

Handläggare  
Marie Sandström

Tjänsteutlåtande  
2024-04-08

Diarienummer  
BMK 2023-000467

Bygg- och miljönämnden

## Tjänsteutlåtande förhandsbesked

**Fastighetsbeteckning:** Edeby 2:89  
**Adress:**  
**Sökande:** Vassunda IF  
Rolf Olofsson  
Box 58  
741 22 Knivsta

## Förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus

### Förslag till beslut

- Bygg- och miljönämnden ger negativt förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheten Edeby 2:89 med stöd av 9 kap. 17 och 31 §§ plan- och bygglagen (PBL).
- 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 fyra enbostadshus på fastigheten Edeby 2:89, som ligger utanför detaljplanerat område. Föreslagna hus ligger delvis på befintlig fotbollsplan, som tillhör en idrottsförening. Föreslagna tomter ligger delvis inom verksamhetsområde för kommunalt avlopp och bygg- och miljönämnden anser att det är olämpligt att anlägga enskilda avlopp på platsen. Anslutning till det kommunala avloppsnätet är just nu omöjligt eftersom reningsverket inte är dimensionerat för fler hushåll. Bebyggelsestrycket i Vassunda och behovet av samordning av exempelvis bebyggelse och samordning av vatten och avlopp medför att bygg- och miljönämnden bedömer att platsen behöver detaljpaneläggas innan ytterligare byggnation kan beviljas. Ansökan avslås därmed.

### Bakgrund

Ansökan avser förhandsbesked för nybyggnad av fyra enbostadshus på fastigheten Edeby 2:89, som ligger utanför detaljplanerat område. Föreslagna hus ligger delvis på befintlig fotbollsplan, som tillhör en idrottsförening.

Ansökan avsåg från början sju enbostadshus, men efter synpunkter från bygg- och miljönämnden och Roslagsvatten har sökande ändrat till fyra enbostadshus. Bygg- och miljönämnden kommunicerade dock till sökande att detaljplan bedömdes behövas, inte att just fyra enbostadshus vore lämpligt.

Det finns ett kommunalt avloppsreningsverk i Vassunda och planerade bostäder angränsar till verksamhetsområdet.

Enligt SGU:s grundvattenkartor är tillgången på grundvatten mindre goda, med en uttagsmöjlighet om mindre än 600 liter per timme i mediankapacitet. Inom de närmsta 200 metrarna från planerad bebyggelse finns två vattentäkter inrapporterade till SGU:s brunnsarkiv. Edeby 2:67 har en vattentäkt med en registrerad kapacitet om 480 liter per timme. Vassunda 3:14 har en vattentäkt med en registrerad kapacitet om 550 liter per timme.

### **Motiv**

Fastigheten Edeby 2:89 ligger dikt an mot ett allmänt verksamhetsområde för spillvatten. Roslagsvatten har meddelat att i nuläget kan anslutning till det allmänna spillvattnet inte medges. Kapaciteten i Vassunda reningsverk är begränsat även för endast fyra ytterligare hus. Bygg- och miljönämnden bedömer att det är olämpligt att anlägga enskilda avlopp i direkt anslutning till verksamhetsområdet. Utbyggnad av vatten och avlopp i området bör i stället samordnas i samband med en detaljplaneprocess.

Den aktuella platsen ligger i ett område omslutet av fyra vägar och inom detta område finns Vassunda kyrka, jordbruksmark, skogsmark, idrottsförening, bostäder och områdesbestämmelser. Bygg- och miljönämnden bedömer att föreslagen plats, utan föregående detaljpaneläggning, inte är lämplig för nybyggnationer av bostäder utifrån den samlade bebyggelsen och flertalet intressen som finns i området, det rådande höga bebyggelsestrycket samt olämpligheten att anordna enskilda avlopp på platsen. Det bedöms även vara svårt att ordna enskilt dricksvatten i tillräckliga mängder.

Bygg- och miljönämnden bedömer, med stöd av 4 kap. 2 § PBL, att området behöver detaljpaneläggas innan ytterligare bostadsbebyggelse kan beviljas. Ansökan bör därmed avslås.

### **Avgift**

Förhandsbesked, negativt                      6 143 kronor  
Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige.

### **Yttranden**

Upplandsmuseet anser att den negativa påverkan på landskapsbild och kulturvärden blir liten. För att göra exploateringen mindre iögonfallande vore det positivt om enbostadshusen ges en enhetlig form och färgsättning, och de bör inte vara vita.

Vattenfall Eldistribution AB har inom närområdet elnätsanläggningar bestående av 12 kV markkabel.

Roslagsvatten AB skriver bland annat att fastigheten ligger utanför men dikt an mot ett verksamhetsområde för spillvatten. Kapaciteten i reningsverket är begränsad och spillvatten

från de föreslagna bostadshusen ryms inte. I nuläget kan Roslagsvatten inte medge någon anslutning till det allmänna spillvattennätet och rekommenderar inte heller att enskilda avlopp tillåts i området då det går emot tidigare bedömning som gjorts för den samlade bebyggelsen i området. I ett kompletterande yttrande 2024-02-20 meddelar Roslagsvatten att denna bedömning inte ändras av att ansökan avser fyra enbostadshus i stället för sju.

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Ägarna till fastigheten Vassunda 3:6 meddelar att det finns en närliggande fornlämning som skulle kunna påverkas. De har även synpunkter på att fotbollsplanen kommer att bebyggas. Fotbollsplanen är en bra lekplats för barn och ungdomar i området. Ägare till fastigheten Vassunda 3:92 anser att det är ytterst olämpligt att bebygga en plats anlagd för rekreation. Behov av fotbollsplan kan uppstå i framtiden. Ägare till fastigheten Edeby 2:3 anser att det obegripligt att bebygga en fotbollsplan, det är brist på fotbollsplaner i kommunen och det kostar mycket att anlägga en ny plan. Han har även synpunkter om att reningsverket i Vassunda redan är fullt och att dagvattenledningarna redan är överfulla. Ägare till fastigheten Edeby 2:36 påpekar att kommunala avloppsnätet redan är underdimensionerat. Han har även synpunkter på tillfartsvägen och att fotbollsplanen kommer att tas bort. Vägföreningen Vassunda småskoleväg meddelar att de inte kommer att acceptera den trafiklösning som sökande föreslagit. Yttrandena går att läsa i sin helhet i bilaga 4.

Sökande har vid två tillfällen getts möjlighet att yttra sig över bygg- och miljönämndens förslag till beslut. Från början avsåg ansökan sju enbostadshus och efter första avslagskommuniceringen och remissvar från Roslagsvatten ändrade sökande ansökan till fyra enbostadshus. Den andra avslagskommuniceringen har gjorts när ansökan avser fyra enbostadshus. Sista datum för att lämna eventuella synpunkter på den andra avslagskommuniceringen var 2024-04-04, inget svar har inkommit.

### 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

<u>Antal</u>	<u>Typ</u>	<u>Inkommen</u>
1	Situationsplan	2024-02-12

### Beslutet delges med förenklad delgivning

Sökande, tillika fastighetsägare till Edeby 2:89

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 5 – Sökandens svar på yttranden och 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. Ditt överklagande kommer då att hanteras av Länsstyrelsen i Uppsala län.

### Var skickas eller lämnas överklagandet?

Skrivelsen skickas eller lämnas till bygg- och miljönämnden.

Postadress: Bygg- och miljönämnden  
741 75 KNIVSTA  
Besöksadress: Centralvägen 18

### Tid för överklagande

Tiden för överklagande beror på hur du blivit delgiven beslutet.

- Om du blir delgiven beslutet via post måste bygg- och miljönämnden ha ditt överklagande tillhanda **inom tre veckor**.

- Är du en sakägare som blivit informerad om beslutet via Post- och inrikestidningar ([www.poit.se](http://www.poit.se)) så ska överklagandet vara bygg- och miljönämnden tillhanda **inom fyra veckor** från datumet för kungörelsen.

Har ditt överklagande kommit in i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till Länsstyrelsen, om inte bygg- och miljönämnden ändrar beslutet på det sätt du har begärt.

### Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar genom att hänvisa till ärendets diarienummer och fastighetsbeteckning. Ange också varför du anser att beslutet är oriktigt och vilken ändring du vill ha. Bifoga handlingar eller annat som du anser stöder din uppfattning.

### Underteckna överklagandet

Underteckna skrivelsen och uppge namn, postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Sänd i så fall med fullmakt.

Om något är oklart kan du vända dig till bygg- och miljönämnden i Knivsta kommun på telefonnummer 018 – 34 70 00.