

TJÄNSTESKRIVELSE

Samhällsbyggnadskontoret
Gerd Holgersson

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott

Samråd av detaljplan för bostäder vid Skeppargränd omfattande fastigheten Guldet 17 och del av fastigheten Sigtuna 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län

Dnr: KS/2023:159

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens Samhällsbyggnadsutskott beslutar att

1. upprättat förslag till ny detaljplan för bostäder vid Skeppargränd, omfattande fastigheten Guldet 17 och del av fastigheten Sigtuna 2:152, i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län ska sändas ut för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (2010:900).
2. ett genomförande av planförslaget till detaljplan bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 7§ Miljöbalken.

Sammanfattning

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.

Samhällsbyggnadskontoret har tagit fram ett förslag som möjliggör för nybyggnation av tre friliggande flerbostadshus inom fastigheten Guldet 17. Planförslaget innebär att del av den kommunägda fastigheten Sigtuna 2:152 planläggs för bostadsändamål. Detaljplanen reglerar bygg rätt och utformning med syfte att anpassa gestaltningen till platsens kulturhistoriska värden och karaktär och de omgivande offentliga stråken.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att ett genomförande av planen inte kan anses medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 7§ Miljöbalken med hänvisning till planförslagets hänsynstagande till kulturhistoriska värden och uttryck för riksintresset som identifierats i undersökning om betydande miljöpåverkan

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är klart att skickas ut på samråd. Samrådstiden är planerad till tre veckor. Preliminärt utskicksdatum är den 24 januari 2024.

TJÄNSTESKRIVELSE

Ärendebeskrivning



Område föreslaget för ny detaljplan ligger inom markering.

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.

Planområdet är beläget strax väster om Sigtuna gamla stad och utgörs av fastigheten Guldet 17 samt en mindre del av kommunens fastighet Sigtuna 2:152 rakt norr om Guldet 17 (inom röd cirkel). Samhällsbyggnadskontoret. Inom planområdet finns idag en hotell-, konferens- och restauranganläggning.

Planförslaget möjliggör för nybyggnation av tre friliggande flerbostadshus. 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.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande eftersom detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och inte antas med föra en betydande miljöpåverkan.

Samrådstitiden är planerad till tre veckor. Preliminärt utskicksdatum är den 24 januari 2024. Planförslaget bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av sådan principiell betydelse att ett samrådsmöte behöver hållas.

TJÄNSTESKRIVELSE

En undersökning av planens miljöpåverkan har genomförts i enlighet med 6 kap. 6 § miljöbalken. Undersökning visar att det främst är värden kopplade till kulturmiljö som påverkas. Både genom att kulturhistoriska värden kopplad till befintlig bebyggelse försvinner samt att ny bebyggelse innebär ett större avtryck på platsen.

Upprättat förslag till detaljplan antas utifrån kriterier i 5 § miljöbedömningsförordningen inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 5 kap. 11a § plan- och bygglagen då tillkommande bebyggelse bedöms vara anpassad till områdets karaktär, och uttrycken för riksintresset, med undantag för byggnadshöjd/exploateringsgrad

Kommunen ska efter undersökning om betydande miljöpåverkan, enligt miljöbalken 6 kap. 7 § i ett särskilt beslut avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska redovisa de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Beslutet ska göras tillgängligt för allmänheten. Lag (2017:955).

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget är klart för att skickas ut på samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900). Beslut om samråd fattas av Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Barnrättsperspektivet

I planarbetet har inte barn själva givits möjlighet att framföra sina åsikter. Barns intressen har bevakats under arbetet. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inga barn har diskriminerats av beslutet.

Ekonomiska konsekvenser

Ett plankostnadsavtal har tecknats med exploatören innebärande att exploatören står för kommunens kostnader i anslutning till framtagande av detaljplanen.

Detaljplanens utformning kommer att motivera förändringar av befintliga eller nyanläggning av allmänna anläggningar och exploateringsavtal kommer att tecknas för att reglera fördelningen av kostnader.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad den 1 december 2023

Bilaga 1: Plankarta

Bilaga 2: Planbeskrivning

Bilaga 3: Undersökning av betydande miljöpåverkan

Bilaga 4: Kulturmiljöanalys, Wenander 211220

Bilaga 5: Antikvarisk bedömning av förslag till ny bebyggelse, Wenander 231201

Bilaga 6: Rapport från bedömning av timmerstomme, Hagaeus 230913

Bilaga 6: Bullerutredning, Efterklang 231024

Bilaga 7: Dagvattenutredning, Lektus 231031

Bilaga 8: PM Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 231102

Bilaga 9: Projekterings-PM Geoteknik, Bjerking 231108

TJÄNSTESKRIVELSE

Skickas till
Ro Properties

Anna Dahlberg
Planchef

Peter Andersson
Sambällsbyggnadschef