

# FÖRSTUDIERAPPORT

BOSTÄDER VID SKEPPARGRÄND, OMFATTANDE  
FASTIGHET GULDET 17 I SIGTUNA STAD



---

## Innehåll

1	Projektidé .....	5
2	Projektidéns lämplighet och bedrivande..... <b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>	
2.1	Bedömning av projektidén .....	5
2.2	Särskilda förutsättningar.....	6
2.3	Planförfarande .....	7
3	Ekonomi och avtal .....	7
4	Preliminär tidplan .....	7



# 1 Projektidé

Fastighetsägaren till Guldet 17 har inkommit med en ansökan om planbesked. Projektidén omfattar att upprätta en ny detaljplan för att pröva förutsättningarna för bostadsändamål inom fastigheten Guldet 17 i Sigtuna stad. Fastigheten är ca 3400 kvm stor och angränsar till Skeppargränd i väst och Stora gatan i norr.

Fastigheten inrymmer idag hotell-, konferens- och restaurangbyggnader som enligt sökande inte bedöms vara ekonomiskt hållbar.



*Område för ny detaljplan ligger inom markering.*

## 2 Förutsättningar för planuppdrag och projektstart

### 2.1 Bedömning av projektidén

Området i Sigtuna stad har unika kulturvärden och är en tillgång för såväl bosatta som besökare i kommunen. En stor del av staden är klassad som riksintresse för kulturmiljövården, vilket innebär att bebyggelsemiljön är skyddad och bedöms värdefull ur nationell synvinkel. Viktiga karaktärsdrag i kulturmiljön är glesare bebyggelse och lummiga trädgårdar bortanför Stora gatans huvudsakligen slutna karaktär (som det är beskrivet i den officiella riksintressenotiveringen och dess uttryck). Trots att den centrala staden har kompletterats med sentida bebyggelse på sina håll har staden i hög grad bibehållit denna karaktäristik.

Översiktsplan 2014 anger att Sigtuna kommuns kulturmiljö ska bevaras och utvecklas. För Sigtuna stads riksintressanta kulturmiljö gäller i huvudsak bevarande, men varsam utveckling kan ske under förutsättning av att befintliga värden inte äventyras.

Enligt bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad bedöms kvarteret Guldets ha ett kulturhistoriskt värde och utformningen av området bör följa de riktlinjer som finns i planen.

I gällande detaljplan är strandskyddet upphävt och i samband med ny planläggning behöver frågan om automatisk återinträdande prövas.

Nyttan av inlämnad planansökan har fastighetsägaren till Guldets 17 ur ett ekonomiskt perspektiv. Från kommunens perspektiv tillför projektiden inte något värdeskapande för allmänheten. Vid ett genomförande av projektet med enbart bostäder bedöms området bli sämre utifrån serviceperspektivet då konferensanläggningen utgår utan att tillföra annan service. Utifrån tidigare dialoger med allmänheter i andra projekt är kaféer, restauranger och annan service efterträttat i närområdet.

Skälen och nyttan för planen bör vara motiverat ur ett samhällsintresse. Det bedöms därför vara lämpligt att inom ramen av detta projekt pröva förutsättningar för både bostäder och servicefunktion.

Samhällsbyggnadskontorets samlade bedömning är att projektiden kan prövas i ny detaljplan med tillägget att möjligheten för service finns kvar.



Exempel på möjlig utformning (inskickad 2022-02-11).

## 2.2 Särskilda förutsättningar

Nedan anges särskilda förutsättningar som initialt bedöms behöva beaktas och hanteras i kommande projektarbete:

- Riksintresse för kulturmiljövård
- Bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad
- Hantering av skyfall och dagvattenhantering
- Bibehållen servicefunktion
- Upphäva strandskyddet

Under projektarbetet kan faktorer och resultat av utredningar, som inte kunnat förutses i detta skede, tillkomma som påverkar projektets genomförbarhet.

---

## 2.3 Planförfarande

Projektiden bedöms förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planläggning bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

## 3 Ekonomi och avtal

Fastighetsägare till Guldet 17 bekostar samtliga kostnader för planarbetet inklusive erforderliga utredningar och administration till och med arkivering efter planen fått laga kraft. Kostnader och ansvarsfördelning regleras i ett planavtal som tecknats mellan Sigtuna kommun och fastighetsägaren.

Kostnader för projektet uppskattats grovt till ca 800 000 – 1 200 000 kr. Mer detaljerad budget och uppskattning av kostnader görs efter beslut om projektstart i samband med projektplaneringen.

## 4 Preliminär tidplan

Projektet bedöms ta cirka 1,5 år från projektstart till antagande. Beroende på prioritering kan det löpa under perioden 2023 – 2024.

Antagande av detaljplanen bedöms tidigast kunna ske 2024. Tid för projektslut är preliminär då den är beroende av när utbyggnad sker.