

SITUATIONSPLAN
VRÅ 1:113
FÖRHANDBESKED AVSTYCKNING TOMTER
SIT-01

Källbacken

Rågatan

Rågatan

1
CA 800 KVM

SAMFÄLLD MARK
VA/FÖRRÅD

4
CA 800 KVM

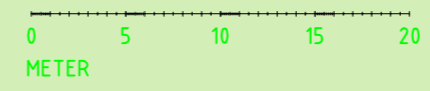
2
CA 800 KVM

5
CA 800 KVM

3
CA 800 KVM

1:114

1:113



Från: Rebecka Persson
Skickat: 2025-12-19 14:25:53
Till: "Eva Anette Sandberg" <eva.anette.sandberg@knivsta.se>
Ämne: Sv: Remiss, VRÅ 1:113, BMK 2025-000499, förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus

Hej, även denna fastighet ligger inom samlad bebyggelse och bedöms därför beröras av detaljplanekrav. Även 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 Knivstaån. 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.

Dagvattenfrågan med anledning av avrinning mot Pinglaström gäller även för Vrå 1:98 och Vrå 1:129 om du vill lägga till det i de ansökningarna.

/ Rebecka

Från: Eva Anette Sandberg <eva.anette.sandberg@knivsta.se>
Skickat: den 18 december 2025 08:22
Till: Planenheten <Planenheten@knivsta.se>
Ämne: Remiss, VRÅ 1:113, BMK 2025-000499, förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus

Hej,
Önskar ert yttrande gällande Vrå 1:113.

Med vänlig hälsning

Eva Sandberg
Bygglovshandläggare/byggnadsinspektör
Samhällsbyggnadskontoret, Knivsta kommun
Telefon: 018-34 70 00
e-post: eva.anette.sandberg@knivsta.se



Personuppgifter i ditt meddelande hanteras enligt EU:s dataskyddsförordning på det sätt som beskrivs i kommunens dataskyddsåtagande. Läs mer om dina rättigheter på <https://www.knivsta.se/dataskydd>

Från: Henrik Eddiesson <henrik.eddiesson@roslagsvatten.se>
Skickat: 2026-01-09 07:53:16
Till: "Knivsta Kommun" <knivsta@knivsta.se>
Ämne: BMK 2025-000499

Detta är ett meddelande från en extern avsändare. Öppna inte länkar och bilagor om du är osäker på innehållet. Kontakta IT-support om du känner dig tveksam.

Hej.

BMK 2025-000499

Roslagsvatten har fått rubricerad remiss för yttrande och vill framföra följande.

Fastigheten VRÅ 1:113 ligger utanför verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppsledningar. Dock i direkt angränsning till verksamhetsområdet och allmänna vatten- samt avloppsledningar.

Fastigheten är belägen inom det område som i kommunens VA-plan benämns Gamla Alsike, vilket är definierat som ett utbyggnadsområde. Området består redan idag av cirka 75 bostadshus och omfattas därmed av kommunalt ansvar för vatten- och avlopp enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV).

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.

Roslagsvatten anser att kommunen bör ta ett helhetsgrepp över Gamla Alsike och tydligt definiera vilken utveckling som ska möjliggöras, för att skapa förutsättningar att utreda om och hur allmänna vattentjänster för hela denna del av kommunen ska ordnas på bästa sätt. Detta bör med fördel ske genom ett planprogram. Om även den planerade stationsbyggnaden genomförs ökar sannolikheten ytterligare för förtätning och annan exploatering i området.

Om kommunen inte avser att ta ett helhetsgrepp anser vi att en detaljplan ändå behöver upprättas för att säkerställa att den föreslagna nybyggnationen sker på ett ändamålsenligt sätt. Det bedöms finnas kapacitet att ansluta fem enbostadshus till de angränsande allmänna VA-ledningar i området. En sådan anslutning ska regleras genom ett exploateringsavtal mellan oss och fastighetsägaren.

Med vänliga hälsningar

Henrik Eddiesson



Henrik Eddiesson
Kommunansvarig VA Vaxholm & Knivsta

Box 437, 184 26 Åkersberga|Sågvägen 2
Tel: 08-580 209 89, 08-540 835 00
roslagsvatten.se

Bygg - Lämna svar vid grannhörande

Ärendenummer Minut Bygg	260111-KNI-BYGG-GRAN-TZ57
Inskickat	2026-01-11 12:51

Välj typ

Hur vill du använda e-tjänsten? Som:	Privatperson
Vill du hämta företag där du är ombud i för byggärenden?	Nej

Vald remiss

Diarienummer	BMK 2025-000499
Beskrivning	förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus
Min fastiget	VRÅ 1:114

Remissinformation

Berörd fastighet	VRÅ 1:113
Svara senast	2026-01-15

Invändningar	Synpunkter
--------------	------------

Synpunkter	<p>Hej,</p> <p>Äntligen händer det något på vår grannes tomt. Det är väl bra att dela det blir en förlängning på Alsike trädgårdsstad och att kommunen får in nya skattebetalare som bär upp kommunen.</p> <p>I den översiktsplan som finns och ligger så är det en förtätning av småhus som gäller vilket gör att jag inte har några åsikter eller synpunkter på det.</p> <p>Jag vill tillägga att på alla tomter runt om oss så är det fastighets ägare som inte bryr sig om sina tomter och tittar man på den befintliga skogen så ligger det träd huller om buller och det gäller även eran skog på er mark som gör att man kan få ett träd på sig när man går i skogen.</p> <p>Hälsningar Patrik VRÅ1:114</p>
------------	--

Kontaktuppgifter

Dina kontaktuppgifter

Förnamn	Per Evan Patrik
Efternamn	Johnsson
Adress	SÖDRA ALÄNGSVÄGEN 1
Postnummer	741 92
Ort	KNIVSTA
E-post	Patrik.johnson68@gmail.com
Jag vill ange	Mobil
Mobil	0703302220

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2026-01-11 12:51
Signerat av:	Per Evan Patrik Johnsson
Signatur verifierad:	2026-01-11 12:51

Bygg - Lämna svar vid grannhörande

Ärendenummer Minut Bygg	260115-KNI-BYGG-GRAN-EJ51
Inskickat	2026-01-15 22:40

Välj typ

Hur vill du använda e-tjänsten? Som:	Privatperson
Vill du hämta företag där du är ombud i för byggärenden?	Nej

Vald remiss

Diarienummer	BMK 2025-000499
Beskrivning	förhandsbesked för nybyggnad av fem enbostadshus
Min fastiget	VRÅ 1:191

Remissinformation

Berörd fastighet	VRÅ 1:113
Svara senast	2026-01-15

Invändningar	Synpunkter
--------------	------------

	<p>Yttrande gällande ansökan om förhandsbesked för avstyckning av fastigheten VrÅ 1:113.</p> <p>Vi är sakägare i området och vill härmed lämna våra synpunkter avseende ansökan om förhandsbesked för avstyckning av ovan nämnda fastighet till fem bostadsfastigheter. Vi vill inledningsvis tydligt framföra att vi tillstyrker ansökan.</p> <p>Vår bedömning är att den aktuella platsen är lämplig för bostadsändamål i den mening som avses i plan- och bygglagen (PBL), med beaktande av såväl allmänna som enskilda intressen enligt 2 kap. PBL.</p> <p>Fastigheten är redan idag bebyggd och etablerad för bostadsändamål, varför det inte är fråga om ianspråktagande av orörd eller jungfrulig mark. Markens användning och karaktär är därmed redan befäst, vilket talar för att ytterligare bostadsbebyggelse utgör en naturlig och logisk utveckling av området.</p>
Synpunkter	<p>Vidare ligger den sökta åtgärden i linje med kommunens översiktsplan, där området pekats ut som lämpligt för bostadsbebyggelse. Ett positivt förhandsbesked skulle därmed vara förenligt med kommunens långsiktiga planeringsinriktning och bidra till en förutsägbar och konsekvent tillämpning av planinstrumenten.</p> <p>Ur ett allmänintresseperspektiv anser vi att förtätning i befintliga bostadsområden utgör en god hushållning med mark, i enlighet med PBL och Miljöbalkens grundläggande hushållningsprinciper. Området har ett naturligt läge för bostäder, med närhet till befintlig service och infrastruktur. Att möjliggöra bebyggelse här bidrar till ett mer sammanhållet, levande och väl omhändertaget bostadsområde, samtidigt som risken för övergivna eller outnyttjade tomter minskar.</p> <p>Sammantaget anser vi att platsen uppfyller kraven på</p>

lämplighet enligt PBL och att det saknas sådana motstående intressen som motiverar ett avslag på ansökan om förhandsbesked. Vi menar därför att ansökan bör beviljas.

Kontaktuppgifter

Dina kontaktuppgifter

Förnamn	Emma Karolina
Efternamn	Torgalsböen Johansson
Adress	KÄLLBACKEN 12
Postnummer	741 92
Ort	KNIVSTA
Jag vill ange	Mobil
Mobil	0724664510

Signeringsinformation

Ankomsttid:	2026-01-15 22:40
Signerat av:	Emma Karolina Torgalsböen Johansson
Signatur verifierad:	2026-01-15 22:40

Yttrande BMK 2025-000499

Vrå 1:113

Komplettering till vårt ärende inför Bygg.

- Vi kan låta närmaste detaljplan råda för de nya fastigheterna, på så sätt har Bygg- och miljönämnden (BMN) detaljplanerat detta och tillgodosett att ny bebyggelse smälter in i omgivande byggnadsstruktur. Vi föreslår detaljplanen Kv Fjällhaga som är villabebyggelse i trädgårdsstadsformat.
- Vi kopplar gärna på kommunalt VA men bygger lika gärna enskild gemensam anläggning. Detta är inte en detaljplanefråga alls utan vi kan skjuta fram detta och utreda det inför lantmäteriförrättningen.

Vädjan till BMN om handlingskraft och att ha rätt proportioner

BMN har genom detta ärende möjlighet att på ett enkelt och tydligt sätt planera några få tillkommande tomter i centrumnära läge i Alsike. Bebyggelsen utformning och karaktär kan ni påverka och på så sätt garantera att den smälter in i omgivningen genom att ställa krav här i förhandsbeskedet och alla rutor i PBL blir därigenom ibockade. Den tekniska försörjningen är inte en fråga som bör ge ett avslag, låt det bli krav på utredning och tydligt svar från Roslagsvatten om det finns kapacitet och möjlighet att koppla på innan förrättningen startas. På detta sätt säkerställer BMN att det blir en bra lösning på den tekniska försörjningen. Ha lite koll på proportionerna i detta, bygglov- och planenhetens förslag till avslag bygger på mycket lösa grunder i lagen och lagen ändrades på många sätt drastiskt i december och en av anledningarna till ändringarna som genomfördes var att få bort gisslantagandet som kommuner kan utsätta fastighetsägare för (som i detta fall). Att kommunen ger positiva besked som driver upp tomtpriser för att sedan inte ha någon som helst avsikt att planlägga inom rimlig, överskådlig tid skulle i privata sammanhang vara ett bedrägligt brott, jämför att ett företag blåser upp sitt aktievärde genom att skriva om sin nya satsning på AI utan att ha ambitioner att göra det exempelvis, och det finns tyvärr inget ansvarstagande för kommunala besked av detta slag och ingen aktiekurs som kan rasa men det blir därefter oproportionerligt sjukt när kommunen sedan sätter stopp för förhandsbesked av denna sort. Planmonopolet bygger på en helhetsbild och proportionalitet och om det i detta fall blir avslag så är det för att man blåst upp lagrummet till sitt yttersta och använder det till att missbruka och misstolka det allmänna och privata intresset som är starkt för att få till denna slags bebyggelse. Kommunen och Walloxstrand vill göra exakt samma sak på denna fastighet – att planera och bygga bostäder. Så ha nu lite ryggrad och bevilja detta förhandsbesked,

alternativet att tomter styckas på oreglerade sätt (som det i skrivande stund gör) kommer göra att möjligheten att planlägga detta område inte kommer finnas.

Yttrande på tjänstemannautlåandet:

Detaljplanekrav?

Det finns ingen lag som säger att det krävs detaljplan när det är samlad bebyggelse och det är helt och hållet upp till er politiker i BMN att bevilja detta. Det hade kanske funnits fog för detaljplanekrav om förhandsbeskedet gällde en karaktär och omfattningsförändring gentemot befintlig bebyggelse men här handlar det om välplanerade villatomter i ett stort villatomtsområde i mycket liten skala. Utformning och tomtstorlekar är vedertagna och välplanerade. Tekniska lösningar på VA och dagvatten går att lösa genom projektering och utredning utan en detaljplan endast om det kan vara av betydande konsekvenser på miljön infaller detaljplanekravet vilket denna lilla bebyggelse inte utgör.

Allmänna intresset

Det allmänna intresset är tydligt i översiktsplanen, samhällets vilja är att förtäta bebyggelsen på fastigheten, och folket har sagt sitt genom att rösta fram en tydlig bostadspolitik som förkroppsligas i detta förhandsbesked. Planavdelningen har gett ett positivt planbesked. Att avslå innebär att planera för otryggare sämre bebyggelse alternativt att det lämnas att växa igen och ödebyggnader bidrar till platser för ljusskygga aktiviteter vilket gör det till ett allmänt intresse bebygga. Lagar har tydligt reviderats för att få bort kommunala möjligheter att hålla fastigheter i gisslan såsom i detta fall så det allmänna intresset på nationell nivå är därmed befast. Kommunen lider av att det finns för få barn, förskolor och skolor står med lediga kostsamma platser och en villa innebär en familj med barn och detta förhandsbesked kan vara avgörande vid beslut om att lägga ner/behålla skolor. Förhandsbeskedet innebär också att det kommer något inom kort, och innebär att det också fyller en viktig marknadsfunktion som ligger i kommunens intresse, se bifogat mail 1. Sammantaget så kan man konstatera att det allmänna intresset är klart för att fastigheten skall förtätas och bebyggas helt i linje med hur det är planerat i förhandsbeskedet.

Privata intresset

Det privata intresset är stort för att det skall bebyggas, det flesta grannarna är för, se bifogade mail, marknaden är för, se bifogat mail. Fastigheten är förvärvad på information från kommunen att detaljplaneprocessen skall dras igång inom 6 månader, ett besked som dels höjde priset på fastigheten, dels var avgörande för Walloxstrand AB att investera i den. Självklart finns det inget ansvar från kommunal sida men det har fått konsekvenser för ett nystartat bolag i Knivsta kommun som har fått sin investering dels

uppgad i pris och i med beskedet att den inte kommer detaljplaneras inom överskådlig tid (tf planchef Johan Malmborg) - sänkt värdet rejält. Det är ett stort intresse från Walloxstrand AB att få ut något av detta och förhoppningsvis så vågar BMN parti ta tag i så att denna gisslansituation som kommunen tillskapat, och är högst ansvarig för, löses upp. Det är ett investeringsförakt som också får konsekvenser och ryktet om vad som händer om man investerar på kommunala besked i Knivsta kommun och hur nonchalant man sedan behandlar företag som investerat är inte att förringa. Så för det generella privata intresset så bör tjänstemän såväl som politiker ha större respekt för de som vill investera och starta företag och här ges ett tillfälle för BMN att sätta ner foten och ge ett avtryck. Walloxstrand AB:s pengar har låsts upp i denna fastighet på grund av positiva besked från kommunen och att man sedan gjort marken iskall genom att lägga alla planer på hyllan och sedan försöka hänga upp ett avslag på detta förhandsbesked på lösa grunder för att ha kakan och äta upp den på Walloxstrands bekostnad. I ett, inte mycket, större perspektiv så har kommunen låst upp och förbrukat pengar som är öronmärkta för investeringar i Knivsta kommun och på så sätt fällt krokben för sig själva. Vår affärsidé har varit tydlig att vi endast ska investera där vi står, frågan är om vi blir tvungna att ställa oss någon annanstans. Det privata intresset är således akut och mycket stort.

Lämplighet

Ytterst lämplig placering av nya villor! Självklart.

Lämpligheten ifrågasätts och det blir lite lustig situation. Detta är en bebyggd fastighet och därav är dess syfte redan idag solklar och ianspråktagen. Markanvändningen är vi helt överens om kommunen själv har pekat ut det i ÖP:n. Viljan från kommunen att planera denna förtätning genom en detaljplaneprocess är en bekräftelse på lämpligheten. Ingen jungfruelig mark tas i anspråk, ingen skog, inget fornminne inget kulturminne eller kulturmiljö. Ett positivt planbesked har givits för än hårdare exploatering och förtätning. Alltså tydligt att alla är överens om att detta är mycket lämpligt att förtäta så lämpligheten är därav befäst. När det gäller gatunät och teknisk försörjning så kommer inte en detaljplan kunna köra sina gator hursomhelst i detta område, dels är vägen idag omringad av massor av befintlig bebyggelse med många privata ägare så om detta område någonsin kommer detaljplaneras så måste man hålla sig till det gatunät som finns idag dels av kostnaderna det skulle innebära att köpa loss mark för att bygga nya vägar och dels för att man kastar kulturvärdet i dess dragningar i soptunnan. Eventuella påverkan på diken/dagvatten kan fastigheterna anpassas, om/när det väl detaljplaneras, med lätthet. Så summeringen: ytterst lämpligt att förtäta på en redan bebyggd fastighet, gatunätet kan inte ändras i en detaljplaneprocess för det är ytterst kostsamt och helt orealistiskt.

Se även bifogat mail från Fastighetsbyrån Knivsta som är den mest anlitate mäklarbyrån i Knivsta kommun sedan många år tillbaka.

Välplanerat! Inget detaljplanekrav.

Detta är välplanerat och helt okontroversiella byggnationer som följer omgivande bebyggelse och följer kommunens styrdokument och som dessutom förkroppsligar den rådande politiska viljan samt den självbild Knivsta har men är på väg att förlora – I Knivsta kan man bygga sitt eget hus på en tomt i närhet av samhällskärnan. Vi underkastar oss närmaste detaljplan. Vi är professionella fastighetsutvecklare och detta är mycket välplanerat även enligt marknaden, se mail från Fastighetsbyrån, så är tomterna välplanerade och tydliga. Summering: välplanerat och genomtänkt och det går att göra utan att blanda in planavdelningen, dessutom möjlighet för BMN att detaljplanera genom att kravställa förhandsbeskedet så att det skrivs in i fastighetsförrättningen.

VA är inget skäl att avslå

Vi är beredda att bygga eget VA eller koppla på kommunalt VA. Inget krav finns på att det måste finnas en detaljplan för att få koppla på den kommunala VA anläggningen och inget talar egentligen emot att bygga egen lösning på VA. Frågan om vilken lösning det blir bör inte stoppa förhandsbeskedet, ansvarsfrågan kräver absolut ingen detaljplan utan man kan lugnt bevilja detta förhandsbesked under förutsättning att frågan utreds och Roslagsvatten får uppdraget att försöka ansluta fastigheterna. Om kommunen bara har viljan finns möjligheten att koppla på och då skrivs ett exploateringsavtal, om de inte vill kommer Structor att projektera en modern lösning på en gemensamhetsanläggning som klarar alla krav inklusive att ta hand om dagvattnet lokalt (LOD).

Förslag på beviljande:

- Det råder inte ett detaljplanekrav på fastigheten enligt PBL. PBL är tydlig med att det inte krävs detaljplan om det kan prövas i samband med förhandsbesked vilket genom detta sker. Områdets lämplighet är befast på många sätt och det allmänna intresset och privata intressena är starka för att få igång villabebyggelse i hyfsat centralt läge och här ges möjlighet att på ett tydligt och enkelt sätt få till ett litet antal villatomter.
- Kommunen har prövat att planera genom så kallad byggherreplan och tänker i och med detta förhandsbesked detaljplanera genom BMN och detta förhandsbesked. För att ny bebyggelse ska ta hänsyn till omgivningen så ska fastigheten och de nya tomterna underkasta sig detaljplanen Kv Fjällhaga vad gäller storlek och utseende samt kommunens rådande dokument vad gäller utformning. Teknisk försörjning såsom VA skall utredas och Roslagsvatten ges

härmed ett uppdrag om att tydligt och utan dröjsmål svara på om det går att ansluta och är svaret ja kan de nya fastigheterna ges möjlighet att ansluta genom exploateringsavtal med Roslagsvatten. Om svaret är nej faller det på sökande att innan förrättning påbörjas ha utrett och projekterat en enskild gemensam anläggning och omhändertagande av dagvatten och ansökan för anläggningen skall göras till kommunen och vara godkänd - detta skrivs in i förrättningen. När/om området detaljplaneras så kan fastigheterna erbjudas att koppla på kommunalt vatten och avlopp beroende på den för den tidens rådande kunskap, lagar och regler om vatten, avlopp och dagvatten.

Gustav Ahlford VD

Walloxstrand AB

Trunstabacke AB

Hägerdal Vrå AB

Från: Gustav Ahlford <gustav.ahlford@walloxstrand.se>
Skickat: 2026-01-14 06:20:37
Till: "Sofia Johansson" <Sofia.Johansson@knivsta.se>; "Eva Anette Sandberg" <eva.anette.sandberg@knivsta.se>
Ämne: Sv: Remissvar BMK 2025-000499 Vrå 1:113

Detta är ett meddelande från en extern avsändare. Öppna inte länkar och bilagor om du är osäker på innehållet. Kontakta IT-support om du känner dig tveksam.

Hej Eva,

Svar på Roslagsvattens remissvar.

Det är en riktigt larvig situation. Fastigheten 1:113 är omgiven av fastigheter som är påkopplade på Roslagsvatten och som också ligger utanför verksamhetsområdet, ledningarna ligger i gatan endast några meter från tomtgräns, i remissvaret så är det tydligt att kapaciteten finns och vi vill gärna koppla på. Vad är det som stoppar? Det krävs ingen detaljplan för att låta oss koppla på kommunalt VA och hela detta remissvar är ett gisslantagande från Roslagsvattens sida och ett eventuellt helhetsgrepp och detaljplan kommer endast komma fram till att fastigheten ska anslutas till det kommunala nätet som i skrivande stund är hur enkelt som helst och dessutom har systemet kapaciteten.

Vi ingår gärna direkt exploateringsavtal enligt Henrik Eddisessons mail men en enskild VA-lösning idag har inga problem att leva upp till samhällets krav och vi har tidigare fått besked av Roslagsvatten att de inte tänker låta oss koppla på av någon mystisk anledning. Roslagsvatten kan låta fastigheter kopplas på även om de inte ligger inom deras verksamhetsområde.

Vi delar inte alls bedömningen att den belastningen av en enskild gemensam VA-anläggning för 5 bostadshus har så stor påverkan att kommunen får föreläggande, detta är ett extremt överdrivet argument och vi tycker att denna fråga kan avgöras genom en projektering av anläggningen med tillhörande utredning om dess påverkan på samma sätt som man tar reda på grundförutsättningar och mark och miljöutredningar. Frågan är helt enkelt nånting man reder ut i samband med bebyggelse och inte någonting man blåser upp för att sätta stopp. Att Roslagsvatten enkelt bara kan låta oss koppla på gör ju situationen larvig, ska de sitta och blåsa upp argument – om de verkligen var rädda om grundvattnet så skulle de självklart genast låta oss koppla på.

Mvh

Gustav

GUSTAV AHLFORD

WALLOXSTRAND AB

- ✘ +46(0)703-808 500
- ✘ walloxstrand.se
- ✘ gustav.ahlford@walloxstrand.se



Från: Sofia Johansson <Sofia.Johansson@knivsta.se>
Skickat: den 9 januari 2026 10:35
Till: Gustav Ahlford <gustav.ahlford@walloxstrand.se>
Ämne: Remissvar BMK 2025-000499 Vrå 1:113

Hej

För er kännedom har det inkommit remissvar i ert ärende BMK 2025-000499, se bifogad fil. Om ni vill kan ni bemöta dessa synpunkter i detta mail. Ert svar kommer att bifogas som en bilaga i beslutet.

Ha en fortsatt bra dag

Med Vänliga Hälsningar

Sofia Johansson

Enhetsadministratör, bygglov
Miljö- och byggenheten, Knivsta kommun

Telefon växel: 018-34 70 00

E-post: Sofia.Johansson@knivsta.se



I princip blir all post till Knivsta kommun allmän handling. Det innebär att allmänhet och media normalt har rätt att ta del av innehållet i ditt meddelande.

Personuppgifter i ditt meddelande hanteras enligt EU:s dataskyddsförordning på det sätt som beskrivs i kommunens dataskyddsåtagande. Läs mer om dina rättigheter på <https://www.knivsta.se/dataskydd>

Från: Gustav Ahlford <gustav.ahlford@walloxstrand.se>
Skickat: 2026-01-26 18:53:46
Till: "Eva Anette Sandberg" <eva.anette.sandberg@knivsta.se>;
"Bygglovsenheten" <Bygglovsenheten@knivsta.se>; "Knivsta Kommun" <knivsta@knivsta.se>
Ämne: VB: Fastighetsbyråns bild av marknaden

Detta är ett meddelande från en extern avsändare. Öppna inte länkar och bilagor om du är osäker på innehållet. Kontakta IT-support om du känner dig tveksam.

Hej,

Vill bilägga detta mail i ärendet BMK 000-499, se nedan.

//Gustav

GUSTAV AHLFORD

WALLOXSTRAND AB

- +46(0)703-808 500
- walloxstrand.se
- gustav.ahlford@walloxstrand.se



Från: Louise Ekerot <louise.ekerot@fastighetsbyran.se>
Skickat: den 14 november 2025 15:29
Till: Gustav Ahlford <gustav.ahlford@walloxstrand.se>; Daniel Svensson <daniel.svensson@walloxstrand.se>; Henrik Arnesson <henrik.arnesson@fastighetsbyran.se>
Ämne: Fastighetsbyråns bild av marknaden

Med anledning av förslag på avstyckning av tomterna på fastigheterna Vrå 1:98 och Vrå 1:113 ger vi på Fastighetsbyrån er en bild av hur marknadsläget är och har varit, förankrat i statistik samt vad vår bild av dessa tomter är grundat på 20 års erfarenhet av att sälja fastigheter i Knivsta kommun.

Till att börja med kan vi konstatera att det finns många likheter mellan de två fastigheterna. Vi tar det därför generellt och specifika detaljer mejslas ut eftersom.

Planeringen

Tomterna har eftersträvat att vara kvadratiska för att ge många alternativ till att placera en byggnad. Det finns exempel på avstyckningar i centrala Knivsta och Alsike som blivit mycket smala, med ett skaft eller med en sida i kraftig lutning som kan få ihop många kvadratmeter men som inte ger möjligheter att bygga och vrida sitt hus som man önskar. Så är det inte i detta fall. Här kan man planera och vrida huset utefter det solläge man önskar. Tomterna möjliggör också en sammanhållen bra trädgårdsyta. I båda fastigheternas fall så är det en gemensam central väg som i sin

tur ansluter till befintligt vägnät och det är ett tydligt, logiskt och välplanerat sätt att angöra sin tomt om man till exempel jämför avstyckningar med skaftlösningar och dylikt.

Tomternas storlek är lagom för Alsike tätort. De inbjuder till att välja alla slags standardstorlekar på en villa men bjuder inte in till att bygga till stora ekonomibyggnader och dylikt. Storleken gör att man inriktar sig på en familj som vill bygga något eget men ha en enkel tillvaro utan en stor tomt att underhålla. Tomterna erbjuder även närhet till både kollektivtrafik, service, skola och barnomsorg. Vrå 1:113 har ett läge där man direkt smälter in i bebyggelsen och blir en förlängning av villamattan med nära kontakt med naturområden, skola och Coop. Vrå 1:98 blir ett tillskott i ett område som vuxit organiskt med cykelnärhet till skola, kollektivtrafik och livsmedelsbutik. Tomterna är mycket välplanerade och väl avvägda för sitt ändamål.

Marknaden

Vi har förflyttat oss från en het och lukrativ nyproduktionsmarknad under perioden 2015-2021 till en marknad som 2022-2025 har varit frostig med långa försäljningstider och rekordlågt utbud. Detta gäller i Knivsta kommun såväl som i riket som helhet. Många pågående projekt har helt ställts in och en stor del av de inflyttningsklara bostäderna fick flyttas över till successionsmarknaden.

Vi upplever en viss återhämtning på villamarknaden. Efterfrågan av villor i Alsike ökar sakta, medan bostadsrättsmarknaden fortfarande är avvaktande. Vad gäller tomter för nybyggnation av villa i närhet av Knivsta eller Alsikes tätort har försäljningen varit minimal under de senaste åren. De villatomter som kommunen styckade, exempelvis 1:554 och Vrå 1:795 -1:800, har istället blivit radhus och Brf:er. Vi upplever idag ett överutbud av radhus i bostadsrättsform i Alsike och den marknaden är fn ganska mättad. Vad som efterfrågas är istället villatomter likt dessa. Efterfrågan är fortsatt lägre än under perioden 2015-2021, men eftersom utbudet av villatomter varit så lågt sedan 2023 ser vi ändå att en efterfrågan av dessa tomter skulle vara ett mycket välkommet tillskott för att fånga in de familjer som vill bygga sitt eget hus och bo i en tätort.

Priser på tomter har gått ner väsentligt. Byggekostnader, myndighetskostnader och anslutningskostnader har skjutit i höjden, räntorna har stigit (men är nu på en bra nivå) och bankerna är mycket mer försiktiga med att låna ut pengar för nyproduktion (riskpåslag då privatpersonen riskerar köpa och sälja med olika marknadsförutsättningar). Det som måste kompensera är därför tomtpriiset för att anpassa totalkostnaden till köparens plånbok. Vi har exempel på tomter som sålts för 2,5-3 msek innan pandemin som senare sålts igen för halva priset på dagens marknad.

Som mäklare har vi direkt kontakt med Knivsta och Alsikes bostadstrender. De följer givetvis oftast nationella trender, men det finns några ortsspecifika. Exempelvis så hittar man inte fram med något projekt i Alsike eller Knivsta med bostadsrätter (detta gäller både i lägenhets- och radhusform). Lösningen har i några fall blivit att man omvandlat till hyresrätter och i några fall att man helt enkelt lagt projektet på is. Däremot har Knivsta kommun alltid varit ett mål för familjer som vill bygga sin egen villa. Det är också en tydlig identitet som tidigare var en verklighet – i Knivsta kan man bosätta sig och bygga sin villa. Under senare år saknar vi helt centrala villatomter att sälja - en produkt med fortsatt efterfrågan och en viktig beståndsdel i

bostadsutvecklingen i stort. Behovet av att kunna bosätta sig i kommunen på detta sätt är mycket viktigt för att attrahera alla slags människor och möjligheter. Vem köper en villatomt för att bygga sin dröm? Det är oftast en familj med god ekonomi med barn i skolåldern eller förskoleåldern. De är antingen helt nya i kommunen eller en familj som trivs i kommunen och vill förverkliga sin dröm om att bygga eget.

Summering av detta: Marknaden är mycket sval generellt för tomter och priset är lågt, utbudet av villatomter i tätortsläge är obefintlig, villatomter nära tätort är en mycket viktig produkt att kunna erbjuda för att fortsätta attrahera den kundgrupp man traditionellt förknippar med Knivsta.

Louise Ekerot

Fastighetsmäklare
Franchisetagare / Kontorschef

Fastighetsbyrån – Knivsta

070-830 55 94

louise.ekerot@fastighetsbyran.se

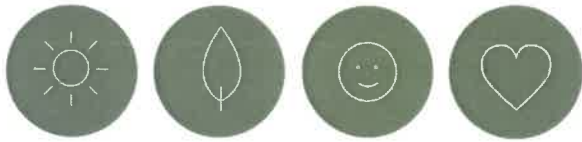
fastighetsbyran.com/knivsta

Forsbyvägen 1D, Box 6, 741 21 Knivsta

Spafab i Knivsta AB / Knivsta / Org.nr:556765-1293

[Behandling av personuppgifter](#)

Fastighetsbyrån 

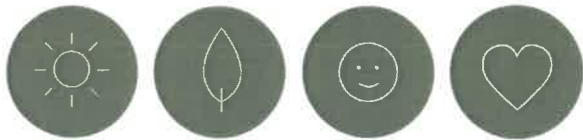


Diarienummer: BMK 2025-xxxx
Fastighetsbeteckning: Vrå 1:113

Svar på frågor i kommunens blankett checklista:

- Det finns inga natur eller kulturvärden på fastigheten. Det är en större bostadstomt som delas upp i flera mindre och således ingen ändring av ändamålet.
- Fastigheten kan anordna enskilt gemensamt avlopp och vatten. Det föreligger mycket goda förutsättningar för att hitta bra färskvatten genom egenborrad brunn och avloppsanläggningen utformas så att den med råge klarar alla krav. Fastigheten ligger utanför Roslagsvattens verksamhetsområde.
- Det är enkelt och säkert att ta sig till tomten då den ligger i ett välplanerat område. Ingen ny in och utfart planeras. Det finns gott om plats för parkeringsplatser, både enskilda och parkeringar och gästparkeringar. Sopbil och post kan vända längst in på fastigheten.
- Post-, sop- och källsortering kan ske vid respektive tomtgräns, alternativt vid ett gemensamt post-, sop- och källsorteringshus vid infarten till fastigheten. Sopbil och post kan vända längst in på fastigheten.
- Tomterna ligger i Alsikes äldre villakvarter och är inte påverkade av Arlandas influensområde och inte bullerstört av trafikleden genom Alsike.
- Hållbarhet och energi. Ny lagstiftning gör det möjligt för flera fastighetsägare att dela på energi från exempelvis solcellsanläggningar och bergvärme-/kylanläggningar. Tomterna har god möjlighet att utformas på detta sätt och förbereds för framtida hållbar energidelning.
- Tekniskt sett är tomterna mycket lättbyggda eftersom de styckas av från befintlig bostadstomt. Vid byggstart genomförs geoteknisk undersökning, men man kan föregå den och titta på befintliga jordartskartor samt titta på vilken grundläggning som krävs i området tidigare och då konstatera att förutsättningarna är mycket goda. Exempelvis är pålning inte aktuellt, vilket avsevärt minskar klimatavtrycket.
- Dagvatten. Det finns goda förutsättningar att ta hand om dagvatten och planen är att installera magasin under mark med enkla pumpanläggningar så att dagvattnet kan användas till bevattning inom området. Utöver det så görs en dimensionerande projektering av dagvattenanläggningen. Förutsättningarna att ta hand om dagvattnet inom fastigheten är mycket goda.
- Grannarnas utsikt. Tomterna har två sidor mot kommunal grönyta och en sida mot vägen. Åt dessa håll kommer ingen bli påverkad. Den västra sidan vetter mot granne och befintligt fallfärdigt hus står närmast den tomtgränsen så i princip kan utsikten bara bli bättre.
- Tillgänglighet. Tomterna är projekterade med hänsyn till tillgänglighet. Som ett alternativ utreds post, sop- och källsortering vid tomtgräns, men det kan även bli gemensam hantering av detta vid infarten till fastigheten och då utreds detta vidare under tillgänglighetsprojekteringen. Parkering vid respektive tomt, men även gemensam gästparkering/handikapparkering.
- El (Vattenfall) och fiber (Knivstanet) ligger nära och tillgängligt. Stamfastigheten har elabonnemang idag.


Gustav Ahlford
0703 80 85 00



Diarienummer: BMK 2025-xxxx
Fastighetsbeteckning: Vrå 1:113

Svar på frågor i kommunens blankett checklista:

- Det finns inga natur eller kulturvärden på fastigheten. Det är en större bostadstomt som delas upp i flera mindre och således ingen ändring av ändamålet.
- Fastigheten kan anordna enskilt gemensamt avlopp och vatten. Det föreligger mycket goda förutsättningar för att hitta bra färskvatten genom egenborrad brunn och avloppsanläggningen utformas så att den med råge klarar alla krav. Fastigheten ligger utanför Roslagsvattens verksamhetsområde.
- Det är enkelt och säkert att ta sig till tomten då den ligger i ett välplanerat område. Ingen ny in och utfart planeras. Det finns gott om plats för parkeringsplatser, både enskilda och parkeringar och gästparkeringar. Sopbil och post kan vända längst in på fastigheten.
- Post-, sop- och källsortering kan ske vid respektive tomtragrens, alternativt vid ett gemensamt post-, sop- och källsorteringshus vid infarten till fastigheten. Sopbil och post kan vända längst in på fastigheten.
- Tomterna ligger i Alsikes äldre villakvarter och är inte påverkade av Arlandas influensområde och inte bullerstört av trafikleden genom Alsike.
- Hållbarhet och energi. Ny lagstiftning gör det möjligt för flera fastighetsägare att dela på energi från exempelvis solcellsanläggningar och bergvärme-/kylanläggningar. Tomterna har god möjlighet att utformas på detta sätt och förbereds för framtida hållbar energidelning.
- Tekniskt sett är tomterna mycket lättbyggda eftersom de styckas av från befintlig bostadstomt. Vid byggstart genomförs geoteknisk undersökning, men man kan föregå den och titta på befintliga jordartskartor samt titta på vilken grundläggning som krävts i området tidigare och då konstatera att förutsättningarna är mycket goda. Exempelvis är pålning inte aktuellt, vilket avsevärt minskar klimatavtrycket.
- Dagvatten. Det finns goda förutsättningar att ta hand om dagvatten och planen är att installera magasin under mark med enkla pumpanläggningar så att dagvattnet kan användas till bevattning inom området. Utöver det så görs en dimensionerande projektering av dagvattenanläggningen. Förutsättningarna att ta hand om dagvattnet inom fastigheten är mycket goda.
- Grannarnas utsikt. Tomterna har två sidor mot kommunal grönyta och en sida mot vägen. Åt dessa håll kommer ingen bli påverkad. Den västra sidan vetter mot granne och befintligt fallfärdigt hus står närmast den tomtragrens så i princip kan utsikten bara bli bättre.
- Tillgänglighet. Tomterna är projekterade med hänsyn till tillgänglighet. Som ett alternativ utreds post, sop- och källsortering vid tomtragrens, men det kan även bli gemensam hantering av detta vid infarten till fastigheten och då utreds detta vidare under tillgänglighetsprojekteringen. Parkering vid respektive tomt, men även gemensam gästparkering/handikapparkering.
- El (Vattenfall) och fiber (Knivstanet) ligger nära och tillgängligt. Stamfastigheten har elabonnemang idag.


Gustav Ahlford
0703 80 85 00