Diarienummer: KS-2026/531
Handläggare: Jesper Kramers, Planarkitekt

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Samråd för detaljplan för Knivsta vattentorn, Särsta 3:103 med flera i Knivsta kommun

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen godkänner samrådsförslaget för Knivsta vattentorn, Särsta 3:103 med flera.
2. Detaljplanen medför inte betydande miljöpåverkan.

Sammanfattning av ärendet

Detaljplanen tas fram för att pröva möjligheten att bygga ut Knivsta vattentorn med fler våningar och bostad under befintlig bostad i tornet. Planförslaget ska nu skickas ut på samråd för att hämta in synpunkter från sakägare, intresseorganisationer och myndigheter. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendets uppkomst och historik

Begäran om planbesked för fastigheten Särsta 3:103 inkom till kommunen den 5 december 2021. Vid kommunstyrelsens sammanträde den 25 april 2022 §72 lämnade kommunstyrelsen ett positivt planbesked avseende planläggning på fastigheten Särsta 3:103.

Beslut om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Särsta 3:103 (KS-2025/163) fattades av kommunstyrelsen 2025-04-28 (§ 77).

Arbete med att ta fram samrådshandlingar för detaljplanen påbörjades hösten 2025.

Planprocessen genomförs med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900; PBL) då planförslaget inte bedöms förenligt med översiktsplanen.

Planområdet ligger i Knivsta tätort bland småhusbebyggelsen strax norr om Apoteksvägen och omfattar fastigheterna Särsta 3:102 och Särsta 3:103.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra utökad byggrätt för bostad i vattentornet. Utbyggnaden ska ske med hänsyn till vattentornets karaktärsdrag, stadsbilden och landskapsbilden. Detaljplanen möjliggör fyra nya våningsplan i utrymmet mellan

entréplanet och de tre befintliga våningarna i tornet. Med de tillkommande våningsplanen kommer utrymmet mellan vattentornets pelare helt att byggas igen. Kvartersmarken som omfattar vattentornets tomt regleras med markanvändningen bostäder. Med undantag för vattentornets fotavtryck utgörs kvartersmarken av mark som inte får bebyggas. Marken som omger vattentornet i norr och väst behålls som allmän naturmark.

En central fråga i arbetet med planförslaget har varit att ta hänsyn till vattentornets ursprungliga karaktärsdrag med bärande pelare och reservoar i betong. Detaljplanens bestämmelser om utformning tillvaratar och framhäver vattentornets karaktärsdrag samtidigt som de reglerar att tillbyggnad ska särskilja sig i material eller kulör från vattentornets ursprungliga karaktär. På så vis blir byggnadens ursprungliga funktion som vattentorn fortsatt läsbar.

Bedömningen att detaljplanen inte är förenlig med översiktsplanen görs då vattentornet efter genomförd detaljplan kan tolkas som ett höghus, vilka enligt översiktsplanen, ska förläggas i centrum och i närheten av stationen. Avsteget från översiktsplanen motiveras av att vattentornet inte är en nybyggnation av ett höghus. Vattentornet är en befintlig hög byggnad som stått på platsen i 70 år. Utbyggt enligt detaljplanen utgör det inte ett höghus i vanlig bemärkelse utan är fortfarande ett vattentorn ombyggt till bostad där bärande karaktärsdrag tas tillvara. Detaljplanen bedöms därmed som ett enskilt avsteg och öppnar inte upp för nya höghus utanför centrum och stationsnära lägen.

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts i samband med framtagandet av detaljplaneförslaget, daterad 2026-08-28. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Rättslig utredning

Lagstöd

Plan- och bygglagen (2010:900)

Interna styrdokument

Knivsta kommuns översiktsplan (2017)

Konsekvensbeskrivningar

Ekonomiska konsekvenser

Framtagande av detaljplanen bekostas genom plankostnadsavtal enligt gällande taxa vilket medför ersättning av nedlagd handläggningstid. Detaljplanen medför inga nya kostnader för utbyggnad eller drift av allmänna platser.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Konsekvenser om beslutet inte tas

Om beslut om samråd inte tas kan planprocessen inte fortsätta och detaljplanen inte antas. Gällande detaljplan kvarstår utan ökad byggrätt för vattentornet. Föreslagen tillbyggnad kan inte genomföras.

Samlad bedömning

Förvaltningens bedömning är att detaljplaneförslaget är lämpligt. Bedömningen grundar sig i det framtagna underlaget samt de olika avvägningarna som gjorts i framtagandet av detaljplaneförslaget.

Underlag för beslut och beslutsexpediering

Underlag för beslut

Tjänsteutlåtande 2026-09-15
Plankarta 2026-09-15
Planbeskrivning 2026-08-28
Undersökning av betydande miljöpåverkan 2026-08-28

Beslutet skickas till

Akten
Sökande

Jenny Rydåker
Samhällsbyggnadschef

Barnchecklista inför beslut

Alla under 18 år är att betrakta som barn.

1. Påverkar beslutet barn?

Ja ☒ Nej ☐

Beslut om nya bostäder berör barn som en del av deras livsmiljö.

2. Hur har barns bästa beaktats?

De bostäder som detaljplanen möjliggör för ligger i Knivstas villakvarter med barnvänliga, lågt trafikerade gator och närhet till skolor, lekplatser och idrottsplatser. Vattentornets tomt och omgivande naturmark möjliggör för lek och utevistelse.

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. ☒