

Diarienummer: BMK 2024-000541  
Fastighetsbeteckning: BRUNNBY 11:1  
Handläggare: Robert Fåhraeus, Bygglövsarkitekt

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

### Förhandsbesked för nybyggnad av verksamhet

#### Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av verksamhet på fastigheten BRUNNBY 11:1 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 en industriverksamhet omfattande en byggnad för lager/logistik om ca 10 000 m<sup>2</sup> byggnadsarea samt en byggnad för lager, logistik samt kontor på ca 5000 m<sup>2</sup> samt därtill tillhörande logistiktor om ca 133 000 m<sup>2</sup> intill E4 och Carl von Paykulls väg på fastigheten Brunnby 11:1. Området och fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

#### Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av en industriverksamhet omfattande en byggnad för lager/logistik om ca 10 000 m<sup>2</sup> byggnadsarea samt en byggnad för lager, logistik samt kontor på ca 5000 m<sup>2</sup> samt därtill tillhörande logistiktor om ca 133 000 m<sup>2</sup> (13,3 ha) intill E4 och Carl von Paykulls väg på fastigheten Brunnby 11:1. Området och fastigheten ligger utanför detaljplanerat område.

Fastigheten Brunnby 11:1 utgörs av 129 hektar skogs- och jordbruksmark runt Sättra gård. I anslutning till sökt åtgärd längs med Carl von Paykulls väg finns i dagsläget ett upplag om ca 10 000 m<sup>2</sup> med tidsbegränsat bygglov till och med 2033-10-01.

## Motiv

Bygg- och miljönämnden bedömer inte att önskad bebyggelse uppfyller de krav som kan ställas enligt 2 kap. PBL och miljöbalkens allmänna bestämmelser om lämplig utveckling och lokalisering av ny bebyggelse. Knivsta kommuns översiktsplan visar kommunens långsiktiga avsikter med markanvändning och lokaliseringar. Den aktuella platsen eller verksamheten finns inte medtagen i översiktsplanen. Däremot finns befintliga verksamhetsområden utpekade som lämpliga för industri på andra ställen i kommunen.

Enligt 4 kap. 2 § Plan- och bygglagen (PBL) ska kommunen med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för en åtgärd som kräver bygglov, om åtgärden innebär att ett område kan tas i anspråk för att anlägga ett industriområde.

Enligt samma paragraf ska man med detaljplan pröva åtgärdens lämplighet om åtgärden kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samhällsbyggnadskontoret gör bedömningen efter inkomna remissvar och prövning att åtgärden bedöms utgöra en betydande miljöpåverkan. Ansökan bör därför avslås med hänvisning till detaljplanekravet.

## Avgift

Förhandsbesked negativt (avslag): **1341 Kronor**

Ursprunglig avgift är reducerad med 80% eftersom handläggningstiden överskridit 10 veckor med 4 påbörjade veckor. Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

## Yttranden

Miljöenheten gör bedömningen att boende i området och miljön skulle påverkas starkt negativt av planerad byggnation och verksamhet. Verksamhetens påverkan på trafiken behöver remitteras till Trafikverket. Fastigheten ligger utanför SGU's grundvattenkarta och en utredning kring grundvattenuttag bör göras innan man ger ett positivt förhandsbesked. Man erinrar också att tänkt verksamhet är anmälningspliktig enligt miljöprövningsförordningen som en så kallad C-verksamhet samt att fler uppgifter skulle krävas för att kunna bedöma fler konsekvenser av verksamheten.

Plan- och geodataenheten meddelar att åtgärden går i linje med ett tidigare positivt planbesked men att man anser att den önskade exploateringen torde innebära ett detaljplanekrav på grund av verksamhetens områdespåverkan, osäkerhet kring tillgänglighet på tillfartsvägar, risker kopplade till europaväg E4 samt betydande

miljöpåverkan. Utförd naturvärdesinventering visar även att området har naturvärden av viss och påtaglig karaktär.

Vattenfall Eldistribution samt Roslagsvatten har inget att erinra avseende åtgärden.

Trafikverket gör bedömningen att väg 1053 i sig själv klarar belastningen av de planerade tunga transporterna, men att tillfartsväg och anslutning till 1053 behöver breddas vilket kräver tillstånd.

#### Gatu- och avfallsenheten har fortfarande inte inkommit med något yttrande

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Grannar på fastigheterna Brunnby 3:2, Brunnby 3:9, Brunnby 3:10, Brunnby 3:11, Brunnby 4:4, Brunnby 7:1, Brunnby 9:2, Brunnby 9:3, Brunnby 11:1, Marma 3:16, Marma 3:19 Marma 3:20, Marma 3:21, Marma 6:2, Marma 6:3, Marma 6:4, Marma 6:5, Olunda 2:1 och Vrå 3:1 har inkommit med synpunkter på eller erinran mot tänkt åtgärd. Synpunkterna gäller främst belastningen och trafiksäkerheten på väg 1053 samt behovet att detaljplanera området innan bygglov beviljas.

## Upplysningar

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga.

## Övriga underlag för beslut

Situationsplan 2025-01-21

Verksamhetsbeskrivning 2025-01-21

Inkomna yttranden från remissinstanser

Inkomna yttranden från grannar

## Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare

## Underrättelse om beslutet per brev

Se berörda sakägare i sändlista

## Kungörelse

Beslutet kungörs i Post- och Inrikes Tidningar.

<https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>

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 grannar 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](mailto: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](http://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](mailto:knivsta@knivsta.se) Telefon: 018-37 70 00

