

Diarienummer: KS-2025/163

Handläggare: Frida Wilhelmsson, planarkitekt

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

### Planuppdrag för Särsta 3:103

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ger förvaltningen i uppdrag att starta detaljplanearbete för Särsta 3:103.

#### Sammanfattning av ärendet

Ändring av detaljplan för fastigheten Särsta 3:103. Ärendet handlar om att pröva möjligheten att anlägga fler våningar och bostäder i befintlig byggnad. Ärendet hanteras som utökat förfarande.

#### Ärendets uppkomst och historik

Ärendet uppstod när begäran om planbesked för fastigheten Särsta 3:103 inkom till kommunen den 5 december 2021. Inlämnad planbeskedsansökan avser en byggnation av ytterligare bostad på fastigheten. Föreslagen ändring ämnar skapa fyra nya våningar i byggnaden. En våning läggs till befintlig bostad och resterande tre våningar skapas till en ytterligare bostad. Byggnaden är ett före detta vattentorn som har byggts om till en bostad om tre våningar. Lägsta våning för bostadsdelen av byggnaden är i dagsläget 17 meter över markplan. Med planbeställarens föreslagna ändringar hamnar lägsta bostadsvåning på 5 meter över markplan.

Fastigheten är privatägd. I dagsläget har fastighetsägaren använt befintlig volym för vattentornet samt byggt till en våning på taket för att omvandla det till bostad. Byggnaden inrymmer hiss och samt tre bostadsvåningar.

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 25 april 2022 §72 lämnade kommunstyrelsen ett positivt planbesked avseende planläggning på fastigheten Särsta 3:103. I tjänsteutlåtande daterat 21 januari 2022 föreslog förvaltningen att kommunstyrelsen skulle ge ett negativt planbesked för den föreslagna åtgärden på fastigheten utifrån motiveringen negativ förändring av byggnadens karaktär, kulturmiljövärden och lågt allmänintresse av en avgränsad ändring. Byggnaden med föreslaget utökade antal våningar bedömdes då utgöra ett höghus. I gällande översiktsplan är området utpekade som utvecklingsområde. Bygg- och planprojekt ska främst ske i centrumnära lägen. Höghus och tät bebyggelse ska förläggas i centrum och i närheten av stationen. Detta medför att bedömningen av föreslagen detaljplaneändring inte är förenlig med översiktsplanen.

## Rättslig utredning

### Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900)

### Interna styrdokument

Översiktsplan (2017)

## Konsekvensbeskrivningar

### Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen finansieras med externa medel. Den nedlagda handläggningstiden för framtagande av detaljplanen ska bekostas genom plankostnadsavtal enligt gällande taxa.

### Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

### Övriga konsekvenser

Byggherren ska ges möjlighet att detaljplanen tas fram genom så kallad byggherredriven detaljplaneprocess. Detta innebär att byggherren ansvarar för framtagande av vissa planhandlingar. Till ärendet ska kommunal handläggare tillsättas. Det slutgiltiga ansvaret över detaljplanens utformning är dock helt kommunens enligt det så kallade planmonopolet i plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen är inte ett prioriterat projekt inom förvaltningen och tidplanen ska vara övergripande och flexibel då arbetet inom förvaltningen kommer göras i mån av tid.

### Samlad bedömning

Planuppdrag kan ges då det är förenligt med kommunstyrelsens ambitioner efter beslut om positivt planbesked den 25 april 2022 §72.

## Underlag för beslut och beslutsexpediering

### Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande, 2025-03-21

Beslut planbesked KS §72, 2022-04-25

Tjänsteutlåtande KS-2021/790, 2022-01-26

Begäran om planbesked Särsta 3:103, 2021-12-05

Bilaga Begäran om planbesked Särsta 3:193, 2021-12-05

### Beslutet skickas till

Akten

Plan- och geodataenheten

Fastighetsägare och planbeställare (genom plan- och geodataenheten)

Jenny Rydåker  
Samhällsbyggnadschef

## Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

### 1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☒

Nej ☐

Förslaget medför en bostadsmiljö som barn kan bo och vistas i.

### 2. Hur har barns bästa beaktats?

Barns perspektiv kommer att beaktas under kommande planprocess.

### 3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

### 4. Barn tillfrågas vid övergripande fleråriga planer/styrdokument. Har så skett?

Ja ☐

Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte en övergripande flerårig plan eller ett flerårigt styrdokument. ☒