



Detaljplan för Bostäder vid Skeppargränd

Omfattande fastigheterna Guldets 17 och del av Sigtuna 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län



INNEHÅLL

Inledning	3
Syftet med detaljplanen	3
Bakgrund och huvuddrag	3
Planhandlingar.....	3
Utredningar	3
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	4
Plandata	4
Planprocessen.....	4
Medverkande tjänstepersoner.....	5
Planförslag	6
Övergripande gestaltningsidé.....	6
Användning.....	10
Egenskapsbestämmelser	10
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	11
Upplysning.....	12
Genomförande	13
Organisatoriska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor.....	15
Anmälan och tillstånd	15
Ekonomiska frågor.....	16
Konsekvenser	17
Riksintressen	17
Bedömning av miljöpåverkan	19
Hållbarhetsbedömning	20
Strandskydd.....	20
Förutsättningar	22
Tidigare ställningstaganden	22
Platsanalys	29
Bebyggelse.....	29
Natur och kultur	32
Markförhållanden.....	33
Infrastruktur	38
Risker och störningar.....	41



INLEDNING

Syftet med detaljplanen

Planens syfte är att inom planområdet 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.

Bakgrund och huvuddrag

Initiativtagare till planen är fastighetsägaren till Guldet 17, Calixius AB, i samarbete med bostadsutvecklingsbolaget RO Properties. Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 7 februari 2023 §7.

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. Marken inom planområdet är i nuvarande detaljplan, C88 (1986), planlagd för institutionsändamål.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för nybyggnation av tre friliggande flerbostadshus inom fastigheten Guldet 17. Byggrätternas placering följer den befintliga bebyggelsestrukturen i området och orienteras mot omgivande gator och stråk. Byggnaderna utformas med indragen översta våning och placeras i souterräng mot Skeppargränd och Stora gatan. Husen trappas upp från tre våningar, varav en indragen takvåning, närmast Sigtunafjärden till fem våningar, varav en souterrängvåning och en indragen takvåning, mot Stora gatan.

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

Planförslaget innebär att en del av den kommunägda fastigheten Sigtuna 2:152 i den norra delen av planområdet planläggs för bostadsändamål.

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta

Utredningar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- 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)
- Bullerutredning (Efterklang, 2023)
- Dagvattenutredning (Lektus, 2023)
- PM Miljöteknisk markundersökning (Bjerking, 2023)
- Projekterings-PM + Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik (Bjerking, 2023)

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

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

De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverka eller påverkas av denna exploatering redovisas i denna handling.

Plandata

Planområdet utgörs av fastigheten Guldet 17 samt en mindre del av kommunens fastighet Sigtuna 2:152. Guldet 17 ägs av Calixius AB. Planområdet gränsar till Guldet 5 som är i privat ägo, samt till Guldet 18, som ägs av Sigtuna kommun och inom vilken en transformatorstation ägd av Vattenfall är placerad.

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 angoringsgata 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.



Flygfoto. Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Planprocessen

Beslut om positivt planbesked togs 8 mars 2022 § 14, och 7 februari 2023 § 7 gav kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom planläggning med standardförfarande pröva förutsättningarna för bostäder på fastigheten Guldet 17.

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

↑
Här befinner
vi oss nu

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram genom samarbete med flera kompetenser från Sigtuna kommun. Ansvarig planarkitekt för handlingarna har varit Gerd Holgersson och ansvarig exploateringsingenjör har varit Emma Karlsson.

PLANFÖRSLAG

Övergripande gestaltningsidé

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

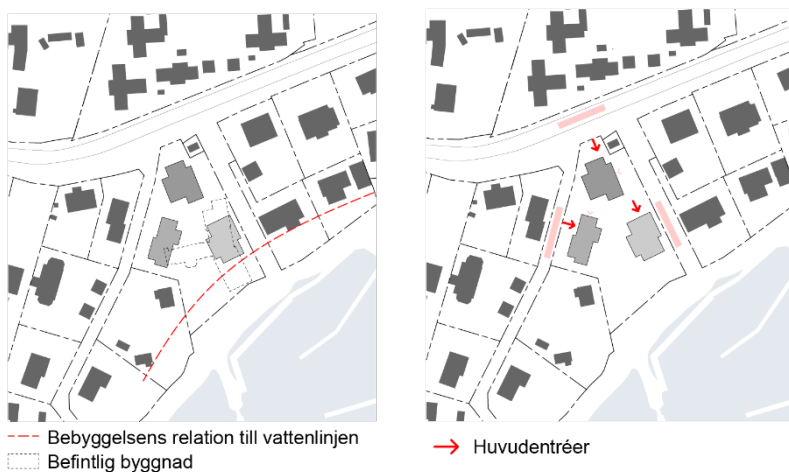
De nya husen placeras friliggande på tomten för att passa in i den omgivande bebyggelsens typologi och grammatik. Byggnaderna är inplacerade i en grön trädgård. En bärande princip för placeringen av byggnaderna är att dessa orienteras mot omgivande stråk och dras tillbaka från strandlinjen, jämfört med befintligt bebyggelse, vilket ger en sammanhållen relation till vattnet längs strandpromenaden. Placeringen gör att nya siktlinjer tillskapas längs strandpromenaden och mellan Stora gatan och Sigtunafjärden, och möjliggör i vissa fall för genomblickar genom området.

Planförslaget anknyter till den äldre gårdsbildningen och historien på platsen genom att ytan för det gamla timmerhuset fredas och en öppen yta skapas som relaterar till den befintliga piren. På detta sätt kan platsens historia delvis läsas av i den nya strukturen.

Byggnadsvolymernas höjd trappas ner mot vattnet från tre våningar, varav en indragen takvåning, närmast Sigtunafjärden, till fem våningar, varav en i souterräng och en indragen takvåning, mot Stora gatan. Byggnadsvolymer utformas med uppbruten geometri. För att knyta an till taklandskapet i området har byggnaderna valmat tak och sammanhållen takfot.

Vänster: Byggnader dras tillbaka från strandlinjen jämför med idag vilket ger en sammanhållen relation till strandlinjen.

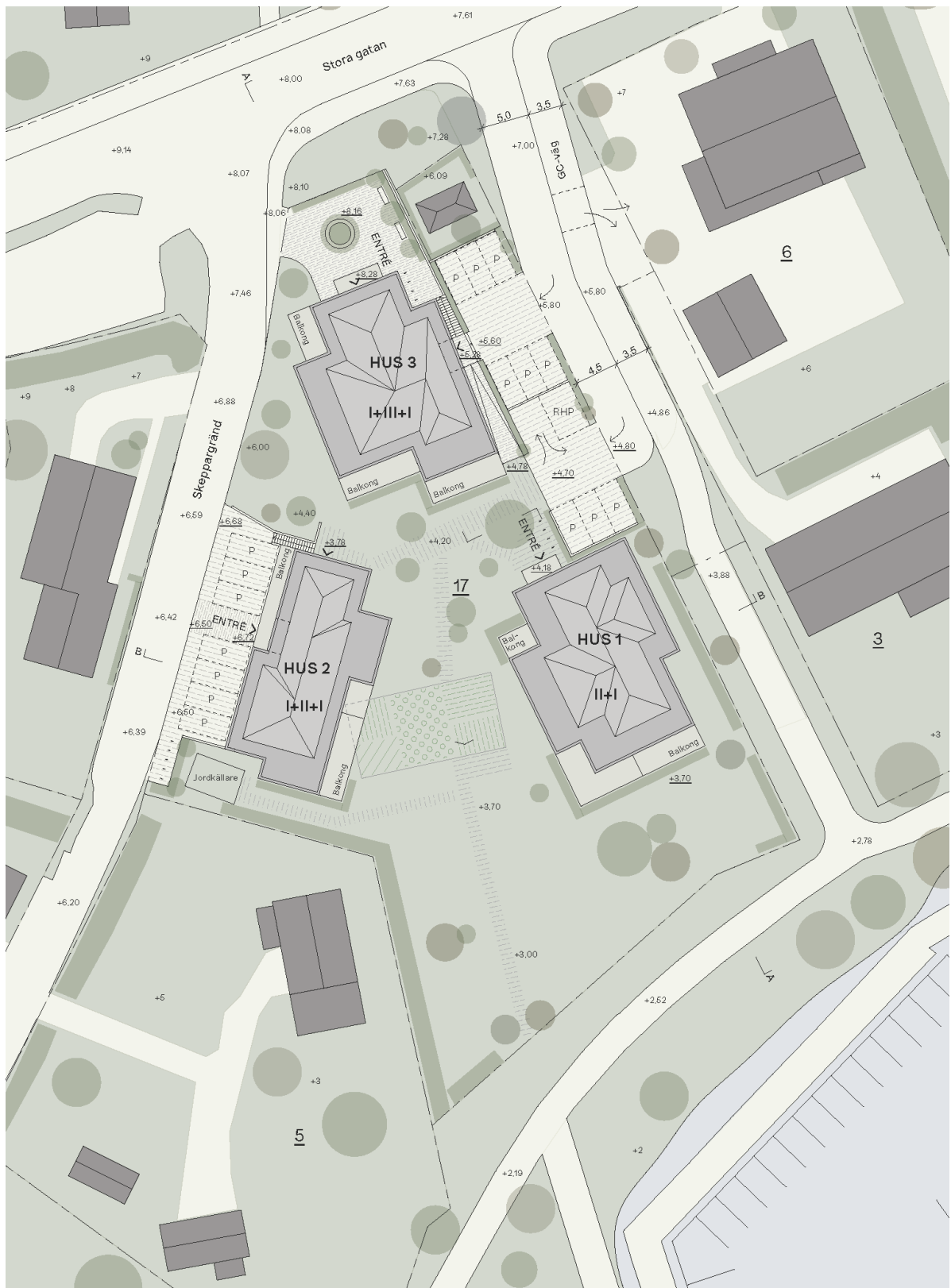
Höger: Byggnader trappas ner från fem till tre våningar och orienteras mot omgivande stråk



Vänster: Siktlinjer genom kvarteret som har haft betydelse för placeringen av byggnaderna.

Höger: Byggnader placeras friliggande i en övervägande grön trädgård. Ungefärlig utsträckning av grönyta inom fastigheten.





Situationsplan

Guldet 17, Sigtuna

2023-11-15

Skala 1:500 (A4)

Forsgren Etzler Arkitekter

Illustrationsplan över möjlig nybyggnation



Illustration över möjlig nybyggnation



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



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

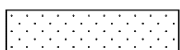
Användning

Kvartersmark

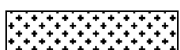
B Områden betecknat med ”B – Bostäder” syftar till att möjliggöra bostäder inom planområdet. *PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p*

Egenskapsbestämmelser

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 n_1 . *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

h_{1-3} Bestämmelserna h_1 , h_2 och h_3 anger högst tillåtna nockhöjd över angivet nollplan inom vardera egenskapsområde. Bestämmelserna medger att byggnaden mot Stora gatan uppförs i upp till 5 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

n_1 Inom område med beteckningen ” n_1 ” får parkering anordnas. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för samlad markparkering. *PBL 4 kap 10 §*

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 Mark inom område med beteckningen ” u_1 ” 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_1 Takvinkel ska vara mellan 10 och 20 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

f_1 Byggnad ska utföras som souterrängshus. 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 avvikande markbeläggning/vegetation. 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*

Utnyttjandegrad

- e₁₋₃ 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

- k₁ 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*

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Bestämmelserna gäller för hela 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 §*

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt inom planområdet. För motivering se avsnitt om strandskydd. *PBL 4 kap 17 §*

Utformning

Bostadsbyggnad ska utformas med indragen översta våning. Tak ska utformas som valmat tak med obruten takfot. Takmaterial ska vara plåt. Takterrasser samt balkonger på våning under vindsvåning får ej glasas in. Fasader ska utföras i trä i ljusa kulörer. Socklar och stödmurar ska utföras i natursten alternativt putsade. Bestämmelsen syftar till att anpassa gestaltningen till områdets kulturvärden och karaktär. 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 markförorening är avhjälp. Se rubrik *Föroreningar* 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.*

Uppllysning

För att skydda stadens arkeologiska lämningar mot otillåtna ingrepp är hela innerstaden en skyddad fornlämning, RAÄ Sigtuna 195:1, även kallad ”svarta jorden”. Hela kvarteret Guldet 17 ligger inom område för svarta jorden.

Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Alla ingrepp i marken inom fornlämningsområdet är tillståndspliktiga hos Länsstyrelsen.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning för genomförande

I tabellen nedan redogörs för vilken part som ansvarar för vilken del av detaljplanens genomförande och finansiering.

Åtgärd	Utförs av	Finansieras av
Planarbetet	Sigtuna kommun	Exploator
Utbyggnad av kvartersmark	Exploator	Exploator
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten	Exploator
Sanering av markföroreningar	Exploator	Exploator
Ledningsrätt	Lantmäterimyndigheten utför. Sigtuna Vatten & Renhållning, SIVAB, ansöker	Sigtuna Vatten & Renhållning, SIVAB
Omdimensionering av VA-servis	Sigtuna vatten och renhållning AB (SIVAB) beställer vid behov.	Exploator
Anpassningar mot allmän platsmark	Exploator	Exploator
Återställande av allmän platsmark	Exploator	Exploator
Kommunala anläggningar på allmän platsmark i anslutning till planområdet – enligt exploateringsavtal	Kommunen	Exploatorn

Avtal

Köp- och exploateringsavtal ska upprättas mellan Sigtuna kommun och exploatorn med syfte att reglera detaljplanens genomförande. Avtalet reglerar bland annat ansvar för och finansiering av marköverlåtelse, ansökan om fastighetsreglering, anläggande av kvartersmark, sanering, eventuell ledningsflytt, och anpassning av allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsregleringar

Parterna är överens om att reglera över ca 80 kvm från del av Sigtuna 2:152, som ägs av Sigtuna kommun till Guldet 17. En fastighetsreglering prövas av lantmäterimyndigheten och förrättningskostnaden betalas av exploatorn.

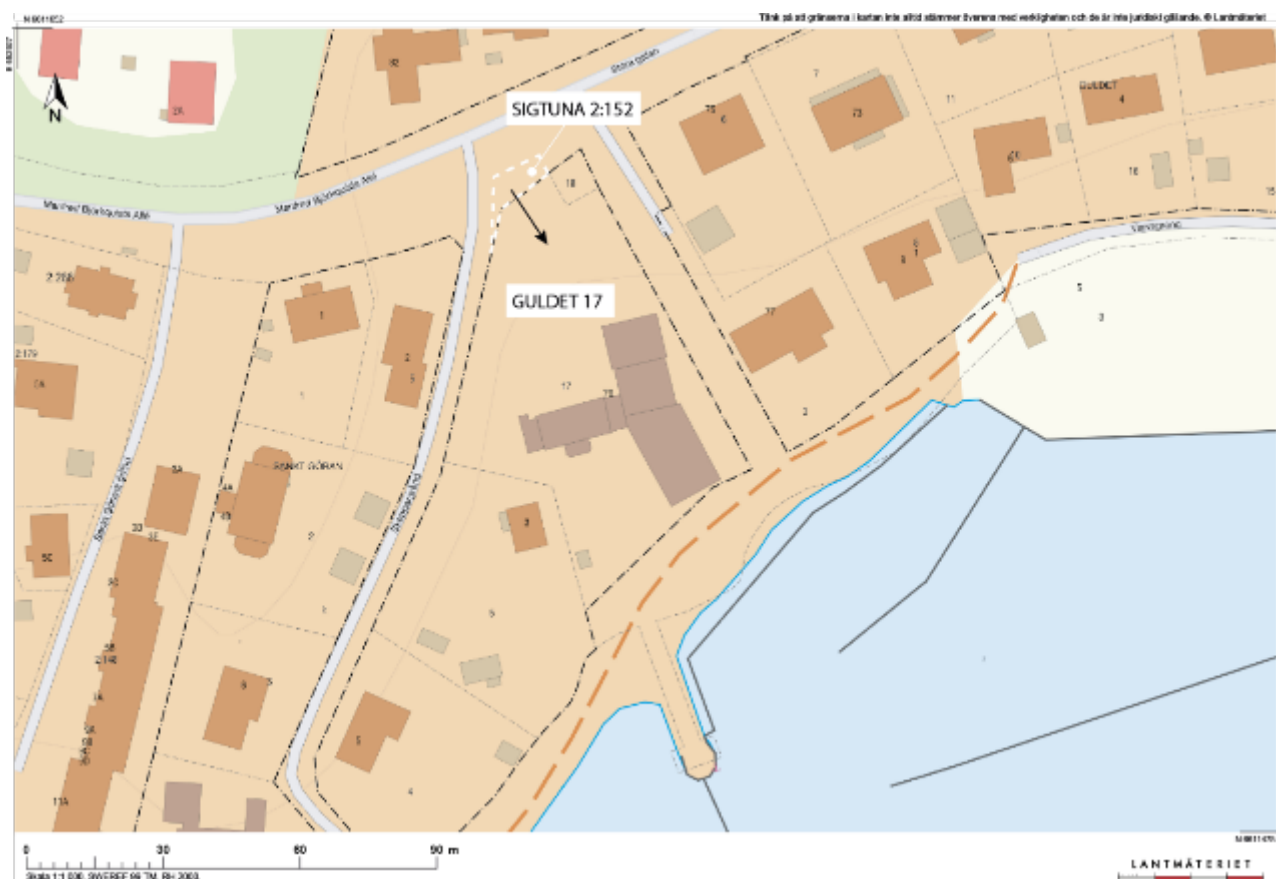


Illustration över mark som föreslås regleras från Sigtuna 2:152 till Guldet 17.

Servitut, ledningsrätter och nyttjanderättsavtal

För befintlig vattenledning intill fastighetsgräns till Guldet 17 är Sigtuna Vatten & Renhållning AB (SIVAB) och exploitören överens om att göra en ansökan om att bilda ledningsrätt till förmån för SIVAB.

Ledningsrätt för vattenledning söks och bekostas av SIVAB.

För att säkerställa fortsatt tillgång till den allmänna vattenledningen reserveras i plankartan yta som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, så kallat u-område.

Servitut med ändamål *Förbud visst användningsområde* som belastar Guldet 17 bedöms inte påverka eller påverkas av planförslaget.

Avtalsnyttjanderätt finns registrerat på Guldet 17. Detta rör ett arrendeavtal som upphört att gälla och därför avses tas bort.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

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

Fastighetsindelingsbestämmelser

För planområdet finns gällande fastighetsindelingsbestämmelser, reglerade i fastighetsplanen F109.

Detaljplanen innebär att tomtindelning F109, enbart berörande Guldet 17 (med intilliggande fastigheter), upphävs. Resterande fastighetsindelingsbestämmelser fortsätter att gälla. Detta innebär att det är möjligt att ändra fastighetsgränser inom planområdet. I plankartan regleras istället fastighetens minsta tomtstorlek till 3300 kvm.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Befintliga förbindelsepunkter för dagvatten-, vatten- och avloppsnet 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.

Tekniska åtgärder

Vattenfall Eldistribution AB har på Guldet 18 en transformatorstation. Marken inom Guldet 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.

Minsta avstånd mellan transformatorstation och bostadsbyggnad är fem meter.

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 Guldet 17 finns idag ledningar tillhörande SIVAB (vattenledning), Vattenfall (el), Skanova (tele) och GlocalConnect (fiber och utvändigt skåp vid Skeppargränd). Inom ytan (del av Sigtuna 2:152) finns även en belysningsstolpe som ägs av Sigtuna kommun och som kan behöva flyttas.

Anmälan och tillstånd

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.

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 Guldet 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 lakttest. Påvisad TOC-halt över gränsvärdet för inert avfall kan påverka mottagningsanläggningens möjlighet att ta emot förorenade massor.

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.

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

Det är möjligt att det finns ännu icke påträffade fornlämningar inom planområdet.



Utsnitt ur riksantikvarieämbetets databas Fornsök

Ekonomiska frågor

Kostnader och avgifter

Detaljplanarbetet har bekostats med planavtal varför en detaljplaneavgift inte ska tas ut i samband med bygglov. Exploatören bekostar samtliga av samhällsbyggnadskontorets utförda arbeten i samband med framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar.

Eventuell ny VA-servis beställs av SIVAB. Anslutningsavgift debiteras exploatören genom vid alla tillfällen gällande VA-taxa.

Lantmäteriförrättning för bildande av ledningsrätt för vattenledning bekostas av SIVAB och förrättning för reglering av mark bekostas av exploatören.

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

KONSEKVENSER

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för Mälaren (4 kap 1, 2 § miljöbalken) samt riksintresse för rörligt friluftsliv (4 kap 2 § miljöbalken).

Riksintresseområde Mälaren och riksintresse för rörligt friluftsliv

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

Riksintresse för kulturmiljövården

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



Utdrag ur Länsstyrelsens Länskartan Stockholms län med markering av område av riksintresse för kulturmiljövården.

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 tomstruktur 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).

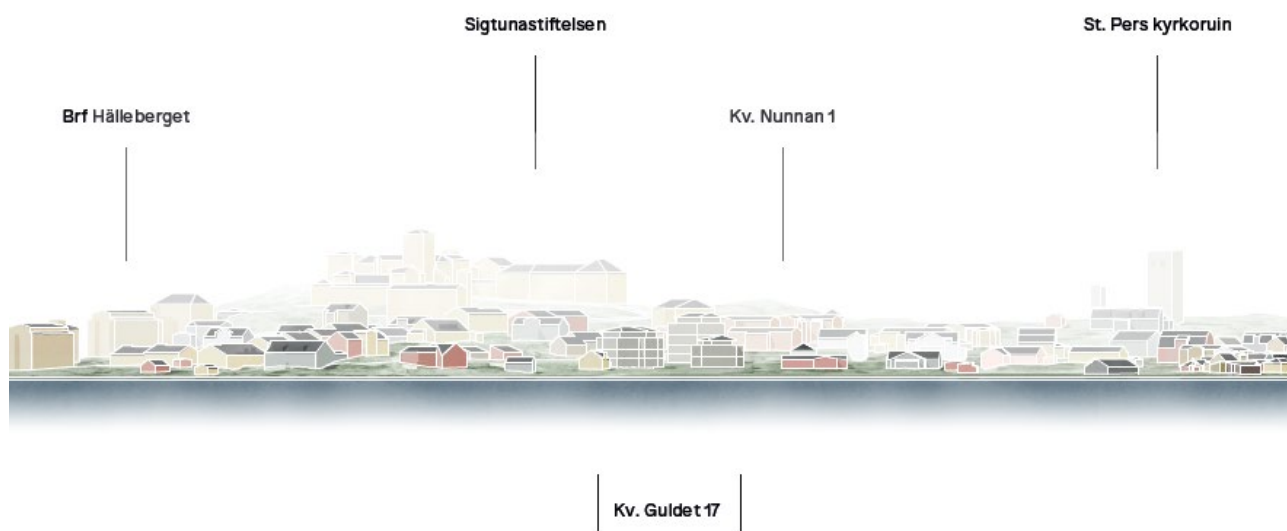
Uttrycken för riksintresset

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 böjd, 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.*
- *Bebyggelsen som speglar utvecklingen från nationalromantik till funktionalism, med de olika funktionsbyggnaderna kopplade till anläggningarnas verksamhet samt elevhem och personalbostäder.*

Påverkan på uttrycken

I den antikvariska bedömningen av bebyggelseförslaget beskrivs att förslaget är anpassat till de berörda värdebärande uttrycken. I bedömningen noteras dock att den föreslagna bebyggelsen lyfter sig över grannbebyggelsen varför uttrycket ”en sammantaget låg siluett som gemensam nämnare i hela området” påverkas negativt. I utredningen görs bedömningen att höjningen är så pass begränsad att det inte kan anses leda till påtaglig skada på riksintresset.



Elevation från Sigtunafjärden. Forsgren Etzler arkitekter.

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.

En risk som finns är 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. Samhällsbyggnadskontoret ser dock inte att detta är en överhängande risk eftersom planen är belägen i utkanten av riksintresseområdet och gränsar till bebyggelseområden av varierande karaktär och skala.

Bedömning av miljöpåverkan

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 i staden, inom riksintresseområde för kulturmiljövården, att området är känsligt för påverkan på kulturvården.

Planförslaget innebär att kulturvården 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. Dock finns i byggnadsstrukturen spår av tidigare epoker samt en viss läsbarhet som kan ge en förståelse för platsen och dess tidigare användning. I fråga om den nya bebyggelsen så bedöms planförslaget vara anpassat till närområdets karaktär, och uttrycken för riksintresset, med undantag för byggnadshöjd/exploateringsgrad. 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.

Planområdet ligger inom fornlämningen svarta guldets men bedöms inte ha en betydande påverkan på denna.

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

Hållbarhetsbedömning

Ekologisk hållbarhet

Miljömålen

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 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål. Av miljö kvalitetsmålen 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 GC-stråk.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Mälaren. Mälarens 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.

Med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen (Lektus 2023) reduceras utsläpp av föroreningar efter exploatering. Alla föroreningar hamnar under befintliga nivåer och bidrar till att Mälaren kan uppnå MKN.

Luft

Inom planområdet eller i dess närområde finns inga platser där miljö kvalitetsnormer överskrids idag eller miljö kvalitetsmålet *”Frisk luft”* äventyras. Föreslagen detaljplan bedöms inte försvåra målet att uppnå miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

Sedan 2020 är barnkonventionen lag i Sverige vilket innebär att barnets bästa ska sättas i främsta rummet i alla beslut som berör barn. Barn har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. 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.

Planförslagets gestaltning är anpassad till områdets kulturhistoriska värden och omgivande stråk.

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 och tillgänglighet

Planförslaget 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.

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. 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.

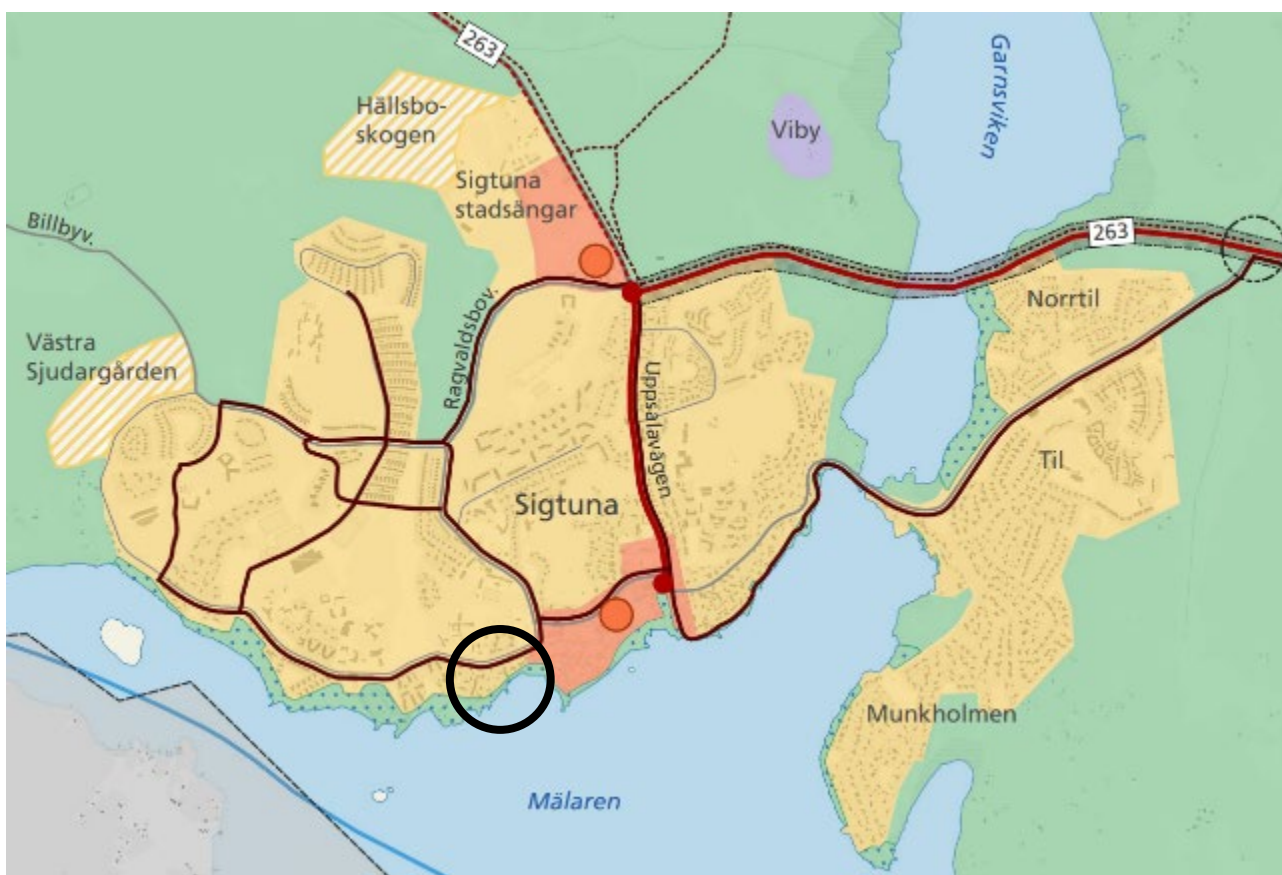
FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

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 pekats ut som viktigt strandområde med höga värden för friluftsliv, natur- och kulturmiljö, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.



Markanvändningskarta för Sigtuna (ÖP 2022). Gul: sammanhängande bostadsbebyggelse; Ljusröd: mångfunktionell bebyggelse; Grön, prickad yta: viktiga strandområden; Mörkeröd linje: gång- och cykelvägnät. Svart ring markerar läge för planområde.



Utsnitt ur markanvändningskartan (ÖP 2022). Gul: sammanhängande bostadsbebyggelse; Ljusröd: mångfunktionell bebyggelse; Blågrön: viktiga strandområden; Svart ring markerar läge för planområde.

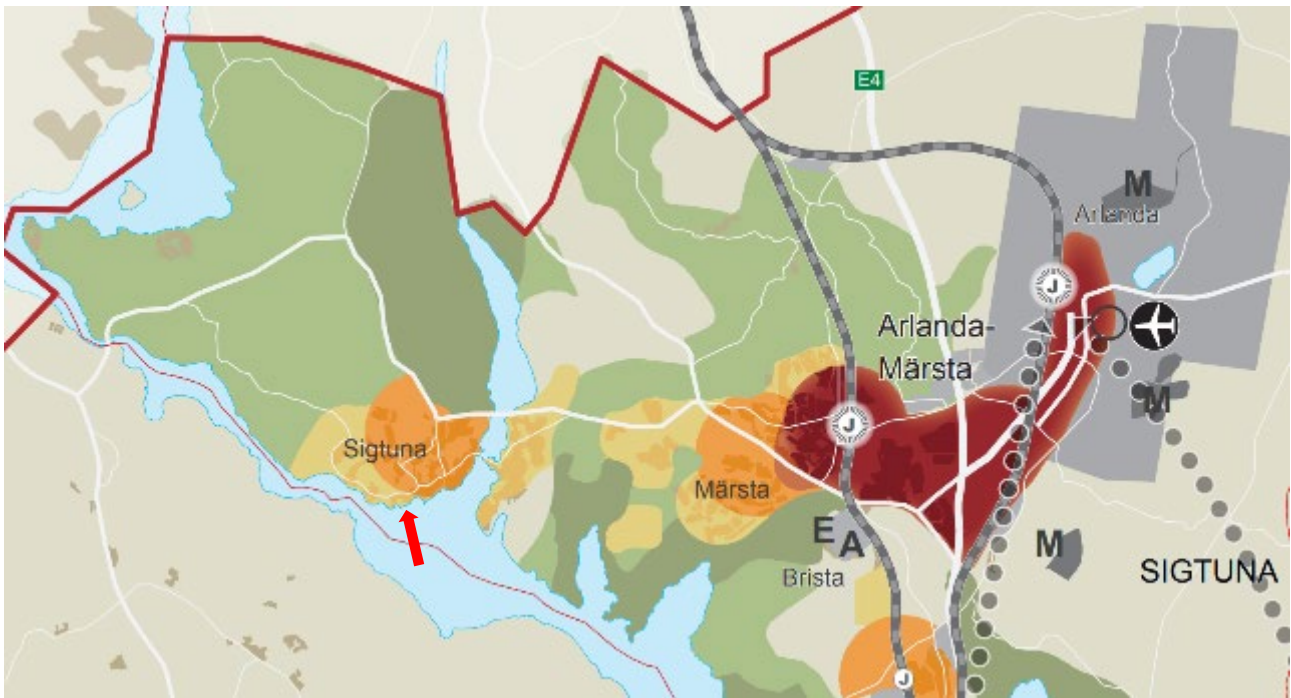
Regionala och mellankommunala intressen

I RUF5 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, ligger planområdet inom område för sekundärt bebyggelse, på gränsen till primärt bebyggelse, vilket innebär att platsen har god regional tillgänglighet och tillgång till kollektivtrafik samt potential att utvecklas till täta och sammanhängande bebyggelsemiljöer. Redovisningen i RUF5 2050 är översiktlig och principiell och syftar till att peka ut en regionens långsiktiga utveckling.

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

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

Strandstråket är i RUF5 2050 är utpekade som regionalt stråk.



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

Kulturmiljö i RUFS 2050

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)

Riktlinjer för bostadsförsörjning

I Sigtuna kommuns *Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023* anges att en bostadsväxling inom kommunen är eftersträvarvärd. 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.

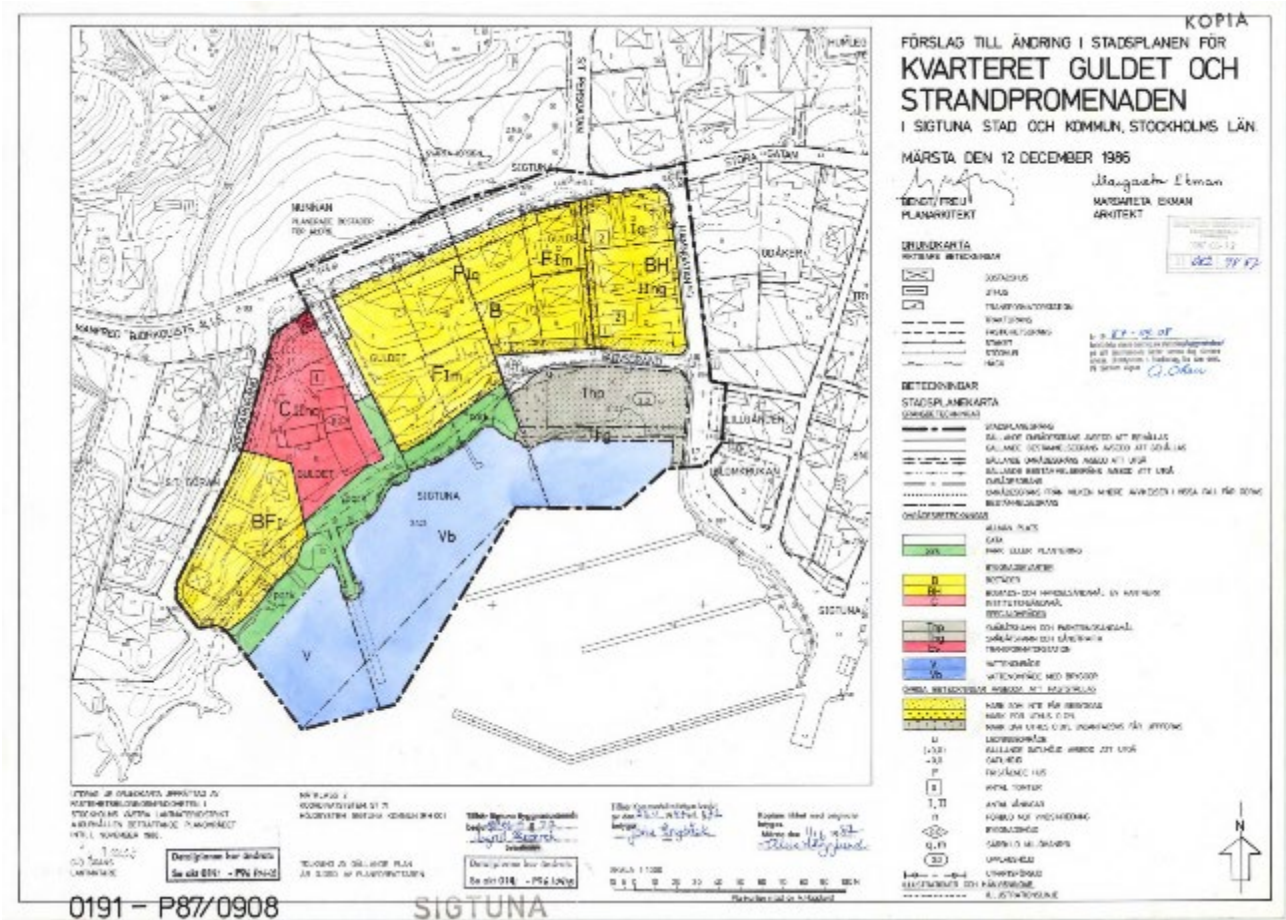
Detaljplaner

Fastigheten Guldet 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.

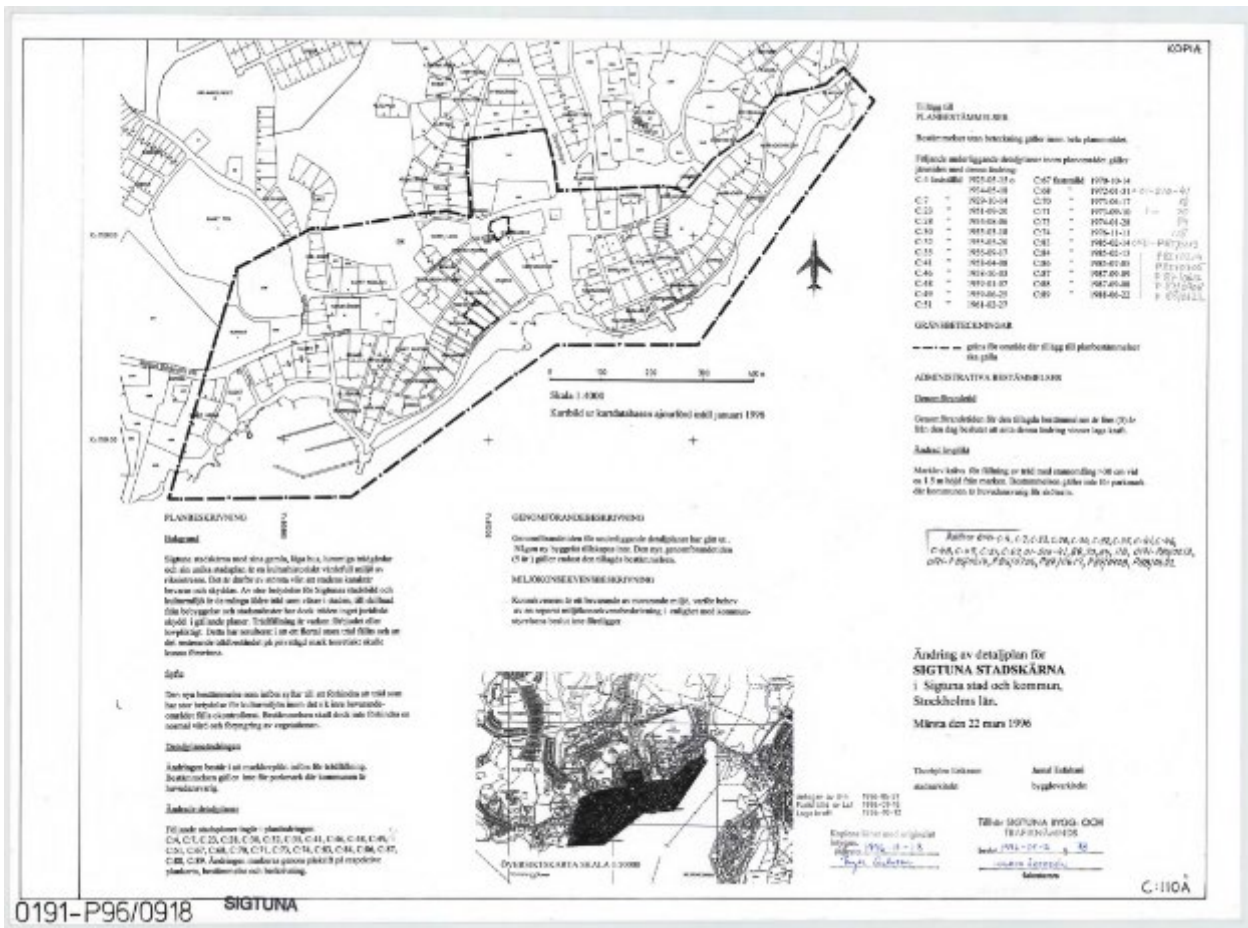
- C88 upprättades bland annat i syfte att möjliggöra en förlängning av strandpromenaden västerut. Planen innebär att användningen inom kvarteret Guldet 17 regleras till "institution och därmed samhörigt ändamål".

På plankartan har Guldet 17 försett 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 Guldet 17 i det textstycke som anger vilka fastigheter som har försetts med lilla q.

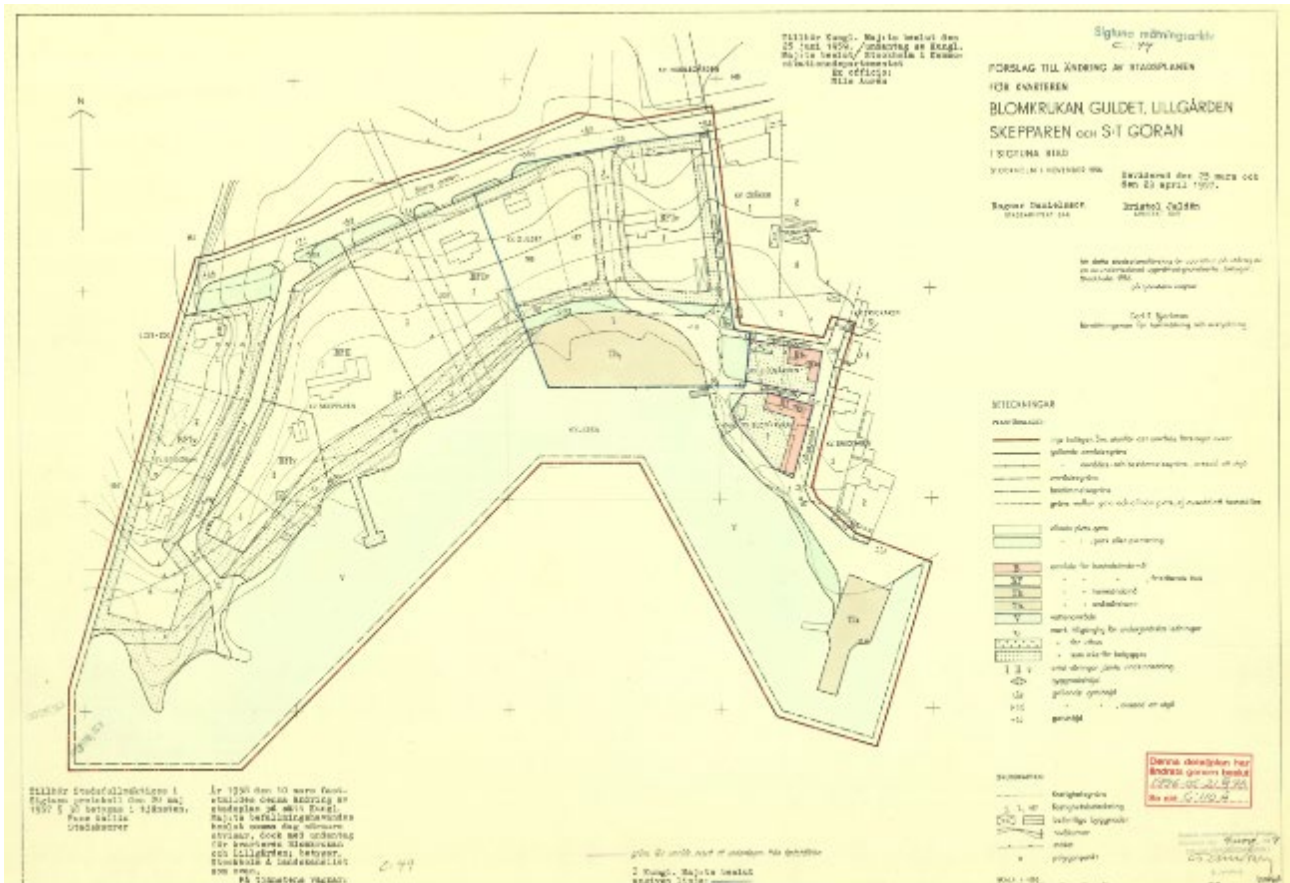
- C110Ä är upprättad för att förhindra att träd som har stor betydelse för kulturmiljön inom planområdet fälls okontrollerat. Detaljplanen innebär utökad lovplikt – krav på marklov för fällning av träd med stamomfång som överstiger 30 cm vid ca 1,5 meters höjd, från marken räknat.
- C49 anger användningen allmän plats gata och allmän plats park/plantering för marken inom Sigtuna 2:152.
- Fastighetsplan F:109 innehåller tomtindelningsbestämmelser som slår fast att dagens fastighetsgränser är bindande.



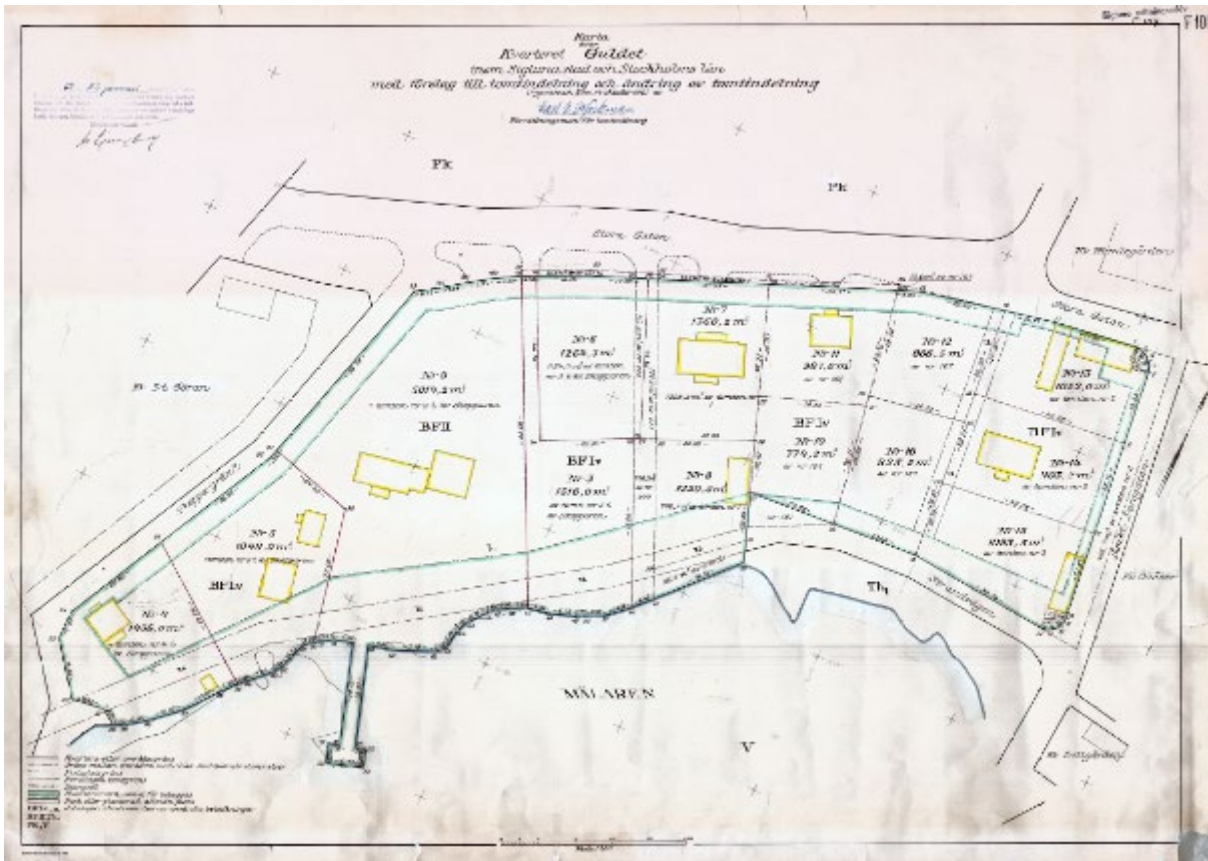
Plankarta, detaljplan C88.



Plankarta, detaljplan C110.Ä



Plankarta, detaljplan C49



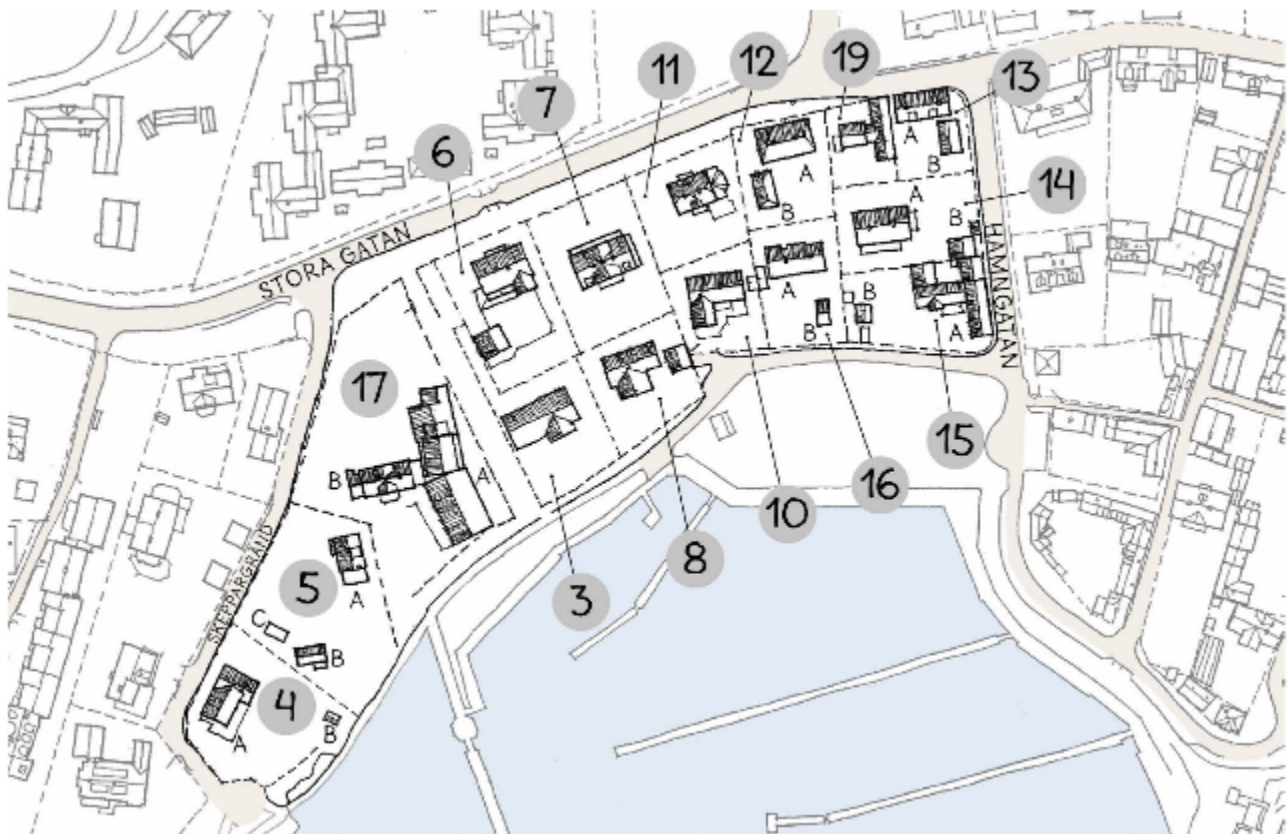
Fastighetsplan F:109.

Vid laga kraft kommer den nu föreslagna detaljplanen för Guldet 17 att släcka ut och ersätta del av ovan listade planer. Den nya detaljplanen övertar följande bestämmelser:

- Utökad lovplikt för trädfällning (från ändringsplan C110Ä)

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 Guldet 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.

Utformningen av planförslaget följer riktlinjerna så till vida att byggnaderna placeras fritt på tomterna och utformas med rekommenderade fasad- och takmaterial och kulörer. Planförslaget avviker från riktlinjerna i fråga om takvinkel samt höjd/exploateringsgrad.

Övriga kommunala ställningstaganden

- ”Teknisk handbok. För god avfallshantering” (2023), SIVAB
- Utrymning med räddningstjänstens stegutrustning Vägledning för dimensionering inom Brandkåren Attundas (BA) utryckningsområde. Attunda brandkår, (2015)

Platsanalys

Området där fastigheten Guldets 17 ligger är beläget strax väster om Sigtuna gamla stad, mellan Stora gatan 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.

Kvarteret Guldets karaktär beskrivs mer under rubrik *Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad* i detta kapitel. Norr om Stora gatan ligger bostadsområdet Nunnan byggt 1989 (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.

Utmed Mälaren och hamnen löper den strandpromenad som kommunen lät anlägga i slutet av 1900-talet. 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.

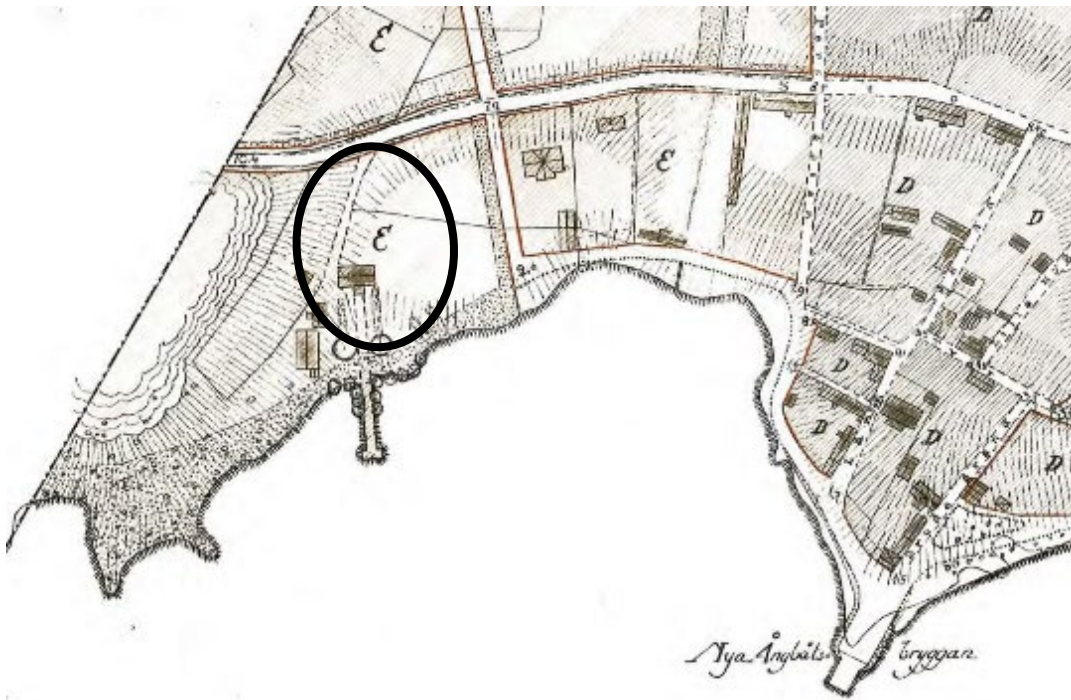
Planområdet gränsar till Stora gatan i norr, som i höjd med Guldets 17 byter namn till Manfred Björkquists allé.

Bebyggelse

Kulturhistorisk 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 Ängfartygsbefälhavare 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. Dåtidens 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. Övan vänster: bostadsbyggnad, sedd från norr. Övan höger: vy från brygga. Nedan vänster: Gång- och cykelväg öster om Guldets 17, sedd från söder. Nedan höger: strandpromenaden med del av byggnad till vänster i bild.

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. Trots detta bedöms de arkitektoniska värdena vara begränsade.

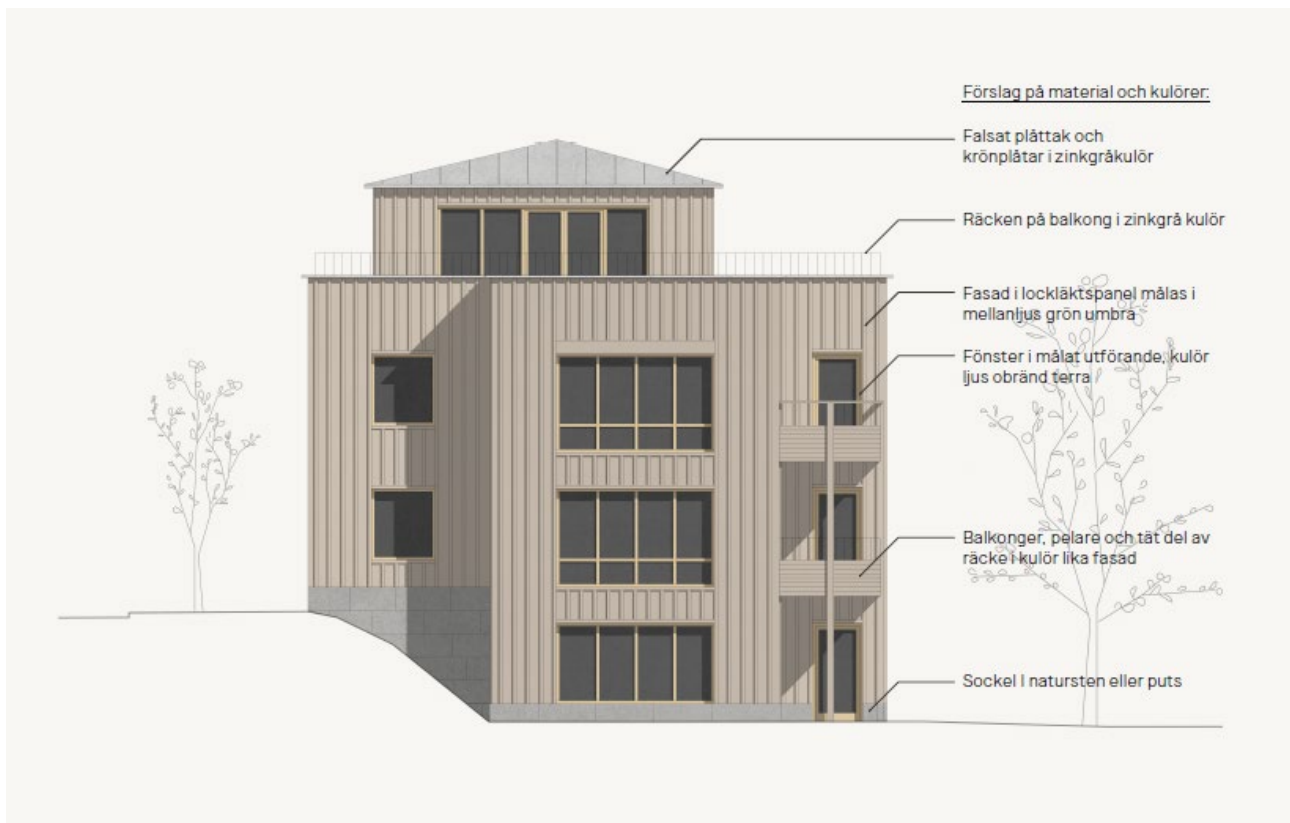
En utredning av den befintliga timmerbygganden har tagits fram av timmerexpert Hagaeus Bygghantverk AB med ett antikvariskt utlåtande av Wenander (2023). Utredningen visar att det genom flertalet ovarsamma om- och tillbyggnader inte finns några stora värden i byggnadens material i sig, utan att värdet ligger i dess läge och proportioner som minnesbärare av berättelsen om platsens utveckling.

Bostäder och gestaltning

Planförslaget innebär att befintlig struktur rivs och möjliggör för uppförande av tre friliggande flerbostadshus. Uppskattar antalet lägenheter i planerad nybyggnation är 17 st, 3-5 rum och kök. Bostäderna är planerade som 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.

I utformningen av planförslaget har områdets kulturvärden varit en utgångspunkt. För kulturmiljön värdefulla aspekter:

- 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.
- läsbarheten hos platsen: det visuella sambandet med fastigheten och bryggan/piren behålls till viss del genom att ytan för den gamla timmerbyggnaden fredas och markeras
- sammanhållen front mot vattnet: byggnader dras tillbaka så att siktlinjer längs strandpromenaden tillskapas. En mer välkomnande front skapas mot Mälaren.
- relationen till Stora gatan: byggnaden närmast denna vänds mot gatan så att en visuell kontakt mellan gata och hus återskapas.
- Takform, kulörer och materialval relaterar till Sigtunas bebyggelse. Valmade tak förekommer bland annat hos Sigtunastiftelsen.



Exempelfasad, möjlig nybyggnation. Forsgren Etzler arkitekter.

Offentlig och kommersiell service

Tillgången till service i planområdets närområde är god.

Cirka 50 meter öster om fastigheten utvecklas Hamnplan där bland annat planeras för kvällsöppen restaurang, konst och hamntorg. Nordväst om fastigheten ligger Sigtunastiftelsens anläggning med hotell, konferens och bibliotek. På norra sidan av Stora gatan i kvarteret Nunnan I Sigtuna stadskärna finns en stor variation av offentlig och kommersiell service.

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

Flertalet förskolor och grundskolor finns i Sigtuna stad. I närområdet finns även Sigtunaskolans humanistiska läroverk och Sigtuna folkhögskola.

Natur och kultur

Kulturminnen

Planområdet ligger inom den östra delen av fornlämningen Sigtuna stadslager, RAÄ Sigtuna 195:1. Se även rubrik *Fornlämningar*, kapitel *Genomförande*.

Naturvärden

Inom planområdet finns flera ädellövträd med betydande naturvärden. Samtliga träd är viktiga för den biologiska mångfalden. Strax utanför planområdet mot Stora gatan finns ett hålträd som av kommunekolog bedömts vara särskilt skyddsvärt. Åverkan på särskilt skyddsvärda träd får inte ske utan att anmäla samråd till länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Mot fastigheten Guldet 5 finns även en äldre häck som möjligen utgör ett biologiskt kulturarv. Planförslaget innebär att träd inom fastigheten kommer fällas.

På gården planeras för plantering av nya träd som återknyter till den äldre gårdsbilden på platsen. Häck mot grannfastigheten avses bevaras. Ny häckar markerar gränsen mot gång- och cykelväg öster om Guldet 17.

För omhändertagande av dagvatten planeras bland annat för upphöjda växtbäddar som också fungerar som gestaltande element längs fasader/kring uteplatser.

Arten parkslide har upptäckts på intilliggande fastighet. Parksliden 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.

Parker, grönstruktur, lek och rekreation

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

Planförslaget innebär att byggnaderna dras tillbaka från vattenlinjen jämför med befintlig situation, så att de ligger i linje med den övriga bebyggelsen utmed vattnet. Detta ger bättre översikt över promenadstråket från stranden. Se diagram till höger.



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.

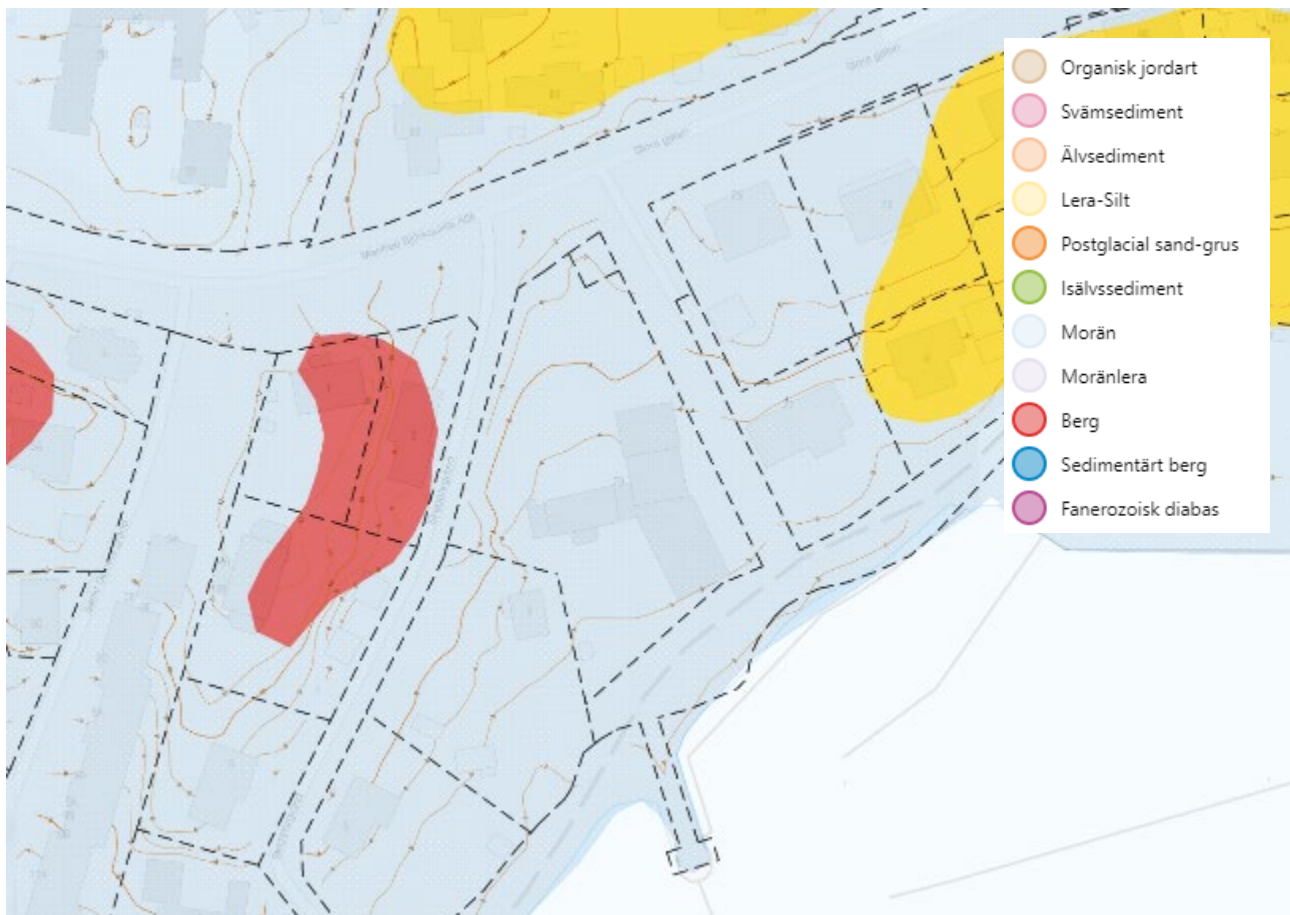
Markförhållanden

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 (Bjering 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 sättningkänsliga. Grundvatten noterades på 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. Med föreslagen grundläggningsmetod bedömer samhällsbyggnadskontoret att risken för skred och ras inom planområdet är liten.



Utsnitt ur SGU:s kartvisare över jordarter. Höjdkurvor och fastighetsgränser från kommunens primärkarta. Blå: sandig morän.

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: Guldet 17. Grön linje: kommunala dagvattenledningar

En dagvattenutredning har tagits fram (Lektus, 2023) 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 MKN.

Dagvattenåtgärder

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

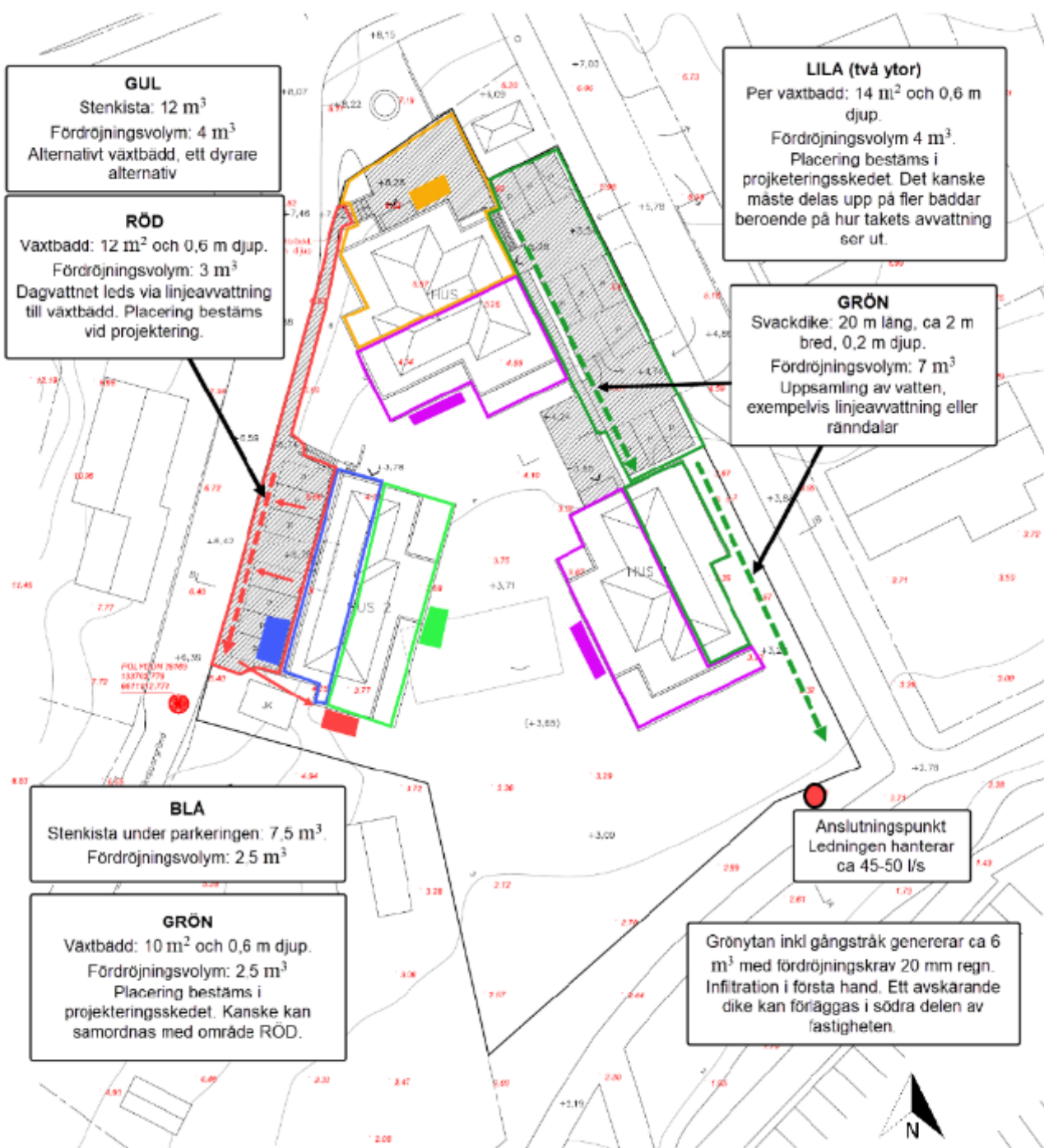


Bild från dagvattenutredningen (Lektus 2023). Illustration över föreslagna dagvattenlösningar.

Recipienten Mälaren har enligt Miljö kvalitetsnormerna för ytvatten klassificerats till en måttlig ekologisk status och ej god kemisk status. Den ekologiska statusen beror på övergödning. Den kemiska statusen beror på förhöjda värden av antracen, dioxiner och dioxinlika föreningar, PFOS, Tributyltenn föreningar. Bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar.

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.

Skyfallshantering



Beräknade maximala flöden ($m^3/m/s$) i samband med ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25. Pilarna visar riktningen som vattenflödena tar.



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

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

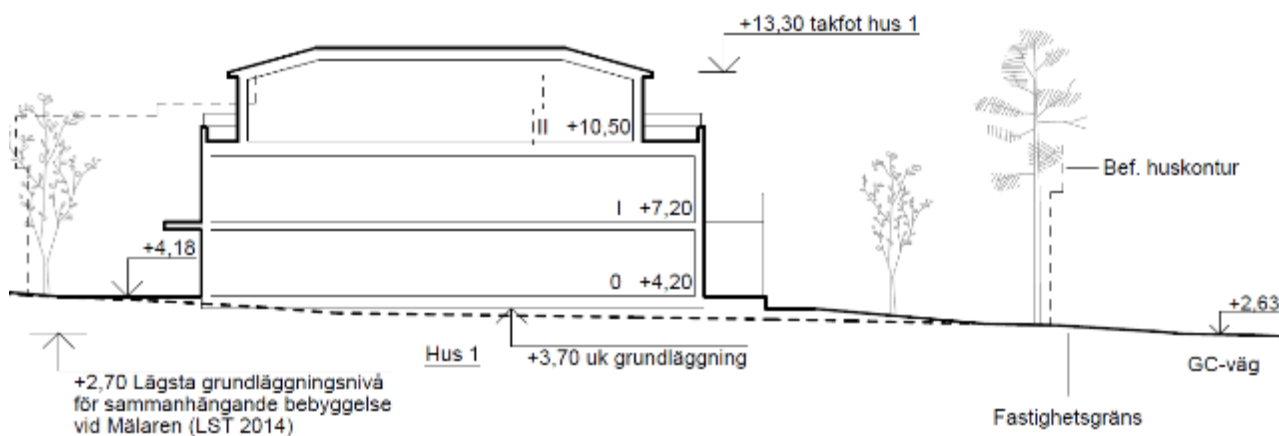
stående vatten vid skyfall. Med planförslagets placering av byggnader skapas inga instängda områden under förutsättning av marken lutar bort från byggnaderna.

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.

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 avskärande dike anläggas på planområdet så att skyfallsvatten även fortsättningsvis kan passera över fastigheten Guldet 17. Skyfallsdikets exakta placering 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 Guldet 17 ligger inom Länsstyrelsens kartering för höjda vattennivåer i Mälaren (område under +3,1 meter i RH2000.)

Enligt Länsstyrelsens rekommendationer ska grundläggningsnivån för ny sammanhängande 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

Infrastruktur

Gång-, cykel-, bil- och kollektivtrafik

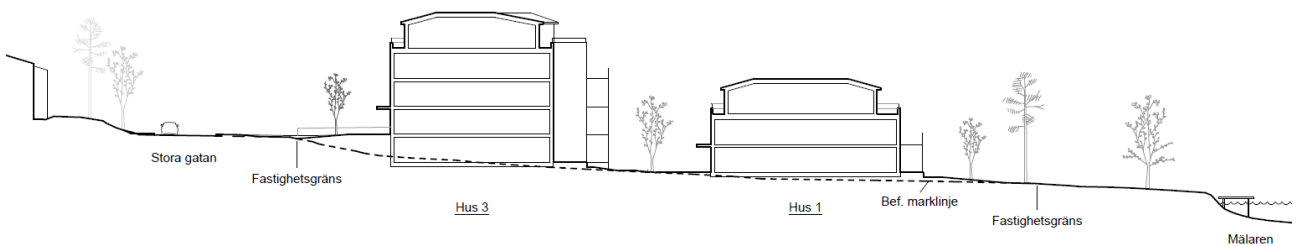
Planområdet gränsar till fyra stråk med olika karaktär. Norr om området går Stora gatan som övergår i Manfred Björkquists allé strax väster om planområdet. Detta är ett bil-, gång- och cykelstråk och trafikeras av buss. Busshållplats Doktorsgården finns 70 meter från planområdet.

I väster gränsar angränsar planområdet till 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.

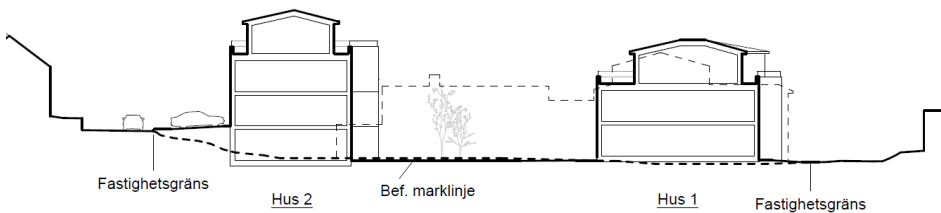
Söder om planområdet löper strandpromenaden som är ett viktigt lokalt och regionalt gång-, cykel- och parkstråk.



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



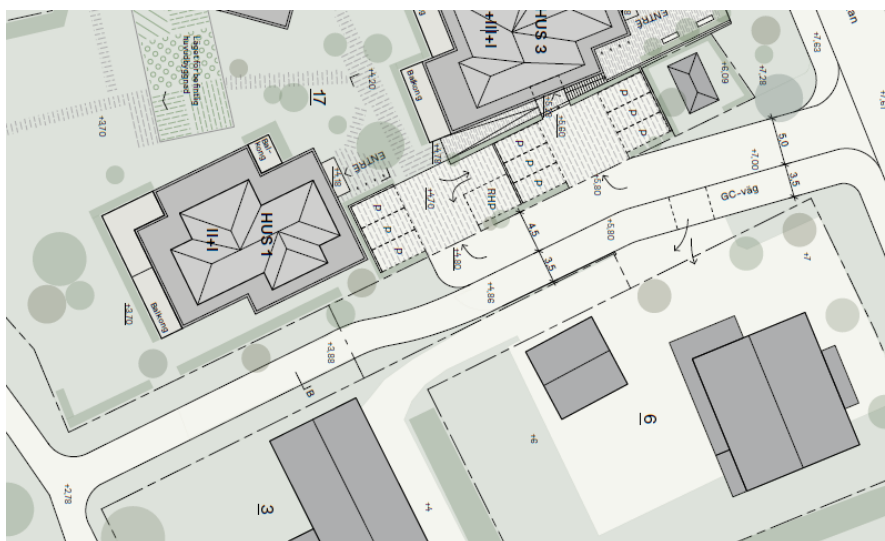
Sektion genom ny bebyggelse mellan Stora gatan och Mälaren. Forsgren Etzler arkitekter



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

Öster om planområdet finns idag en angränsningsgata 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 gena 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 intilliggande 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. Gång- och cykelstråk bör även separeras i höjdded med kantsten eller liknande för att

signalera att fotgängares och cyklisters företräde. Utformningen av stråket kommer studeras vidare i senare skede.



Den föreslagna utformningen uppfyller krav på trafiksäkerhet och möjliggör för en kontinuerlig sträckning av GC-vägen 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 Guldets 17 istället för en som idag.

Torg

50 meter öster om planområdet ligger Hamnplan där en mötesplats med bland annat restaurang planeras. I Sigtunas gamla stadskärna och längs strandpromenaden finns flera mötesplatser och mindre torgbildningar.

Tillgänglighet

Planförslaget möjliggör för byggnadernas entréer att nås tillgängligt. Angöringsplats för bil kan anordnas inom 25 meter från samtliga entréer. Höjdskillnader på tomten medför att flertalet 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 passager över gården.

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

Parkering och angöring

Idag sker angöringen till planområdet via kombinerad angöringsgata och gång- och cykelväg öster om planområdet. Parkeringsplatser för anläggningen finns på fastigheten Guldets 17. Övriga fastigheter längs med Skeppargränd har angöring från denna. Majoriteten av de ca 10 parkeringsplatser som idag finns utmed Skeppargränd har parkeringsplatserna placerade direkt mot gatan. Längs Stora gatan strax väster om planområdet finns en kommunal parkeringsplats för ca 12 bilar.

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 tvärställd 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 uppfyller följande parkeringsnorm för cykel:

- 20 platser/1000 kvm BTA – invändigt i cykelrum
- 10 platser/1000 kvm BTA - utvändigt vid entréer
- I cykelrum ska det finnas plats för lastcyklar

Teknisk försörjning

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 gångvägen längs med den östra sidan av planområdet finns befintligt ledningsnät med dagvatten 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.

Ledningar för spillvatten finns i gångstråket öster om planområdet. Ledningar för dricksvatten finns i Stora gatan, i gångstråk öster om planområdet samt i fastighetsgräns mot Skeppargränd.

Dimensionerna hos det befintliga ledningsnätet är tillräckliga för att de nya bostäderna ska kunna anslutas. Förbindelsepunkter finns i fastighetsgräns mot angöringsgatan 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.

Avfall

För avfallshantering ansvarar Sigtuna Vatten & Renhållning (SIVAB). Idag sker avfallsupphämtning för Guldet 17, Guldet 3 och Guldet 6, via angöringsgata öster om Guldet 17. Söpbilen nyttjar gårdsplanen på Guldet 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 nyttillkomna 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.

Risker och störningar

Olycksrisker

Detaljplanen omfattar ingen bebyggelse över 20 meter, varför ingen flyghinderanalys behöver genomföras inför bygglov.

Buller

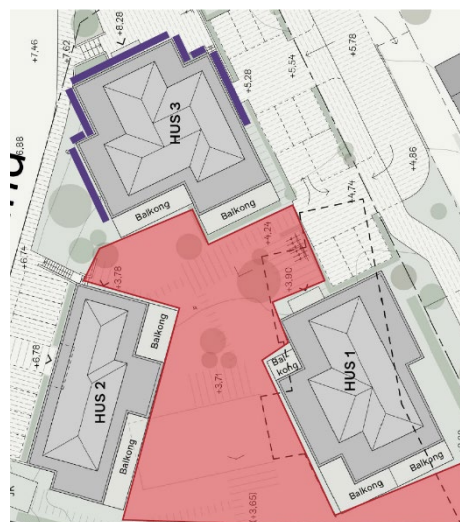
Trafikbuller och flygbuller

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

En trafikbuller utredning 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.

Höger: 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.



Räddningstjänst

Uppställningsplats för brandbil ska kunna anordnas inom 50 meter från samtliga byggnaders ingång. Både Stora gatan, Skeppargränd och skaftgatan öster om planområdet uppfyller kraven på räddningsväg och uppställningsplats, vilket innebär att detta kan anordnas inom rekommenderat avstånd.

Insattiden 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 insattid. 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.

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.

Närmsta befintliga brandpost finns 150 meter från Guldets 17.

Skred och ras

Jordarten inom planområdet är enligt den geotekniska undersökningen (Bjerkning 2023) sandig morän vilandes på berg, med ett ytligt lager av fyllnadsmassor och ställvis lera.

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.

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.

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 ytmaterial 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.

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

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). Undersökningen genomfördes i två steg; då de första proverna visade på föroreningar följdes dessa upp av kompletterande analys 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

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.

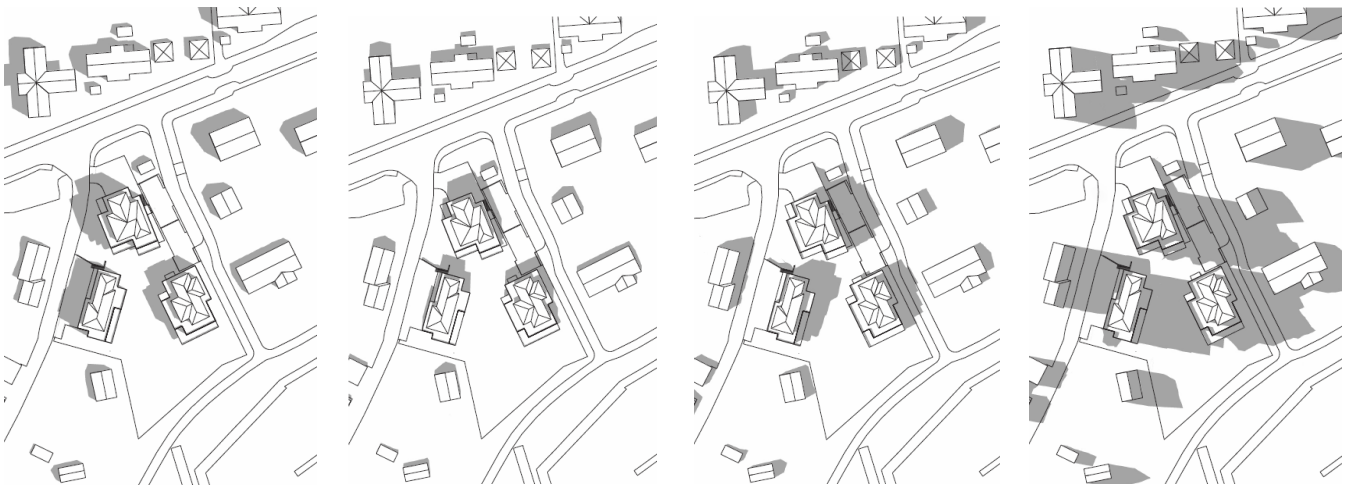
I två punkter har totalhalter av metaller överskridande nivån för MRR (Naturvårdsverkets nivå för mindre än ringa risk) uppmätts. Om massor med halter över MRR ska återanvändas för anläggningsändamål utanför fastigheten Guldet 17 behöver detta anmälas till tillsynsmyndigheten i aktuell kommun.

Radon

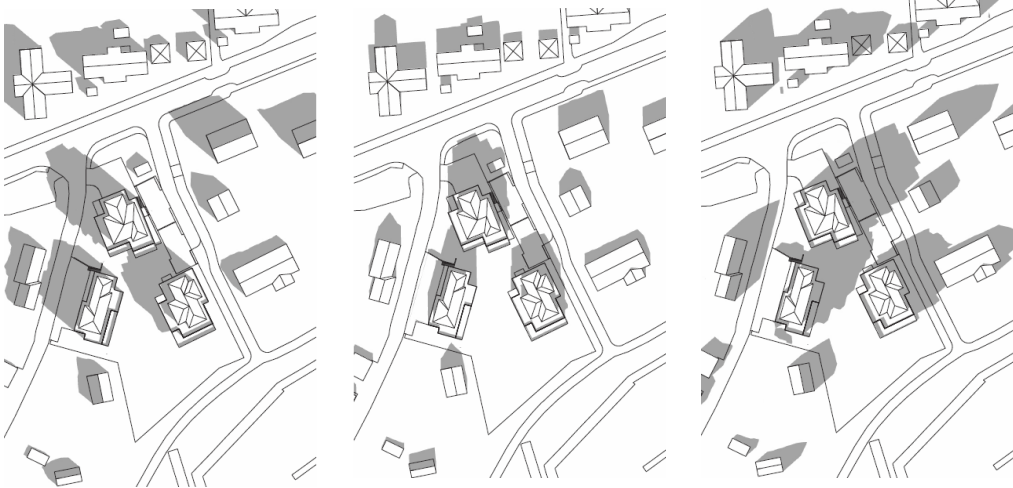
I den geotekniska undersökningen (Bjerking 2023) uppmättes höga radonhalter medförande att marken klassificeras som högradonmark. Detta innebär att planerade byggnader ska utföras radonsäkert, vilket exempelvis kan göras genom konstruktion med platta på mark.

Ljusförhållanden

Möjligheterna för bostäderna inom planområdet att uppfylla krav på dagsljus och utblickar bedöms som goda. Solstudie nedan (Forsgren Etzler arkitekter) redovisar skuggpåverkan på omgivande fastigheter.



Ovan: Midsommar kl 09, 12, 15 och 18.



Ovan: Vårdagjämning kl 09, 12 och 15