamla Alsike i Knivsta kommuns VA-plan). Det föregående är dock av mindre betydelse då VA-samfälligheten idag har befintlig anläggning med kapacitet att ansluta ytterligare, åtminstone fyra, småhus. Denna anläggning är idag överdimensionerad för att klara ytterligare bebyggelse. Så har påpekats redan år 2021 (se protokollsbilaga 3 till BMN-2021-12-14 § 157).

Sammanfattningsvis föreligger inget hinder att samordna strukturen på Vrå 1:129 på samma sätt som man gjort med direkt anslutande detaljplaner till öst och söder om fastigheten.



Befintlig praxis

Domstolarna har under senare år tydligt visat på att det inte är en huvudregel att nybyggnation utanför detaljplan men inom sammanhållen bebyggelse med ett högt bebyggelsetryck alltid behöver föregås av detaljplanering. Exempelvis har MÖD i P 3651-23 medgett förhandsbesked för nybyggnation av två bostadshus på en fastighet som sedan tidigare varit "bebyggd och ianspråktagen som tomtmark". Domstolen uttalar där att detaljplanekravet enbart bör gälla om regleringen av byggande behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, till åtgärdens karaktär eller omfattning eller till förhållandena i övrigt. Förändring av befintlig bebyggelse kan bl.a. ske genom förtätningar. Enligt förarbetena går det enligt MÖD i dessa fall inte att säga att detaljplan regelmässigt bör användas.

Avgörande för om planläggning bör krävas är om en *helhetsbedömning* av förhållandena i det enskilda fallet leder till slutsatsen att regleringen behöver ske i ett sammanhang. Vid den bedömningen ska hänsyn alltid tas till karaktären på den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i. Den tillkommande åtgärdens karaktär och omfattning är naturliga utgångspunkter för bedömningen (prop. 2017/18:167 s. 14). Den i målet prövade fastigheten låg utanför detaljplanlagt område, men inom sammanhållen bebyggelse. Domstolen uttalade där

att den sökta åtgärden, innefattande nybyggnad av två enbostadshus, skulle kunna vara en sådan förtätning som innebär en förändring som kunde aktualisera detaljplanekravet. MÖD fastslog dock att det inte finns något krav på att regelmässigt använda detaljplan i en situation som den förevarande:

”I nu aktuellt fall är det fråga om en åtgärd av relativt begränsad omfattning på en fastighet som sedan tidigare är bebyggd och ianspråktagen som tomtmark. Den övergripande strukturen i området beträffande t.ex. trafikmiljön och hanteringen av vatten- och avlopp har redan lagts fast. Åtgärden medför enligt Mark- och miljööverdomstolens uppfattning inte något ytterligare behov av samordning.”

Samtidigt bör även nämnas att ett sådant beslut som det nu aktuella även bör föregås av en proportionalitetsbedömning.² Detta då kommunen *de facto* inte har en skyldighet att initiera något planarbete eller anta någon plan, trots positivt planbesked. En fastighetsägare som vill bebygga sin fastighet, likt fastighetsägaren i detta ärende, riskerar därför att hamna i ett slags moment 22; bygglov ges inte för att det behövs detaljplan men kommunen har ingen intention att planlägga området. Kommunen har visserligen ensamrätt att genom planläggning bestämma var ny bebyggelse ska tillkomma. PBL innehåller emellertid ett antal bestämmelser som kommunen behöver förhålla sig till vid lokaliserings- och utformningsfrågor alldeles oavsett planmonopolet. Mycket övergripande kan systematiken i dessa bestämmelser beskrivas som att kommunen kontinuerligt måste beakta olika allmänna och enskilda intressen som på ett eller annat sätt har betydelse för hur den fysiska planeringen kan eller ska bedrivas.

Denna bedömning kan gälla olika allmänna intressen som behöver vägas mot varandra, allmänna intressen mot enskildas eller en enskilds intresse mot en annan enskilds intresse. Nuvarande ärende, att bebygga en fastighet med flertalet småhus, är ett intresse för såväl fastighetsägaren som för det allmänna med anledning av det bebyggelsestryck som Samhällsbyggnadskontoret redovisar till. Vid prövningen av frågor enligt PBL ska alltså hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen. Bestämmelsen, som alltså gäller vid alla beslut enligt lagen, innebär att besluten måste vara proportionerliga. Olägenheter från den fysiska planeringen får alltså inte bli allt för betungande för en enskild sett till det som vinnns.³ Proportionalitetskravet genomsyrar hela PBL, vilket är en bidragande orsak till att den brukar karaktäriseras som en s.k. avvägningslag, där olika motstående intressen behöver balanseras mot varandra.

I praxis har diskuterats att en central parameter vid bedömningen av proportionalitetsfrågan är hur kommunen motiverar detaljplanekravet. Enligt HD är det av betydelse vad kommunen åberopar för skäl för att upprätthålla behovet av detaljplanläggningen och även varför prövningen inte kan ske genom förhandsbesked eller bygglov. Vid avsaknad av en sådan motivering kan, enligt HD, den enskildes intresse av att få sin ansökan prövad i sak väga tyngre än detaljplanekravet. Vilka konkreta skäl som behöver åberopas av kommunen har i praxis inte behandlats i detalj, men HD har nämnt bland annat teknisk försörjning. Även

² Se RÅ 2010 REF. 90

³ Se prop. 2009/10:170 s. 160. Se vidare det nyligen avgjorda ”Åkers Runö” NJA 2023 s. 642 där bl.a. denna fråga avhandlades.

omgivningspåverkan av ny bebyggelse skulle kunna åberopas i vissa fall. Här är det dock viktigt att framhålla att HD har uttalat att "tyngden i det allmänna intresset av att använda detaljplan för den fysiska planeringen kan variera i förhållande till befintlig och förväntad bebyggelse samt hur planläggningssituationen i övrigt ser ut i närområdet". Bakgrunden till uttalandet torde vara att många av de skäl som en kommun potentiellt skulle kunna åberopa för detaljplanens nödvändighet redan skulle kunna vara tillgodosedda inom området där fastigheten är belägen. HD anför att "I sådana fall kan intresset av att just genom en detaljplan lösa sådant som kommunikation och teknisk försörjning för en enskild byggnad väga mindre tungt, eftersom de frågorna redan måste vara lösta för de kringliggande fastigheterna". För det fall ett sådant helhetsgrepp över den fysiska planeringen delvis redan har gjorts blir tyngden i det allmänna intresset betydligt svagare och bör då påverka proportionalitetsbedömningen till den enskildes fördel som i nuvarande fall. Vidare antyder HD genom domskälen att detaljpaneläggning inte nödvändigtvis är den mest lämpliga metoden för att tillgodose dessa typer av allmänna intressen under dessa angivna förutsättningar; domstolen uttalar härom att förutsättningarna kan innebära "skäl för kommunen att tillvarata det utrymme som finns att avstå från planläggning." Alternativet är i så fall prövning genom förhandsbesked eller bygglov.⁴

Sammanfattningsvis

Samhällsbyggnadskontoret har i över 7 års tid emotsatt sig byggnation på fastigheten utan en föregående detaljplan (sedan år 2017) – ändå är någon detaljplanering av fastigheten inte påbörjad så vitt förstås. Sett enbart till karaktären på bebyggelsen i nuvarande situation – enbostadshus – bör lämplighets- och utformningsfrågan kunna prövas genom ett förhandsbesked. Det finns ingen specifik anledning, så vitt fastighetsägaren kan se, till att detaljpaneläggning bör föregå byggnation på dennes fastighet. I doktrinen har skälen till att kommunen bedömer att detaljplan fordras bedömts kunna vara flera, men *normalt* behöver expanderande områden ytterligare infrastruktur – exempelvis gator, kommunikationer, grönytor, vatten- och avlopp eller översvämningssåtgärder – vilket gör att den fysiska planeringen sträcker sig längre än enbart till den enskilda fastigheten som ägaren vill bebygga. Så kan knappast sägas vara fallet med de nu aktuella omständigheterna – vilka redovisats för i detta yttrande - i beaktning. Samhällsbyggnadskontoret har inte kunnat peka på några särskilda behov avseende markanvändningen på den specifika fastigheten som enbart kan tillgodoses genom en detaljplaneprocess. Därtill omringas fastigheten i såväl öst som syd av befintliga detaljplaner, i norr och väst av väg. Det finns en klar bebyggelsestruktur för området som fastighetsägaren är fullt beredd att underordna sig. Samhällsbyggnadskontoret saknar, med hänsyn till de specifika omständigheterna i ärendet, att avslå förhandsbeskedet med anledning av detaljplanekravet. Förhandsbesked bör därför kunna bifallas med specifika villkor vilka fastighetsägaren är villig att diskutera.

Örebro som ovan,


Frida Wästling

⁴ NJA 2022 S. 545