

Detaljplan för bostäder vid Skeppargränd

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
Detaljplanens syfte.....	2
Syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Hela detaljplan.....	5
Genomförandetid.....	9
Allmän plats.....	10
Kvartersmark.....	11
Befintligt.....	18
Ärendeinformation.....	21
Motiv till detaljplanens regleringar.....	22
Motiv till reglering.....	23
Genomförandefrågor.....	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Tekniska frågor.....	31
Ekonomiska frågor.....	33
Organisatoriska frågor.....	35
Kulturvärden.....	37
Prövning enligt annan lagstiftning.....	40
Planeringsunderlag.....	42
Kommunala.....	43
Utredningar.....	45
Regionala.....	46
Planeringsförutsättningar.....	47
Kommunala.....	48
Regionala.....	55
Riksentressen.....	57
Miljökvalitetsnormer.....	60
Miljö.....	61
Hälsa och säkerhet.....	62
Geotekniska förhållanden.....	64
Kulturmiljö.....	67
Fysisk miljö.....	71
Teknik.....	73
Service.....	75
Trafik.....	76

Konsekvenser.....	77
Fastigheter och rättigheter.....	78
Natur.....	79
Miljö.....	81
Miljökvalitetsnormer.....	85
Hälsa och säkerhet.....	86
Sociala.....	92
Riksintresse.....	94
Trafik.....	98
Kulturmiljö.....	102

Planbeskrivning

*Sigtuna
kommun*



Avsnittets innehåll

Planbeskrivningen är en tillhörande del av detaljplanen och ska huvudsakligen öka förståelsen för de som berörs av planen genom att beskriva vad som ska genomföras på ett specifikt område i kommunen. I planbeskrivningen redogör kommunen bland annat för planeringsförutsättningar, syfte med detaljplanen, avvägningar mellan olika intressen samt hur planen ska genomföras. Planbeskrivningens innehåll regleras i kap 4, Plan- och bygglagen (PBL) och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Dokumentet är en del i planprocessen och ska vara till hjälp för att tolka planen. Dokumentet kan även användas som underlag för politiska beslut om att anta detaljplanen.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Detaljplanens syfte

*Sigtuna
kommun*



Avsnittets innehåll

Här redogör kommunen för detaljplanens syfte. Syftet ska vara en kort beskrivning av vad detaljplanen ska åstadkomma och vilka områden samt värden som berörs av detaljplanen. Syftets funktion är att vara utgångspunkt för planläggningen. Vanliga begrepp som används i syftet är "möjliggöra", "skapa förutsättningar för" och "utveckla" för att skapa tydlighet och för att visa på att detaljplanens mark lämplighetsprövas efter planens ändamål.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Syfte

Planens syfte är att inom fastigheten Guldets 17 möjliggöra för utveckling av bostäder. Detaljplanen reglerar byggrätt och utformning i syfte att anpassa gestaltningen till platsens kulturhistoriska värden och karaktär och de omgivande offentliga stråken.



Flygfoto. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Beskrivning av detaljplanen

**Sigtuna
kommun**



Avsnittets innehåll

En beskrivning av detaljplanen syftar till att skapa en ökad förståelse. Detta fungerar som underlag för beslutsfattare under planprocessens gång och används även vid genomförande efter planen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen ska innehålla en redogörelse av detaljplanens grundläggande drag och de element som har varit grundläggande för att skapa detaljplanen. Prövningar utifrån annan lagstiftning som utförts under processen presenteras också. I beskrivningen ska även planens omfattning och planområde framgå. Såsom områdets storlek, avgränsningar samt varför platsen har valts ut. Detta görs antingen med hjälp av kartor och/eller text. Kommunen redogör för detaljplanens huvuddrag.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Hela detaljplan

Följande handlingar hör till planen:

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Bullerutredning (Efterklang, 2023)
- Dagvattenutredning (Lektus, 2024)
- Antikvarisk bedömning (Wenander 2023 samrådshandling)
- Antikvarisk bedömning (Wenander 2024, Granskningshandling))
- Kulturmiljöanalys inför planbesked (Wenander, 2021)
- Rapport från bedömning av timmerstomme (Hagaeus, 2023)
- Utlåtande 8:13 (Wenander, 2024)
- Projekterings-PM geoteknik (Bjerking, 2023)
- PM miljöteknisk markundersökning (BJerking, 2023)
- Markteknisk undersökningsrapport (Bjerking, 2023)
- Arkeologisk förundersökning (Arkeologikonsult 2024)
- PM Träd Sigtuna (Ekologigruppen 2025)

Övergripande gestaltningsidé

Planområdet ligger strax väster om Sigtuna stadskärna och utgör en del av stadens front mot vattnet samt angränsar till strandpromenaden och Stora gatan. Omgestaltning av kvarteret har utformats med kulturvärdena och de omgivande stråken i beaktande.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för nybyggnation av tre flerbostadshus i mindre skalan inom planområdet.



Överst vänster: Byggnader dras tillbaka 12 m från strandlinjen jämfört med idag vilket ger en sammanhållen relation till strandlinjen.

Överst höger: Byggnader trappas ner från fyra till tre våningar och orienteras mot omgivande stråk

Nederst: Byggnader placeras friliggande i en övervägande grön trädgård vilket skapar siktlinjer genom kvarteret

Byggnader placeras friliggande vilket skapar siktlinjer genom fastigheten. Tomten planeras till övervägande del som en grön trädgård vilket är ett sätt återskapa karaktären av den trädgård med nytto- och prydnadsväxter samt träd som en gång fanns vid sommarnöjet. Byggnadernas höjd trappas ner mot vattnet och har anpassats till taksiluetten i omgivningen; byggnaden närmast Sigtunafjärden har tre våningar, varav en indragen takvåning,

medan byggnaderna längs Stora gatan och Skeppargränd har totalt fyra våningar, varav en i souterräng och en indragen takvåning.

En annan bärande princip för placeringen av byggnaderna är att dessa orienteras mot omgivande stråk och dras tillbaka från strandlinjen, jämfört med det befintliga huset på platsen, vilket ger en sammanhållen relation till vattnet längs strandpromenaden. Genom detta återskapas både en välkomnande front mot Mälaren och bebyggelsens visuella möte mot stora gatan samtidigt som nya siktlinjer tillskapas längs strandpromenaden och mellan Stora gatan och Sigtunafjärden.



Illustration över möjlig nybyggnation. Forsgren Etzler arkitekter.

Byggnaderna har en uppbruten geometri med indragna hörn och indragen översta våning för att ta ner den upplevda skalan. Takutformningen har studerats i relation till taklandskapet i området. Som en referens till Sigtunastiftelsen i nordväst utformas byggnaderna med en sammanhållen takfot och valmat tak (takfall mot både lång- och kortsidor).



Varför detaljplanen behövs

Initiativtagare till planen är fastighetsägaren till Guldets 17, Calixius AB, i samarbete med bostadsutvecklingsbolaget RO Properties AB. Planen initierades genom begäran om planbesked. Marken inom planområdet är i nuvarande detaljplan, C88 (1986), planlagd för institutionsändamål. För att utveckla bostäder på området behöver en ny detaljplan tas fram.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är satt med hänsyn till den tid som anges i tidplanen för utbyggnad av området.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Ett genomförande av planen medför att gatumarken och parkmarken med tillhörande cykelväg direkt öster om Guldets 17 rustas upp. Detta för att skapa en bättre koppling mellan strandpromenaden och stora gatan samt för att hantera större mängder vatten vid skyfall.

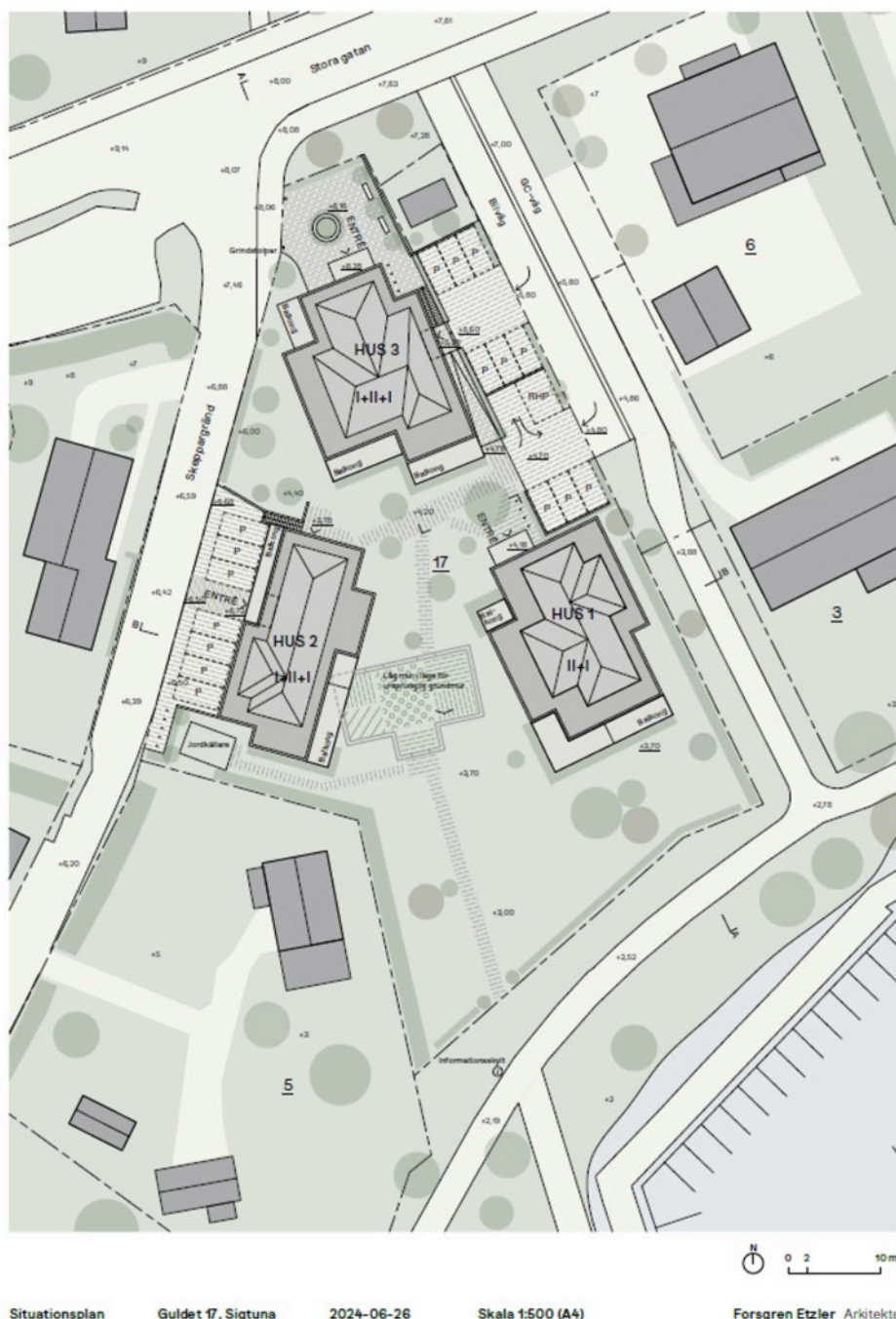
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kvartersmark

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för nybyggnation av tre mindre friliggande flerbostadshus inom planområdet.

Byggrätternas placering följer bebyggelsestrukturen i området och orienteras mot omgivande gator och stråk. Husen trappas upp från tre våningar, varav en indragen takvåning, närmast Sigtunafjärden till fyra våningar mot Stora gatan och Skeppargränd, varav en souterrängvåning och en indragen takvåning. Att byggnaderna placeras i souterräng innebär att de från gatan upplevs ha två våningar samt en takvåning. Höjden på byggnaderna har anpassats så att den håller sig inom taksiluetten i området.

Stödmurar på upp emot 2,5 meter anläggs mot grannfastigheten Guldets 18 där en transformatorstation står. Stödmur utförs i natursten i enlighet med Sigtuna kommuns Bevarande- och förnyelseplan.



Illustrationsplan över möjlig nybyggnation. Forsgren Etzler arkitekter.

I utformningen av planförslaget har områdets kulturvärden varit en av utgångspunkterna. För beskrivning av värdena se [Beskrivning av detaljplanen>Befintligt>Värden på platsen eller i området och Planeringsförutsättningar>Kulturmiljö](#).

Planförslaget anknyter till den äldre gårdsbildningen på platsen genom att ytan för den byggnad som tidigare varit ett sommarnöje fredas från bebyggelse och marken markeras genom låga stenmurar på platsen för den äldre husgrunden. Murarna kan samtidigt användas som sittplatser för de boende. För att visa på

kopplingen mellan piren och platsen för det gamla timmerhuset anger planbestämmelser att en gångstig med avvikande markbeläggning ska anläggas i riktning mot piren, och i exploateringsavtal regleras att växtlighet som markerar gångstigen ska planteras samt en skylt sätts upp som berättar om platsens historia och det tidigare sommarnöjet. På detta sätt uppmärksammas sambandet mellan piren och fastigheten och historien om platsen kan avläsas av gående längs strandpromenaden.



Illustration över möjlig nybyggnation. Vy från strandpromenaden. Forsgren Etzler arkitekter.



Illustration över möjlig nybyggnation. Vy från Stora gatan. Forsgren Etzler arkitekter.

Övriga aspekter av planförslaget med relevans för kulturmiljön:

- Byggnadstypologi och grammatik: byggnaderna anpassas till bebyggelsestrukturen i området genom att utformas friliggande och orienterade mot omgivande stråk. Möjlighet ges att återskapa en grön lummig trädgård som historiskt funnits inom fastigheten.
- Sammanhållen front mot vattnet: byggnaden dras tillbaka 12 meter så att siktlinjer längs strandpromenaden tillskapas. En mer välkomnande front skapas mot Mälaren.
- Relationen till Stora gatan: entré och förmark vid byggnaden i norr vänder sig mot stora gatan vilket ger fastigheten en adress och koppling till gatan likt omkringliggande bebyggelse.
- Takform, kulörer och materialval relaterar till Sigtunas bebyggelse. Valmade tak förekommer bland annat hos Sigtunastiftelsen.
- I exploateringsavtal regleras att jordkällare ska bevaras samt kvarnhjul och grindstolpar återanvändas i trädgården. Varsamhetsbestämmelser för jordkällare regleras på plankarta.
- Fastighetens gräns mot gång- och cykelväg markeras med lövhäck alternativt trästaket i traditionellt utförande. Regleras i exploateringsavtal.



Valmade tak, Sigtuna stiftelsen. Fotograf okänd.



Valmade tak, Sigtuna. Forsgren Etzler arkitekter.

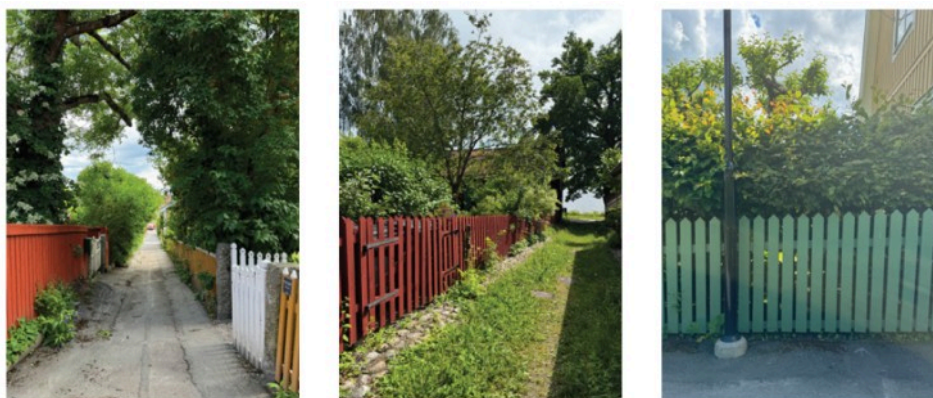


Exempelfasader, möjlig nybyggnation. Forsgren Etzler

Exempelfasader där varje byggnad får en egen kulör på träfasad, fönster och entrétak, vilket förstärker byggnadernas individuella karaktär samtidigt som kulörerna harmoniserar genom basfärger i grön umbra och kromoxidgrönt. Kulörerna har tagits fram med inspiration från Sigtunas befintliga bebyggelse, som beskrivs i Bevarande- och förnyelseplanen. Tak och sockel får samma material i byggnaderna för att skapa ett harmoniskt intryck.



Fasadkulörer Sigtuna. Forsgren Etzler arkitekter.



Referensbild staket och häckar. Forsgren Etzler arkitekter

Uppskattat antalet lägenheter i planerad nybyggnation är 17 st. Bostäderna är planerade som 3-5 rum och kök med två lägenhet per plan i normalplanen och en lägenhet i den indragna takvåningen. Lägenhetsfördelning är dock inget som regleras i detaljplanen. Byggnaderna placeras i souterräng med indragen översta våning, vilket ger plats för takterrasser. En gemensam uteplats möjliggörs på gården.

Parkering för bilar löses genom samlad markparkering inom planområdet i anslutning till omgivande gatumark.

Befintligt

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



Flygfoto. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Planområdet är beläget strax väster om Sigtuna gamla stad, mellan Stora gatan och den vik där det på 1880-talet anlades en hamn. Området angränsar till fyra stråk: Stora gatan i norr, strandpromenaden i söder, Skeppargränd i väster och en angöringsgata som övergår i gång- och cykelväg i öster. Samtliga omgivande stråk ligger på kommunal mark. Närbelägna målpunkter är bland andra mötesplatsen Hamnplan i öster och Sigtunastiftelsen i nordväst.

Inom planområdet finns idag en hotell-, konferens- och restauranganläggning. Bebyggelsen består av en före detta privatbostad, ursprungligen från 1800-talets senare del, som under de senaste 100 åren byggts om och till vid flera tillfällen. Senaste ombyggnationen ägde rum på 1980-talet då stora delar av stommen på det ursprungliga huset bytes ut samt att den större byggnadskroppen, innehållandes hotell och konferensrum tillkom. Samtidigt anlades en bilparkering i fastighetens norra och centrala delar.

Fastighetsindelning

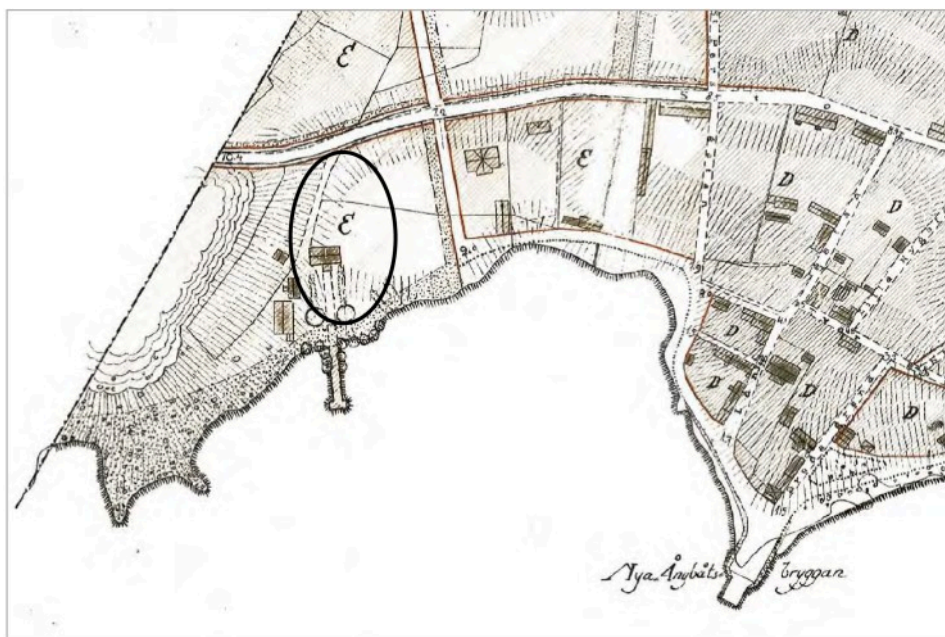
Planområdet utgörs av fastigheten Guldets 17 samt en mindre del av kommunens fastighet Sigtuna 2:152. Guldets 17 ägs av Calixius AB. Planområdet gränsar till Sigtuna 2:152, till Guldets 5 som är i

privat ägo, samt till Guldets 18, som ägs av Sigtuna kommun och inom vilken en transformatorstation ägd av Vattenfall är placerad.

Värden på platsen eller i omgivningen

En kulturmiljöanalys togs fram 2021 för att utreda värdet hos dagens bebyggelse. I analysen fastställs att det finns olika typer av kulturvärden kopplade till fastigheten. En typ av värde härrör till planområdets läge i förhållande till Sigtuna stad. Området ligger utmed en av stadens historiska infarter och utgör, tillsammans med övrig bebyggelse väster om staden, fasaden mot vattenrummet - stadens front mot vattnet. Det betyder att platsen är viktig för Sigtuna stads identitet.

En annan typ av värden är kopplade till planområdets och byggnadernas historiska utveckling. Anläggningen bär i sin nuvarande form spår av flera historiska skeenden: tidigare sommarnöjesepok, Sigtunas utveckling mot turistort och förändringar som speglar 1900-talets stadsbyggnadsideal. Viss koppling finns även till institutionsmiljöerna då Guldets 17 använts som elevhem för dessa. Byggnadernas ombyggnationer har gestaltats av namnkunniga arkitekter, men byggnadernas arkitektoniska värden bedöms vara begränsade på grund av de ovarsamma ombyggnationer som skett. Byggnadens värde bedöms därför främst ligga i dess läge, proportioner och karaktärsdrag som minner om den tidigare sommarnöjesepoken (Hagaeus 2023). Se [Planeringsförutsättningar>Kulturmiljö](#) för mer information om befintlig bebyggelse på platsen.



Utsnitt ur 1930 års stadsplan. Dåtidens sommarnöje låg ensam på platsen och hela anläggningen vänder sig mot Mälaren i söder. Källa: Stadsarkivet. Läge för planområde markerat med svart ring.

Planområdet ligger längs med strandpromenaden som är ett viktigt park- och promenadstråk, samt gränsar till Stora gatan som är den huvudgata som löper genom Sigtuna gamla stadskärna. Öster om planområdet finns ett gång- och cykelstråk som idag har brister men som avses rustas upp i samband med genomförandet av planförslaget.

Planområdet ingår även i fornlämningen "svarta jorden", samt riksintresseområde för kulturmiljövården, Sigtuna stad (AB 65). För mer info se [Planeringsförutsättningar>Kulturmiljö>Fornlämningar](#) och [Planeringsförutsättningar>Riksintressen>Kulturmiljövård](#).

Ärendeinformation

I detta avsnitt presenteras samlad ärendeinformation för detaljplanen:

- Kommunens namn: Sigtuna kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för bostäder vid Skeppargränd, omfattande fastigheten Guldets 17 och del av Sigtuna 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län
- Kommunens diarienummer för detaljplanen: KS/2023:159
- Laga kraft-datum 30 april 2026
- Detaljplanen antogs av Kommunfullmäktige den 16 juni 2025 § 75.
- Hänvisning till beslutsprotokollet: KSSBU Beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Skeppargränd, omfattande fastigheten Guldets 17 och del av Sigtuna 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län
- Detaljplanen påbörjades genom beslut om planuppdrag den 7 februari 2023 §7 av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott

Planförslaget har tagits fram genom samarbete med flera kompetenser från Sigtuna kommun. Ansvarig planarkitekt för handlingarna har varit Gerd Holgersson och Petter Telning.

Motiv till detaljplanens regleringar

**Sigtuna
kommun**



Avsnittets innehåll

Här redogör kommunen för motiven till de olika regleringar i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och baseras på kap 2, i Plan- och bygglagen (PBL). Motiven gör det enklare att tolka planen och ger viktig information för att kunna göra bedömningar. I motivet ska en redogörelse för regleringens syfte göras, en bedömning om regleringen är nödvändig eller om frågan kan behandlas på annat sätt, var bestämmelsen gäller på plankartan och hur denna ska formuleras. Omfattningen av motivet varierar utifrån situation.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Motiv till reglering

Planens avgränsning

Planområdets omfattning är satt utifrån detaljplanens huvudsakliga syfte, dvs att möjliggöra för utveckling av bostäder inom fastigheten Guldets 17. En mindre del av den kommunalt ägda fastigheten Sigtuna 2:152 har inkluderats i planområdet för att skapa en bättre entrésituation mot Stora gatan. Skaftgata och gång- och cykelväg öster om fastigheten har inkluderats för att säkerställa god hantering av skyfallsvatten.

Användning av allmän plats

Områden betecknat med "GATA" innebär att användningen gata fortsatt tillåts inom området. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Områden betecknad med "PARK" syftar till att gång- och cykelstråk, kantat med grönytor, fortsatt ska tillåtas inom området. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Användning av kvartersmark

Områden betecknat med "B – Bostäder" syftar till att möjliggöra bostäder inom planområdet. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

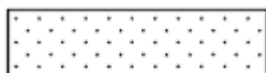
mark₁ och mark₂ - Marken inom områdena ska anordnas så att dagvatten vid skyfall avrinner söderut mot stranden.

Bestämmelsen syftar till att utforma marken så att skyfallsvatten från allmän platsmark leds i riktning mot Mälaren, och inte belastar de angränsande fastigheterna Guldets 3, Guldets 6 eller Guldets 17. PBL 4 kap. 5 §

gc-väg - Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för den befintliga gång- och cykelvägen att ligga kvar inom området. PBL 4 kap. 5 §

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Områden som prickat enligt beteckning får inte förses med byggnad. Balkonger, balkongpelare och skärmtak vid entréer tillåts. Bestämmelsen syftar till att begränsa byggrätten och möjliggöra för tre friliggande flerbostadshus att uppföras. Att byggnaderna uppförs friliggande gör att de passar in i den omgivande bebyggelsestrukturen. Parkering tillåts endast inom område med beteckning n1. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p



Områden med s.k. korsmark får endast förses med jordkällare. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för befintlig jordkällare att bevaras.

PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Höjd på byggnadsverk

h1-h3 - Bestämmelserna h1, h2 och h3 anger högst tillåtna nockhöjd över angivet nollplan inom vardera egenskapsområde. 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. Bestämmelserna medger att byggnaden mot Stora gatan uppförs i upp till 4 våningar, varav en souterrängvåning, att byggnaden mot Skeppargränd uppförs i upp till 4 våningar, varav en souterrängvåning, och att byggnaden närmast strandpromenaden uppförs i upp till 3 våningar. Höjdbegränsningarna är beräknade utifrån att träbjälklag används i konstruktionen. PBL 4 kap 16 §

Markens anordning och vegetation

n1 - Inom område med beteckningen "n1" får parkering anordnas samt att en parkering per bostad ska finnas. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för samlad markparkering. PBL 4 kap 10 §

n2- Inom område med beteckning "n2" ska mark vara tillgänglig för dagvattenanläggning. Bestämmelsen syftar till att säkerställa hanteringen av dagvatten vid skyfall inom området. PBL kap 4. 10 §.

n3- Inom område med beteckning "n3" ska höjdsättning göras så att dagvatten vid skyfall hindras från att rinna in från gata. Bestämmelsen syftar till att säkerställa hanteringen av dagvatten

vid skyfall inom området. PBL kap 4. 10 §.

n4- Inom område med beteckning "n4" ska höjdsättning göras så att dagvatten vid skyfall hindras från att rinna in från park. Bestämmelsen syftar till att säkerställa hanteringen av dagvatten vid skyfall inom området. PBL kap 4. 10 §.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Mark inom område med beteckningen "u" ska hållas tillgänglig för allmännyttiga ledningar. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för underhåll av befintlig allmän vattenledning i fastighetsgräns mot Skeppargränd. PBL 4 kap 6 §

Takvinkel

o - Takvinkel ska vara mellan 14 och 30 grader. Bestämmelsen syftar till att anpassa den nya bebyggelsen till taklandskapet i Sigtuna stad som i huvudsak består av enkla och brutna sadeltak. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Utformning

f1 - Byggnad ska utföras som souterränghus. Bestämmelsen syftar till att bostäder ska kunna uppföras utan större utfyllnader av omkringliggande mark. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

f2 - Markytan inom egenskapsområdet ska utformas med murar som markerar området. Murar ska utformas med natursten. Inslag av trä får finnas. Gabionmur tillåts ej. Öppningar i muren tillåts. Bestämmelsen syftar till att tradera historien om platsen genom att den tidigare sommarvillan och dess glasveranda med tillhörande promenadväg ner mot piren markeras i marken. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

f3- Markytan inom egenskapsområdet ska utformas med avvikande markbeläggning. Bestämmelsen syftar till att tradera historien om platsen genom att promenadvägen mot piren framhävs i marken. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Utnyttjandegrad

e1-e3 - Bestämmelserna e1, e2 och e3 reglerar högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter inom respektive egenskapsområde. Bestämmelsen syftar till att skapa en byggrätt

med viss flexibilitet vad gäller placering av indrag i fasad. PBL 4 kap 11 §

Varsamhet

k - Vid underhåll och ändring av jordkällare ska traditionella material användas. Bestämmelsen syftar till att tillvarata och stärka de historiska och kulturhistoriska värdena som finns hos den befintliga jordkällaren. Bestämmelsen möjliggör för en restaurering av jordkällaren med material som är lämpliga utifrån byggnadens ålder och karaktär. PBL 4 kap 16 § 1 st 2 p

Egenskapsbestämmelse för all kvartersmark

Bestämmelserna gäller för all kvartersmark inom planområdet.

Fastighetsstorlek

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 3300 m². Bestämmelsen syftar till att kvartersmarken inom planområdet inte ska styckas av utan utformas som en fastighet. PBL 4 kap 18 §

Markens anordnande och vegetation

Marken ska anordnas så att dagvatten avrinner till dagvattenanläggningar såsom växtbäddar, stenkistor och diken för att motverka ansamling av vatten på körytor och vid fasader. PBL 4 kap 10 §

Utformning

Byggnad ska utformas med översta våning indragen minst 1,5 meter från fasadliv. Byggnad får ej utformas med loftgångar. Balkonger får vara max 2,5 meter djupa och balkongräcken ska utföras till övervägande del i trä. Tak ska utformas som valmat tak med obruten takfot. Takmaterial ska vara plåt. Takkupor tillåts ej. Takterrasser och balkonger får ej glasas in. Fasader ska utföras i trä och för Sigtuna stad traditionella kulörer. Högst två tredjedelar av den totala fasadlängden får utgöras av glaspartier/fönster. Socklar och stödmurar ska utföras i natursten. Tekniska anläggningar såsom hisstoppar, värme- och ventilationsanläggningar ska rymmas inom byggnadernas tak och i största möjliga mån tas om hand på sådant sätt att de inte syns från omkringliggande vägar. Bestämmelser avseende kulör och material utgår ifrån riktlinjerna för nybyggnation i Bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad (2019). PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Utförande

Högst 60 % av fastighetsarean inom användningsområdet får hårdgöras. Bestämmelsen syftar till att säkerställa förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten.

PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Villkor för startbesked

Startbesked för bostäder får inte ges förrän markförening är avhjälp. Se rubrik Föreningar i kapitel Genomförande.

Bestämmelsen syftar till att göra marken inom planområdet lämplig för bostadsändamål. PBL 4 kap 14 § 1 st 4 p.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av träd med ett stamomfång som överstiger 30 cm vid ca 1,5 meters höjd, från marken räknat. Träd som fälls ska ersättas med nyplanterade träd. Bestämmelsen är övertagen från ändringsplan C110Ä och syftar till att stadsmiljöns gröna karaktär ska bevaras. Planförslaget förutsätter att flertalet befintliga träd inom planområdet kommer fällas, och bestämmelsen syftar inte till att utgöra ett hinder för denna utveckling. PBL 4 kap 15 § 1 st 3 p.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt på kvartersmark inom planområdet. Kommun åberopar följande skäl för att upphäva strandskyddet: *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).* Planområdet har varit bebyggt sedan lång tid tillbaka på ett sådant sätt att allmänheten inte har haft tillträde. Del av den befintliga bebyggelsen inom planområdet uppfördes på 1800-talets slut som bostad och sommarnöje. Därefter har verksamhet som konferens, vandrarhem och restaurang bedrivits på platsen. Planområdet är redan idag väl inhägnat och upplevs som privat. Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen förändring från dagens förhållanden vad gäller allmänhetens tillgänglighet till strandstråket.

Genomförandefrågor

**Sigtuna
kommun**



Avsnittets innehåll

Här redovisas information tillsammans med kartor, bilder etc. om hur detaljplanen ska genomföras utifrån olika kategorier:

- Organisatoriska åtgärder
- Tekniska åtgärder
- Ekonomiska åtgärder
- Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen ska beskriva vilka åtgärder som är av betydelse för att planen ska kunna genomföras på ett ordnat och lämpligt sätt. Utöver redogörelsen av detaljplanens genomförande ska även konsekvenserna av åtgärderna tydliggöras för fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanen.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Guldet 17 omfattas idag av fastighetsindelningsbestämmelser, reglerade i fastighetsplanen F109. Detaljplanen innebär att tomtindelning F109, enbart berörande Guldet 17 (med intilliggande fastigheter), upphävs. Resterande fastighetsindelningsbestämmelser fortsätter att gälla. Detta innebär att det efter att planen har vunnit laga kraft är möjligt att ändra fastighetsgränser inom planområdet. I plankartan regleras istället fastighetens minsta storlek till 3300 kvm.

Fastighetsregleringar

Planförslaget innebär att en del av den kommunägda fastigheten Sigtuna 2:152 i den norra delen av planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder. Parterna är överens om att reglera över ca 60 kvm från del av Sigtuna 2:152 till Guldet 17. En fastighetsreglering prövas av lantmäterimyndigheten och förrättningskostnaden betalas av exploatören.

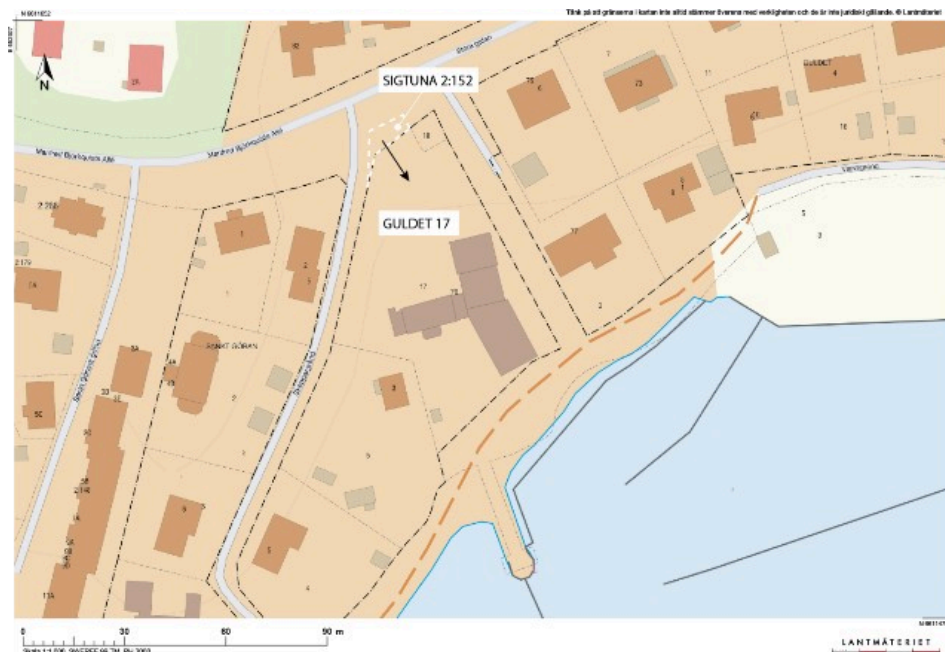


Illustration över del av Sigtuna 2:152 som avses regleras till Guldet 17.

Rättigheter

Idag löper en allmän vattenledning i fastighetsgräns mot Skeppargränd, längs planområdets västra gräns. För att säkerställa VA-huvudmannens fortsatta tillgång till den allmänna

vattenledningen reserveras i plankartan mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, så kallat u-område. Sigtuna Vatten & Renhållning AB (SIVAB) och exploatören är överens om att göra en ansökan om att bilda ledningsrätt till förmån för SIVAB för nämnda vattenledning. Ledningsrätt för vattenledning söks och bekostas av SIVAB.

Ett servitut med ändamål *Förbud visst användningsområde* belastar Guldets 17 men bedöms inte påverka eller påverkas av planförslaget. Avtalsnyttjanderätt finns registrerat på Guldets 17. Detta rör ett arrendeavtal som upphört att gälla och därför avses tas bort.

Tekniska frågor

I detta avsnitt beskrivs genomförandet av detaljplanen som avser anläggningar och infrastruktur av teknisk karaktär.

Tekniska åtgärder

Vattenfall Eldistribution AB har en transformatorstation på den angränsande fastigheten Guldets 18. Marken inom Guldets 18 ägs av Sigtuna kommun. Inom planområdet samt på kommunens fastighet Sigtuna 2:152 finns flertalet markkablar med låg- och mellanspänning (som högst 1,1 kV). Arbeten i närheten av Vattenfalls anläggningar behöver göras i dialog med Vattenfall. Exploatören ansvarar för samordning och kontakt med Vattenfall. Eventuell flytt av befintliga ledningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Vattenfalls riktlinjer och säkerhetsbestämmelser gällande grävning och schaktning samt nyproduktion invid markkabel ska följas.

Minsta avstånd mellan transformatorstation och bostadsbyggnad är fem meter, vilket säkerställs i plankartan. Åtkomst av transformatorstationen för drift och underhåll kan efter planens genomförande tillses via kommunens fastighet Sigtuna 2:152.

Inom den del av Sigtuna 2:152 som avses regleras till Guldets 17 finns idag ledningar tillhörande SIVAB (vattenledning), Vattenfall (el) och Skanova (tele).

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen innefattar allmän platsmark i form av grönyta, gång- och cykelväg och gata. Exploatören anlägger och bekostar hårdgjord yta för gång- och cykelväg och gata. Utsmyckning av anläggningarna anläggs av kommunen och ersättning av kostnaden betalas av exploatören.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att Sigtuna kommun genom Sigtuna Vatten & Renhållning AB (SIVAB) är huvudman för vatten och avlopp.

Befintliga förbindelsepunkter för dagvatten-, vatten- och avloppsnät finns. Kapaciteten i det befintliga ledningsnätet är tillräcklig för att de nya bostäderna ska kunna anslutas till detta. Anslutning av nya bostäder kan innebära att befintlig VA-servis behöver dimensioneras om. Eventuell ny VA-servis beställs av SIVAB. Anläggningsavgift debiteras enligt vid alla tillfällen gällande VA-taxa.

Ekonomiska frågor

I detta avsnitt beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Här redovisas även det ekonomiska ansvaret för olika delar av genomförandet.

Planekonomisk bedömning

Exploatören bekostar genom plankostnadsavtal samtliga av samhällsbyggnadskontorets utförda arbeten i samband med framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar. Vidare bekostar exploatör förrättning för reglering av mark samt omdimensionering av VA-serviser vid behov.

Kommunala anläggningar på allmän platsmark i anslutning till planområdet finansieras av exploatören. Exploatören anlägger och bekostar hårdgjord yta för gång- och cykelväg och gata. Utsmyckningar av anläggningar anläggs av kommunen och ersättning betalas av exploatören.

Planavgift

Detaljplanearbetet har bekostats med plankostnadsavtal varför en detaljplaneavgift inte ska tas ut i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns idag inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter inom planområdet. Det behövs inte heller några för att kunna genomföra detaljplanen.

Drift allmän plats

Detaljplanen omfattar allmän plats i form av gata och gång- och cykelväg genom parkmark. För drift av allmän plats ansvarar Sigtuna kommun. Marken norr om planområdet mot Stora gatan används idag som snöupplag men denna funktion kan vid behov tillses på annan plats.

Om anpassning av allmän platsmark mot Stora gatan krävs för angränsning till Guldets 18 så är detta förenat med kostnader.

Drift vatten och avlopp

Vid behov av ny VA-servis beställs denna av SIVAB.

Anslutningsavgift debiteras exploatören genom vid alla tillfällen gällande VA-taxa.

Organisatoriska frågor

I detta avsnitt beskrivs hur genomförandet av detaljplanen är organiserat.

Nedan redogörs för vilken part som ansvarar för respektive del av detaljplanens genomförande.

- För planarbete ansvarar Sigtuna kommun. Bekostas av exploatör.
- För sanering och utbyggnad av kvartersmark, anpassningar mot allmän platsmark samt återställande av allmän platsmark ansvarar exploatör. Bekostas av exploatör.
- Exploatören anlägger och bekostar hårdgjord yta för gång- och cykelväg och gata.
- Utsmyckningar av anläggningar anläggs av kommunen och ersättning betalas av exploatören.
- Förrättning för reglering av mark prövas och utförs av lantmäterimyndigheten. Sigtuna kommun ansöker. Bekostas av exploatör.
- Förrättning för bildande av ledningsrätt prövas och utförs av lantmäterimyndigheten. Sigtuna Vatten & Renhållning AB (SIVAB) ansöker. Bekostas av Sivab.
- Omdimensionering av VA-serviser beställs vid behov av SIVAB. Bekostas av exploatör.
- Grävningsarbeten på fastigheten är tillståndspliktiga hos Länsstyrelsen. Arkeologisk förundersökning och eventuell slutundersökning bekostas av exploatör.
- Informationsskylt i anslutning till strandpromenaden. Skylten ägs av Sigtuna kommun och bekostas av exploatören.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Sigtuna kommun, exploatören och Sigtuna vatten och renhållning AB med syfte att reglera detaljplanens genomförande. Avtalet reglerar utbyggnad och bekostande av allmän platsmark, utbyggnad inom kvartersmark som säkerställer gestaltning och utformning med hänsyn till kulturhistoriska värden. Avtalet reglerar därutöver gestaltning av exempelvis markbeläggning och avgränsning mellan

allmän plats och kvartersmark, ett hållbarhetsperspektiv antas för parkering inom exploateringsområdet för både bil och cykel (invändigt och utvändigt) samt att utformning av belysning och fönstersättning görs utifrån ett trygghetsperspektiv.

Avtalet omfattar också främjande av biologisk mångfald, skydd av vegetation och utformning av gemensam trädgård med vegetation och vistelsevärden.

Avtalet reglerar även bygg- och etableringsytor och lantmäteriförrättningar för överenskommelse om fastighetsreglering och bildande av ledningsrätt.

Säkerhet för exploatörens fullgörande av betalningsförpliktelser säkerställs genom exploateringsavtal.

Tidplan

Planen förväntas antas 2025 och vinna laga kraft 2026. Byggstart för projektet förväntas till 2026 och färdigställande förväntas till slutet av 2027.

Kulturvärden

Detta avsnitt beskriver hur kulturvärden hanteras i och med genomförandet av detaljplanen. För konsekvenser för kulturmiljön till följd av detaljplanen se

[Konsekvenser>Riksintresse>Kulturmiljövård](#) och [Konsekvenser>Annat>Kulturmiljö](#).

Följande regleringar i detaljplan och exploateringsavtal syftar till att stärka kulturvärden på platsen:

- Varsamhetsbestämmelse k i plankartan reglerar att ändringar av jordkällare ska utföras med traditionella material.
- Utformningsbestämmelse f_2 reglerar att ytan för det gamla timmerhuset ska markeras genom låga murar av natursten. I enlighet med exploateringsavtalet ska muren uppföras i sitt höjd och sträcka sig längs huvuddelen av den tidigare byggnadens ytterkant. Öppningar får finnas i muren.
- Utformningsbestämmelse f_3 reglerar att gången i riktning mot piren ska anläggas med avvikande markbeläggning gentemot gräsyterna invid.
- I exploateringsavtal regleras att gången som leder mot platsen för det gamla timmerhuset ska i mötet med strandpromenaden markeras med växtlighet på båda sidor om gången. Växtval ska harmoniera med sommarnöjesepoken (senare delen av 1800-talet och runt sekelskiftet 1900.).
- Markering av gräns för fastighetens östra sida mot allmän platsmark med staket i trä i traditionellt utförande alternativt lövhäckar, med undantag vid utrymme för infartsväg. Regleras genom exploateringsavtal.
- Återanvändning av grindstolpar och kvarnhjul av natursten på valfri plats i trädgården. Regleras genom exploateringsavtal.
- Informationsskylt i anslutning till strandpromenaden. Skylten ska genom bild och text förmedla historien om platsen och peka ut sambandet mellan piren, trädgården och det tidigare sommarnöjet. (Skylten ägs av Sigtuna kommun och bekostas av exploatören) Regleras genom exploateringsavtal.
- Typ av färg till fasad enligt riktlinjer i Bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad. Säkerställs genom planbestämmelse.

Fornlämningar

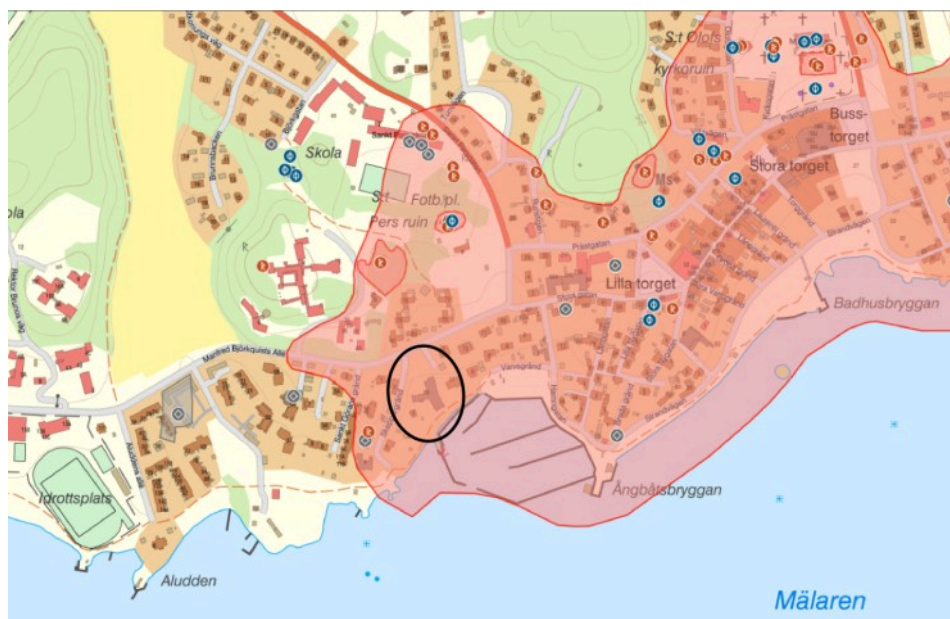
Planområdet ingår i fornlämningen Sigtuna stadslager, L2015:2168/RAÄ-nummer: Sigtuna 195:1, som är det stadslager som sträcker sig över hela gamla Sigtuna, även kallad "svarta jorden".

Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar skyddas enligt kulturmiljölagen 2 kap. Det innebär förbud att utan tillstånd på något sätt ändra eller skada fornlämningarna. Grävningsarbeten

inom fornlämningsområdet är tillståndspliktiga hos länsstyrelsen.

En arkeologisk förundersökning har genomförts inom fastigheten. Resultaten visar indikationer på förhistoriska/medeltida mindre anläggningar som är att betrakta som fornlämningar i fastighetens nordvästra del. Fornlämningarna utgör inte ett hinder för exploateringen men tillstånd kommer att vara förenad med villkor om slutundersökning på del av fastigheten. På ytan söder om dagens hus framkom inga äldre lämningar som kommer kräva arkeologiska åtgärder.

Se även [Planeringsförutsättningar>Kulturmiljö>Fornlämningar](#).



Utsnitt ur riksantikvarieämbetets databas Fornsök. Röd yta visar utsträckningen av fornlämningen Sigtuna stadslager, även kallad "svarta jorden".

Prövning enligt annan lagstiftning

Föroreningar

Föroreningar har påträffats inom planområdet, se [Planeringsföroreningar>Geotekniska förhållanden>Förorenad mark](#).

En underrättelse om påvisade föroreningar har inkommit till kommunens Bygg- och miljöförvaltning, i enlighet med upplysningsskyldigheten i Miljöbalken kap 10 § 11. Senast sex veckor innan eventuella markarbeten påbörjas ska en anmälan om efterbehandling av förorenat område göras till Bygg- och miljöförvaltningen i enlighet med § 28 förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

Ett ärende för hantering av föroreningarna pågår.

Exploatören ansvarar för sanering av kvartersmark. För det fyllnadsmaterial där höga arsenikhalter uppmätts (23B04) bör åtgärder sättas in snarast för att minska exponering för människor på platsen. Bortforsling av arsenikföroreningen samt fyllnadsmassor med halter av metaller och PAH (23B01, 23B07, 23B11) över riktvärdena för känslig markanvändning (KM) ska utföras före startbesked ges för bostäder.

Masshantering: I två provpunkter har totalhalter överskridande Naturvårdsverkets nivå för Mindre än ringa risk (MRR) påvisats.

Om massor med halter över MRR ska återanvändas för anläggningsändamål utanför fastigheten Guldets 17 behöver detta anmälas till tillsynsmyndigheten i aktuell kommun.

Inför transport till mottagningsanläggning behöver även vald mottagningsanläggnings kriterier kontrolleras. Exempelvis kan det finnas krav på laktest. Påvisad TOC-halt över gränsvärdet för inert avfall kan påverka mottagningsanläggningens möjlighet att ta emot förorenade massor.

Fornlämningar

Hela kvarteret Guldets 17 ligger inom fornlämning RAÄ Sigtuna 195:1, även kallad "svarta jorden". Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar skyddas enligt kulturmiljölagen 2 kap.

Det innebär förbud att utan tillstånd på något sätt ändra eller skada fornlämningarna. Alla ingrepp i marken inom fornlämningsområdet är tillståndspliktiga hos länsstyrelsen. Se [Genomförandefrågor>Kulturvärden](#).

Planeringsunderlag

**Sigtuna
kommun**



Avsnittets innehåll

Kommunen ska redogöra för planeringsförutsättningarna där de planeringsunderlag som varit till grund för detaljplanens utformning och omfattning bland annat ska ingå. Underlagen hjälper till att förtydliga planeringsförutsättningarna i planområdet.

Planeringsunderlagen kan sammanställas i form av en referenslista. I referenslistan bör varje planeringsunderlag listas med namn, datum samt vart lagring av informationen sker. Planeringsunderlag som gjorts till en detaljplan kan användas till framtida detaljplaner som upprättas i närområdet.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Kommunala

I detta avsnitt listas kommunala planeringsunderlag.

Detaljplan

- [Detaljplan C88, laga kraft 1987-09-08](#)
- [Detaljplan C110Ä, laga kraft 1996-05-21](#)
- [Detaljplan C49, laga kraft 1959-11-09](#)
- [Fastighetsplan F:109, laga kraft 1962](#)

Grundkarta

Grundkartan är ajourhållen inom planområdet av samhällsbyggnadskontoret intill 5 september 2024.

Översiktsplan

[Översiktsplan för Sigtuna kommun \(2022\) \(pdf\)](#)

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

- [Undersökning om betydande miljöpåverkan för Bostäder vid Skeppargränd](#), upprättad 28 maj 2024

Särskilda beslut om betydande miljöpåverkan

Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11 a § har fattats i samband med beslutet om samråd som en egen beslutspunkt. För att komma åt länk till detta beslut, se Beslut (nedan).

Riktlinjer för bostadsförsörjning

- [Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023](#) antagna 15 december 2022

Övriga kommunala ställningstaganden

Här listas övriga kommunala planeringsunderlag.

- Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad, 28 november 2019
- Tekniska handbok. För god avfallshantering, SIVAB, 2023
- Utrymning med räddningstjänstens stegutrustning Vägledning för dimensionering inom Brandkåren Attundas (BA) utryckningsområde. Attunda brandkår, 2015

Beslut

Här listas de kommunala besluten som fattats om detaljplanen.

- Beslut om planbesked med planuppdrag för bostäder vid Skeppargränd, omfattande fastigheten Guldets 17 i Sigtuna stad, Sigtuna kommun, Stockholms län, KSSBU § 14, den 8 mars 2022.
- Beslut om samråd av detaljplan för bostäder vid Skeppargränd omfattande fastigheten Guldets 17 och del av fastigheten Sigtuna 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, KS § 6, den 21 januari 2024
- Beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Skeppargränd omfattande fastigheten Guldets 17 och del av fastigheten Sigtuna 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, KSSBU § 35, den 8 oktober 2024.
- Beslut om antagande av detaljplan för bostäder vid Skeppargränd omfattande fastigheten Guldets 17 och del av fastigheten Sigtuna 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, KF § 75 den 16 juni 2025.

Utredningar

I detta avsnitt listas utredningar som ligger till grund för detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan ligger inte i detta avsnitt utan under Planeringsunderlag > Kommunala.

Dagvattenutredning

- Dagvattenutredning (Lektus, 2024)

Geoteknisk utredning

- Markteknisk undersökningsrapport (Bjerking, 2023)
- Projekterings-PM Geoteknik (Bjerking, 2023)

Markmiljöutredning

- Miljöteknisk markundersökning (Bjerking, 2023)

Bullerutredning

- Bullerutredning (Efterklang, 2023)

Kulturmiljöutredning

- Kulturmiljöanalys inför planbesked (Wenander, 2021)
- Rapport från bedömning av timmerstomme (Hagaeus Bygghantverk AB, 2023)
- Antikvarisk bedömning avseende förslag till ny bebyggelse för Guldet 17 i Sigtuna (Wenander, 2023). Obs baseras på samrådsförslaget.
- Antikvarisk bedömning avseende förslag till ny bebyggelse för Guldet 17 i Sigtuna (Wenander, 2024).
- Utlåtande om 8:13 (Wenander, 2024).
- Arkeologisk förundersökning (2024)

Natur

PM Träd Sigtuna (Ekologigruppen 2025)

Regionala

I detta avsnitt listas regionala planeringsunderlag.

Regionplan

- Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen - RUFS 2050, antagen november 2019

Planeringsförutsättningar

**Sigtuna
kommun**



Avsnittets innehåll

Kommunen redogör för planförutsättningarna som innebär att slutsatser om platsens förutsättningar och omgivningar som varit av betydelse för planens utformning och omfattning ska presenteras. Genom planförutsättningarna beskriver kommunen värden och egenskaper på platsen som kan ha inflytande på detaljplanen. Andra inkomna underlag granskas. Även risker och utmaningar som kan uppstå ska beskrivas i planeringsförutsättningarna. I redovisningen ska även en sammanfattning av planeringsunderlaget innehåll finnas.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

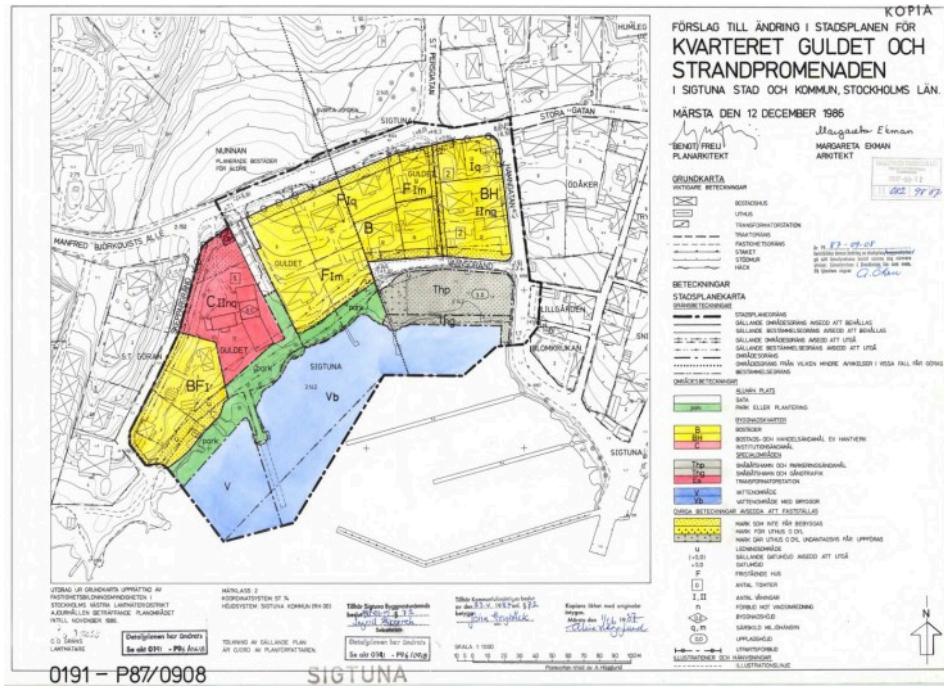
Kommunala

I detta avsnitt beskrivs ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

Detaljplan

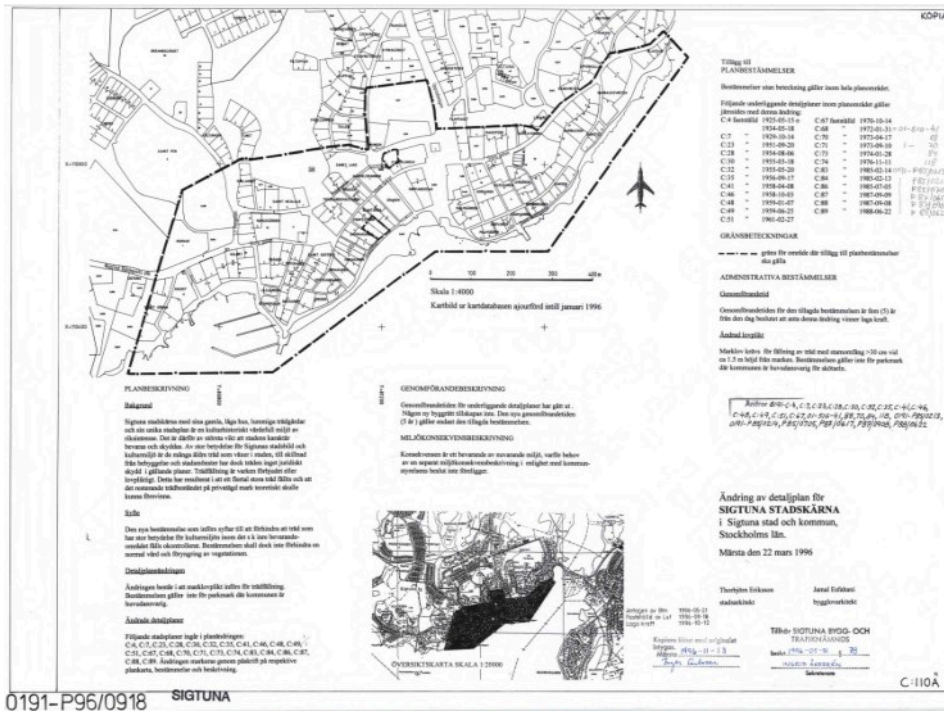
Fastigheten Guldets 17 omfattas idag av två detaljplaner: C88 (1987-09-08) och C110Ä (1996-05-21). Den del av Sigtuna 2:152 som ingår i planområdet omfattas idag av detaljplan C49 (1959-11-09). Fastighetsplan F:109 (1962) gäller för hela planområdet.

- C88 upprättades bland annat i syfte att möjliggöra en förlängning av strandpromenaden västerut. Planen innebär att användningen inom kvarteret Guldets 17 regleras till "institution och därmed samhörigt ändamål" i högst två våningar. Planen innebär också att området som idag utgör Guldets 18 planläggs för transformatorstation. På plankartan har Guldets 17 försetts med bestämmelsen "lilla q", med betydelsen: "Inom med q betecknat område får inte sådan ändring av en byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart". I den tillhörande planbeskrivningen saknas dock Guldets 17 i det textstycke som anger vilka fastigheter som har försetts med lilla q. Motiven till bestämmelsen q går inte att utläsa från planbeskrivningen. Den norra delen av Guldets 17 utgörs i C88 av prickmark (får ej bebyggas). Motivet till prickmarken framgår inte av planbeskrivningen men hör sannolikt samman med området avsett för transformatorstation.



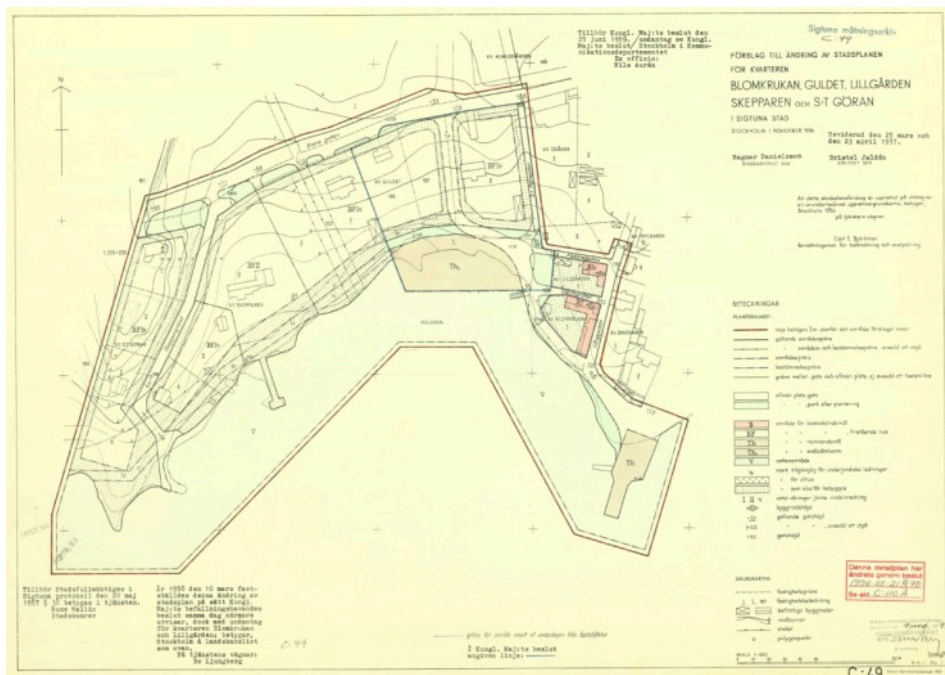
Plankarta detaljplan C88

- C110Ä är upprättad för att förhindra att träd som har stor betydelse för kulturmiljön inom planområdet fälls okontrollerat. Detaljplanen innebär utökad lovplikt – krav på marklov för fällning av träd med stamomfång som överstiger 30 cm vid ca 1,5 meters höjd, från marken räknat.



Plankarta detaljplan C110Ä

- C49 anger användningen allmän plats gata och allmän plats park/plantering för marken inom Sigtuna 2:152.



Plankarta detaljplan C49

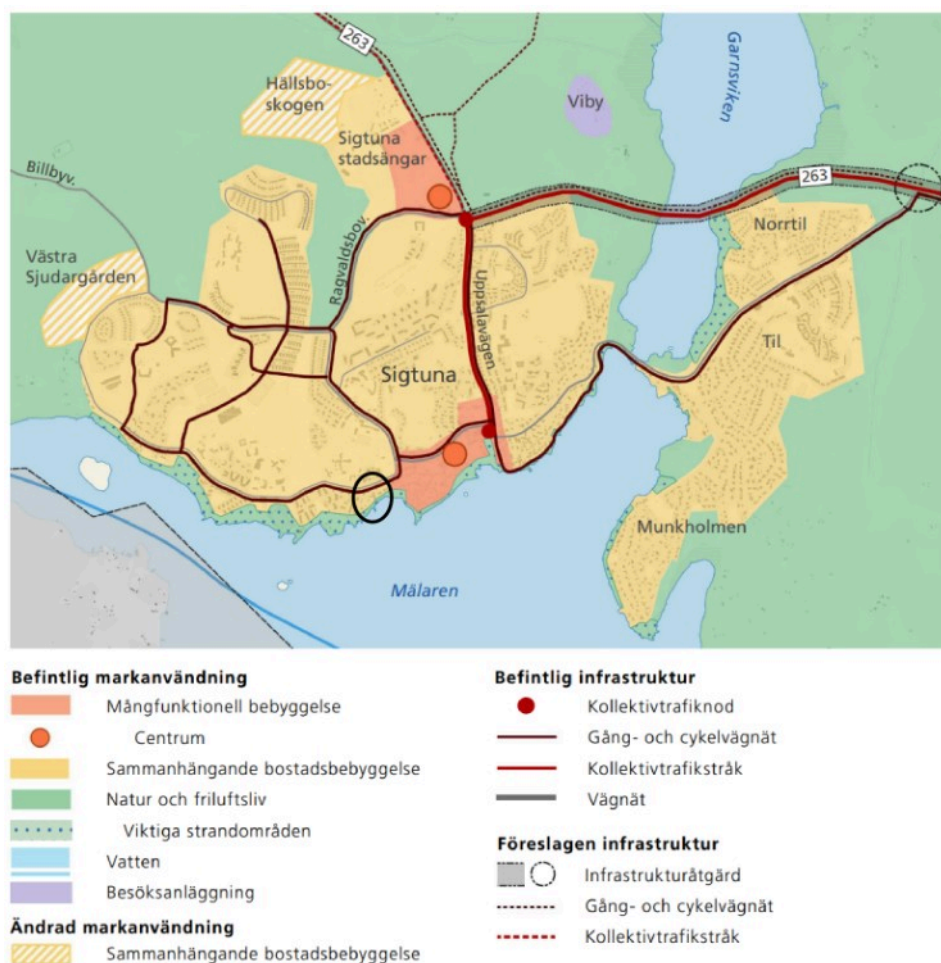
- Fastighetsplan F:109 innehåller tomtindelingsbestämmelser som slår fast att dagens fastighetsgränser är bindande.

Vid laga kraft kommer den nu föreslagna detaljplanen att släcka ut och ersätta ovan listade planer inom den nya planens planområde. Den nya detaljplanen övertar följande bestämmelser:

- Utökad lovplikt för trädfällning (från ändringsplan C110Ä).
Bestämmelsen finns med på den nya planens plankarta.

Översiktsplan

I Översiktsplan för Sigtuna kommun (2022) beskrivs planeringsinriktningen för Sigtunas stadskärna som i huvudsak bevarande, men en varsam utveckling kan i vissa fall ske under förutsättning av att befintliga värden inte äventyras. Vidare anges att Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad (2019) ska vara vägledande i frågor som berör utveckling av kulturmiljön. Markanvändningen anges i översiktsplanen till sammanhängande bostadsbebyggelse, vilket innebär huvudsakligen bostäder med inslag av service. Strandstråket pekas ut som viktigt strandområde med höga värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.



Markanvändningskarta för Sigtuna (ÖP 2022). Svart ring markerar läge för planområde.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

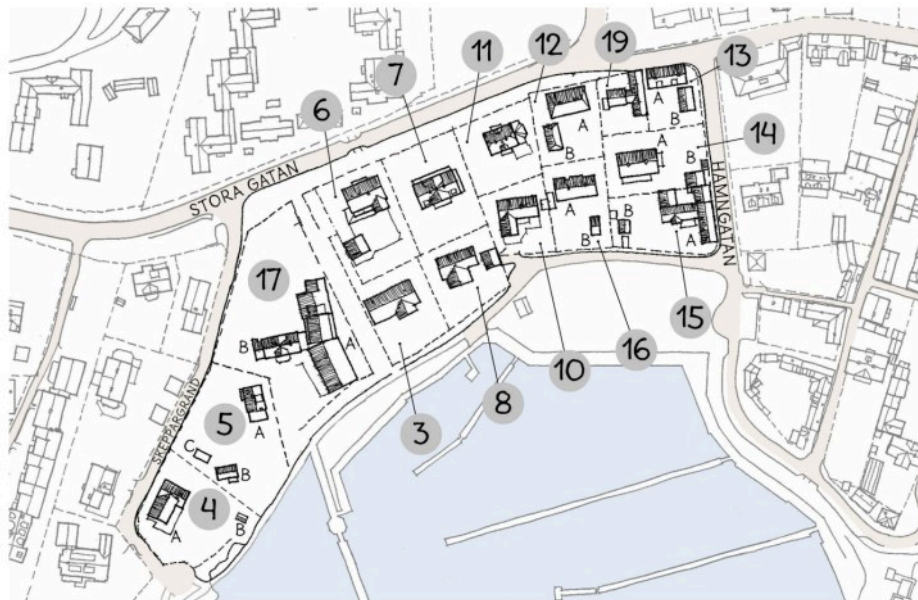
I Sigtuna kommuns Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023 anges att en bostadsväxling inom kommunen är eftersträvansvärd. Exempelvis bör möjligheter till anpassade och kostnadseffektiva lägenheter för äldre utvecklas i olika delar av kommunen. I riktlinjerna identifieras även en efterfrågan på större lägenheter (3:or och större), hyresrätter med låg hyra samt småhus. Vid nyproduktion ska programmet BoTryggt 2030 tillämpas; småhus och bostadsrätter ska prioriteras; ny bebyggelse ska harmoniera med omgivningen och varieras till sin utformning, och större vikt ska läggas på gestaltning av nya byggnader. En blandning av bostäder ska eftersträvas inom bostadsområdena för bättre socioekonomisk balans.

Planförslaget erbjuder boende i större lägenheter och riktar sig i första hand till en något äldre målgrupp och ligger på dessa sätt i linje med riktlinjerna.

Övriga kommunala ställningstaganden

Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad

Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad (2019) syftar till att vara ett stöd för fastighetsägare, invånare och kommunens nämnder och tjänstemän, i fråga om att bevara och utveckla Sigtuna stads kulturmiljövärden. Planen beskriver stadens kulturmiljövärden och innehåller riktlinjer vid restaurering samt om- och nybyggnation.



Utsnitt ur Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad. Översikt över kvarteret Guldet.

Enligt Bevarande- och förnyelseplanen består kvarteret Guldet av bostadskvarter med gles bebyggelse som ligger i den centrala stadens yttre gräns. Kvarteret är av olikartad karaktär men kännetecknas generellt av låg 1-våningsbebyggelse mot sjösidan och högre 2-våningsbyggnader mot Stora gatan. Kvarteret bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och representerar Sigtunas utveckling under senare delen av 1900-talet med moderna anpassningar av den historiska bebyggelsestrukturen. Kvarterets värdebärande karaktärsdrag beskrivs enligt nedan. Inga värdebärande karaktärsdrag pekas ut specifikt för Guldet 17.

Fasader av träpanel alternativt stenhus med fasad av mexitegel. I området som helhet finns såväl inslag av Sigtunas äldre och typiska trähusbebyggelse, som senare moderna/post-moderna inslag. Trots att viss bebyggelse tillkommit efter 1986 så är den glesa karaktären hos kvarteret bevarad.

I riktlinjerna för kvarteret står att:

Vid restaurering och vid om- eller tillbyggnad ska hänsyn tas till de enskilda byggnadernas värdebärande karaktärsdrag, exempelvis vad gäller material, utformning, proportioner, uppförandetid etcetera.

Vid eventuell nybyggnation bör takvinklarna vara 25-35°, med undantag av Guldets 4 och 5 där 45° kan tillåtas.

Takmaterialet bör vara lertegel eller ståndfalsad plåt.

Fasadmaterialet bör vara träpanel av traditionell typ.

Fasadfärgerna på byggnaderna bör vara ljusa linoljefärger, ljus puts eller Falu rödfärg. För att trädgårdskaraktären skall bevaras ska bebyggelsen läggas fritt i kvarterets mellersta och västra del. Inhägnader ska utföras i form av plank, spjälstaket eller häckar av traditionell typ.

Trots att viss bebyggelse tillkommit efter 1986 så är den glesa karaktären hos kvarteret bevarad. Vissa gårdsmiljöer med strukturer ska bevaras och inte bebyggas, exempelvis trädgård och träd på Guldets 14.

Bevarande- och förnyelseplanen innehåller även generella riktlinjer för nybyggnad. Här nämns bland annat att byggnaders placering på tomten avgörs av byggnadssättet i närområdet; att byggnaders höjd ska anpassas till omkringliggande bebyggelse, att stödmurar ska utföras i kallmurad natursten och att takmaterial ska vara lertegel, ståndfalsad plåt eller papp.

Riktlinjerna i Bevarande- och förnyelseplanen är rekommendationer och kan behöva anpassas till det enskilda fallet. Gestaltningen i det liggande planförslaget baseras dels på riktlinjerna i BFP men även på en fördjupad analys av kulturvärdena på platsen (Kulturmiljöanalys, Wenander 2021). Det har inom planprocessen även tagit fram en antikvarisk konsekvensbeskrivning för att bedöma påverkan på kulturvärden.

Utformningen av planförslaget följer i hög grad riktlinjerna i bevarande- och förnyelseplanen. Byggnaderna placeras i enlighet med riktlinjerna fritt på fastigheten och utformas med rekommenderade fasad- och takmaterial och kulörer. Sedan samrådet har förslaget justerats avseende takvinkel och våningsantal/höjd så att det stämmer bättre med riktlinjerna. I planförslaget föreslås valmade tak (vilket inte uttalat rekommenderas i BFP); anledningen till det är att en kontinuerlig takfot ger ett lugnare och mer sammanhållet intryck, och därför bedöms som mer lämpligt än sadeltak i detta fall.

Regionala

I detta avsnitt beskrivs regionala planeringsförutsättningar.

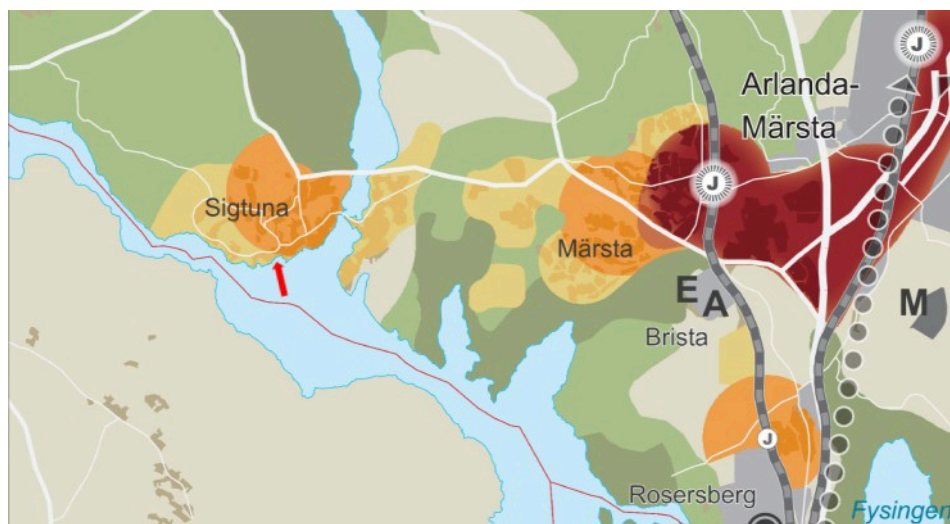
Regionplan

I RUFS 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, ligger planområdet inom område för sekundärt bebyggelseläge, på gränsen till primärt bebyggelseläge, vilket innebär att platsen har god regional tillgänglighet och tillgång till kollektivtrafik samt potential att utvecklas till täta och sammanhängande bebyggelsemiljöer. Redovisningen i RUFS 2050 är översiktlig och principiell och syftar till att peka ut regionens långsiktiga utveckling.

Förhållningssätt för utveckling i sekundära bebyggelselägen, med relevans för planområdet:

- undvik utspridning av bebyggelse,
- bygg med en täthet/omfattning som ger förutsättningar för effektiv energiförsörjning, avfallshantering och VA-system,
- komplettera befintliga områden så att förutsättningarna för kollektivtrafik förbättras, samt
- använd kulturmiljövärden som en resurs

Strandstråket är i RUFS 2050 är utpekade som regionalt stråk.



Utsnitt ur Plankarta för Stockholms län 2050 (RUFS 2025). Planområdets läge pekas ut med röd pil.

Kulturmiljö

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. Varje plats karaktärsdrag – hur den har formats av sin historia – ska beaktas, användas och utvecklas vid tillägg och förändringar i landskapet.

”Synen på vad som är kulturhistoriskt värdefullt skiftar med tiden. Utvecklingsinstanserna bör ha ett framåtblickande perspektiv som fångar upp kulturvärden från olika tider och sociala sammanhang. Tillskott i historiska miljöer ska utformas i förhållande till redan befintliga värden.” (s 155)

”Befintlig bebyggelse och befintliga kulturmiljöer är också en resurs och måste sammanlänkas med ny bebyggelse utan att deras värden förstörs, särskilt inom områden av riksintresse för kulturmiljövården. Återbruk av äldre byggnader kan bidra till både regionens kulturarv och till att resursförbrukningen minskar. Som upplevelse har bebyggelsens synliga årsringar ett värde i sig.” (sid 79)

Riksintressen

I detta avsnitt beskrivs riksintressen. För beskrivning av detaljplanens konsekvenser för riksintressena se [Konsekvenser>Riksintresse](#).

Kulturmiljövård

Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset har benämningen Sigtuna stad (AB 65).



Utdrag ur Länsstyrelsens Stockholms geoportal med markering av riksintresseområde Sigtuna (AB65) .

Att ett område är utsett till riksintresse för kulturmiljövården betyder att det – som helhet – speglar en berättelse eller kulturhistoriskt samband som är av nationellt intresse. I fallet med Sigtuna stad så har området pekats ut som riksintresse eftersom stadsmiljön speglar stadens ursprung och framväxt, ställning under medeltiden, och betydelse som utbildnings- och centralort under tidigt 1900-tal.

Riksantikvarieämbetets motivering för riksintresset (2022):
Småstadsmiljö med bevarad gatu-och tomtstruktur från en av landets tidigaste städer. Återspeglar stadens starka ställning under tidig medeltid och den tidiga kristendomens etablerande. Stadens utveckling mot utbildningsort och centralort för nya kyrkliga rörelser illustreras genom institutionsmiljöerna med kyrklig koppling från 1900-talets början (Stadsmiljö; småstad).

Uttrycken för riksintresset

De uttryck för riksintresset som, i den antikvariska bedömningen av bebyggelseförslaget (Wenander 2023), bedöms ha direkt eller indirekt relevans för planområdet är:

- Stora gatan som dominerande långgata och längs den tvärgränder.
- Glesare bebyggelse och lummiga trädgårdar utanför stadskärnan och Malmen
- Karaktäristiska långsmala tomter i vinkel mot Stora gatan.
- Bebyggelsens utformning, karaktär och placering på tomterna med en stor andel småskalig träbebyggelse i en till två våningar.
- Öppna gröna gårdar, parker och trädgårdar.
- Häckar, staket, plank och äldre träd som tillsammans med bebyggelsen ramar in gatumiljön.
- De öppna siktlinjerna mot Sigtunafjärden längs med de raka tvärgränderna i den medeltida stadskärnan.
- Det brokiga och varierande taklandskapet, med varierande höjd, form och takfall men enkla och brutna sadeltak och en sammantaget låg siluett som gemensam nämnare i hela området.
- Strandvägen med gångväg, öppna grönytor och större träd som skapar avstånd mellan bebyggelse och strandlinje. *(Guldet 17 ligger inte utmed Strandvägen, men den relativt nyligen tillskapade strandpromenaden utmed strandlinjen göra att området i anslutning till Guldet har en liknande karaktär.)*
- Bebyggelsen som speglar utvecklingen från nationalromantik till funktionalism, med de olika funktionsbyggnaderna kopplade till anläggningarnas verksamhet samt elevhem och personalbostäder.

Trafikommunikation

Arlanda Stockholm Airport är ett riksintresse för kommunikationer och ska enligt Miljöbalken 3 kap 8 § skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av flygplatsen. Planområdet ligger inom Arlandas påverkansområde för hinderbegränsade ytor, samt inom dess procedurhinderytor. Hinderbegränsningen anger tillåten totalhöjd för byggnader och anläggningar.

Höjdbegränsningen är inom planområdet 185 m (RH2000).

Procedurhinderytan anger maximal höjd över havet för byggnader/objekt. Inom procedurhinderytan är den maximala höjden 100 möh (RH2000).

Rörligt friluftsliv

Mälaren med öar och strandområden är i sin helhet av riksintresse på grund av sina natur- och kulturvärden och med hänsyn till det rörliga friluftslivet. Riksintresset utgör inget hinder för utvecklandet av befintliga tätorter.

Miljökvalitetsnormer

I detta avsnitt beskrivs miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

De miljökvalitetsnormer som gäller för planen är miljökvalitetsnorm för luft och vatten. Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller gäller kommuner med mer än 100 000 invånare, vissa utpekade industrigrenar samt större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige. Miljökvalitetsnorm för omgivningsbuller gäller således inte för planområdet.

Luft

Inom planområdet eller i dess närområde finns inga platser där miljökvalitetsnormer överskrids idag eller miljökvalitetsmålet "Frisk luft" äventyras.

Vatten

Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Mälaren. Mälaren ekologiska status är måttlig och kemisk status uppnår inte god kvalitet. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2033. Mälarens ekologiska status beror på övergödning. Den kemiska statusen beror på förhöjda värden av antracen, dioxiner och dioxinlika föreningar, PFOS, Tributyltenn föreningar. Bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Miljö

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar kopplade till miljö.

Strandskydd

Längs Mälaren löper strandskydd enligt miljöbalkens 7 kapitel i syfte att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och möjlighet till friluftsliv, samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt.

Dagvatten

Ledningar för allmänt dagvatten, som kommunen är huvudman för, finns öster om planområdet enligt bild nedan. I nuläget leds takvatten från byggnaderna på Guldets 17 direkt ner i det befintliga ledningsnätet via ledning i planområdets sydöstra hörn. Överskottsvatten från övriga ytor inom planområdet rinner söderut mot recipienten Mälaren.



Röd linje: Guldets 17. Grön linje: kommunala dagvattenledningar

Hälsa och säkerhet

I detta avsnitt beskrivs förutsättningar för hälsa och säkerhet.

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts för måttligt trafikbuller från bilar längs Stora gatan. Området omfattas inte av flygbuller från Arlanda.

Risk för olyckor

En lokaliseringsbedömning (även kallad flyghinderanalys) krävs för alla som avser uppföra en byggnad, mast, torn eller vindkraftverk högre än 20 meter inom 55 km från en flygplats. Eftersom detaljplanen inte tillåter några byggnader med totalhöjd över 20 meter, och det inte heller bedöms finnas behov av tillfälliga bygggkranar över 20 meter, så gör kontoret bedömningen att flyghinderanalys inte behöver genomföras inför bygglov.

Risk för erosion

Erosion kan förekomma i alla typer av jordar. Erosion kan i brantare terräng utlösas av t.ex. frostsprängning. I flackare terräng, som i aktuellt fall, är främsta orsaken till erosion kraftigare nederbörd. Inom hårdgjorda ytor (asfalt, stensatta ytor) och gräsbeklädda ytor är påverkan oftast begränsad. Inom ytor med grus eller liknande ytmateriel kan viss påverkan ske. I aktuellt fall utgörs marken till viss del av gräsbevuxna ytor där påverkan bedöms som mycket liten. De grusbelagda ytorna kan dock komma att påverkas, sannolikt i mindre omfattning med hänsyn till markens lutning i området.

Risk för skred

Jordarten inom planområdet är enligt den geotekniska undersökningen (Bjerking 2023) sandig morän vilandes på berg, med ett ytligt lager av fyllnadsmassor och ställvis lera. Skred utbildas i kohesionsjordar (lera/silt). Detta förutsätter att större mäktigheter av lera/silt med sämre beskaffenhet förekommer och/eller att större höjdskillnader återfinns inom området. I aktuellt fall förekommer endast ett mindre skikt av lera med fast beskaffenhet (torrskorpelera) i ett par punkter. Nivåskillnaderna inom området är dessutom relativt små vilket innebär att någon risk

för skred inte föreligger. SGU:s kartvisare, Förutsättningar för skred i finkornig jordart, visar inte heller på risk för skred inom planområdet.

Risk för ras

Ras utbildas i friktionsjordar (sand/grus). Risk för ras föreligger då lutningen överskrider materialets friktionsvinkel, d.v.s. mellan ca 33 – 45°. I aktuellt fall uppgår marklutningen lokalt till som mest ca 16° från Skeppargränd in mot planområdet vilket innebär att någon risk för ras inte föreligger. Inom större delen av planområdet är lutning betydligt mindre.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer sammantaget riskerna kopplade till ras, skred och erosion som små inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar mot söder från den högsta punkten runt +8 vid Stora gatan ner till den lägsta punkten på +2,5.

En geoteknisk undersökning har genomförts (Bjerking 2023) på Guldet 17. Denna visar på en jordlagerföljd av ca 0,4–1,2 m fyllning ovan ca 0,6–2,8 m friktionsjord (sandig grusig morän) vilandes på berg. Berg påträffades på mellan ca 2,4–4,6 m djup under markytan. I norra delen av planområdet påträffades även ca 0,4–1,4 m kohesionsjord (lera). De underliggande lagren berg och morän bedöms inte vara sättningskänsliga. Grundvatten noterades ca 2-3 m under markytan.

Vid grundläggning föreslås befintliga fyllnadsmassor och mulljord tas bort så att byggnaderna kan grundläggas direkt på morän alternativt på nya kvalitativa fyllnadsmassor.

Förorenad mark

Länsstyrelsens EHB-portal visar risk för markföroreningar på Hamnplan ca 100 meter öster om planområdet. Troligt är att föroreningarna kommer från båtfärger eller oljeläckage från den båtuppställningsplats som funnits på platsen. Risken att det spridit sig till Guldet 17 bedöms som liten. Inom planområdet finns inga föroreningar registrerade i portalen.

Planområdet har sedan 1800-talets senare del använts som privatbostad/sommarnöje, vandrarhem, hotell och restaurang. Det är känt att garveriverksamhet har bedrivits väster om staden, utmed Mälarens strand. Under 1800-talet har det även drivits ett tegelbruk i området.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts för fastigheten Guldet 17 (Bjerking 2023), [länk](#). Undersökningen genomfördes i två steg; då de första proverna visade på föroreningar följdes dessa upp av kompletterande analyser för att utreda föroreningens utbredning.

De utförda fältanalyserna visade på halter av koppar över KM i en punkt, bly över KM i fyra punkter och arsenik över MKM i en punkt. Utförda laboratorieanalyser visade på förekomst av PAH över riktvärdet för KM i en punkt samt halter av metaller över KM i två

punkter och över MKM i en punkt. De kompletterande analyserna visade på att föroreningen är avgränsad till fyllnadsmassor och att de naturliga jordlagren under inte är påverkade.

Inga halter över riktvärdena uppmättes i underlagrad naturlig jord, med undantag av kobolt i lera strax över KM i en punkt. Utifrån att byggavfall i form av bland annat tegel och glas noterats i fyllningen i stora delar av området bedöms det som troligt att det rör sig om förorenade fyllnadsmassor som förts till platsen snarare än en förorening som uppstått inom fastigheten.

Åtgärder och riskbedömning

Se även [Genomförandefrågor>Prövning enligt annan lagstiftning](#).



Utsnitt ur PM Miljöteknisk markundersökning. Situationsplan med markering av provtagningspunkter.

Utifrån den planerade markanvändningen – bostäder – bedöms de uppmätta halterna av metaller och PAH (23B01, 23B07, 23B11) över riktvärdena för KM utgöra en oacceptabel risk för miljö och hälsa och ska åtgärdas innan startbesked för bostäder ges. De höga arsenikhalter som uppmätts ytligt i en punkt (23B04) kan utgöra en akut hälsorisk vid hudkontakt eller förtäring. Så snart som möjligt bör åtgärder sättas för att minska exponeringen för

människor som vistas på platsen, exempelvis genom att täcka över området med duk eller rena jordmassor. Arsenikföroreningen bedöms vara avgränsad till den sydvästra delen av parkeringen.

För att avgränsa föroreningens utbredning och få en bättre uppskattning av mängden förorenade massor som kan bli aktuella för borttransport kan ytterligare provtagning utföras. Ytterligare provtagning rekommenderas även under befintlig byggnad efter rivning.

Den kobolthalt strax över KM som påvisats i prov från naturligt avlagrad lera bedöms ha naturligt ursprung, något som är vanligt förekommande i Mälardalen enligt SGU. Utifrån detta dras slutsatsen att den något förhöjda kobolthalten inte utgör någon risk för miljö och hälsa utifrån planerad markanvändning och att inget åtgärdsbehov föreligger för leran.

I två punkter har totalhalter av metaller överskridande nivån för MRR (Naturvårdsverkets nivå för mindre än ringa risk) uppmätts. Om massor med halter över MRR ska återanvändas för anläggningsändamål utanför fastigheten Guldets 17 behöver detta anmälas till tillsynsmyndigheten i aktuell kommun.

Radon

I den geotekniska undersökningen uppmättes höga radonhalter medförande att marken klassificeras som högradonmark. Detta innebär att planerade byggnader ska utföras radonsäkert, vilket exempelvis kan göras genom konstruktion med platta på mark.

Kulturmiljö

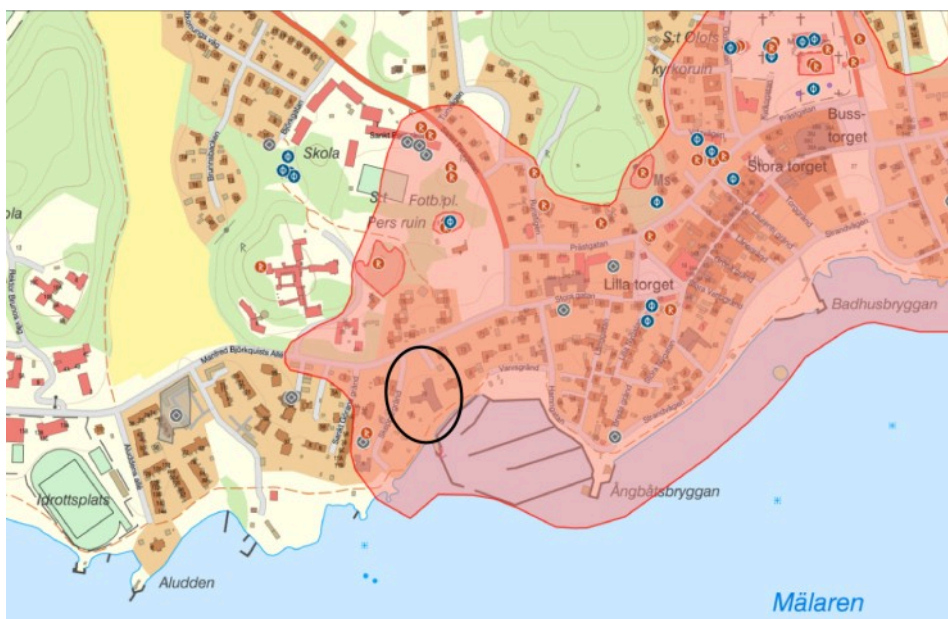
I detta avsnitt beskrivs kulturmiljön och kulturhistoriska värden på platsen.

Fornlämningar

Planområdet ingår i fornlämningen Sigtuna stadslager, L2015:2168/RAÄ -nummer: Sigtuna 195:1, som är det stadslager som sträcker sig över hela gamla Sigtuna, även kallad "svarta jorden". Svarta jorden utgörs av de spår som långvarig bebyggelse lämnar i marken, såsom spår av husgrunder och gränder. Guldet 17 ligger utanför själva stadslagret men fornlämningen omfattar markområden även utanför kulturlagret. Detta motiveras av kyrkoruinerna och av 900- och 1000-talens begravningsplatser som ligger som ett osynligt pärlband runt staden.

En arkeologisk förundersökning har genomförts inom fastigheten. Resultaten visar indikationer på förhistoriska/medeltida mindre anläggningar som är att betrakta som fornlämningar i fastighetens nordvästra del. Fornlämningarna utgör inte ett hinder för exploateringen men tillstånd kommer att vara förenad med villkor om slutundersökning. På ytan söder om dagens hus framkom inga äldre lämningar som kommer kräva arkeologiska åtgärder.

För hantering av fornlämningen se [Genomförandefrågor>Kulturvärden](#).

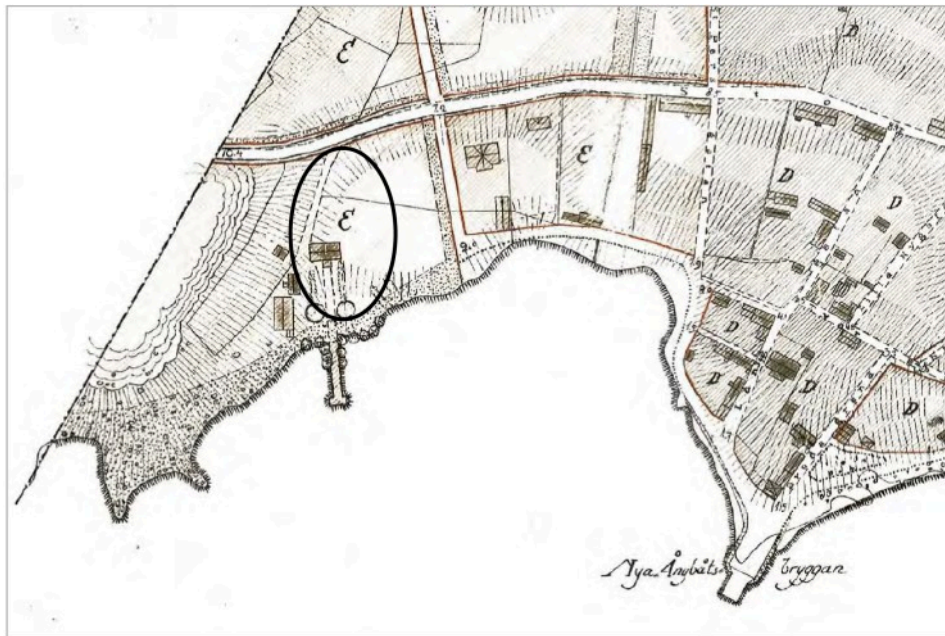


Utsnitt ur riksantikvarieämbetets databas Fornsök. Röd yta visar utsträckningen av fornlämningen Sigtuna stadslager, även kallad "svarta jorden".

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bebyggelsen inom Guldets 17 består idag av en före detta privatbostad som under de senaste 100 åren byggts om och till vid flera tillfällen. Byggnaden nyttjas som hotell- och konferensanläggning. Det ursprungliga huset, en liggtimrad villa, uppfördes som ett sommarnöje 1884 på uppdrag av Ångfartygsbefälhavare Carl Richard Johansson. Vid den tiden var nuvarande pir och brygga en ångbåtsbrygga som låg inom fastigheten, och några av de hus som än i dag ligger strax väster om Guldets 17 hörde då till sommarnöjet.

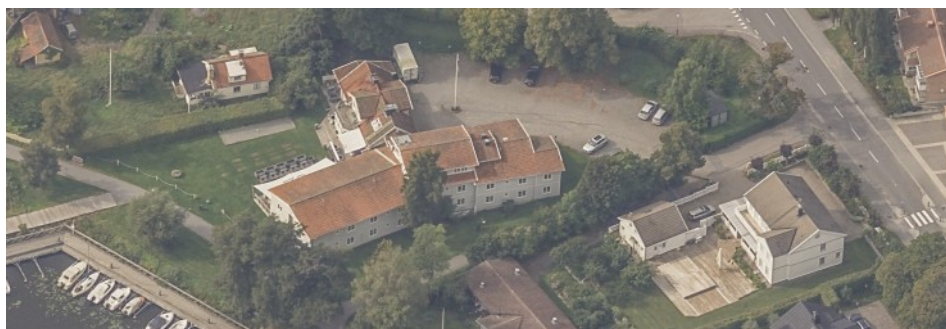
På 1940-talet övergick fastigheten till att nyttjas som vandrarhem och den före detta villan byggdes då till med en nästintill kvadratisk del mot öster. För gestaltningen av om- och tillbyggnaden ansvarade arkitekt John Åkerlund. På 1980-talet genomfördes ytterligare ombyggnationer och bebyggelsen utökades än mer ner mot strandpromenaden och upp mot Stora gatan. För om- och tillbyggnaden ansvarade Bengt & Doris Jerström, Sigtunaarkitekter AB.



Utsnitt ur 1930 års stadsplan. Dåtidsens sommarnöje låg ensam på platsen och hela anläggningen vänder sig mot Mälaren i söder. Källa: Stadsarkivet. Läge för planområde markerat med svart ring.



Foton från planområdet. Ovan vänster: huvudbyggnad, sedd från norr. Ovan höger: vy från brygga. Nedan vänster: Gång- och cykelväg öster om Guldet 17, sedd från söder. Nedan höger: strandpromenaden med del av byggnad till vänster i bild.



Fastigheten Guldet 17 sett snett uppifrån (Mapspace)

En kulturmiljöanalys togs fram 2021 för att utreda värdet hos dagens bebyggelse. I analysen fastställs att det finns olika typer av kulturvärden kopplade till fastigheten. En typ av värde härrör till planområdets läge i förhållande till Sigtuna stad. Området ligger utmed en av stadens historiska infarter och utgör, tillsammans med övrig bebyggelse väster om staden, fasaden mot vattenrummet - stadens front mot vattnet. Det betyder att platsen är viktig för Sigtuna stads identitet.

En annan typ av värden är kopplade till planområdets och byggnadernas historiska utveckling. Anläggningen bär i sin nuvarande form spår av flera historiska skeenden: tidigare sommarnöjesepok, Sigtunas utveckling mot turistort och förändringar som speglar 1900-talets stadsbyggnadsideal. Viss koppling finns även till institutionsmiljöerna då Guldet 17 använts som elevhem för dessa. Byggnadernas ombyggnationer har gestaltats av namnkunniga arkitekter såsom John Åkerlund och

Sigtunaarkitekter. Byggnadernas arkitektoniska värden bedöms dock som begränsade på grund av de ombyggnationer som skett. En utredning av den befintliga timmerbyggnaden har tagits fram av timmerexpert Hagaeus Bygghantverk AB (2023). Utredningen visar att det genom flertalet ovarsamma om- och tillbyggnader inte finns några betydande värden i byggnadens material i sig. Byggnadens värde bedöms därför främst ligga i dess läge och proportioner.

Ett utlåtande (Utlåtande om 8:13) har tagits fram där en bedömning gjorts huruvida den befintliga sommarnöjesvillan omfattas av förvanskningförbudet utifrån PBL § 8:13. Det konstateras att byggnaden besitter värden kopplade till sommarnöjesepoken men att byggnaden inte kan betraktas som särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt.

Fysisk miljö

Området där fastigheten Guldets 17 ligger är beläget strax väster om Sigtuna gamla stad, mellan Stora gatan/Manfred Björkquists allé och den vik där det på 1880-talet anlades en hamn. Området består av en blandad bebyggelse, successivt uppförd från sent 1800-tal och fram till idag. Norr om Stora gatan ligger bostadsområdet Nunnan byggt 1989 (arkitekt Brunnbersgruppen) som är en postmodernt gestaltad grupp av flerbostadshus i 2-3 våningar (hyresrätt). Bostadsområdena väster om kvarteret Guldets utgörs av enbostadshus, radhus och flerbostadshus av varierad karaktär.



Flygfoto med planområde markerat med vit streckad linje.

Utmed Mälaren och hamnen löper den strandpromenad som kommunen lät anlägga i slutet av 1900-talet och som idag är ett viktigt stråk för grönska och rekreation. Terrängen på planområdet sluttar ner mot Mälaren och strandpromenaden. Idag ingår inte strandremsan i fastigheten Guldets 17, men den gjorde det tidigare och den brygga som idag ligger nedanför fastigheten har tidigare varit en del av den före detta sommarnöjesanläggningen. Innan sommarnöjet uppfördes låg det garverier och ett tegelbruk på platsen och bryggan användes då för dessa verksamheter.

Kommersiell service och mötesplatser

Idag bedrivs hotell- och konferensverksamhet på Guldets 17. Denna funktion kommer utgå vid ett genomförande av detaljplanen.

Cirka 50 meter öster om fastigheten utvecklas Hamnplan där bland annat planeras för kvällsöppen restaurang, konst och hamntorg. I Sigtunas gamla stadskärna och längs strandpromenaden finns flera mötesplatser och mindre torgbildningar. Nordväst om fastigheten ligger Sigtunastiftelsens anläggning med hotell, konferens och bibliotek.

Strandpromenaden planeras att inom de närmsta åren få en upprustning och omgestaltning med mer utvecklade mötesplatser.

Parker, grönstruktur, lek och rekreation

Planområdet angränsar söderut till strandpromenaden som är ett parkstråk som löper längs med Mälarens vatten. Stråket är i RUFS 2050 utpekat som regionalt strandstråk. Strandstråket är även ett offentligt rum och en mötesplats. Längs detta finns öppna grönytor och västerut leder stråket till Olov Hartmans väg där lekplats finns.

Invasiva arter

Arten parkslide har upptäckts på intilliggande fastighet (Guldet 5).

Parkslide kan medföra skador på byggnader och infrastruktur.

Arten är föreslagen att vara med på en nationell förteckning över invasiva främmande arter, men det finns idag inte någon skyldighet att ta bort eller bekämpa växten.

Teknik

Vatten och avlopp

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

I gång- och cykelvägen öster om planområdet finns befintlig dagvattenledning som omhändertar områden uppströms. Den befintliga ledningen har utlopp i Mälaren. Planområdet har en separat ledning med dimensionen 160 mm. Vid behov kan en ny anslutningspunkt ordnas i den befintliga dagvattenledningen i gångvägen. Även ledning för spillvatten finns i gångstråket öster om planområdet. Ledningar för dricksvatten finns både i Stora gatan, i gångstråket öster om planområdet samt längs Guldets 17's fastighetsgräns mot Skeppargränd. Dimensionerna hos det befintliga ledningsnätet är tillräckliga för att de nya bostäderna ska kunna anslutas. Förbindelsepunkter finns i fastighetsgräns mot gång- och cykelväg öster om planområdet.

Läget för vattenledningen som ligger i fastighetsgräns mot Skeppargränd är osäkert i plan samt i djupled. Ett u-område upprättas i plankartan för att säkra SIVAB:s tillgång till vattenledningen.

Fjärrvärme

Planområdet ingår i område för fjärrvärme. Inom detaljplaneområdet finns inga ledningar, närmsta ledningen är ca 120 m ifrån planområdet fågelvägen.

Avfall

För avfallshantering ansvarar Sigtuna Vatten & Renhållning (SIVAB). Idag sker avfallsupphämtning för Guldets 17, Guldets 3 och Guldets 6, via angöringsgata öster om Guldets 17. Sopbilen nyttjar gårdsplanen på Guldets 17 för vändning. De hushåll som angörs via Skeppargränd har idag sin avfallsupphämtning längs denna.

I planförslaget planeras för gemensamt miljörum med angöring från Skeppargränd för de nytillkomna bostäderna inom planområdet. Miljörummet placeras i gatuplanet mot Skeppargränd vilket möjliggör hämtning inom 10 meter från uppställningsplats för

sopbil. Guldet 3 och Guldet 6, som ligger utanför planområdet, har fortsatt upphämtning via skaftgatan. Backrörelse accepteras för sopbil i detta fall då backningsrörelsen håller sig inom en fordonslängd och lösningen rör befintliga bostäder.

Service

Tillgången till service i planområdets närområde är god. I Sigtuna stad finns flertalet förskolor och grundskolor. I närområdet finns även Sigtunaskolans humanistiska läroverk och Sigtuna folkhögskola. I Sigtuna stadskärna finns ett stort utbud av offentlig service.

Trafik

Idag sker angöringen till planområdet via kombinerad angöringsgata och gång- och cykelväg öster om planområdet. Parkeringsplatser för befintlig hotell- och restauranganläggning finns på fastigheten Guldets 17.

Planområdet gränsar till fyra stråk med olika karaktär. Norr om området går Stora gatan som övergår i Manfred Björkquists allé. Gatan trafikeras av buss. Busshållplats Doktorsgården finns 70 meter från planområdet. Längs Manfred Björkquists allé strax väster om planområdet finns en kommunal parkeringsplats för ca 12 bilar.

I väster gränsar angränsar planområdet till den kommunala gatan Skeppargränd. Denna gata saknar trottoar och avslutas i en vändplan. Skeppargränd används i huvudsak som angöringsgata för hushållen som bor utmed gatan samt sopbil och olika leveransfordon. Nuvarande trafikmängd uppskattas till färre än 10 bilar per dag. Majoriteten av de ca 10 parkeringsplatser som idag finns utmed Skeppargränd är placerade direkt mot gatan.

Söder om planområdet löper strandpromenaden som är ett viktigt lokalt och regionalt gång-, cykel- och parkstråk.



Kollektivtrafik och GC-stråk. Röd linje: busstråk. Röd punkt: busshållplats. Lila linje: stråk för gång och cykel.

Konsekvenser

**Sigtuna
kommun**



Avsnittets innehåll

Detaljplanens konsekvenser redovisas i ett enskilt avsnitt i planbeskrivningen eller i samband med en specifik fråga. Det är viktigt för kommunen att beskriva konsekvenserna av att genomföra en detaljplan och vad dessa konsekvenser kan innebära för olika aktörer och för omgivningen. Berörda av planen ska genom konsekvenserna kunna få en ökad inblick och förståelse för vad genomförandet av detaljplanen kommer innebära. Hur konsekvenserna redovisas är olika från kommun till kommun och beroende på situation. Det är viktigt att konsekvenserna presenteras på ett tydligt sätt så att det blir förståeligt för läsaren.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Fastigheter och rättigheter

Guldet 17 omfattas idag av fastighetsindelningsbestämmelser, reglerade i fastighetsplanen F109. Detaljplanen innebär att tomtindelning F109, enbart berörande Guldet 17 (med intilliggande fastigheter), upphävs. Resterande fastighetsindelningsbestämmelser fortsätter att gälla. Detta innebär att det efter att planen har vunnit laga kraft är möjligt att ändra fastighetsgränser inom planområdet. I plankartan regleras istället fastighetens minsta storlek till 3300 kvm, vilket innebär att det även fortsättningsvis inte kommer vara möjligt att stycka av Guldet 17 i flera mindre fastigheter.

Planförslaget innebär att en del av den kommunägda fastigheten Sigtuna 2:152 i den norra delen av planområdet, som idag är planlagd som allmän plats gata, planläggs som kvartersmark för bostäder. Parterna är överens om att reglera över ca 60 kvm från del av Sigtuna 2:152 till Guldet 17.

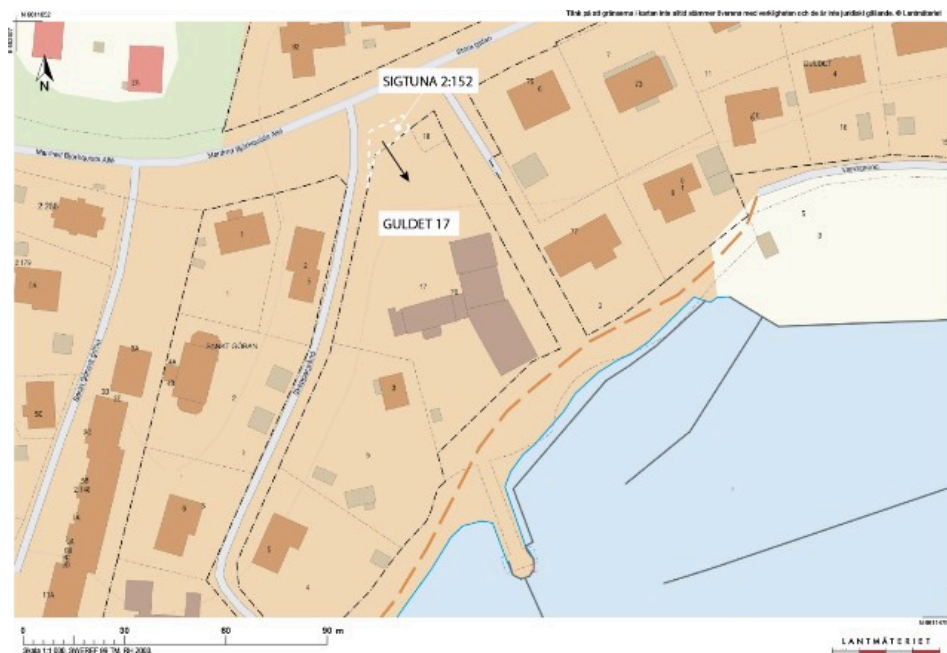


Illustration över del av Sigtuna 2:152 som avses regleras till Guldet 17.

Idag löper en allmän vattenledning i fastighetsgräns mot Skeppargränd, längs planområdets västra gräns. Sigtuna Vatten & Renhållning AB (SIVAB) och exploatören är överens om att göra en ansökan om att bilda ledningsrätt till förmån för SIVAB för nämnda vattenledning.

Natur

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser av detaljplanen relaterade till landskap, djurliv och grönska.

Naturvärden

Inom planområdet finns flera ädellövträd med betydande naturvärden. Samtliga träd är viktiga för den biologiska mångfalden. Avdelningen för samhällsbyggnad har gjort bedömningen att skogslinden (*Tilia Cordata*), placerad längs skeppargränd, har högst ekologiskt värde av träden på fastigheten. Ekologigruppen anlätades för att ta fram en utredning av linden. Syftet med uppdraget var att bedöma om linden är ett särskilt skyddsvärt träd samt utvärdera dess betydelse för landskapsbilden, dess upplevelsevärde samt eventuella effekter på den omgivande naturmiljön. Bedömningen omfattar även en analys av trädets relation till regionala ädellövssamband samt en ekonomisk värdering enligt Alnarpsmodellen.

Av utredning framgår det att lindens stamdiameter är 69 cm och dess ålder uppskattas till 80–90 år. Inga naturvårdsarter kopplade till trädet har påträffats utan endast triviala mossor och lavar växer på stammar och grenar. Linden bedöms inte vara ett särskilt skyddsvärt träd utan bedöms enligt trädinventeringsmetodiken som ett klass 3-träd, dvs den lägsta klassen av värdefulla träd. I fastighetsgräns mot Guldets 5 finns en äldre häck som möjligen utgör ett biologiskt kulturarv; denna avses bevaras. Planförslaget innebär att träd inom fastigheten kommer fällas. För att kompensera för värden som försvinner ska exploatören i enlighet med rekommendationer från Ekologigruppen (PM Träd Sigtuna 2025) plantera tre ädellövträd med en omkrets på 25–30 inom egen fastighet eller på kommunens mark i anslutning till planområdet. Utmed strandpromenaden ska exploatören även plantera två stycken körsbärsträd. Samtliga åtaganden säkerställs genom exploateringsavtal.

För omhändertagande av dagvatten föreslås upphöjda växtbäddar vilket bidrar till den biologiska mångfalden. Tillsammans med bevarande av befintlig häck bidrar nyplantering av träd och uppförande av upphöjda växtbäddar till att stärka strandskyddets andra syfte att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Grönområde

Planområdet omfattar inga naturområden men gränsar till strandpromenaden som är ett parkstråk som löper längs med Sigtunafjärden. Planförslaget innebär att byggnaderna inom planområdet dras tillbaka ca 10 meter från vattnet vilket innebär att siktlinjer öppnas upp längs stråket och att byggnaderna närmast vattnet får en sammanhållen relation till strandkanten.

Miljö

Miljömål

Sveriges miljömål kan ses som det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Miljömålen ska vara vägledande för samhällets miljöarbete och består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål. Av miljökvalitetsmålen svarar aktuell detaljplan tydligast mot målet God bebyggd miljö och dess precisering "Kulturvärden i bebyggd miljö".

Preciseringarna "Kollektivtrafik, gång och cykel" och "Natur- och grönområden" är också i viss mån tillämpliga genom att planområdet gränsar till viktiga gröna stråk och gång- och cykelstråk.

Miljöbedömning

I enlighet med 6 kap 6 § miljöbalken ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan hos planer och program. De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverkas av denna planläggning redovisas i denna handling. Nedan sammanfattas de grova dragen.

Planen möjliggör för bostäder inom ett redan exploaterat område. Planen är i linje med översiktsplanen och saknar betydelse för genomförande av lagstiftning eller andra planers miljöpåverkan. Trots planområdets begränsade yta gör dess läge inom riksintresseområde för kulturmiljövården, att området är känsligt för påverkan på kulturvärden. Planområdet ligger inom fornlämningen Sigtuna 195:1, "svarta guldet", men bedöms inte ha en betydande påverkan på denna.

Planförslaget innebär att kulturvärden påverkas, dels genom att kulturhistoriska värden kopplade till den befintliga bebyggelsen försvinner, dels genom det tillägg som den nya bebyggelsen utgör. I fråga om värdena hos den befintliga bebyggelsen så bedöms dessa vara begränsade på grund av tidigare ombyggnationer. Bebyggelsen är inte att betrakta som särskilt värdefull från en historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt (PBL § 8:13). Dock finns i byggnadsstrukturen spår av tidigare epoker samt en viss läsbarhet som kan ge en förståelse för platsen

och dess tidigare användning. Planförslaget har anpassats så att historien om platsen även fortsatt i viss mån kan avläsas. I fråga om den nya bebyggelsen så har planförslaget anpassats till närområdets karaktär, och uttrycken för riksintresset. Påverkan på riksintresset bedöms inte vara betydande.

I fråga om sociala värden bedöms planen ha en möjlig positiv effekt genom att siktlinjer längs med strandpromenaden tillkommer och den visuella kopplingen mellan Stora gatan och strandpromenaden stärks. Att den befintliga verksamheten ersätts med bostäder innebär en förlust av viss service och möjlighet till mötesplats.

Fastigheten är redan bebyggd vilket innebär begränsade naturvärden inom området idag. Planen innebär att värden kopplade till träd förloras. Dock möjliggörs för gröna trädgårdar som kan bidra till biologisk mångfald.

Föroreningar har identifierats inom planområdet, vilka ska avlägsnas för att platsen ska bli lämplig för bostäder. Detta innebär en förbättring för människors hälsa eller miljön jämfört med idag. Planförslaget innebär att risken för översvämning minskar genom att byggnaderna dras tillbaka från strandkanten och instängda områden försvinner. Planen bedöms inte äventyra miljö kvalitetsnormer.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna detaljplanen inte kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL, inte kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan.

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i MB tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB iakttas. Med anledning av det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § (1998:808) MB, att upprättas.

Strandskydd

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt. När strandskyddsbestämmelserna infördes generellt i Sverige 1975 så undantogs redan planlagd mark. När nu gällande detaljplan ersätts med en ny inträder strandskyddet för första gången på platsen, i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18§. I miljöbalken anges de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet, varav 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).

Planområdet har varit bebyggt sedan låg tid tillbaka på ett sådant sätt att allmänheten inte har haft tillträde. Del av den befintliga bebyggelsen inom planområdet uppfördes på 1800-talets slut som bostad och sommarnöje. Därefter har verksamhet som konferens, vandrarhem och restaurang bedrivits på platsen. Planområdet är redan idag väl inhägnat och upplevs som privat. Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen förändring från dagens förhållanden vad gäller allmänhetens tillgänglighet till strandstråket.

Dagvatten

I planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (Lektus, 2024) för att kartlägga förutsättningar och ta fram förslag på åtgärder för dagvattenhantering och skyfallrisker. I utredningen konstateras att planförslaget innebär en marginell skillnad i fråga om markanvändning och genomsläpplighet i mark jämfört med idag. Föreslagna åtgärder reducerar utsläpp av föroreningar efter exploatering. Alla föroreningar hamnar under befintliga nivåer och bidrar till att Mälaren kan uppnå miljökvalitetsnormer.

Dagvattenåtgärder

De föreslagna åtgärderna för hantering av dagvatten är växtbäddar samt svackdike vid parkeringsytorna. Vatten från takytorna leds till stenkistor och växtbäddar. Övrig grönyta inkl gångar infiltreras i marken och gynnar grundvattenbildning.

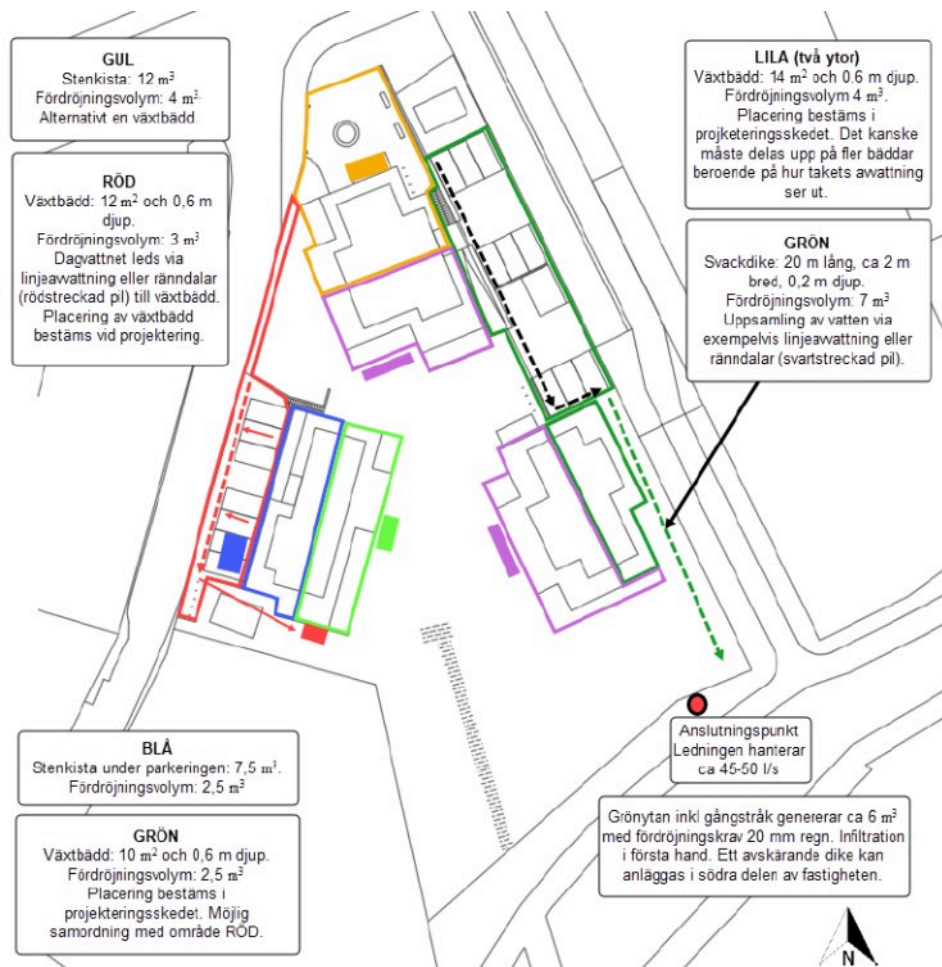


Bild från dagvattenutredningen (Lektus 2024). Illustration över föreslagna dagvattenlösningar.

Beräkningar har utförts utifrån Sigtuna kommuns krav om att kunna fördröja 20 mm regn. Flöden har beräknats för 20-årsregn med och utan klimatfaktor 1,25. Enligt Sigtuna kommuns riktlinjer får flödet efter exploatering inte vara högre än flödet från ursprunglig naturmark. Det dimensionerande flödet för 20-årsregn blir 10 l/s för naturmark utan klimatfaktor. För planerad situation med klimatfaktor blir flödet 54 l/s utan åtgärder och 8 l/s med åtgärder.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Föreslagen detaljplan bedöms inte försvåra målet att uppnå miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

Vatten

Med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen (Lektus, 2024) reduceras utsläpp av föroreningar efter exploatering. Alla föroreningar hamnar under befintliga nivåer och bidrar till att Mälaren kan uppnå miljökvalitetsnormen. Se [Konsekvenser>Miljö>Dagvatten](#).

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

En trafikbullerutredning har genomförts för prognosår 2040 (Efterklang, 2023). I denna konstateras att riktvärde för bostadsfasad innehålls med valfri planlösning.

Riktvärden för uteplatser klaras på gården mellan husen, där det planeras för en gemensam uteplats. Så länge det finns en sådan kan balkonger anordnas på byggnadernas samtliga fasader. Om en gemensam uteplats på gården saknas fungerar det med enskilda balkonger på de två södra byggnaderna. På byggnaden närmast Stora gatan kan man i så fall ha balkonger på fasaden som vetter mot vattnet.

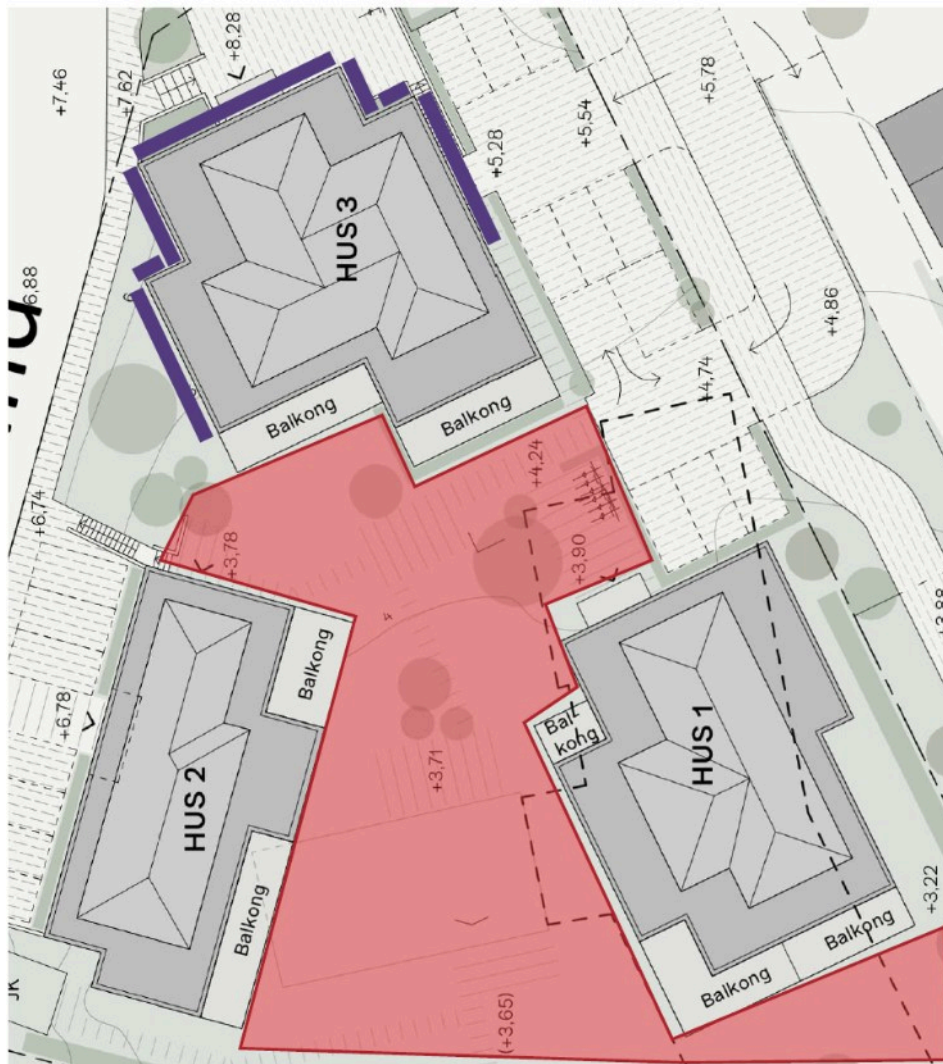


Illustration från Bullerutredning (Efterklang 2023). Gemensam uteplats kan anordnas på gård inom röd markering. Lila markering visar var balkonger inte klarar bullertrafikförordningens riktvärden för uteplats.

Översvämning

Sigtuna kommuns skyfallskartering visar på stora vattenflöden på och intill planområdet. I befintlig situation finns ett instängt område inom planområdet, på huvudbyggnadens norra sida, där det idag finns risk för stående vatten vid skyfall. Med planförslagets placering av byggnader skapas inga instängda områden under förutsättning av marken lutar bort från byggnaderna.



Beräknade maximala flöden (m³/m/s) i samband med ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,25. Pilarna visar riktningen som vattenflödena tar.



Beräknade maximala vattendjup (m) för ett 100 års regn med klimatkfaktor 1,25.



Inmätt markhöjd

Dagvattenutredningen (Lektus 2024) visar att ett stort uppströms avrinningsområden kan påverka planområdet österifrån. För att inte planområdet ska påverkas negativt är det av stor vikt att hindra uppströms vatten att rinna in på planområdet och eventuellt orsaka problem. Detta kan göras genom kantsten eller uppbyggnad av marken längs planområdets östra gräns så att vattnet leds vidare utmed gångvägen ner till Mälaren. För att vattnet inte ska rinna in på Guldets 17 behöver uppbyggnaden vara minst 20 cm.

Skaftgata samt gång- och cykelvägen planeras att byggas om i samband med ombyggnationen av Guldets 17. Utformning av gång- och cykelväg ska ta höjd för skyfall och att vatten leds längs gång- och cykelväg, så att inte intilliggande fastigheter får ökad vattenansamling. Detta säkerställs genom planbestämmelser om markens anordnande och vegetation.

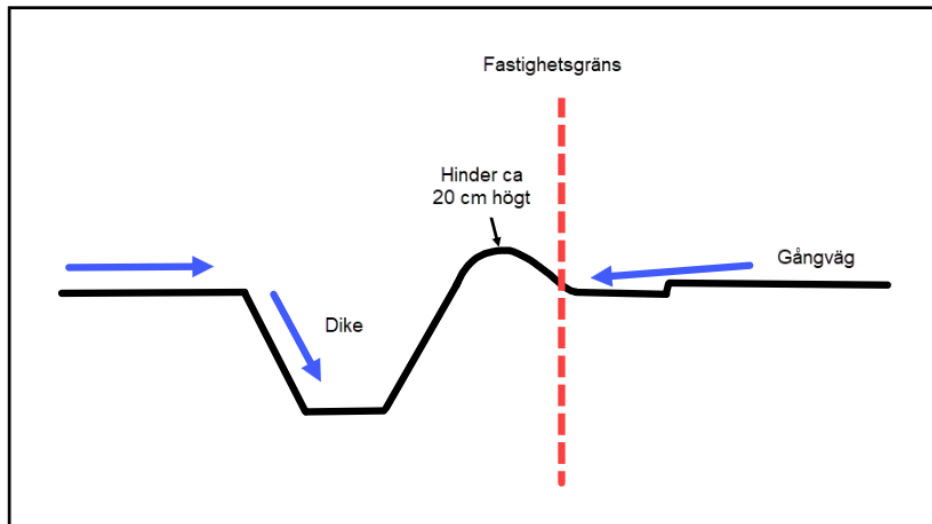
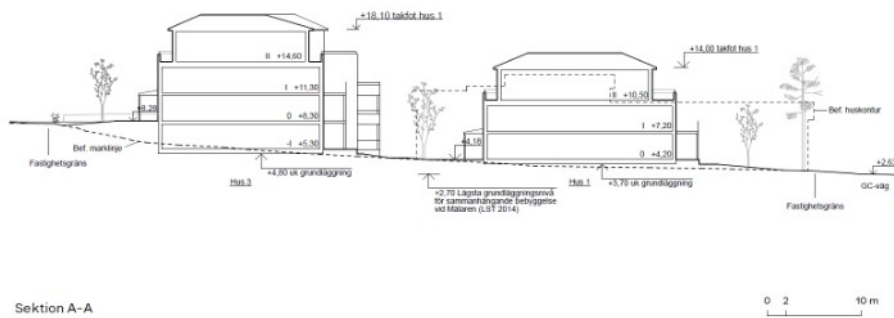


Illustration ur dagvattenutredning. Principskiss på en tvärsektion av diket och gångvägen. Skissen är inte skalenlig.

Ett mindre avrinningsområde leds idag in på planområdet från Skeppargränd. Om kantsten eller uppbyggnad av marken anläggs längs Skeppargränd kommer vattnet ta en ny väg ner med risk att rinna in till grannfastigheten. För att undvika detta kan ett eller flera avskärande diken, alternativt uppbyggnad av marken anordnas på planområdet. Detta så att det skyfallsvatten som passerar över Guldets 17 även fortsättningsvis kan passera över fastigheten. Slutgiltig utformning av anläggning tas fram i projekteringskedet. Anläggningarnas exakta placeringar och funktion måste noggrant planeras för att problem inte ska uppstå nedströms.

Eftersom området är låglänt och ligger i nära anslutning till Mälaren finns risk för översvämning vid höga vattenstånd och/eller kraftig nederbörd. Del av befintlig byggnad på Guldets 17 ligger inom Länsstyrelsens kartering för höjda vattennivåer i Mälaren (område under +3,1 meter i RH2000.)

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer ska grundläggningsnivån för ny sammanhållen bebyggelse placeras med underkant grundsula/betongplatta ovan nivån +2,7 meter (RH2000). Med placering av byggnader enligt planförslaget hamnar underkant betongsula ovan +3,4 meter (RH2000) för samtliga byggnader.



Sektion genom ny byggnad närmast Mälaren. Planerad underkant grundläggning ligger ovan länsstyrelsens rekommenderade lägstanivå. Forsgren Etzler arkitekter

Olyckor

En lokaliseringsbedömning (även kallad flyghinderanalys) krävs för alla som avser uppföra en byggnad, mast, torn eller vindkraftverk högre än 20 meter inom 55 km från en flygplats. Eftersom detaljplanen inte tillåter några byggnader med totalhöjd över 20 meter, och det inte heller bedöms finnas behov av tillfälliga byggkranar över 20 meter, så gör kontoret bedömningen att flyghinderanalys inte behöver genomföras inför bygglov.

Ljusförhållanden

Möjligheterna för bostäderna inom planområdet att uppfylla krav på dagsljus och utblickar bedöms som goda. Skuggpåverkan på omgivande fastigheter bedöms som marginell, se solstudie nedan.



Midsommar kl 09, 12, 15 och 18



Vårdagjämning kl 09, 12 och 15

Sociala

Tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för byggnadernas entréer att nås tillgängligt. Angöringsplats för bil kan anordnas inom 25 meter från samtliga entréer. Höjdskillnader på fastigheten medför att trappor kommer behövas tillskapas för att förbinda den lägre gårdsnivån med gatuplan mot Skeppargränd och Stora gatan. Det går dock att ta sig tillgängligt mellan husen genom passerar över gården.

Avfallshantering sker via gemensamt miljörum i huset mot Skeppargränd. Avståndet från samtliga entréer till miljörummet underskrider 50 meter.

Barn

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen.

Planen omfattar bostäder och kan därför antas beröra barn, även om barnfamiljer inte är utpekad målgrupp för projektet. I detaljplanearbetet har inte barn själva fått möjlighet att uttrycka sin åsikt. Strandpromenaden och gång- och cykelvägen öster om planområdet är viktiga stråk där många barn och unga rör sig. Att utforma dessa så att de blir välkomnande och trygga är viktigt ur ett barnrättsperspektiv. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inga barn diskriminerats av beslutet.

Trygghet

Planförslaget innebär att byggnaderna dras tillbaka från vattenlinjen jämfört med befintlig situation, så att de ligger i linje med den övriga bebyggelsen utmed vattnet. Detta bidrar till att öppna upp siktlinjer längs strandpromenaden och längs det gång- och cykelstråk som kopplar samman Stora gatan och strandpromenaden vilket är positivt ur trygghetsperspektiv. Bostäder i markplan bidrar med fler ögon på gatan och ökar uppsikten över det offentliga rummet. Detta är särskilt viktigt längs med gång- och cykelvägen öster om planområdet. I

exploateringsavtalet regleras att belysning och fönstersättning ska utföras på ett sätt som bidrar till trygghet och närvaro i mötet med offentliga rum.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Se även [Planeringsförutsättningar>Riksintressen>Kulturmiljövård](#).

Uttryck för riksintresset som samhällsbyggnadskontoret bedömer har relevans för planområdet:

- Glesare bebyggelse och lummiga trädgårdar utanför stadskärnan och Malmen
- Bebyggelsens utformning, karaktär och placering på tomterna med en stor andel småskalig träbebyggelse i en till två våningar.
- Häckar, staket, plank och äldre träd som tillsammans med bebyggelsen ramar in gatumiljön.
- Det brokiga och varierande taklandskapet, med varierande höjd, form och takfall men enkla och brutna sadeltak och en sammantaget låg siluett som gemensam nämnare i hela området.
- Strandvägen med gångväg, öppna grönytor och större träd som skapar avstånd mellan bebyggelse och strandlinje. *(Guldet 17 ligger inte utmed Strandvägen, men den relativt nyligen tillskapade strandpromenaden utmed strandlinjen göra att området i anslutning till Guldet har en liknande karaktär.)*

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den bebyggelse inom riksintresseområdet som är mest känslig för förändring i fråga om karaktär och formspråk är bebyggelsen i stadskärnan. Den relativt brokiga bebyggelsen i planområdets närområde gör att detta bedöms tåla förändringar och tillägg så länge de anpassas till platsen.

Planförslaget bedöms inte påverka den glesa karaktären i området negativt och bedöms inte heller påverka läsbarheten av den medeltida stadens gatu- och tomtstruktur. Planförslaget innebär att bebyggelsen dras tillbaka från strandkanten så att siktlinjerna längs strandpromenaden hålls öppna på ett annat sätt än idag, vilket bedöms som positivt för riksintresset. Planförslaget bidrar även till uttrycket "Häckar, staket, plank och äldre träd som tillsammans

med bebyggelsen ramar in gatumiljön" genom att gränsen mot gång- och cykelvägen i gränden öster om planområdet tydligare definieras.

Sedan samrådet har planförslaget justerats avseende våningstal och taksiluett för att bättre överensstämma med riksintressets uttryck om småskalighet, taklandskap och låg siluett. Mellan samråd och granskning har därför huset närmast Stora gatan sänkts en våning. Med föreslaget antal våningar höjer sig planförslaget endast marginellt över bebyggelsen i närområdet. Taken har även fått en brantare lutning vilket både förtydligar referensen till Sigtunastiftelsens tak och överensstämmer bättre med taklutningarna i närområdet. Samhällskontoret bedömer att planförslaget efter justeringarna är förenligt med riksintressets uttryck om småskalighet och låg siluett.

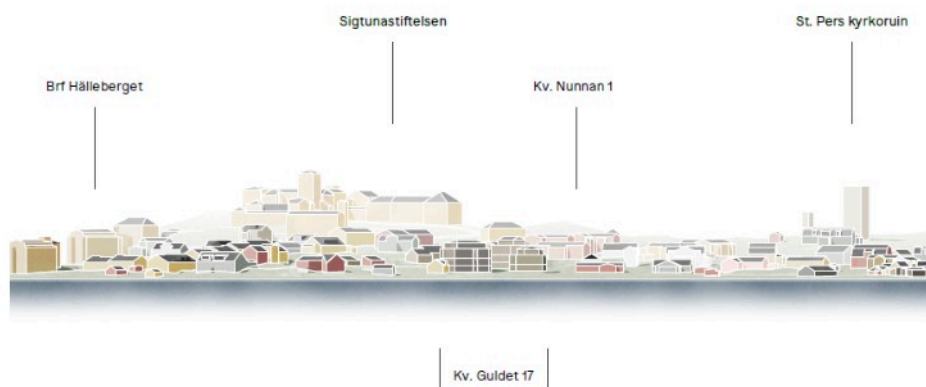
En risk som noterats är dock att planens genomförande kan öppna upp för ytterligare omgestaltningar och skalförändringar inom riksintresseområdet, då motiven för avslag för dessa typer av förändringar riskerar att försvagas.





Volymstudie över planförslaget i relation till taklandskapet och taksiluetten i området.

I den antikvariska bedömningen av bebyggelseförslaget som tagits fram av sakkunnig (Wenander 2024, granskningshandling) är bedömningen att planförslaget är anpassat till de värdebärande uttryck som berörs av förslaget. Det lyfts dock att hus 1 och 2 höjts med en dryg meter vilket inte anses som positivt. Anledningen till höjningen är dock att takvinklarna för husen bättre ska överensstämja med omkringliggande bebyggelse samt att hisstoppar och andra tekniska anläggningar ska rymmas inom takvolymen. Hus 3 har däremot sänkts med drygt två meter vilket anses som positivt varpå den sammanvägda bedömningen är att den föreslagna förändringen inte anses leda till påtaglig skada på riksintresset.



Elevation från Sigtunafjärden
Skala 1:2000

Elevation från Sigtunafjärden. Forsgren Etzler arkitekter.

Trafikkommunikation

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset Arlanda eftersom inga höga byggnader tillåts inom planområdet.

Rörligt friluftsliv

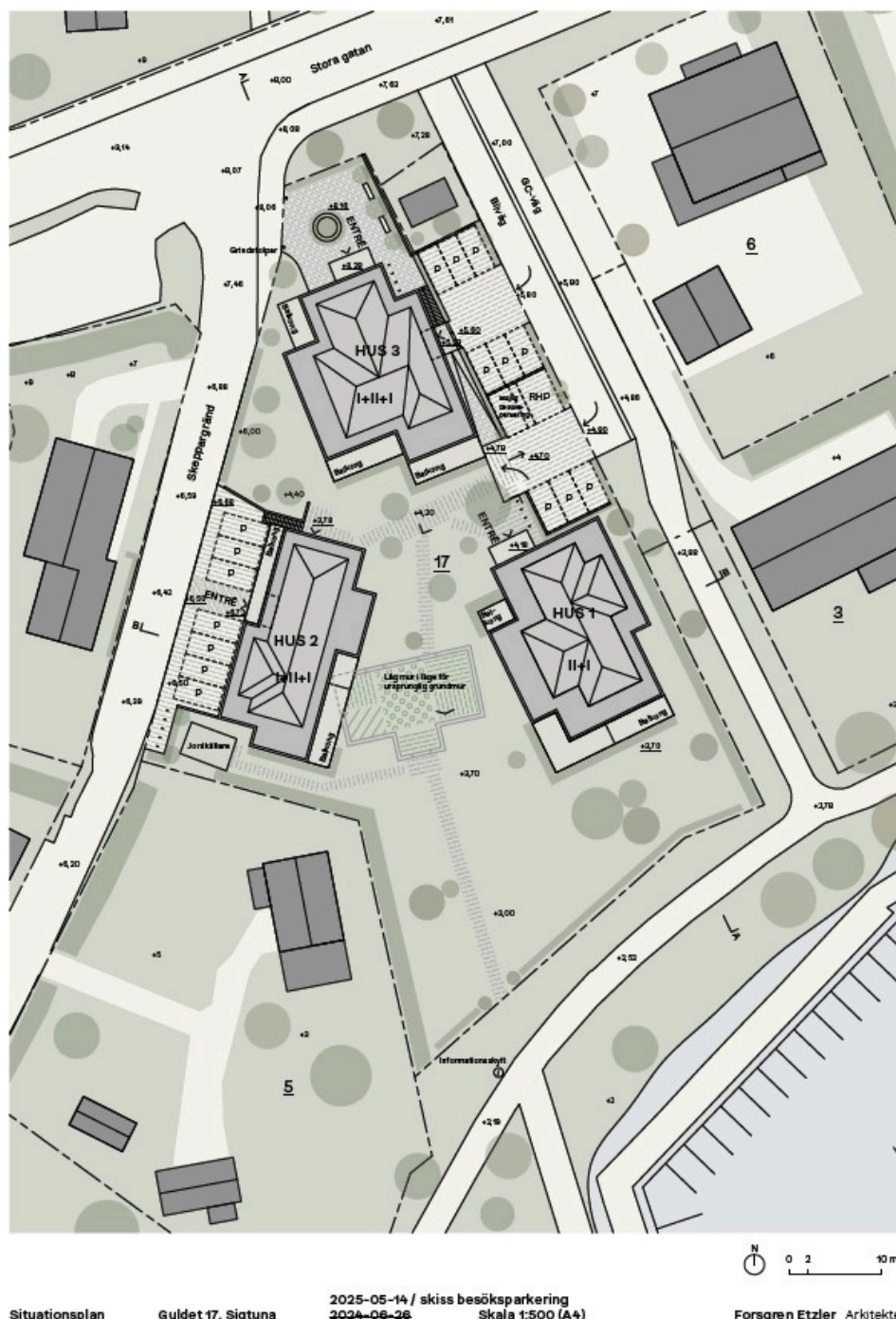
Mälaren med öar och strandområden är i sin helhet av riksintresse på grund av sina natur- och kulturvärden och med hänsyn till det rörliga friluftslivet. Riksintresset utgör inget hinder för utvecklandet av befintliga tätorter.

Med anledning av att planområdet redan är bebyggt, vilket innebär begränsade natur- och friluftsvärden, bedöms planen inte medföra någon konsekvens för riksintresse för Mälaren eller riksintresse för rörligt friluftsliv.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Öster om planområdet finns idag en anföringsgata som övergår i en gång- och cykelväg. Kopplingen är en viktig länk i infrastrukturen för gång och cykel i närområdet då det är en av få genar kopplingar mellan Stora gatan och strandstråket. Det finns idag brister i stråket då en kontinuerlig gång- och cykelväg saknas mellan Stora gatan och strandpromenaden. I samband med utvecklingen av planområdet avser kommunen att även utveckla detta intelligande stråk så att det bättre möter behoven hos barn, gång- och cykeltrafikanter. Den lösning som föreslås är att gång- och cykelstråket separeras från bilarnas körbana enligt bild nedan.



Den föreslagna utformningen uppfyller krav på trafiksäkerhet och möjliggör för en kontinuerlig sträckning av gång- och cykelvägen med endast ett mindre antal korsande bilar. Lösningen innebär dock att möjligheterna att utveckla stråket begränsas jämfört med dagens situation, eftersom planförslaget tillåter två infarter till Guldet 17 istället för en som idag.

Motortrafik

Räddningstjänst

Uppställningsplats för räddningstjänsten fordon ska kunna anordnas inom 50 meter från samtliga byggnaders ingång, vilket i planförslaget löses från Skeppargränd. Både Stora gatan, Skeppargränd och skaftgatan öster om planområdet uppfyller kraven på räddningsväg och uppställningsplats. Vid 100-årsregn är dock åtkomligheten för räddningstjänsten via Stora gatan och skaftgatan begränsad; varför samtliga byggnader behöver kunna nås från via Skeppargränd.

Insatstiden för räddningstjänsten, räknat från Attunda brandstation, överstiger 10 minuter vilket är den högsta rekommenderade tiden vid utrymning via räddningstjänstens utrustning. För friliggande flerbostadshus i verksamhetsklass 3 (bostäder) med högst tre våningsplan kan 20 minuters istället räknas som tillräckligt snabb insatstid. Detta innebär att för hus med fler än tre våningar kan inte utrymning ske med räddningstjänstens insats. Två fristående utrymningsvägar behöver därmed lösas byggnadstekniskt på annat sätt, exempelvis genom särskild utformning av trapphusen.

För hus i upp till tre våningar kan man tillgodoräkna sig räddningstjänstens hjälp vid utrymning. Utrymning med bärbar stege kan ske från fönster/balkong med karmunderstycke/balkongräcke högst 11 meter från mark. Särskild uppställningsplats – hårdgjord och fri från hinder – för bärbar stege kan behöva anordnas. Avstånd mellan uppställningsplats för fordon och angreppspunkt/uppställningsplats för stege får ej överstiga 50 meter.

Närmsta befintliga brandpost finns 150 meter från Guldets 17.

Parkering och angöring

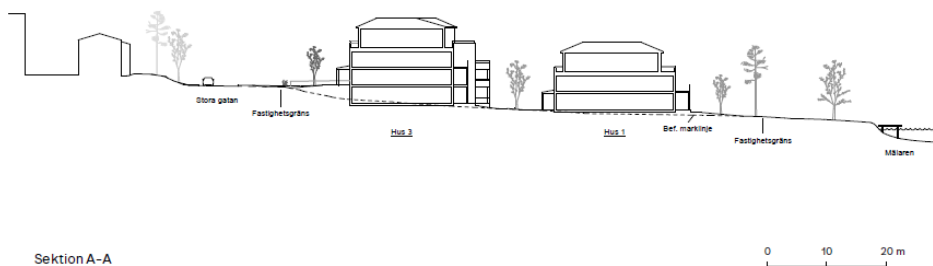
Planförslaget möjliggör för angöring till de nya bostäderna dels från Skeppargränd och dels från skaftgata öster om Guldets 17. Yta reserveras i plankartan för markparkering i anslutning till båda dessa gator. Parkeringen längs Skeppargränd anordnas tväreställd i direkt anslutning till gatan, vilket innebär att backvändning över gata krävs. Denna lösning motiveras av den ringa trafiken och låga

hastigheten på gatan (30 km/h), samt att Skeppargränd inte är ett stråk för fotgängare och cyklister utan i huvudsak trafikeras av boende längs gatan.

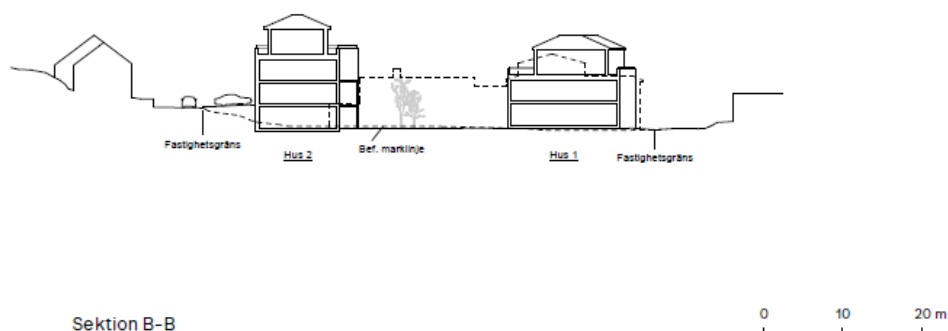
Parkeringsplatserna i östra delen av planområdet nås via skaftgata. Den föreslagna lösningen förutsätter två infarter från skaftgatan. För att stärka tryggheten och överblickbarheten för barn, övriga fotgängare och cyklister krävs väl genomtänkt utformning av gatan och samordning med det gång- och cykelstråk som löper från Stora gatan ner mot strandpromenaden.

Parkering för cykel ska lösas inom fastigheten. Projektet utgår från följande parkeringsnorm för cykel och säkerställs i exploateringsavtalet.

- 50 platser – invändigt i cykelrum
- 25 platser - utvändigt vid entréer
- I cykelrum ska finnas plats för lastcyklar.



Sektion genom ny bebyggelse mellan Stora gatan och Mälaren. Forsgren Etzler arkitekter



Sektion genom ny bebyggelse mellan Skeppargränd (vänster om fastighet i bild) och gång- och cykelstråk. Forsgren Etzler arkitekter

Kulturmiljö

Planförslaget innebär att befintlig struktur rivs vilket innebär en förlust av kulturvärden knutna till den befintliga bebyggelsen (se [Planeringsförutsättningar>Kulturmiljö>Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse](#)).

I den antikvariska konsekvensbedömning (Wenander 2024) som tagit fram för granskningshandlingen bedöms planförslagets inverkan på den kulturhistoriska karaktären på fastigheten mildrad tack vare att spår av den tidigare sommarnöjesfunktionen även fortsättningsvis kommer att vara läsbar på platsen. Exempelvis kommer fotavtrycket från sommarnöjesvillan att traderas genom en upphöjd mur, och inte bara genom avvikande markbeläggning så som föreslogs i samrådsförslaget. Därutöver föreslås det att en informationsskylt om platsens historia ska sättas upp på kommunens mark utmed strandpromenaden.

Vad gäller påverkan på närområdet görs i samma handling bedömningen att planförslaget är något förbättrat och väl anpassat till den kulturhistoriska karaktären. Dels har huset närmast stora gatan sänkts med en våning och till skillnad mot samrådet har de tre byggnaderna nu givits en inbördes något varierad färgsättning. Det framhålls också som positivt att fastigheten ska omgärdas av lövhäckar eller trästaket i enlighet med med riktlinjerna i kommunens bevarande och- förnyelseplan. Vidare anses det som positivt att utformningsbestämmelser kopplade till det tidigare sommarnöjet samt kopplingen mellan sommarnöjesvillan och piren utanför planområdet har tillkommit.