

Handläggare
Marie Sandström

Tjänsteutlåtande
2024-07-31

Diarienummer
BMK 2023-000295

Bygg- och miljönämnden

Tjänsteutlåtande bygglov

Fastighetsbeteckning: Krusenberg 1:58
Adress: Krusenberg 436
Sökande: Sabis
Fredrik Gunnar Blid
Box 6015
102 31 Stockholm

Bygglov för tillbyggnad av hotell

Förslag till beslut

- Bygg- och miljönämnden beviljar ansökan med stöd av 9 kap. 31 § plan- och bygglagen (PBL).
- Bygg- och miljönämnden anser att kontrollansvarig krävs med stöd av 10 kap. 9 § 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 bygglov för utökning av hotell- och konferensverksamheten vid Krusenbergs herrgård. Ansökta åtgärder omfattar bland annat tillbyggnader, fasadändring samt ombyggnad av befintligt hotell, tillbyggnad av relaxbyggnad, nytt fristående teknikhus och nya parkeringsplatser. Ansökan avser inga ändringar avseende herrgårdsbyggnaden. Beslut om strandskyddsdispens kommer att tas upp vid samma nämndssammanträde som bygglovet. Länsstyrelsen i Uppsala län har varit involverad avseende påverkan på byggnadsminnet.

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 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 fasadändring och ombyggnation av delar av befintligt hotell. 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 har skickats in och beslut kommer att ske vid samma nämndssammanträde som bygglovet.

Länsstyrelsen i Uppsala län har varit involverad avseende påverkan på byggnadsminnet (Krusenbergs herrgård). Efter synpunkter från länsstyrelsen har sökande exempelvis minskat ytan för pool och terrasser vid relaxbyggnaden.

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 kontrollansvarige 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 verksamheten 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 ha placerats annorlunda.

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 m.m. 207 139 kronor

Avgiften beräknas på åtgärdens bruttoarea (BTA) och/eller öppenarea (OPA): 4 946 m²

Faktura utsänds separat. Avgift tas ut i enlighet med fastställd taxa av kommunfullmäktige. I avgift ingår tekniskt samråd, startbesked, slutsamråd och slutbesked. Ett arbetsplatsbesök ingår, om det inte är obehövt.

Yttranden

Ärendet har varit utsänt till berörda grannar och myndigheter, vilka getts möjlighet att lämna synpunkter på ansökan.

Länsstyrelsen i Uppsala län har fått remiss, men inte lämnat något svar. De har dock varit involverade avseende planerade åtgärder, framför allt innan bygglovsansökan skickades in. Efter synpunkter från länsstyrelsen gjorde sökande vissa ändringar avseende relaxbyggnaden.

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.

Trafikverket har inget att erinra under förutsättning att den trafikmängd som har angivits i underlaget inte överstigs. Vid en förändrad trafiksituation kan en ny provning behöva genomföras.

Vattenfall Eldistribution AB bedömer att planerad byggnation inte kommer att påverka deras elnätansläggningar och har därför inget att erinra.

Roslagsvatten AB påpekar att fastigheten ligger utanför verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppsledning, och har därför inget att invända mot byggnationen.

Ägarna till fastighet Krusenberg 1:49 anser bland annat att det blev en bättre placering av teknikhuset och bedömer att färskvattenfrågan verkar vara hanterad. Ägare till Krusenberg 1:59 har inga invändningar mot själva byggnationen, men framför bland annat synpunkter om den dricksvattenledning som går över området. Det har hänt att vattnet har frusit och vid tänkt ombyggnation behöver detta ses över. Ägare till Krusenberg 1:60 anser planerade huskroppar kommer att täcka stor del av hans utsikt över park och sjö, vilket han inte anser vara acceptabelt. Han är även orolig för ökad insyn och värdeminskning. Han har inte skickat något yttrande efter att teknikhuset ändrat placering, så samhällsbyggnadskontoret vet inte om detta förändrat något för hans del.

Sökande har getts möjlighet att bemöta inkomna remissvar och grannyttranden och meddelade 2024-05-16 att de skulle ändra placeringen på teknikhuset. De har även inkommit med mer information om dricksvattenförsörjning.

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.

Bassänganläggning är anmälningspliktigt minst sex veckor innan verksamheten tas i bruk.

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 på Boverkets hemsida <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/lov--byggande/handlaggning/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 tillbyggnaderna och nya 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 tillbyggnaderna och nya 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 2024-07-31

Handlingar enligt ritningsförteckning inkommen 2024-05-16

Vatten- och avloppsbeskrivning inkommen 2024-05-24

Remissvar från myndigheter

Grannytttranden

Sökandes svar på grannytttranden, inkommet 2024-05-16

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare Krusenberg 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>

Beslutet delges med förenklad delgivning

Sakägare som lämnat yttranden med invändningar:

Krusenberg 1:49

Krusenberg 1:60

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

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 Inrikes Tidningar (<https://poit.bolagsverket.se/poit/PublikPoitIn.do>) 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.