

Diarienummer: BMK 2025-000221
Fastighetsbeteckning: KRUSENBERG 1:58
Handläggare: Robert Fåhraeus, Bygglovsarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Bygglov för tillbyggnad av hotell, rivning samt nybyggnad av en komplementbyggnad

Förslag till beslut

1. Bygg- och miljönämnden beviljar bygglov för tillbyggnad av hotell, rivning samt nybyggnad av en komplementbyggnad med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).
2. Bygg- och miljönämnden anser att kontrollansvarig krävs med stöd av 10 kap. 9 § PBL.
3. Bygg- och miljönämnden tar ut en avgift i enlighet med fastställd taxa med stöd av 12 kap. 8 § PBL.

Sammanfattning av ärendet

Ansökan avser bygglov för utökning av hotell- och konferensverksamheten vid Krusenbergs herrgård. Ansökta åtgärder omfattar bland annat tillbyggnader, fasadändring samt ombyggnad av befintligt hotell, nytt fristående teknikhus och nya parkeringsplatser. Ansökan avser inga ändringar avseende herrgårdsbyggnaden. Beslut om strandskyddsdispens finns sedan tidigare beviljat. Länsstyrelsen i Uppsala län har varit involverad avseende påverkan på byggnadsminnet. Bygglov för tillbyggnad m.m. beviljades av bygg- och miljönämnden på sammanträde 2024-08-20. Detta bygglov som innebär ändringar jämt emot tidigare lov avser att ersätta det beviljade bygglovet. Den aktuella ansökan saknar ansökan och prövning för spa-byggnaden som ingick i det tidigare lovet.

Bakgrund

Ansökan avser bygglov för tillbyggnad av hotell vid Krusenbergs herrgård på fastigheten Krusenberg 1:58. Utökningen av verksamheten innefattar tillbyggnader för hotell- och konferensändamål, nordväst om själva herrgårdsbyggnaden. De nya tilläggen inhyser funktioner såsom hotellrum, konferensrum, kök och ett orangeri för

restaurang/festlokal. Det blir även en ny fristående teknikbyggnad för vattenrening. Befintlig relaxbyggnad kommer i ett senare skede att byggas till med ytterligare yta för relax, pooler m.m. Det kommer att bli fler parkeringsplatser vid den befintliga stora parkeringen framför herrgården samt nya parkeringsplatser på platsen där det idag finns padelbanor. Det kommer även att ske fasadändringar och ombyggnation av delar av den befintliga hotellbyggnaden. Ansökan avser inga ändringar på herrgårdsbyggnaden eller de två flyglarna framför.

Följande gäller för fastigheten:

- Utanför detaljplanerat område
- Inom strandskyddat område
- Inom riksintresseområde kulturmiljövård
- Inom riksintresseområde friluftsliv
- Inom riksintresseområde naturvård
- Intill byggnadsminne (Krusenbergs herrgård)

De ansökta åtgärderna ligger inom strandskyddat område och kräver dispens enligt miljöbalken. Ansökan om strandskyddsdispens beviljades vid bygg- och miljönämndens sammanträde 2024-08-20. Det nya lovets åtgärder bedöms av förvaltningen rymmas inom beslutad strandskyddsdispens.

Länsstyrelsen i Uppsala län har varit involverad avseende påverkan på byggnadsminnet (Krusenbergs herrgård). Vattenintaget från Mälaren kommer tillgodose hela fastigheten på dricksvatten. Intaget från sjön kommer vara oförändrat från idag. Befintlig vattenreningsanläggning flyttas från nuvarande läge i källaren på hotellrumsbyggnaden till det nya teknikhus där utrustning rening och distribution finns. Vattenåtgången beräknas öka med 2/3 mot nuvarande. Vattenledningar som i dagsläget ligger under den tilltänkta byggnationen kommer behöva dras om för att vara åtkomliga i framtiden.

För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Som kontrollansvarig har byggherren anmält:

Lotta von Schéele
Rålambsvägen 21
112 59 Stockholm

Den kontrollansvariga är certifierad till och med 2027-11-09, har behörighetsnivå K (komplicerad art) och behörighetsnummer SC1050-16.

Motiv

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ansökta åtgärder är förenliga med gällande översiktsplan och att de är anpassade med hänsyn till omgivningen och den tänkta verksamheten.

Infartsvägen mot Krusenbergs herrgård passerar först den stora parkeringen, sedan norr om herrgården, vidare söder om några hotellbyggnader och slutar vid kafébyggnaden söder om relaxbyggnaden. Denna grusväg delar därmed av herrgården mot det område i nordväst som ansökan avser. Detta tillsammans med att de nya tilläggen främst kommer att utformas med slamfärgade röda fasader medför att den gulfärgade herrgården, som även ligger högre upp i terrängen, fortfarande kommer att vara den mest framträdande byggnaden.

Det befintliga hotellet har en entrédel i glas, denna del tillkom i slutet på 1900-talet. Samhällsbyggnadskontoret ser positivt på att denna del kommer att genomgå en fasadändring/ombyggnation.

Vid en bygglovsprövning ska hänsyn, med stöd av 2 kap. 1 § PBL, tas till både enskilda och allmänna intressen. Det finns ett enskilt intresse att utveckla hotell- och besöksverksamheten och allmänna intressen avseende exempelvis siktlinjer och byggnadsminnet. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att de olika intressena har beaktats för de ansökta åtgärderna, exempelvis har teknikbyggnaden flyttats längre österut efter att grannar lämnat synpunkter om siktlinjer. Sjöutsikten för några närboende kommer även efter ändringen att bli något försämrad eftersom tillbyggnaderna hamnar väster om befintlig hotellbyggnad, men samhällsbyggnadskontoret bedömer ändå att det enskilda intresset att utvidga hotell- och konferensverksamheten väger tyngre. Samhällsbyggnadskontoret bedömer även att det skulle kunna vara ett allmänt intresse att fler besökare får ta del av natur- och kulturmiljön vid Krusenbergs herrgård.

Tillägg i en äldre miljö innebär alltid en avvägning mellan exempelvis historisk korrekthet och vad som är praktiskt. Med hänsyn till placering av herrgårdsbyggnad, grannhus, sjö, parkmiljö, allé, parkering, infartsväg och byggnadsminne bedömer samhällsbyggnadskontoret att ansökta placeringar är väl avvägda, även om äldre ekonomibyggnader skulle kunna ha placerats annorlunda. Beträffande Upplandsmuseets värdering kring den befintliga hotellbyggnadens värde som en årsring i herrgårdsmiljöns byggnadsbestånd, bedömer samhällsbyggnadskontoret att förlusten av just 90-talskomplexet i ljus puts visserligen kommer att dölja en årsring men att ombyggnationen och nytillskottet med sin betydligt högre detaljomsorg och verkshöjd kommer att höja områdets sammantagna värden och passar bättre in i herrgårdsmiljön.

Den planerade balkongen på den nordvästra flygeln bedöms inte utgöra en betydande olägenhet. Balkongen hör till ett enskilt hotellrum (svit) som endast kommer att utnyttjas av gäster till just det rummet. Balkongen är placerad ca 25 meter från fastighetsgräns som i dagsläget avgränsas med relativt hög häckväxtlighet.

Den utökade verksamheten kommer medföra ökad trafik och en viss ökad påverkan på omgivningen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer dock att det inte skulle innebära en risk eller väsentlig olägenhet för omgivningen. Det bedöms inte heller kräva någon detaljplan.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadskontoret att ansökan bör beviljas med stöd av 9 kap. 31 § PBL.

Avgift

Bygglov: **71 350** kronor

Avgiften beräknas utifrån beräknad tidsåtgång för handläggning.

Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. Avgift för tekniskt samråd, startbesked, slutsamråd och slutbesked samt arbetsplatsbesök har erlagts i tidigare lovförfarande (BMK 2023-295)

Yttranden

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar och myndigheter, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan. Inga grannar har ännu inkommit med något yttrande

Länsstyrelsen i Uppsala län har inte inkommit med något yttrande.

Upplandsmuseet är negativa till ansökan. Tillbyggnadsförslaget innebär att inslaget av moderna hotell- och konferensbyggnader inom säterimiljön mer än fördubblas till volym och byggnadsyta. Upplandsmuseet menar att denna förtätning av bebyggelsen påverkar säterimiljöns kulturhistoriska värde negativt eftersom ett viktigt karaktärsdrag hos en herrgårdsanläggning av Krusenbergs dignitet är det fria läget med behörigt avstånd till ekonomibyggnader och annan bebyggelse. Museet är även negativa till ombyggnationen av de befintliga hotellhuskropparna och placeringen av tillbyggnaderna. De menar att ekonomibyggnaderna tidigare legat vid väg 255 och att ett alternativt hade varit att placera byggnaderna bakom befintliga hotellbyggnader.

Ägare till fastigheten Krusenberg 1:49 har i en skrivelse, yttrat farhågor om insyn från den tillkommande balkongen på den nordvästra flygelns gavel. Dessutom är man mån om att störande ljud från ventilationsanordningar m.m. inte ska påverka dem. Man föreslår att ventilationsgaller m.m ska placeras vända från Krusenberg 1:49.

Upplysningar

Observera att åtgärden inte får påbörjas förrän fyra veckor efter att lovbeslutet har kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar enligt 9 kap. 42 a § PBL. Detta gäller även om startbesked har meddelats.

Betydande ändringar i livsmedels- och dricksvattenanläggningar ska anmälas till samhällsbyggnadskontoret på Knivsta kommun. Ändringar eller utökningar i verksamhetens omfattning kan påverka riskklass och därmed även kontrollfrekvens för offentlig kontroll.

Eventuella andra tillstånd som kan krävas finner ni Boverkets hemsida <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handläggning/beslut-om-lov/upplysningar-i-lov/lista-over-tillstand-dispenser-och-anmalan/> Åtgärden kräver tillstånd från samtliga fastighetsägare.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked enligt 10 kap. 3 § PBL. Bygg- och miljönämndens beslut om startbeskedet upphör att gälla den dag då beslut om lov upphör att gälla.

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Handläggande byggnadsinspektör kommer kontakta er för tidsbokning.

Innan byggnaden får tas i bruk måste slutbesked ha meddelats enligt 10 kap. 4 § PBL.

Observera att om byggnation påbörjas innan ni fått startbesked eller om byggnaden tas i bruk innan bygg- och miljönämnden har gett slutbesked/interimistiskt slutbesked kommer byggsanktionsavgift att tas ut. Storleken på byggsanktionsavgiften varierar beroende av vilken åtgärd som har gjorts.

Lovet upphör att gälla, om den åtgärd som lovet avser inte har påbörjats inom två år och avslutats inom fem år från den dag då beslutet vann laga kraft, enligt 9 kap. 43 § PBL.

Enligt 10 kap. 2 § PBL ska en åtgärd som avser ett byggnadsverk, en tomt eller en allmän plats genomföras så att åtgärden inte strider mot det lov som getts för åtgärden.

Detta beslut kan överklagas. Överklagandet ska vara ställt till Länsstyrelsen i Uppsala län men skickas till Knivsta kommun, 741 75 Knivsta. Se bilaga. Om du har fått startbesked kan du påbörja sökt åtgärd först fyra veckor efter lovet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar. Om lovet inte fått laga kraft efter dessa fyra veckor sker påbörjade åtgärder på egen risk.

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande daterat 2025-05-20

Handlingar enligt ritningsförteckning inkommen 2025-04-29

Remissvar från myndigheter

Grannytttranden

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare Krusenbergs 1:58

Länsstyrelsen i Uppsala län

Kontrollansvarig

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>

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

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) 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 Telefon: 018-37 70 00

