
Handläggare
Jonas Olsson
planarkitekt

Tjänsteskrivelse
Datum
2016-01-04

Diarienummer
KS-2015/733

Kommunstyrelsen

Ansökan om planbesked för Särsta 58:1, Särsta 54:1 och Särsta 3:437, Knivsta Pastorat

KS-2015/733

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

att ge positivt planbesked

att kommunförvaltningen får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med denna tjänsteskrivelse

att planen genomförs med standardförfarande

att plankostnadsavtal tecknas innan planarbetet påbörjas

att samråda om planförslaget, under förutsättning att inga väsentliga ändringar av planens utformning tillkommer efter beslutet om planuppdrag.

Syfte

Planen syftar till att möjliggöra en tillbyggnad av S:ta Birgittakyrkan och att denna länkas samman med befintlig bebyggelse på Särsta 54:1 (orgelfabriken). De nya lokalerna planeras innehålla kontor, kök, musik-, barn- och ungdomsverksamheter. Tillbyggnaden förutsätter att delar av den kommunala fastigheten Särsta 3:1 överförs till kyrkans mark. Planen syftar även till att göra det möjligt att etablera förskola, gruppboende på fastigheten Särsta 3:437.

Bakgrund

Knivsta pastorat lämnade 2015-11-24 in en begäran om planbesked för att möjliggöra tillbyggnad av S:ta Birgittakyrkan i centrala Knivsta. Kyrkan är i behov av större ändamålsenliga lokaler för kör-, barn- och ungdomsverksamhet samt ett nytt kök.

Kyrkan har köpt Särsta 54:1 (orgelfabriken) för att skapa möjlighet att utöka verksamheten söderut. Eventuellt vill man bygga även kontorslokaler, vilket ger möjlighet att flytta pastorsexpeditionen till en mer sammanhållen verksamhet under ett och samma tak. Detta frigör i sin tur att nuvarande lokaler kan användas till andra verksamheter i kyrkans regi, t.ex. förskola, gruppboende.

Berörda fastigheter ligger utmed Häradsvägen i centrala Knivsta, ca 400 meter öster om järnvägsstationen. Fastigheterna Särsta 54:1, 58:1 och 3:437 ägs av kyrkan, medan Särsta 3:1 är i kommunal ägo.

Enligt uppgifter från kyrkan fortsätter Åkerman & Lunds verksamhet på Särsta 54:1 till våren 2016, då de planerar att ha etablerat nya lokaler i kommunen.

Om kyrkan förvärvar delar av den kommunala fastigheten Särsta 3:1, mellan kyrkan och orgelfabriken, skapas möjlighet att bygga samman kyrkan med orgelfabriken. Kyrkan önskar även köpa övrig delar av Särsta 3:1 direkt norr och väster av kyrkan.

Kyrkan har framfört att de gärna ser att Häradsvägen utformas som gångfartsområde förbi fastigheterna, då många barn rör sig i området.

I kommunens fördjupade översiktsplan anges inget specifikt för kvartersmarken inom området. Berörd del av Särsta 3:1 redovisas som grönyta/park. Bebyggelsen bör vara 1-4 våningar, där de högre byggnaderna förekommer i centrala lägen. Närvaron av grönska ska vara påtaglig. Ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt VA. Förtätning av andra delar än de centrala delarna av tätorten bör ske endast mycket försiktigt och efter noggranna studier.

Stadsplan för Segerstaborg 1:1 m.fl. fastställd 1976-05-06 anger i huvudsak markanvändningen C (samlingslokaler) för Särsta 3:437. Byggnadshöjden får vara högst 5,0 meter. Fastighetsbildningen stämmer inte överens med denna stadsplan. Byggnadsplan för Knivsta stationssamhälle (03-KNI-225) fastställd 26 januari 1946 anger bostadsändamål med fristående byggnadssätt och högst 2 våningar för Särsta 54:1. Detaljplan för Knivsta centrum (Dp 226) som vann laga kraft 1990-04-09 anger C1 (kyrka) och högsta byggnadshöjden 13,0 meter för Särsta 58:1. Marken direkt norr, väster och söder om Särsta 58:1 är planlagd som naturmark.



Särsta 3:437 (pastorsexp.), 54:1 (orgelfabriken), 58:1 (S:ta Birgittakyrkan) och del av Särsta 3:1

Kommunförvaltningens synpunkter

Förvaltningens samlade bedömning är att kommunen bör inleda planläggning av berörda fastigheter. Det är angeläget att skapa förutsättningar så att kyrkan kan fortsätta med sina verksamheter i det aktuella området. Kommunikationerna är goda och behövlig infrastruktur är redan etablerad.

Den fördjupade översiktsplanen för Knivsta och Alsike tätorter är till större delen förenlig med den planläggning som ansökan avser. Delar av Särsta 3:1, som är planlagd som naturmark och som redovisas som grönyta/park enligt den fördjupade översiktsplanen, behöver dock överföras till kyrkans mark för att det ska vara möjligt att bygga/länka samman kyrkan med orgelfabriken. Berörd naturmark bedöms inte vara av sådant stort allmänt intresse eller av sådan karaktär att det motsäger en försäljning. Området uppfattas dessutom redan idag tillhöra kyrkan. Detaljplanen kan utformas så att berört markområde även i fortsättningen utgör natur- eller parkmark, men att den ägs och sköts av kyrkan genom enskilt huvudmannskap.

I kommunen finns en stor efterfrågan på förskoleplatser och gruppboenden. Häradsvägens utformning kan regleras i lokala trafikföreskrifter. Befintliga fornlämningar, eventuella markföreningar samt dagvattenhanteringen i området kan komma att behöva utredas i samband med planarbetet.

Ekonomisk konsekvensanalys

Planens upprättande och genomförande bedöms inte medföra några kostnader för kommunen. Plankostnadsavtal som reglerar detta ska tecknas mellan exploatören och kommunen innan planarbetet påbörjas.

Avgift planbesked

Planen utgöra planmässigt en medelstor åtgärd. Enligt bygg- och miljönämndens taxa är avgiften för en sådan åtgärd 16 198 kr.

Resurser och tidplan för detaljplanearbetet

Planen upprättas av Bygg- och miljökontoret och uppskattas kunna antas av Samhälls-utvecklingsnämnden under 2017.

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys är gjord enligt checklista.

Björn Sjölund
stadsarkitekt

Beslutet ska expedieras till:

Akten
Sökande

Barnchecklista inför beslut

1. Påverkar beslutet barn?

Ja Nej

Enligt FN är alla under 18 år
att betrakta som barn

Förklara oavsett svar.

Många barn rör sig i området på väg till och från skolor och förskolor.

*Om, **ja fortsätt** med frågorna.*

2. Hur har barns bästa beaktats?

Kommer att belysas i planprocessen

3. Beskriv eventuella intressekonflikter.

Trafiksäkerhet

4. Har barn fått uttrycka sina åsikter?

Ja Nej

Förklara oavsett svar.

Bedöms ej vara relevant vid uppstart av planprojektet