

Ändring av del av detaljplan C:177

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
Detaljplanens syfte.....	2
Syfte.....	3
Hela detaljplan.....	4
Genomförandetid.....	5
Befintligt.....	6
Varför ändring av detaljplan valts.....	7
Ärendeinformation.....	8
Motiv till detaljplanens regleringar.....	9
Motiv till reglering.....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Kommunala.....	12
Kommunala.....	13
Planändringens konsekvenser.....	14

Planbeskrivning

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med planändringen är att tillåta användningen gymnasium och vuxenutbildning.

Hela detaljplan

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Varför detaljplanen behövs

Detaljplan behövs för att möjliggöra att gymnasium och vuxenutbildning kan bedrivas inom befintlig fastighet. Gällande detaljplan ger inte stöd för denna användning vilket innebär att en planändring behövs. Kompletteringarna överensstämmer med den ursprungliga planens intentioner och möjliggör för en flexibel användning för att göra anpassning efter efterfrågan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen som detaljplanen vinner laga kraft.

Befintligt

I detta avsnitt presenteras befintlig fastighetsindelning och eventuella värden på platsen eller i omgivningen.

Fastighetsindelning

Planområdet utgörs av fastigheterna Venngarn 1:105, samt del av Venngarn 1:7 och 1:92. Marken inom planområdets ägs av Venngarn fastighetsförädling AB.

Varför ändring av detaljplan valts

Detaljplanen syftar till att tillåta användningen gymnasium och vuxenutbildning. Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas. Avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och ändringen är förenlig med den gällande detaljplanens syfte.

Ärendeinformation

I detta avsnitt presenteras samlad ärendeinformation för detaljplanen:

- Kommunens namn: Sigtuna kommun
- Formellt namn: Ändring av del av detaljplan C:177 omfattande fastigheten Venngarn 1:105 samt del av Venngarn 1:7 och 1:92 i Sigtuna kommun, Stockholms län
- Diarienummer: KS/2023:333
- Detaljplanen påbörjades den 29 augusti 2023
- Antogs av kommunstyrelsen den 20 januari 2025 § 2
- Laga kraft-datum: 17 februari 2025

Planförslaget har tagits fram genom samarbete med flera kompetenser från Sigtuna kommun. Ansvarig planarkitekt för handlingarna har varit Josefin Wallbring.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

I detta avsnitt presenteras motiven till detaljplanens regleringar i plankartan.

Användning av kvartersmark

S1 - Gymnasium och vuxenutbildning

Områden betecknat med "S1" syftar till att tillåta användningen gymnasium och vuxenutbildning. Bestämmelsen är en tillkommande bestämmelse i gällande detaljplan. PLB 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen bedöms inte föranleda några fastighetsrättsliga åtgärder.

Del av fastigheten Venngarn 1:7 belastas av officialservitut för utrymme, rätt att bevara byggnadsdel som överkragar värmeanläggning belägen på belastad fastighet, samt rätt att använda utrymme inom 2 meter från förmånsfastighetens fasad för underhåll. (akt 0191-2017/58.1).

Del av fastigheten Venngarn 1:92 belastas av officialservitut för utrymme, rätt att inom 2 m från fastighetsgräns använda område för belastad fastighet för tillträde till och underhåll av byggnad belägen på förmånsfastigheten samt inom samma område behålla och förnya trappa till samma byggnad på förmånsfastigheten (akt 0191-2017/58.4).

Förändrad fastighetsindelning

Ingen fastighetsreglering är aktuell med anledning av detaljplanen.

Rättigheter

Inga rättigheter i form av servitut eller liknande bedöms behöva bildas i och med detaljplanen.

Kommunala

I detta avsnitt listas kommunala planeringsunderlag.

Detaljplaner

- Detaljplan C:177, laga kraft 18 mars 2013

Grundkarta

- Grundkartan är ajourhållen inom planområdet av samhällsbyggnadskontoret intill 16 december 2024.

Översiktsplan

- Digital Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (sigtuna.se), antagen 19 maj 2022
- Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (pdf-version i SEPlan), antagen 19 maj 2022
- Länsstyrelsens granskningsyttrande över Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (pdf-version i SEPlan), 21 februari 2022
- Hållbarhetskonskvensbeskrivning Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (pdf-version i SEPlan), antagen 19 maj 2022

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, upprättad 2 juli 2024

Beslut

Här listas de kommunala besluten som fattats om detaljplanen.

- Beslut om planbesked och planuppdrag, KSSBU § 47, den 29 augusti 2023
- Beslut om samråd, delegationsbeslut, den 5 juli 2024
- Beslut om granskning, delegationsbeslut, den 7 oktober 2024
- Beslut om antagande, kommunstyrelsen, den 20 januari 2025, § 2

Kommunala

I detta avsnitt beskrivs ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

Detaljplan

För området gäller i dagsläget följande detaljplan C:177 (laga kraftvunnen den 18 mars 2014).

Gällande planbestämmelser reglerar markanvändningen till kontor, service, hantverk ej störande och utan krav på skyddsavstånd, samt småskalig handel kopplad till produktion. Maximalt en våning får uppföras, sluttningsvåning tillåts utöver högsta antal våningar. Totalt 50 % av fastigheten får bebyggas. Av planbeskrivningen framgår även att bebyggelsen inom Venngarn 1:105 inte ingår i byggnadsminnet för Venngarn och bedöms som ej skyddsvärd.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2022 är området utpekad som område för sammanhängande bostadsbebyggelse. En eller ett fåtal servicefunktioner kan förekomma.

Planändringens konsekvenser

Prövningen vid ändringen ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighet- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringen i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga bestämmelser och i övrigt inte innebär någon betydande olägenhet.

Planändringen innebär att ytterligare en funktion, gymnasieskola, tillförs till platsen. Den underliggande detaljplanen med dess bestämmelser fortsätter i övrigt att gälla. Byggrätten är i övrigt oförändrad.

Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt Plan- och bygglagen (2010:900) eller strategisk miljöbedömning enligt Miljöbalken (1998:808). Planändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808). Planuppdraget bedöms förenligt med översiktsplanen och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.