

Handläggare
Rebecka Persson
Planhandläggare

Tjänsteutlåtande
2022-01-26

Diarienummer
KS-2021/790

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked för fastighet Särsta 3:103

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen ger negativt planbesked för den föreslagna åtgärden för fastigheten Särsta 3:103.

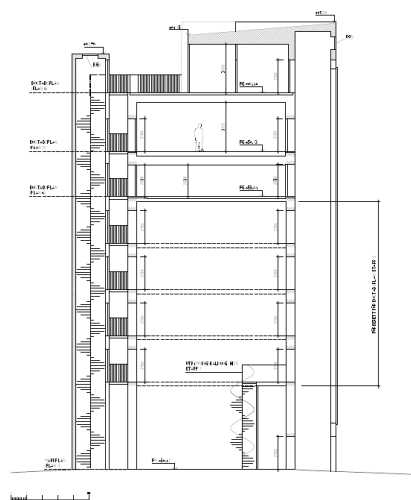
Sammanfattning av ärendet

Inlämnad planbeskedsansökan avser en tillbyggnad på fyra våningar i bostadssyfte för byggnaden. Byggnaden är ett före detta vattentorn som har byggts om till en bostad om tre våningar.

Ärendet

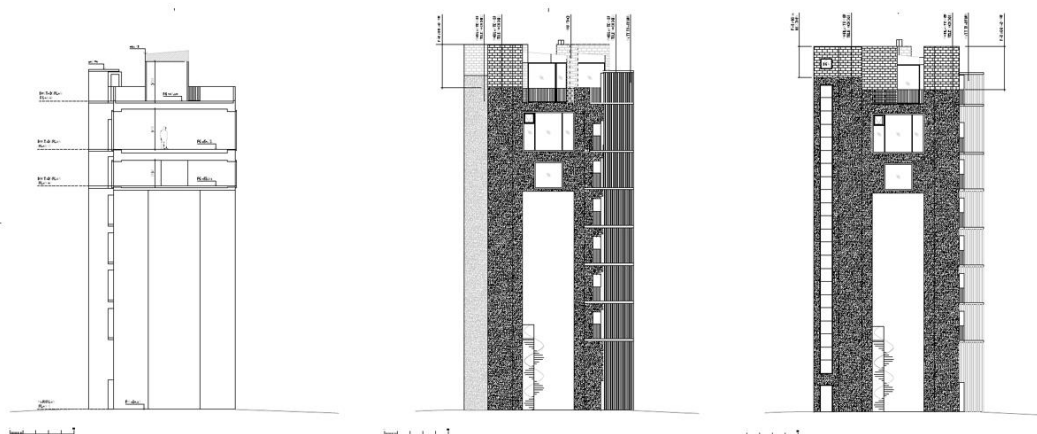
Enligt plan- och bygglagen 5 kap 2 § ska kommunen vid en begäran om planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning som ansökan föreslår. Ett positivt planbesked innebär att kommunen ställer sig positiv till att pröva markens lämplighet för föreslagen bebyggelse genom detaljplan. Beslut om planbesked är inte juridiskt bindande.

Begäran om planbesked för fastigheten Särsta 3:103 inkom till kommunen 2021-12-05. Inkommen ansökan avser byggnation av ytterligare en bostad på fastigheten. Föreslagen ändring ämnar att tillskapa fyra nya våningar i byggnaden. En våning läggs till befintlig bostad och resterande tre våningar skapas till en ytterligare bostad. Beräknad BTA per våning är 64 kvm och total beräknad BTA är 256 kvm. Lägst våning för bostadsdelen av byggnaden är i dagsläget 17 meter över markplan. Med ansökta ändringar hamnar lägsta bostadsvåning på 5 meter över markplan.



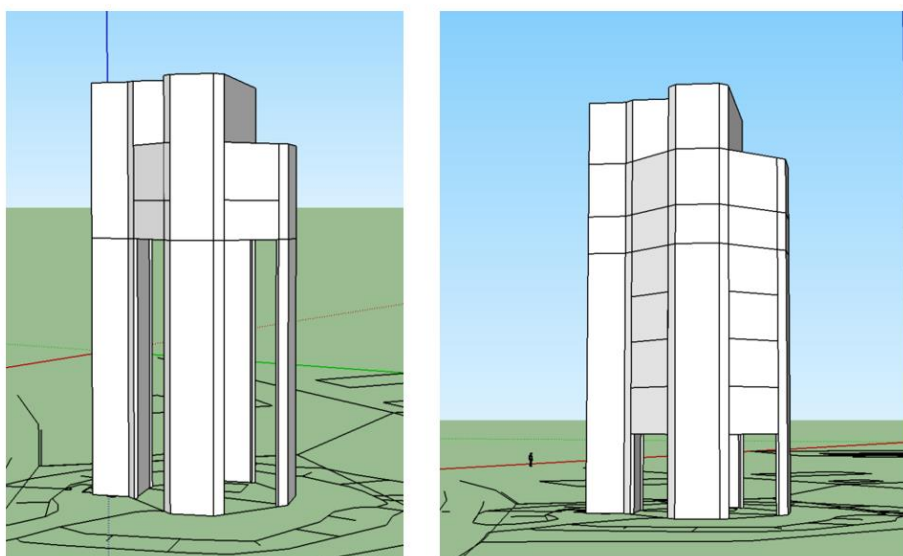
Fastigheten är 708 kvm och privatägd. I dagsläget har fastighetsägaren använt befintlig volym för vattentornet samt byggt till en våning på taket för att omvandla det till bostad. Byggnaden inrymmer hiss och samt tre bostadsvåningar. Vattentornets proportioner mellan luft och betong bibehålls och byggnaden är fortsatt läsbar som sitt ursprungssyfte. Placeringen av vattentornet, dess materialval och konstruktion är även indikativt på 1950-talets arkitektoniska ideal, och en del av Knivstas historia.

Figur 1: Utsnitt från bygglovsritningar över föreslagen ändring.



Figur 2: Utsnitt från bygglövsritningar över befintlig byggnad.

Den föreslagna ändringen innebär att en större del av byggnadens volym är täckt. Proportionerna mellan luft och byggnad ändras och läsbarheten att byggnaden är ett gammalt vattentorn reduceras. Byggnadens karaktär ändras. Även om visst utrymme lämnas mellan markplan och föreslagen ny understa våning bildar föreslagen ändring ett höghus.



Figur 3: Enkla skisser över byggnadens volym. T.v. befintlig byggnadsvolym med 3 våningar. T.h. föreslagen ändring till 7 våningar (framtagna av samhällsbyggnadskontoret).

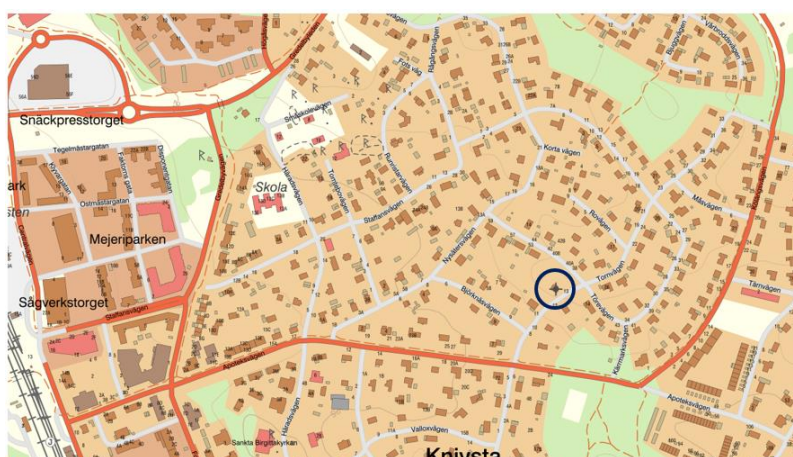
Gällande detaljplan *Detaljplan för Knivsta vattentorn* (aktbeteckning 0380-P2000/25) reglerar markanvändningen till natur, kontor och bostad inom plangränserna. Detaljplanen antogs år 2000. Gällande detaljplan tillåter 200 kvm BTA ovan mark inklusive servicevåning. Utöver detta tillåts 30 kvm BTA ovan mark på takterrass samt 70 kvm BTA för garage/förråd i markplan. Byggbar BTA inryms inom vattentornets befintliga volym.

Fastigheten erhöll negativt planbesked år 2017 med motiveringen att eftersom "fastigheten redan är planlagd för bostadsändamål har kommunen i dagsläget inga intentioner att ändra detaljplanen med samma ändamål. Med tanke på Knivsta tätorts planerade utveckling ska

fokus ligga på de centrala delarna intill tågstationen och på åtgärder som främjar utbyggnaden av en levande stadskärna.”

I översiktsplanen understryks att prioritering av bygg- och planprojekt främst ska ske i centrumnära lägen. Det står även att höghus och tät bebyggelse ska förläggas i centrum och i närheten av stationen. Området är inte markerat för förtätning eller byggnation i kommunens stadsutvecklingsstrategi.

Samhällsbyggnadskontorets sammanvägda bedömning är att kommunen bör ge negativt planbesked. Föreslagen ändring gör att byggnadens läsbarhet som gammalt vattentorn försvinner och befintlig byggnad har ett värde i att kunna visa Knivstas historiska samhällsutveckling. Det finns även kulturmiljövärden för befintlig byggnad som faller bort vid en ändring av utformningen. Ansökan har därutöver ett lågt allmänintresse då endast en bostad tillkommer.



Figur 4: Fastighetens placering i Knivsta (markerad med blå cirkel).

Sökande och tillika fastighetsägaren har fått möjligheten att yttra sig, yttrandet bifogas detta tjänsteutlåtande. Fastighetsägaren anser att en tillbyggnad av byggnaden inte ändrar byggnadens karaktär till ett höghus och att ändringen därmed inte tar bort läsbarheten som gammalt vattentorn. Sökande anser vidare att de önskade tillkommande våningarna snarare framhäver vattentornets karaktär så

pelarna fortsatt synliggörs. Vidare anser sökande att de har lagt ner tid och pengar för att rädda vattentornet från rivning och att det därför är underligt att kommunen nu anser att det är värt att spara byggnaden när den inte betraktades som viktig innan. Sökande skriver även att de har möjlighet att anlita egna konsulter för planarbetet om kommunens egna resurser inte räcker till.

Samhällsbyggnadskontoret håller med om att vattentornet med sökandens hjälp och renovering har bevarats väl. Det stämmer att kommunen tidigare inte ansett vattentornet vara av högre värde på grund av dess skick utan att det beviljats rivningslov för vattentornet. Nu när tornet står kvar finns dock ett värde och historia i byggnaden.

Tack vare sökandens arbete har värdet höjts och byggnaden är idag ett gott exempel för byggnation i Knivsta. Kontoret anser fortsatt att en tillbyggnad av befintlig bostad innebär en ändring av karaktär och läsbarhet, se tidigare kommentar. Vidare anser samhällsbyggnadskontoret fortsatt att ändringarna om ytterligare fyra våningar skulle innebära en försämring av byggnadens nyligen tillskapade värde. Även om pelarna i sig

fortsatt synliggörs byggs själva luftutrymmet igen och byggnadens proportioner ändras. Risken är stor att ändringen uppfattas som en solid fasad, även om det är indragna balkonger.

När det gäller detaljplaner som tas fram genom en så kallad byggherredriven process tillsätts ärendet en handläggare oberoende av om det är kommunen eller byggherren som är huvudprojektledare. Det gäller även kommunens experter som bevakar allmänna intressen under planarbetet, samt de som genomför detaljplanen i ett senare skede.

Ekonomisk konsekvensanalys

Ett negativt planbesked påverkar inte kommunens ekonomi.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande, 2022-01-26

Ansökan planbesked Särsta 3:103, 2021-12-05

Yttrande tillhörande ansökan om planbesked för Särsta 3:103, 2022-03-06

Bilaga till yttrande – Bilder vattentornet 2018

Bilaga till yttrande – Bilder vattentornet 2021

Bilaga till yttrande – Knivsta vattentorn

Bilaga till yttrande – Planbesked, Särsta 3:103, Plan 1-4

Bilaga till yttrande – Bygglovsritningar Särsta 3:103, Sektion B-B (4-plan)

Beslutet ska skickas till

Akten

Planenheten

Planintressenten

Jenny Rydåker

Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☐Nej ☒

Enligt FN är alla under 18 år
att betrakta som barn

Förklara oavsett svar.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

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

Ja ☐Nej ☐

Inte aktuellt. Beslutet rör inte övergripande flerårig plan/ flerårigt styrdokument ☒

Om ja, förklara på vilket sätt barn varit delaktiga i beslutet, vilka åsikter barnen lyft fram samt hur dessa åsikter beaktats i beslutet. Om nej, förklara varför barn inte tillfrågats.