



Detaljplan för bostäder och kontor

Omfattande fastigheten Koppardosan 2, samt del av fastigheterna Sigtuna 2:152 och 2:142 i Sigtuna stad, Sigtuna kommun, Stockholms län



INNEHÅLL

Inledning	3
Syftet med detaljplanen	3
Bakgrund och huvuddrag	3
Planhandlingar	3
Övriga handlingar	3
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan	3
Plandata	4
Planprocessen	4
Medverkande tjänstepersoner	5
Planförslag	6
Övergripande gestaltningsidé	6
Användning	7
Egenskapsbestämmelser	7
Genomförandetid	11
Genomförande	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	14
Anmälan och tillstånd	14
Ekonomiska frågor	15
Konsekvenser	16
Riksintressen	16
Strandskydd	16
Bedömning av miljöpåverkan	16
Hållbarhetsbedömning	17
Förutsättningar	18
Tidigare ställningstaganden	18
Platsanalys	21
Bebyggelse och plats	21
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse	23
Natur och kultur	24
Markförhållanden	25
Infrastruktur	27
Risker och störningar	28

INLEDNING

Syftet med detaljplanen

Planen syftar till att möjliggöra inredning av vindsvåning för bostäder och kontor. Vidare syftar planen till att värna de kulturvärden som finns inom fastigheten, skapa planlighet för planstridiga tillbyggnader, samt justera fastighetsindelningsbestämmelser i syfte att ändra del av fastigheten till allmän platsmark (gata).

Bakgrund och huvuddrag

Planuppgdraget omfattar fastigheten Koppardosan 2 samt del av fastigheterna Sigtuna 2:152 och 2:142 i Sigtuna stad. Att inreda vinden är inte förenlig med gällande detaljplan (C32). Fastighetsägaren har därför inkommit med en ansökan om planbesked för att undersöka möjligheten till att inreda vinden med bostad och kontor. Fastighetsägaren har fått positivt planbesked och samhällsbyggnadskontoret har fått i uppdrag (KS/2020:368) att pröva förutsättningar genom planläggning med standardförfarande.

Detaljplanen möjliggör för inredning av vindsvåning för bostäder och kontor. För att värna om kulturmiljövärden inom fastigheten regleras befintlig bebyggelse med en varsamhetsbestämmelse. Detaljplanens byggrätter är reglerade med höjdbestämmelser anpassat efter kulturmiljöns krav på småskalighet. Detaljplanen reglerar även utformning av takkupor vilka ska utformas på ett anpassat sätt efter stadsbilden. För att bevara trädgårdsskarakten i enlighet med kommunens bevarande- och förnyelseplan, tas en befintlig byggrätt bort i planens södra del. Utfartsförbud har även reglerats mot gata.

Hantering av dagvatten säkerhetsställs genom att marken på fastighetens södra del bevaras som grönyta. Planförslaget säkerställer att markens genomsläpplighet inte försämras och möjliggör för att befintliga träd bevaras då marklov krävs vid fällning. Gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs och ersätts med nya för att möjliggöra en annan fastighetsindelning, i syfte att ändra del av fastigheten till allmän platsmark (gata).

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Antikvarisk utredning
- Samrådsredogörelse

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer Samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL, inte medför en betydande miljöpåverkan. Med anledning av det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § (1998:808) MB, att upprättas.

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i MB tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB iakttas. De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverkas av denna planläggning redovisas i denna handling.

Plandata

Marken inom planområdets omfattas av fastigheten Koppardosan 2 samt delar av de kommunala gatorna Torggränd (Sigtuna 2:152) samt Strandvägen (Sigtuna 2:142). Fastigheten Koppardosan 2 är i privat ägo och ägs av Erlinghundra AB. Fastigheterna Sigtuna 2:152 och 2:142 ägs av Sigtuna kommun. I öst gränsar planområdet till fastigheterna Koppardosan 3 och 4.

Fastigheten Koppardosan 2 består av två sammanbyggda huskroppar, tillbyggnader, markparkering samt en öppen gräsyta med ett par träd. Byggnaderna är uppförda under 40-talet och är placerade längs med Stora gatan innehållande kommersiell service i två våningar och en outnyttjad råvind. Inom planområdet finns en gemensamhetsanläggning för entrégata med vändplan och parkeringsplatser med tillfart, som belastar Koppardosan 2 till förmån för Koppardosan 3.



Planprocessen

Detaljplanen genomförs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade om positivt planbesked och planuppdrag den 2021-05-04 § 37

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade om samråd den 2023-11-28 § 70.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade om granskning den 2024-04-09 § 12.

Kommunfullmäktige beslutade om antagande den 2024-09-26 § 114.

Laga kraft den 2024-10-28

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

↑
Här befinner
vi oss nu

Medverkande tjänstepersoner

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

PLANFÖRSLAG

Övergripande gestaltningsidé

Det kulturhistoriska värdefulla läget ställer höga krav på renoveringen av fastigheten. Kulturmiljön skyddas genom planbestämmelser. Framtagen antikvarisk utredning har varit vägledande.

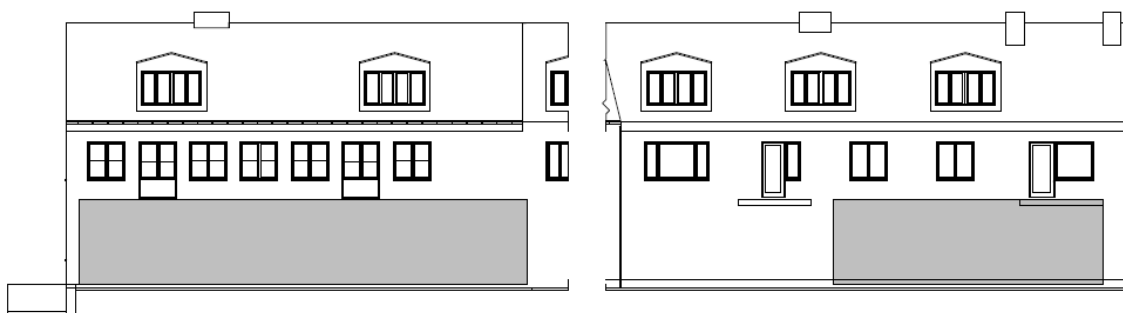
Detaljplanen prövar förutsättningar för inredning av vindsvåning för bostäder och kontor som förutsätter ingrepp i taklandskapet. Takkupor ska därför utformas enhetligt och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende.

Planen möjliggör för maximalt fyra nya takkupor mot Stora gatan i norr samt maximalt fem nya takkupor mot söder. Takfallet mot Stora gatan i norr bedöms som känsligt för förändringar. Detta på grund av att den norra fasaden och taket är mer välbevarade samt att dessa delar är av större betydelse för stadsbilden, det vill säga uttrycket mot Stora torget. Takkuporna har därför reglerats med maxantal samt största mått för att kuporna inte ska få ett dominerande inslag i stadsbilden. Takkuporna ska placeras i linje med underliggande fönsteraxlar och får inte ha bredare eller högre mått än underliggande fönster i fasad. Fönster ska utgå från underliggande fönsters typologi avseende form och proportioner. Takfallet mot söder bedöms inte vara lika känsligt för förändringar och därför tillåts något bredare takkupor.

Tillbyggnader ska underordna sig huvudbyggnad i höjd och volym. Färgsättningsprogram för Sigtuna (1986) ska vara vägledande vid förändringar. Ändringar av tillbyggnader ska gestaltas med hänsyn till befintlig huvudbyggnads karaktärsdrag och ska bidra till en positiv utveckling av fastigheten utifrån ett kulturmiljöperspektiv.



Förslag på möjlig utformning av takkupor som vetter mot norr (Stora gatan). Takkuporna är ca 2 m breda. Byggnaden är "utvikl" för att undvika förvrängningar. Illustrationen är endast ett skissförslag.



Förslag på möjlig utformning av takkupor som vetter mot söder. Takkuporna är ca 3 m breda. Byggnaden är "utvikl" för att undvika förvrängningar. Illustrationen är endast ett skissförslag.

Användning

Allmän plats

GATA Område betecknat med ”GATA” syftar till att möjliggöra gata i enlighet med. *PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p*

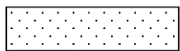
Kvartersmark

B Områden betecknat med ”B – Bostäder” syftar till att användningen bostadsändamål ska tillåtas på platsen. *PLB 4 kap. 5 § 1 st 3 p*

C Område betecknat med ”C – centrum” syftar till användningen centrumändamål tillåts på platsen. I centrumändamål ingår exempelvis butiker och kontor. *PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p*

Egenskapsbestämmelser

Begränsning av markens utnyttjande



Områden som prickat enligt beteckning syftar till att marken inte får förses med byggnader med anledning till att bevara områdets naturvärden samt yta för fördröjning och rening av dagvatten. *4 kap 11 § PBL*. Planbestämmelsen medger en viss möjlighet att anlägga parkeringsplatser.

Byggnaders användning

S₁ Med hänsyn till bevarande- och förnyelseplanens riktlinjer för fastigheten tillåts inte bostäder i bottenplan närmast Stora gatan. Bestämmelsen syftar till att skapa en mer publik bottenvåning mot gatan. Kravet ska inte omöjliggöra entréer och bostadskomplement. *PBL 4 kap 11 §*.

S₂ Bostäder tillåts inte. Balkong till bostad tillåts. Bestämmelsen syftar till att begränsa ytan till centrumändamål. Kravet ska inte omöjliggöra entréer och bostadskomplement. *PBL 4 kap 11 §*.

Höjd på byggnadsverk

Detaljplanens byggrätter är reglerade med högsta nockhöjd anpassat efter kulturmiljöns krav på småskalighet, samt att befintlig byggnation ska vara planenlig.

h₁ Högsta nockhöjd är 20 meter över angivet nollplan. *PBL 4 kap 16 §*.

h₂ Högsta nockhöjd är 13.5 meter över angivet nollplan. *PBL 4 kap 16 §*.

Med nollplan avses inte marknivån runt byggnaden utan geo-id:en i det höjdsystem

som detaljplanen är upprättad enligt, RH 2000. Nollplanet är med andra ord den referensyta som angivna höjder i grundkartan refererar till.

Markens anordnande och vegetation

- n₁ För att bevara områdets naturvärden samt säkerhetsställa att hantering av dagvatten ska ske inom fastigheten, är marken avsedd för grönyta och får inte hårdgöras. *PBL 4 kap 10 §*

Gemensamhetsanläggning

- g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning för entrégata med vändplan och parkeringsplatser med tillfart. *4 kap 18 § PBL.*

Placering

- p₁ Byggnad ska placeras med gatuliv mot Stora gatan i enlighet med bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad *4 kap 16 § PBL.*

Utfartsförbud



- För att säkerhetsställa att trädgårdskaraktären vid planområdes södra del bevaras, regleras utfartsförbud mot gata. *4 kap 9 § PBL*

Takvinkel

- o Byggrätt/byggnad försedd med följande beteckning ska ha en takvinkel mellan 25 till 35° i enlighet med bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad. *PBL 4 kap.*

Utformning

För att detaljplanens byggnader ska utformas på ett anpassat sätt efter stadsbilden, sker reglering med utformningsbestämmelser. *PBL 4 kap 16 §.*

- f₁ Takkupor ska utformas enhetligt och utformas med hänsyn till befintlig byggnads utseende. Kulör ska anpassas efter tak och övrig fasad. Takkupor ska utformas med sadeltak. Taktäckningen får vara av lertegel eller plåt. Inga takterrasser tillåts. Undantag från bestämmelse om takvinkel får medges för takkupa. *PBL 4 kap 16 §.*

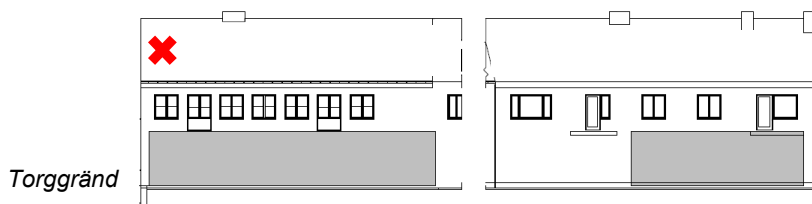
f₂ Takkupor som vetter mot norr får uppföras till ett maxantal om fyra. Kuporna får ha största bredd 2 m. Takkuporna ska placeras i linje med underliggande fönsteraxlar och ska vara indragna från takfoten. Fönster får inte vara bredare eller högre än underliggande fönster i fasad. Fönster ska utgå från underliggande fönsters typologi avseende form och proportioner. *PBL 4 kap 16 §.*

f₃ Takkupor som vetter mot söder får uppföras till ett maxantal om fem. Kuporna får ha största bredd 3 m. Fönster får inte vara högre än underliggande fönster i fasad. Takkuporna ska vara indragna från takfoten. *PBL 4 kap 16 §.*

f₄ Med hänsyn till att gaveln i väst närmast Torggränd utgör en viktig del i upplevelsen av stadsbilden, får takkupor inte uppföras vid fönsteraxeln närmast Torggränd. *PBL 4 kap 16 §.* Se illustration nedan.



Vy från Stora gatan mot söder. Rött kryss markerar vart det inte är tillåtet att uppföra takkupor med hänsyn till bestämmelse f4.



Vy mot norr. Rött kryss markerar vart det inte är tillåtet att uppföra takkupor med hänsyn till bestämmelse f4.

f₅ Med hänsyn till att gaveln i väst närmast Torggränd utgör en viktig del i upplevelsen av stadsbilden, tillåts inga ytterligare fönster på gaveln närmast Torggränd. *PBL 4 kap 16 §.*

f₆ Med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende, får takfönster inte uppföras. *PBL 4 kap 16 §.*

f₇ För ett enhetligt uttryck mot Stora gatan och med hänsyn till befintlig byggnads utförande och utseende, tillåts inga balkonger mot Stora gatan. *PBL 4 kap 16 §.*

f₈ Balkonger får kraga ut maximalt 3.5 m från huvudbyggnadens fasad mot söder. Bestämmelsen syftar till att begränsa tillåtet djup på balkonger. *PBL 4 kap 16 §.*

f₉

För att tillbyggnader ska smälta in och harmonisera med befintlig byggnad och inte bidra till ett dominerande intryck i stadsbilden, ska tillbyggnader underordna sig huvudbyggnad i höjd och volym. *PBL 4 kap 16 §.*



Översiktskarta huvudbyggnad samt angränsande gator.

Utnyttjandegrad

e₁

För att säkerhetsställa att tillbyggnader underordnar sig huvudbyggnaden, regleras största byggnadsarea vilket får vara 500 kvm inom egenskapsområdet.

Varsamhet

k₁

Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på sammanhållen höjdskala, proportioner, fönstersättning samt sadeltak med lertegel *PBL 4 kap 16 §.*

Bestämmelsen syftar till att värna det kulturhistoriska värdet hos fastigheten. Ändring av byggnader och bebyggelseområden ska alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området. För byggnad försedd med beteckningen k i detaljplan gäller att det är en kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på väsentliga värdebärande karaktärsdrag och värden. Dessa karaktärsdrag och värden specificeras i kapitel *Förutsättningar* under rubrik *Värdebärande karaktärsdrag.*

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Upphävande av strandskydd

Strandskydd är upphävt inom allmän plats. Se motivering på sida 15 under rubrik *Riksintressen*.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

För att fastigheten ska vara i enlighet med Sigtunas stads kvartersindelning regleras minsta fastighetsstorlek. Minsta fastighetsstorlek regleras till 3250 kvm.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd är upphävt inom kvartersmark. Se motivering på sida 16 under rubrik *Riksintressen*.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för markåtgärder för fällning av träd med stamomfång > 30 cm vid 1,5 meters höjd från marken.

Bestämmelsen syftar till att värna stadens lummighet, vilket är ett värdebärande karaktärsdrag för stadens riksintresse som kulturmiljö. Vid ansökan om marklov för fällning av träd gör bygg- och miljönämnden en bedömning avseende om trädet är karaktärsskapande eller inte. Viktiga parametrar är om trädet syns från allmänt gaturum, om det är tydligt synligt från Mälaren samt trädets kulturhistoriska betydelse. En arborist gör bedömningen om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10,15 § st 3p PBL

Genomförandetid

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

Upplysning

Risk för föroreningar från tidigare miljöfarlig verksamhet finns på angränsande fastighet Koppardosan 3. Vid större markarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas.

För att skydda stadens arkeologiska lämningar mot otillåtna ingrepp är hela innerstaden en skyddad fornlämning, RAÄ Sigtuna 195:1, även kallad "svarta jorden". Hela kvarteret Koppardosan ligger inom område för svarta jorden. Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas.

Om ett ingrepp i marken skall göras måste först tillstånd inhämtas från Länsstyrelsen. Att gräva inom fornlämningsområdet är tillståndspliktigt.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

I tomindelningsplan F47 regleras tomtindelning, så kallade fastighetsindelningsbestämmelser, som innebär att fastighetsindelningen är bestämd och inte kan ändras. Tomindelningsplanen berör fastigheterna Koppardosan 2, 3 och 4 och reglerar hur fastighetsgränserna ska gå.

Fastighetsindelningsbestämmelserna ändras i denna detaljplan för att möjliggöra en annan fastighetsindelning. De nya fastighetsindelningsbestämmelserna bedöms vara förenliga med 3 kap. 1 § (avseende lämplighet) och 5 kap. 4 § (avseende båtnad) första stycket fastighetsbildningslagen.



Illustrerad markering i rött avser ungefärlig yta av det område som behöver överföras till fastigheten Sigtuna 2:152.

Fastighetsreglering

Detaljplanen medför att del av Koppardosan 2 om ca 12 kvm som idag utgörs av kvartersmark som inte får bebyggas, ändrar användning till allmän plats (gata). Det området behöver överföras till Sigtuna 2:152, som utgörs av allmän platsmark. Kommunen har rätt att (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Ersättning beslutas i en lantmäteriförrättning. Ansökan om fastighetsreglering kan genomföras efter att planen har vunnit laga kraft. Bygglov kan beviljas när fastigheten stämmer överens med detaljplanen.

Servitut, ledningsrätter och nyttjanderättsavtal

Koppardosan 2 belastas av en oinskriven nyttjanderätt avseende belysningsarmaturer. Rättigheten påverkas inte av planläggningen och detaljplanen bedöms inte medföra något behov av bildande av nya rättigheter.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

I planområdet finns gemensamhetsanläggningen Koppardosan ga:1. Ändamålet är entrégata med vändplan och parkeringsplatser med tillfart. Gemensamhetsanläggningen bildades 1985 och förvaltas av Koppardosan samfällighetsförening. Markreservat för gemensamhetsanläggning (g1) justeras så att gemensamhetsanläggningen kan omprövas till att motsvara de faktiska förhållandena på platsen. Område där befintligt äldre träd (n1) är beläget, ingår inte i markreservatet. Del av hårdgjordytta som ligger utanför gemensamhetsanläggningen kan genom en omprövning av anläggningsbeslutet inkluderas i gemensamhetsanläggningen. Om Lantmäteriet beslutar om ändring av gemensamhetsanläggningen ska

ägaren till den mark som blir av med belastningen betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. På samma sätt ska deltagarna i gemensamhetsanläggningen betala ersättning till fastighetsägaren av belastad fastighet om ytterligare yta inkluderas.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos Lantmäteriet som prövar ansökan och är beslutande myndighet. Åtgärderna söks och bekostas av fastighetsägaren. Ansökan om marköverföring av område utlagt som gata till fastighet Sigtuna 2:152 söks och bekostas av fastighetsägaren till Sigtuna 2:152 (Sigtuna kommun). En eventuell ansökan om omprövning av Koppardosan ga:1 söks och bekostas av delägarna.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att Sigtuna Vatten & Renhållning är huvudman för vatten och avlopp.

Det finns dagvattenledningar i Torggränd som leder vidare ner mot Mälaren. Fastigheten har serviser (anslutningspunkter) i tomtgräns ut med Stora gatan och Torggränd. Dagvattenhanteringen för kvarteret är idag god, vilket till stor del beror på gröna genomsläppliga ytor. Den gamla eken bidrar till att samla upp och infiltrera regnvatten samt motverka mindre lokala översvämningar.

Anslutning till dagvattenledning, som Sigtuna Vatten & Renhållning är huvudman för, finns inom fastigheten. Dagvattnet som uppstår på fastigheten ska renas och fördröjas inom fastigheten innan det släpps ut till det allmänna dagvattennätet, LOD. Sigtuna kommuns dagvattenpolicy ska följas. Kortfattat innebär det att kraven för dagvattenflödet efter utbyggnad, med föreslagna fördröjningsåtgärder, inte får överskrida flödet före utbyggnad. Utbyggnaden ska inte heller försvåra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormer (MKN) i berörd recipient. En förenklad beskrivning är att flöden och föroreningar inte får öka efter exploatering jämfört med befintlig situation. Då detaljplanen syftar till att bibehålla och värna befintlig markanvändning samt att ingen ytterligare byggnation tillåts, gör kommunen bedömningen att inga kompletterande dagvattenåtgärder kommer att behöva genomföras. För att bevara kulturmiljövärden men även bevara nuvarande fungerande dagvattenhantering, förses detaljplanen med en bestämmelse om att del av området är avsedd för grönyta och inte får hårdgöras.

Tekniska åtgärder

Vattenfall Eldistribution AB har idag elnätansläggningar inom och i närheten av planområdet i form av markkabel och kabelskåp. Anslutning av nya byggnader till elnätet samt eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av Vattenfall Eldistribution och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren ansvarar för att inför alla åtgärder som kan påverka Vattenfalls anläggningar inklusive anläggande av infartsväg, kontakta Vattenfall och informera sig om gällande säkerhetsåtgärder, -avstånd, och övriga förhållningsregler.

Anmälan och tillstånd

Fornlämningar

För att skydda stadens arkeologiska lämningar mot otillåtna ingrepp är hela innerstaden en skyddad fornlämning, RAÄ Sigtuna 195:1, även kallad "svarta jorden". Hela kvarteret Koppardosan ligger inom område för svarta jorden. Svarta jorden utgörs av de spår som långvarig bebyggelse lämnar i marken, till exempel kan husgrunder och gränder tydligt skönjas vid utgrävningar.

Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Om ett ingrepp i marken skall göras måste först tillstånd inhämtas från länsstyrelsen. Att gräva inom fornlämningsområdet är

tillståndspliktigt. Vid eventuell nybyggnation måste tillstånd inhämtas i samband med bygglovsprövning.

Ekonomiska frågor

Kostnader och avgifter

Detaljplanearbetet har bekostats med planavtal varav en detaljplaneavgift inte ska tas ut i samband med bygglov.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Planområdet omfattas av följande riksintressen:

Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Naturresurslagen 2 kap. 6 §). Riksintresset har benämningen Sigtuna stad [AB 65].

Riksintresse för Mälaren enligt Miljöbalken 4 kap 1, 2 §.

Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt Miljöbalken 4 kap 2 §.

Planen syftar till att värna de kulturvärden som finns inom fastigheten. Möjligheter till rekreation inom området bedöms inte påverka riksintresset Mälaren med öar och strandområdets kärnvärden eller ge betydande påverkan på det rörliga friluftslivet i stort. Detaljplanens upprättande och genomförande antas därför inte ge några negativa konsekvenser på riksintressena.

Riksintresse för kommunikationer.

Planområdet ligger inom påverkansområde för hinderbegränsande ytor samt procedurhinderutor för Arlanda flygplats. Enligt Riksintresseprecisering för Stockholm Arlanda Airport (2021) är den högsta tillåtna höjden för byggnader/objekt inom området 100 meter över 0-planet (RH2000).

Planförslaget bekräftar befintlig placering av byggnader. Byggrätten i planen har en högsta nockhöjd på 20 meter över angivet 0-plan (RH2000). Med anledning av byggrättens begränsade omfattning bedöms planförslaget inte utgöra en påverkan på luftfarten varför en flyghinderanalys ej är genomförd.

Strandskydd

Kommunen kan i samband med upprättande av detaljplan och med stöd av 4 kap. 17§ plan- och bygglagen upphäva strandskyddet i ett område om särskilda skäl föreligger. Intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen måste väga tyngre än strandskyddsintresset.

För att kunna upphäva strandskyddet i en detaljplan måste det finnas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d § miljöbalken samt att syftet med strandskyddet inte motverkas, det vill säga att djur- och växtlivet inte påverkas och allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras.

Vid prövning om upphävande av eller dispens från strandskydd ska något av de skäl som anges i 7 kap. § 18 c-d anges och motiveras. Kommunen åberopar följande skäl i aktuell planläggning:

Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB kap 7, 18 c § p 1). Fastigheten Koppardosan 2 har redan varit ianspråktagen sedan lång tid tillbaka med kvarter där allmänheten inte haft tillträde. Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen förändring från dagens förhållanden. Marken anses redan vara ianspråktagen på ett sådant sätt att ett upphävande av strandskyddet inom kvartersmark inte kommer motverka strandskyddets syfte. Mellan planområdet och strandlinjen mot Mälaren finns idag en strandpromenad vilket sträcker sig längst med Mälaren. Planområdet inkräktar inte på strandpromenaden och det kommer således fortsatt finnas ett område för fri passage för allmänheten.

Bedömning av miljöpåverkan

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer Samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL, inte medför en betydande miljöpåverkan. Med anledning av det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § (1998:808) MB, att upprättas.

Hållbarhetsbedömning

Ekologisk hållbarhet

Miljömålen

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Aktuell detaljplan svarar främst mot målet God bebyggd miljö med dess tio preciseringar som regeringen har fastställt. Detaljplanen med dess bestämmelser bedöms vara förenlig med de tio preciseringarna.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer som bedöms vara aktuella för området är de som gäller för utomhusluft och dagvatten.

Vatten

Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Mälaren-Skarven (SE661108-160736). Mälaren-Skarvens ekologiska status är måttlig och kemisk status uppnår inte god kvalitet. Miljökvalitetsnormen anger att Mälaren-Skarven ska uppnå god ekologisk status år 2033.

Föreslagen detaljplan bedöms inte försvåra målet att uppnå miljökvalitetsnorm år 2033. 12 Klassningen av den ekologiska statusen orsakas främst av övergödning och miljögifter. Att den kemiska statusen ej uppnås orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), antracen, tributyltenn (TBT), dioxiner och dioxinlika PCB:er, Kvikksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrider i vattenförekomsten.

När det gäller statusen för Hg och PBDE så är det Havs- och vattenmyndigheten som utifrån en nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för Hg och PBDE överskrider i Sveriges alla vattenförekomster. Orsaken till detta är långväga atmosfärisk deposition av Hg och PBDE till mark och vatten resulterat i en belastning av dessa ämnen så att halterna i vatten överskrider sina respektive gränsvärden.

Föreslagen detaljplan ligger inom en relativt liten fastighetsyta och tillåter inga större markförändringar. Kommunen bedömer att det inte föreligger ökad risk, vare sig vad gäller recipientens möjligheter att uppnå MKN eller ur översvämningshänseende. Strängare eller dyrare åtgärder i planområdet bedöms inte vara av mer nytta för Mälaren. Med på plankartan angivna bestämmelser för planområdet anses inte planen försvåra målet att uppnå miljökvalitetsnormen.

Luft

Området ligger omgivet av grönska och träd som tar upp partikelutsläpp från fordonstrafik i närområdet, varför luftföroreningshalterna är låga. Trafikmängderna som passerar området är förhållandevis låga. Inom kommunen finns inga områden där miljökvalitetsnormer för luft eller partiklar överskrider eller förväntas göra som en konsekvens av kommunens planerade bebyggelse. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft och att den kan fortsätta följas.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

I detaljplanearbetet har inte barn själva fått möjlighet att uttrycka sin åsikt. Upprättande av planen bekräftar en planenlighet av redan befintliga förhållanden och antas inte påverka barn. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inga barn diskriminerats av beslutet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

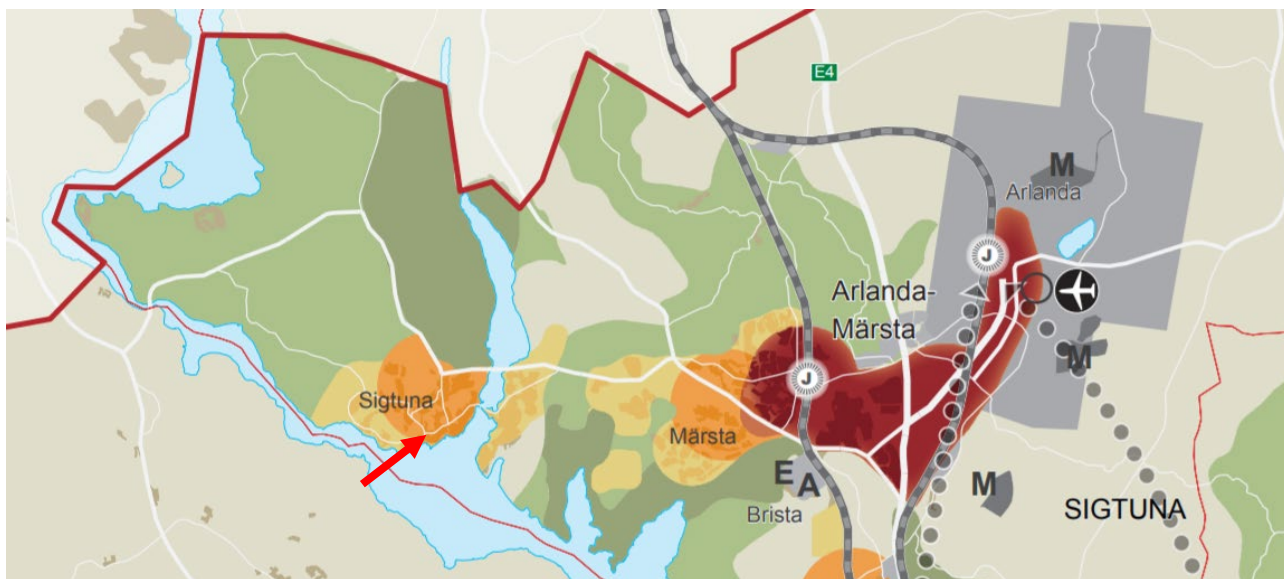
Översiktsplan

Översiktsplan 2022 anger att Sigtuna kommuns kulturmiljö ska bevaras och utvecklas. För Sigtuna stads kulturmiljö gäller i huvudsak bevarande; viss varsam utveckling kan ske under förutsättning av att befintliga värden inte äventyras. Kommunen ska i kommande ärenden se till att bevarande- och förnyelseplanens inriktning följs.

Regionala och mellankommunala intressen

I RUFS 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, ingår aktuellt planområde i ”primärt bebyggelseläge”, vilket innebär att platsen har god regional tillgänglighet och gång- eller cykelavstånd till busshållplats i stomnätet. Sådana områden bedöms ha potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. Platsens nuvarande användning speglar med andra ord regionalplanens kategorisering.

RUFS 2050 anger att våra kulturmiljöer bidrar till Stockholmsregionens attraktivitet, igenkänning och till att regionen är ett attraktivt besöksmål. När regionen byggs ut i snabb takt och konkurrensen om marken ökar, finns det en påtaglig risk att värdena försvinner eller att kvaliteten försämras. RUFS förespråkar att kulturmiljöfrågor hanteras i tidigt skede/förebyggande vid förtätning i befintliga bebyggelsestrukturer. Vidare ska varje plats karaktärsdrag – hur den har formats av sin historia – beaktas, användas och utvecklas vid tillägg och förändringar i landskapet.

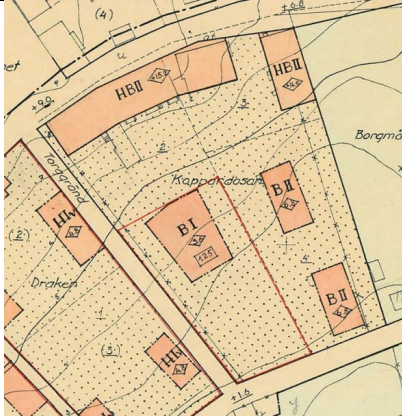
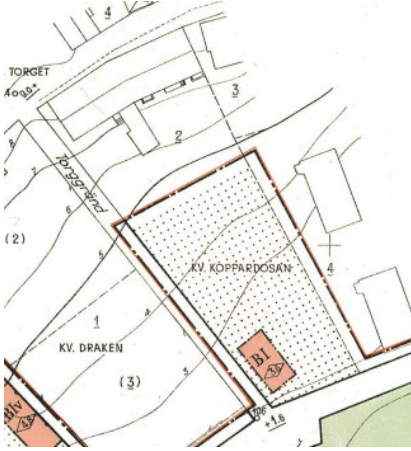
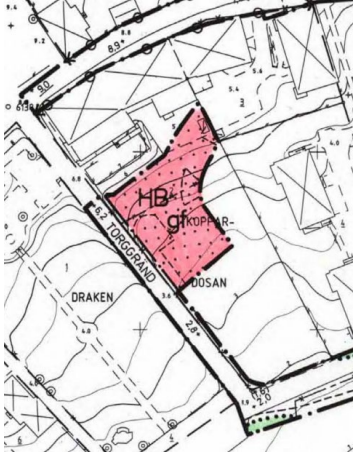


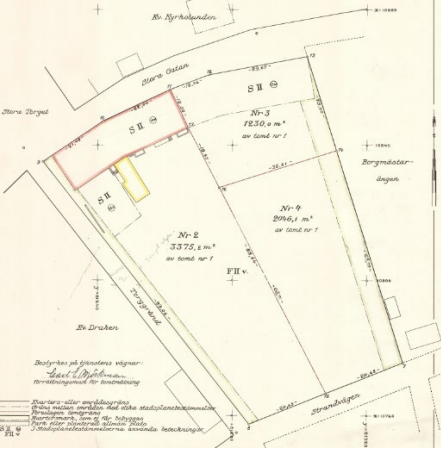
Utsnitt ur Plankarta för Stockholms län 2050. Planområdets läge pekas ut med röd pil.

Detaljplaner

För området gäller i dagsläget följande detaljplaner:

C32	Detaljplan från 1952 (då kallad stadsplan) som vid upprättande omfattade Stora gatan, Strandvägen och kvarteren från Sneda gränd till Borgmästerängen med anslutande vattenområde (Mälaren). Sedermera har C32 ersatts med nya detaljplaner på flera håll. Kvarteret Koppardosan omfattas av beteckningen ”HB Område för handels- och bostadsändamål” i likhet med de flesta andra kvarteren. Högsta antal tillåtna våningar är två och högsta tillåtna byggnadshöjd är 15,2 meter över vattnets medelvattenyta. Tak får ha en lutning om max 36°.
-----	--

	
C41	Detaljplan från 1956 (då kallad stadsplan) omfattar södra delen av Koppardosan 2. För Koppardosan 2 omfattar planen en byggrätt om cirka 100 kvm i en våning och till övrig mark som inte får bebyggas. 
C86	Detaljplan från 1985 berör mittendelen av Koppardosan 2. För koppardosan 2 är det planlagt användningen handels- och bostadsändamål, mark som ska vara tillgänglig för gemensam förbindelse samt mark som inte får bebyggas. Planen syftar bland annat till att Stora gatan ska vara bilfri samt att utöka antalet centralt placerade parkeringsplatser. 
C110Ä	Ändringsplan från 1996 är ett tillägg till detaljplanerna. Planen innebär utökad lovplikt för fällning av större träd på kvartersmark, vilket motiveras med att bevarad lummighet är en viktig del av Sigtuna stads kulturmiljö.

F47	 Fastighetsplan med tomtindelingsbestämmelser från 1945 som omfattar fastigheterna Koppardosan 2, 3 och 4.
-----	--

Vid laga kraft kommer den nu föreslagna detaljplanen att släcka ut och ersätta följande planer inom planområdet:

- C32
- C41
- C86
- C110Ä
- F47

Den nya detaljplanen övertar följande bestämmelser:

- Utökad lovplikt för trädgård (från ändringsplan C110Ä).
- Markreservat för gemensamhetsanläggning för entrégata med vändplan och parkeringsplatser med tillfart (från Detaljplan C86).

Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad

Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad syftar till att vara ett stöd för fastighetsägare, invånare och kommunens nämnder och tjänstemän, i fråga om att bevara och utveckla Sigtuna stads kulturmiljövärden på bästa sätt idag och för framtiden. Planen beskriver kulturmiljövärden och innehåller riktlinjer vid eventuell restaurering samt om- och nybyggnation. Planen fungerar som underlag vid kommunens myndighetsutövning såsom bygglovhantering, förhandsbesked och upprättande av detaljplaner.

För fastigheten Koppardosan 2 gäller följande riktlinjer:

- Vid restaurering och vid om- eller tillbyggnad ska hänsyn tas till byggnadernas värdebärande karaktärsdrag.
- Eventuell nybebyggelse ska läggas med långsidan mot Torggränd. För att bevara trädgårdskaraktären ner mot stranden bör bebyggelse undvikas 10 meter från fastighetsgräns mot Strandvägen räknat, undantaget mindre komplementbyggnad/tillbyggnad.
- Bebyggelsen mot Stora gatan bör innehålla verksamheter i bottenvåningen och bostäder i övervåningen.
- Vid eventuell nybyggnation ska höjden vara 2 våningar mot Stora gatan, i övrigt 1 våning med inredd vind. Inom kvarteret bör takvinklarna vara 25-35°.

Fasadmaterialet bör vara träpanel av traditionell typ eller puts. Takmaterialet bör vara lertegel. Fasadfärgerna bör vara ljusa linoljefärger eller ljus puts; dock kan Falu rödfärg användas utom längs Stora gatan. Inhägnader ska utföras i form av plank, spjälstaket eller häckar av traditionell typ.

Övriga riktlinjer inom bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad som berör fastigheten Koppardosan 2 är följande:

- Grönskan och lummigheten är viktiga delar av Sigtunas karaktär. Exploateringsgraden i de långsträckta kvarteren ska hålls nere och växtligheten värnas. De långsmala tomterna inom centrala staden och Malmen ska inte delas upp på ett sätt som förstör strukturen.
- Värna vyn mot vattnet från torget. Eventuella paviljonger och liknande byggnader nere vid stranden i blickfånget från torget ska uppföras på annan plats.

Bevarande- och förnyelseplanens generella riktlinjer för utformning av takfönster och takkupor för hela Sigtuna stad är att takfönster och takkupor ska hållas så små som möjligt, ge dem en nått detaljering och placera dem där de är minst synliga i stadsbilden.

I arbete med framtagande av detaljplan har en antikvarisk utredning tagits fram som förordar att takkupor får uppföras i båda takfallen inom fastigheten. Kommunen gör därför bedömningen att takkupor får uppföras inom fastigheten. Med hänsyn till kulturmiljön har utformningsbestämmelser som reglerar takkupornas utformning reglerats i plankartan.

Platsanalys

Planområdet är centralt beläget i Sigtuna stad och avgränsas av Stora gatan i söder, Torggränd i väst, Strandvägen i söder och den intilliggande fastigheten Koppardosan 3 i öst. Inom planområdet finns två sammanbyggda huskroppar i två våningar, tillbyggnader, markparkering och en öppen gränsyta med ett par träd. Angöring sker från Torggränd genom en gemensam infart och parkering för fastigheterna Koppardosan 2 och den intilliggande fastigheten Koppardosan 3.

Bebyggelse och plats

Byggnationen uppfördes i början av 1940-talet efter ritningar av Georg Scherman. Byggnationen ersatte ett tidigare trähus, brandfrågan påverkade sannolikt valet av att uppföra den nya byggnaden i tegel. Byggnaden består av en sammanhängande volym som följer Stora gatans karaktäristiska sträckning. I kommunens bevarande- och förnyelseplan beskrivs byggnationen ha en ursprunglig karaktär bevarad i hög grad. Byggnaden i öst (2A) är en tegelbyggnad med affärsverksamhet i två våningar. Byggnaden i väst (2B) är en slammad tegelbyggnad i två våningar. Såväl äldre foton som ritningar visar att denna fasad troligen varit slammad sedan uppförandet. Affärsverksamhet bedrivs i bottenplan och på ovanplan finns ett fåtal bostäder. Inom byggnaderna finns en outnyttjad vindsvåning.

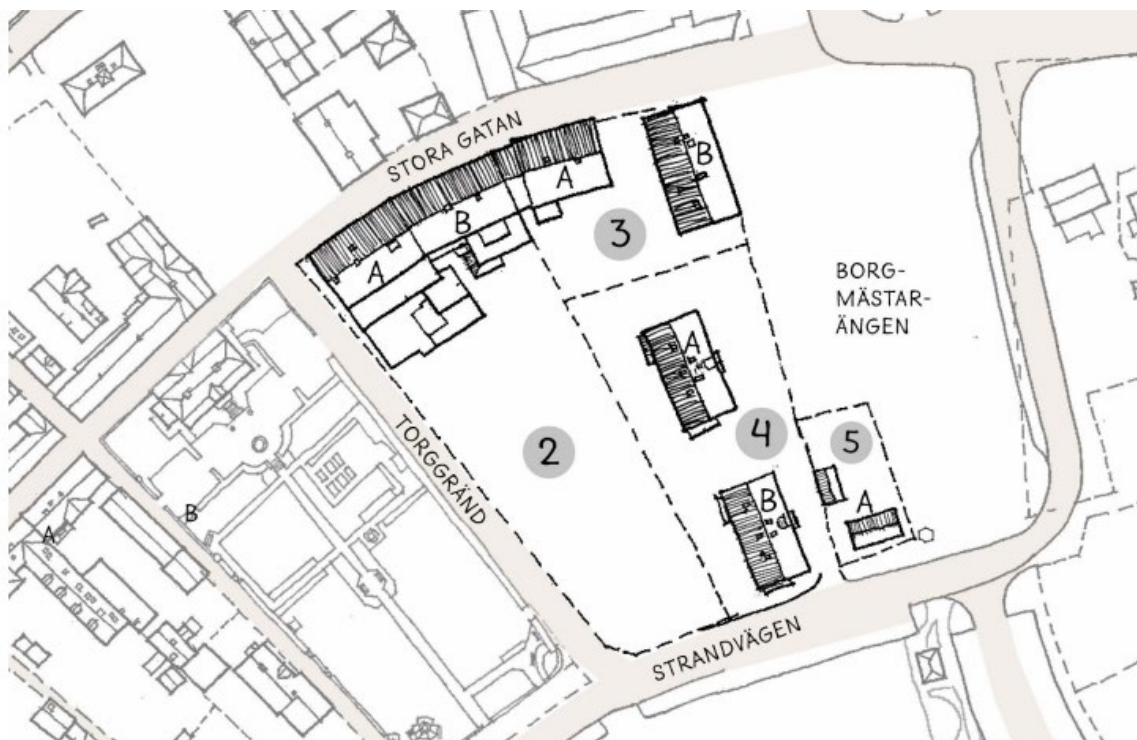


Illustration hämtad från bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad. Byggnaderna benämnds som Koppardosan 2A samt 2B.



Koppardosan 2A



Koppardosan 2B



Tillbyggnad intill Koppardosan 2B



Tillbyggnad intill Koppardosan 2A

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

En antikvarisk utredning har tagits fram av Nyréns arkitektkontor. I utredningen beskrivs fastighetens kulturhistoriska värden, värdebärande karaktärsdrag samt rekommendationer för fastigheten.

Kulturhistoriska värden

Den antikvariska utredningen uppförd av Nyréns Arkitektkontor, bedömer att fastigheten ligger inom riksintressegränsen för kulturmiljövård inom Sigtuna stad enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Naturresurslagen 2 kap. 6 §), och bedöms manifesteras ett par av motiven och uttrycken i den officiella riksintressemotiveringen.

Byggnationen på Koppardosan 2 bedöms vara av stor betydelse för upplevelsen av Stora gatan och Sigtunas planmönster. Likaså bedöms byggnaderna ha stor betydelse för upplevelsen av stadsbilden från Stora torget. Byggnaderna är av betydelse för Sigtunas lokala historia då de kan berätta om stadens äldre historia och tillkomst.

Upplevelsen av byggnationen mot söder, och den äldre trädgården, karaktäriseras idag av sentida om- och tillbyggnader. Dessa förändringar har genomförts vid flera olika tillfällen vilket delvis inneburit en negativ utveckling av fastigheten utifrån ett kulturmiljöperspektiv.

Den ”lummiga trädgården” finns delvis bevarad på Koppardosan 2, även om dess kulturhistoriska värde till stor del påverkats av ut- och tillbyggnader under senare 1900-talet. Framför allt på grund av tillkommande altaner/terrasser samt parkeringsyta som tillkom på 1980-talet. Detta kan jämföras med intilliggande kvarteret Draken med sin trädgård som delvis bevarar en äldre indelning och barockkaraktär.

Värdebärande karaktärsdrag

Koppardosan 2 innehåller i huvudsak ett av de värdebärande karaktärsdrag som konstituerar riksintresset Sigtuna. Fastigheten utgör en del i *”planmönstret med Stora gatan, smala tvärgränder och långsmala kvarter och tomter som går tillbaka till anläggningstiden på 970-talet...”*

Byggnaderna på Koppardosan 2 består av en sammanhängande volym som följer Stora gatans karaktäristiska sträckning. Byggnaden är sammanlänkad med en byggnadsvolym inom fastigheten Koppardosan 3 och skapar en sluten struktur. I höjdskala och struktur och även i viss mån arkitektoniskt uttryck, följer byggnationen den äldre småskaliga trähusbebyggelsen i Sigtunas gamla stads kärna.

Fasaderna ligger därintill direkt i anslutning till den äldre trähusbebyggelsen och därmed bedöms dess värdebärande delar även kan kopplas till skrivningarna gällande *”Den småskaliga träbebyggelsen med dess huvudsakligen slutna karaktär utmed Stora gatan och utanför detta glesare bebyggelse och lummiga trädgårdar.”*

Byggnadernas karaktär utgörs i huvudsak av en tidstypisk 1940-tals arkitektur med en övergripande funktionalistisk stil. Samtidigt har byggnaderna även traditionella inslag som kommer till uttryck i byggnadens fasadtegel och naturstenssockel. Även mindre fönster är ett uttryck för den senare karaktären.

Byggnationen karaktäriseras av ett brant sadeltak med lertegel som förhållandevis är rent, undantaget ett par skorstenar och ventilationshuvor. Fasad och takfall utgör en väsentlig del av upplevelsen kring Stora torget. Båda byggnaderna har markerade socklar. Den övre våningen har en regelbunden fönstersättning mot Stora gatan och bottenvåningen har butiksentréer och skyltfönster. Den västra delen av fastigheten, karaktäriseras mot norr och nordväst av sitt synliga röda tegel i förbandsmurning, med låga och smala tegelstenar. Den östra volymen karaktäriseras också av sin fasad av tegel, men har en slammad fasad med gul puts.

Samtliga byggnader i kvarteret Koppardosan uppfördes ungefär under samma tidsperiod på 1900-talet vilket innebär att de uppvisar flera gemensamma karaktärsdrag. Exempelvis avseende volym, proportioner och fönstersättning.

Vid renovering och ombyggnad ska hänsyn tas till byggnadens värdebärande karaktärsdrag. Ändringar ska generellt utföras varsamt och med hänsyn till den särpräglade tegelarkitekturen, äldre fönstersättning och utformning, ursprungliga entréer samt takfall med lertegel.

Rekommendationer för fastighetens utveckling

- Byggnadens 1940-tals arkitektur bör bevaras med en sammanhållen höjdskala, proportioner och karaktär.
- Med hänsyn till såväl byggnadens upplevelsemässiga värden som kulturhistoriska värden så bör ändringar på den norra fasaden och det norra takfallet i mycket hög grad anpassas efter byggnadens ursprungliga arkitektur. Detta på grund av att den norra fasaden och taket är mer välbevarade samt att dessa delar är av större betydelse för stadsbilden i detta läge, det vill säga uttrycket mot Stora torget.
- Den södra fasaden och det södra takfallet bedöms inte vara lika känsliga för ändringar. Detta på grund av att de förändrats på ett delvis ovarsamt sätt och avläsbarheten är lägre.
- Låt byggnaden bibehålla sin roll/plats i stadsbilden, framför allt den norra fasaden och taket som är välbevarade och framträdande i stadsbilden. Ändringar av byggnaden bör vara varsamma mot upplevelsen av Stora torget som helhet och perspektiv längs Torggränd.
- Taktäckning på nya takkupor bör vara lertegel eller plåt. Kulör ska anpassas efter tak och övrig fasad.
- Nya takkupor bör anpassas för att minimera ingrepp i de äldre takstolarna.
- Nya takkupor bör utgå från den befintliga typologin på ursprungliga fönster.
- Antikvariskt förordas att nya takkupor placeras regelbundet, det vill säga i befintliga fönsteraxlar.
- Nya takkupor mot norr får dock inte utföras högre än befintliga fönster på övre våningen, detta för att inte dominera byggnadens uttryck i denna fasad.
- Nya takkupor på både norra och södra sidan bör utformas med material och detaljering som sammankopplas gestaltningssmässigt för att kunna avläsas som en årsring.

Natur och kultur

Kulturminnen

För att skydda stadens arkeologiska lämningar mot otillåtna ingrepp är hela innerstaden en skyddad fornlämning, RAÄ Sigtuna 195:1, även kallad ”svarta jorden”. Fastigheten ligger inom område för svarta jorden.

Fornlämningen utgörs av de spår som långvarig bebyggelse lämnar i marken. Lagren är upp till 2,5–3 meter djupa och innehåller över tusen år lagrade på varandra. Längs Stora gatan, där lagren ligger som djupast, är bevarings-förhållandena så goda att trä och annat organiskt material är mycket väl bevarat. Hus, gränder och andra strukturer är tydligt avläsbara vid utgrävningar.

Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Fornlämningsskyddet är en viktig utgångspunkt vid planering och byggande. Den som avser att bygga måste ta reda på om åtgärderna berör någon fornlämning. Om ett ingrepp i marken skall göras måste först tillstånd inhämtas från Länsstyrelsen. Att gräva inom fornlämningsområdet är tillståndspliktigt och föranleder alltid en arkeologisk undersökning. På vissa håll inom svarta jorden kan kulturlagren komma först flera decimeter ned i marken, om det ligger fyllnadslager på, men på andra håll kan de komma redan vid 5-10 centimeter. Man vet aldrig på förhand hur det ser ut på ena eller andra platsen i staden. Kostnaderna

för arkeologiska undersökningar belastar generellt uppdragsgivaren, det vill säga i praktiken fastighetsägaren.

Naturvärden

Inom planområdet finns värden i den befintliga vegetationen och marken. Enligt bevarande- och förnyelseplan bör den befintliga trädgårdsskaraktern bevaras. Samtliga träd som finns inom planområdet klassas därför som värdefulla.

Strandskydd

Nuvarande planområde omfattas inte av strandskydd. Markområdet planlades 1952 med dåvarande stadsplan C32. När strandskyddsbestämmelserna infördes generellt i Sverige 1975 så undantogs redan planlagd mark. Den 1 juli 2009 infördes 10 a § införandelagen. Där framgår att strandskydd inträder när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). När detaljplanen antas upphävs strandskyddet, se motivering på s 15 under rubriken *Riksintressen*.

Parker, grönsstruktur, lek och rekreation

Det finns goda möjligheter för lek och rekreation i omgivningen. Vid planområdets västra del finns Drakegårdens trädgård, och i öst finns Borgmästarängen som försetts med en lekplats. Söder om planområdet finns Sigtunas strandpromenad som löper längs med Mälarens vatten.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Sveriges geologiska undersökning (SGU) kategoriserar områdets jordart som fyllning, vilket i detta fall innebär lagringar och spår från livet i stadens långa historia, även kallad "svarta jorden".

Dagvatten och skyfallshantering

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att Sigtuna Vatten & Renhållning är huvudman för vatten och avlopp. Dagvattensituationen för kvarteret är idag god, vilket till stor del beror på sluttande mark samt grönska och vegetation i områdets södra del.

Det finns dagvattenledningar i Torggränd som leder vidare ner mot till Mälaren. Fastigheten har serviser (anslutningspunkter) i tomtgräns ut med Stora gatan och Torggränd. Kommunens skyfallskartering visar att vattnet rinner längs med Torggränd och planområdets östra del. Därifrån rinner vattnet sedan vidare ut mot Mälaren (se figur nedan). Det finns inga stora lågpunkter inom planområdet.

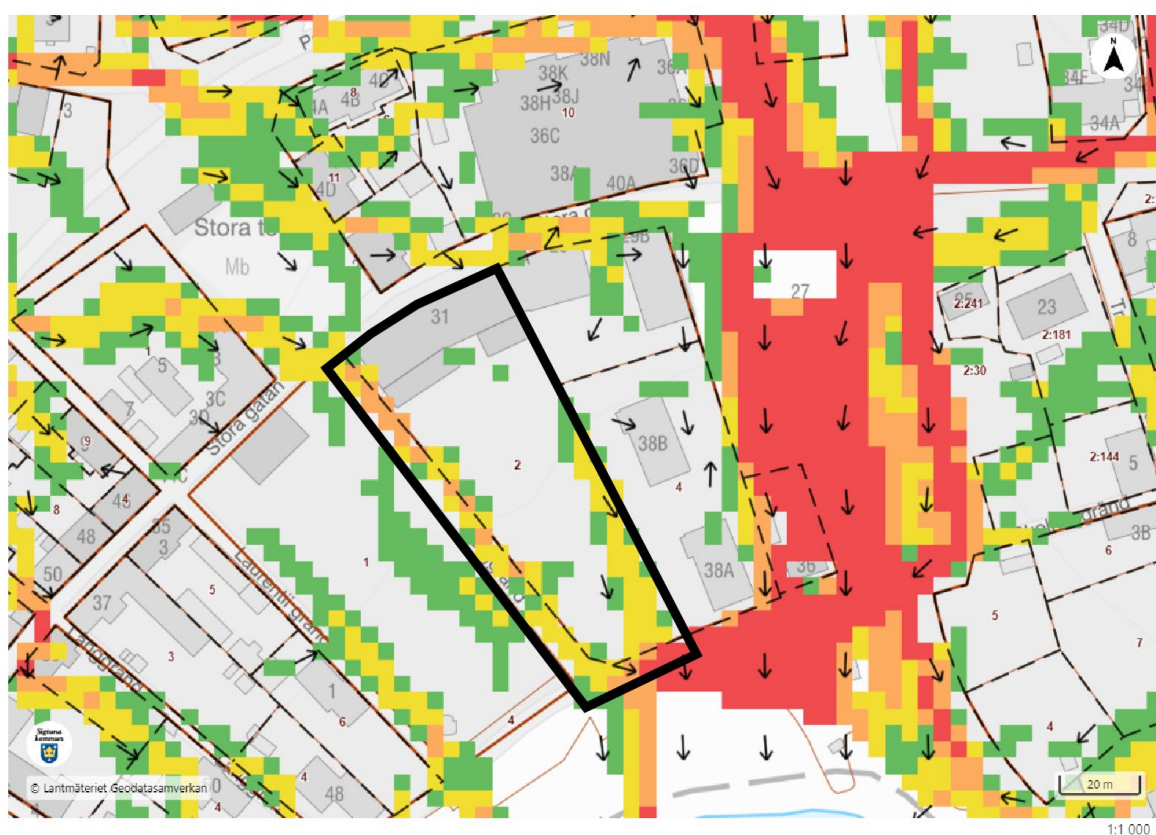
Sigtuna kommun har via Oxunda Vattensamverkan antagit en dagvattenpolicy (2016) som tillämpas i kommunen. Principen i policyn är att dagvattnet som uppstår på fastigheten ska renas och fördröjas inom fastigheten innan det släpps ut till det allmänna dagvattennätet och att fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. Dagvattenpolicyn ska följas.

VA-huvudman ställer krav på att dagvattenflödet efter utbyggnad, med föreslagna fördröjningsåtgärder, inte får överskrida flödet före utbyggnad. Utbyggnaden ska inte heller försvåra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormer (MKN) i berörd recipient.

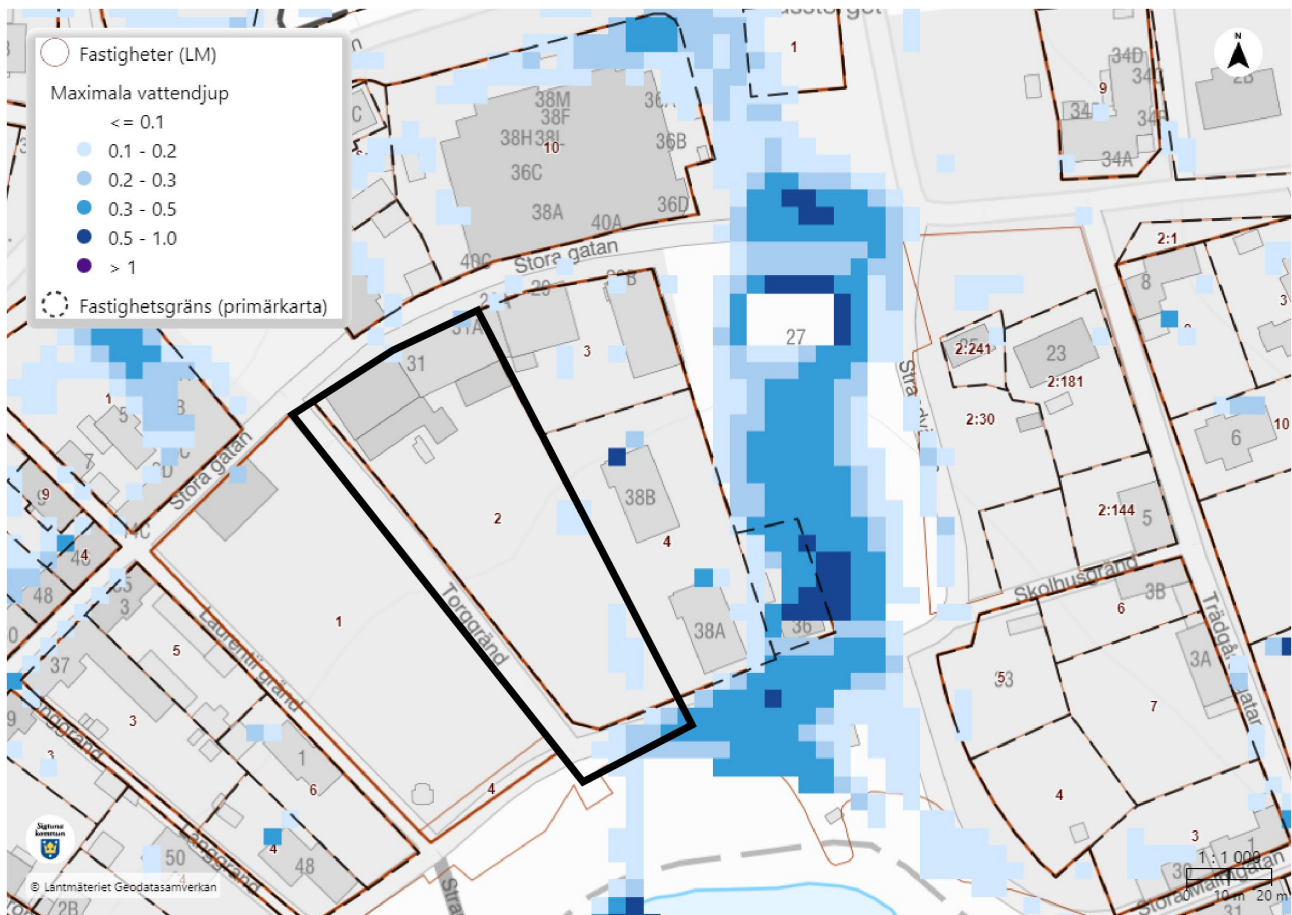
För att klara kraven ska de första 20 millimeter regn tas hand om på plats genom lokalt omhändertagande (LOD). De hårdgjorda ytorna ska därför minimeras så långt som möjligt. Det finns många genomsläppliga alternativ som gräs, grus, betonghålstén, rasterplattor eller marksten med breda genomsläppliga fogar. Takvatten och vatten från hårdgjorda ytor ska fördröjas och renas i utjämningsmagasin (stenkista), med strypt utlopp, innan anslutning till allmänt dagvattensystem. För att klara en tillräcklig fördröjning behövs 2 kubikmeter tas hand om för varje 100 kvm hårdgjord yta. Dagvatten får inte avledas på annan fastighet.

Kommunen bedömer att påverkan av dagvatten inom planområdet är begränsat eftersom det handlar om en liten yta samt att det inte föreligger några större förändringar mellan befintlig och planerad markanvändning. Med de åtgärderna som förslås för LOD bedöms MKN i Mälaren inte riskeras.

Marken inom planområdet lutar från norr till söder. Enligt skyfallshantering framtagen av Sigtuna kommun fortsätter flödesriktningarna i sydlig riktning. Vid ett 100-årsregn samlas vatten söder om planområdet längs med Strandvägen. Det är därför viktigt att inte anlägga något som kan ta skada av flödet och inte leda in flödet i planområdet. Eftersom detaljplanen i huvudsak bekräftar befintlig markanvändning och inte tillåter en utökad byggnation, bedöms tillskottet från planerad markanvändning som obefintligt och påverkar inte flöden negativt enligt kartor nedan. En buffertzon mellan Strandvägen och planområdets södra del är dock önskvärt. Genom detaljplanens planbestämmelser om prickmark samt att marken inte får hårdgöras, säkerhetsställs buffertzon mot skyfallsflöden i planområdets södra gräns. Bestämmelsen säkerhetsställer även att byggnad inte får uppföras.



Kommunens skyfallskartering. Maximala flöden ($m^3/s/m$) vid ett 100-årsregn med klimatsfaktor 1,25 enligt kommunens skyfallskartering. Detaljplaneområdets ungefärliga utbredning har markerats med en svartstreckad linje.



Kommunens skyffelskartering. Beräknade maximala vattendjup (m) för ett s.k. hundraårsregn. Klimatfaktor 1,25. Detaljplaneområdets ungefärliga utbredning har markerats med en svartstreckad linje.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Stora gatan som är en gågata, Torggränd en smal gata avsedd för blandtrafik. Strandvägen är en bilgata med parkeringsplatser.

Torg

Fastigheten gränsar i norr till Stora torget.

Tillgänglighet

Sigtuna stads gamla stadskärna har vissa utmaningar ur tillgänglighetssynpunkt. Koppardosan 2 har dock relativt god tillgänglighet, exempelvis kan fastigheten angöras med bil via Torggränd.

Parkering och angöring

Angöring med bil sker via Torggränd. Parkering för hyresgäster och dess besökare finns idag på innergården (kvartersmark). Det finns fler parkeringsplatser än behovet är varför del av parkeringsplatserna hyrs idag ut till boende och näringsidkare utför kvarteret.

Kollektivtrafik

Inom promenadavstånd finns Busstorget där bussar mot exempelvis Märsta går.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att Sigtuna Vatten & Renhållning är huvudman för vatten och avlopp.

Avfall

Avfall hämtas av Sigtuna Vatten och Renhållning (SIVAB) vid fastighet.

Risker och störningar

Buller

Trafikbuller och flygbuller

Planområdet utsätts för måttligt trafikbuller från bilar idag som framförallt kommer från Strandvägen där hastigheten är mycket låg. Området omfattas inte av flygbuller från Arlanda.

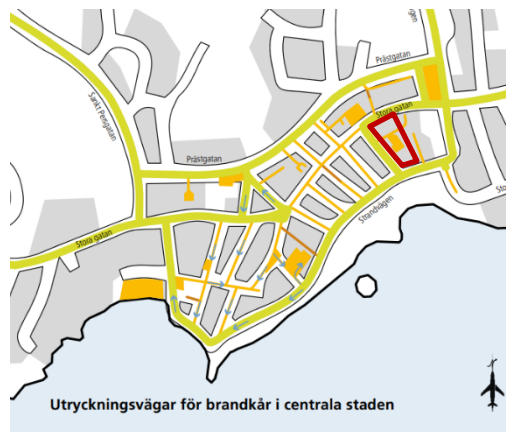
Räddningstjänst

Räddningstjänsten har åtkomst till kvarteret, se utsnitt ur karta hämtad ur *Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad*. Kartan baseras på insatsplanen som Attunda brandkår utarbetade 2017 för de centrala delarna av Sigtuna.

Den visar att det finns stora delar av Sigtuna stad som är svåråtkomliga för utryckningsfordon. Det är därför mycket viktigt att hålla tillfartsvägarna fria från parkerade bilar, snöhögar och dylikt.

De gröna gatusträckningarna kring kvarteret (Stora gatan, Torggränd och Strandvägen) bedöms som breda vägar där man kan ställa upp fordon.

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området och ska ske i samråd med räddningstjänsten. Krav på brandvattenförsörjning bedöms kunna uppnås. I nära anslutning till detaljplaneområdet finns det brandvattenförsörjning enligt konventionellt system som försörjer befintlig bebyggelse. Då planen möjliggör för inredd vindsvåning i befintlig byggnad kan planområdet tillgodoses via detta system. Planområdet angränsar mot två brandposter med god trycknivå (6 bar). Rekommenderad kapacitet per brandpost bör vara 600 l/min och bör inte understiga 450 l/min.

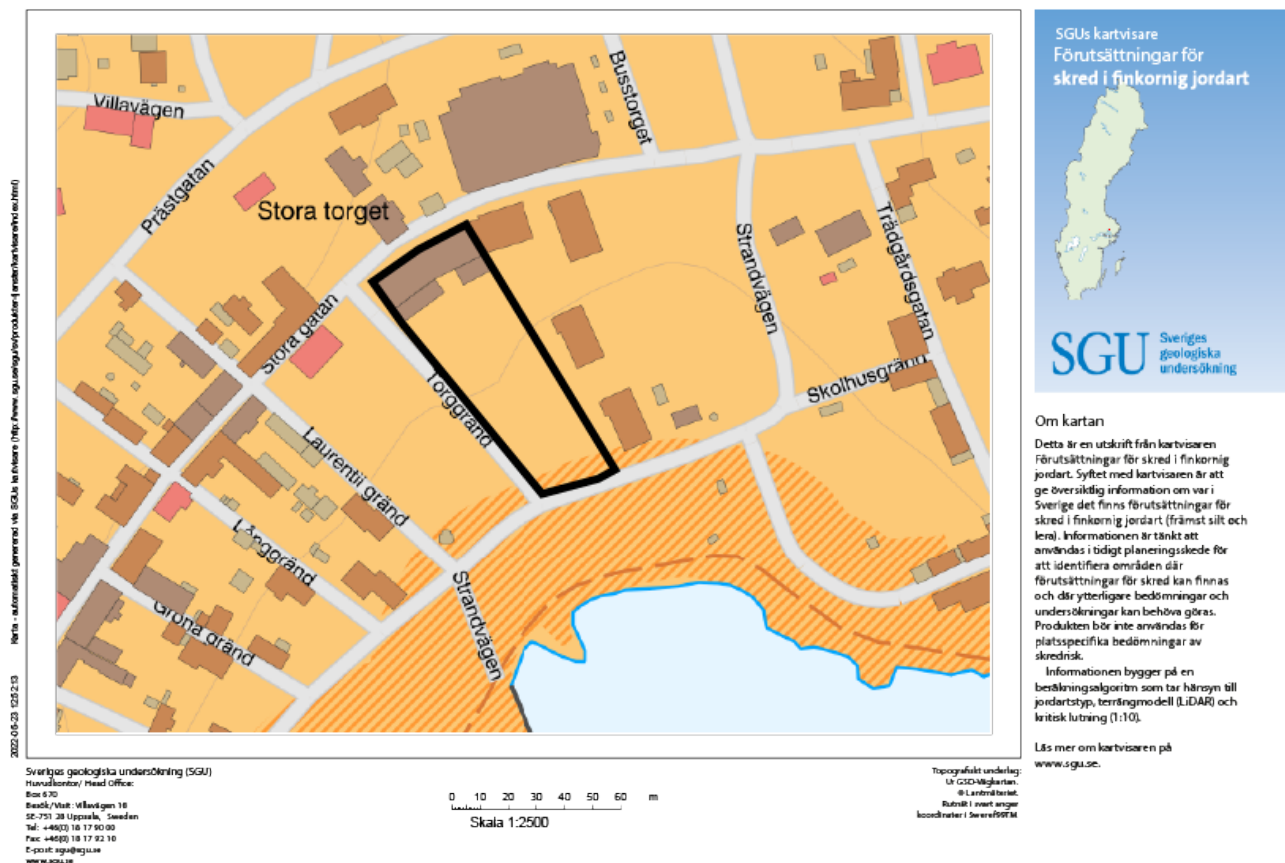


Det finns begränsningar i möjligheterna till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan, eftersom insatstiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Insatstiden understiger dock 20 minuter från den närmsta brandstationen med bärbar utskjutsstege, vilket enligt Boverkets byggregler kap. 5:323 medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Begreppet insatstid avser tid från alarmering av räddningsstyrkan till dess att räddningsarbetet har påbörjats. Genom byggnadstekniska lösningar kan möjligheter för att säkerställa tillfredsställande utrymning från bostäder utan räddningstjänstens medverkan tillskapas.

Skred och ras

Marknivån visar på en svag lutning från norr till söder. Enligt SGU:s kartläggning framgår att det finns förutsättningar för skred i finkornig jordart i strandnära områden vid planområdets södra del. Det betyder att jordarten i kombination med en viss marklutning och närhet till vattendrag gör att det kan finnas risk för jordskred. Kartläggningen är översiktlig och säger inget om sannolikheten att ett skred inträffar.

Med hänsyn till svag lutning i området samt avstånd (ca 40 meter) från Mälaren, bedöms risken för ras och skred som liten. Eftersom detaljplanen i huvudsak bekräftar befintlig markanvändning medför det heller ingen ytterligare belastning som kan påverka risken. Med hänsyn till detaljplanens syfte samt planområdets omfattning förväntas heller inte några förhöjda skredrisker till följd av klimatpåverkan. Inga kända skred och ras har tidigare påverkat kvarteret och förväntas heller inte uppstå. Eventuella framtida större förändringar av marknivåer vid ett genomförande så som utförandet av djupa schakter eller stora uppfyllnader behöver däremot kontrolleras ur stabilitetssynpunkt.



SGU:s kartläggning av förutsättningar för skred i finkornig jordart redogör för ett aktsambetsområde – Strandsnära vid planområdets södra del.

Förorenad mark

Området är inte klassificerat som potentiellt förorenat område enligt Länsstyrelsens webbkarta över potentiellt förorenade områden. Ett potentiellt förorenat område finns på den angränsande fastigheten Koppardosan 3. Enligt EBH-stöder har det funnit ett tryckeri på platsen. Det finns ingen aktuell riskklassning. Detaljplanens planområde omfattar inte den angränsande fastigheten Koppardosan 3 och reglerar därför inte markanvändningen på fastigheten. Föroreningar ska dock alltid beaktas vid ingrepp i marken och tillsynsmyndigheten ska alltid informeras om en förorening påträffats. Risk för föroreningar från den angränsande fastigheten Koppardosan 3, och att tillsynsmyndigheten ska kontaktas vid större markingrepp redovisas därför som en upplysning i plankartan.



Sigtuna
kommun

Södergatan 20, 195 85 Märsta

Tel: 08-591 260 00 www.sigtuna.se