



Detaljplan för
Bostäder vid Skeppargränd
omfattande fastigheterna Guldets 17 och del av
Sigtuna 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun,
Stockholms län

Granskningshandling

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

SAMRÅDSFÖRFARANDE

Detaljplanen har varit utsänd för samråd från den 26 januari till den 23 februari 2024. Handlingarna har under denna tid funnits på den digitala anslagstavlan i kommunhusets entréhall Södergatan 20, Märsta samt uppsatta i Drakegården i Sigtuna. Planhandlingarna har även visats på www.sigtuna.se/detaljplaner.

Bygg- och miljönämnden samt Sigtuna museum begärde förlängd svarstid till 25 mars vilket beviljades. Länsstyrelsen inkom med en komplettering av sitt yttrande den 14 mars 2024.

LÄSANVISNING

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av inkomna synpunkter under samrådsperioden samt redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Yttranden är redovisade i normal text och kommunens svar är redovisad i kursiv text.

En del synpunkter har återkommit i många yttranden och har för ökad läsbarhet sammanfattats och besvarats under rubrik ”Ofta förekommande synpunkter”, sida 3-4.

INKOMNA YTTRANDEN

Skriftliga yttranden har under samrådstiden inkommit enligt nedan. Samtliga yttranden kan läsas i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen		2024-02-22 2024-03-14		
2. Lantmäterimyndigheten		2024-02-14		
3. Bygg- och miljönämnden		2024-03-25		
4. Trafikverket		2024-02-14		
5. Region Stockholm, Trafikförvaltningen		2024-02-19		
6. PostNord		2024-01-26		
7. Vattenfall Eldistribution AB		2024-02-02	Ja	
8. Stockholm Exergi		2024-02-06		
9. Brandkåren Attunda		2024-02-23		
10. Hyresgästföreningen Sigtuna		2024-02-21		
11. Sigtuna Hembygdsförening		2024-02-21		
12. Sigtuna museum		2024-03-28		

13. Skanova	2024-01-29			
14. Svenska kraftnät	2024-01-30			
15. Statens fastighetsverk, SFV	2024-02-01			
16. Sakägare 1		2024-02-20	Ja	
17. Sakägare 2		2024-02-20	Ja	
18. Sakägare 3		2024-02-22	Ja	
19. Sakägare 4		2024-02-22	Ja	
20. Sakägare 5		2024-02-22	Ja	
21. Sakägare 6		2024-02-23	Ja	
22. Sakägare 7		2024-02-23	Ja	
23. Sakägare 8		2024-02-23	Ja	
24.				
25. Privatperson 1		2024-02-22		
26. Privatperson 2		2024-02-22		
27. Privatperson 3		2024-02-23		
28. Privatperson 4		2024-02-23		
29. Privatperson 5		2024-02-23		
30. Privatperson 6		2024-02-23		
31. Privatperson 7		2024-02-23		
32. Privatperson 8		2024-02-26		
		Sent inkommet.		
33. Privatperson 9		2024-02-20		

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Yttranden från remissinstanser rör i huvudsak följande punkter:

- Riksintresse för Kulturmiljövården
- Våningsantal/byggnadshöjd
- Översvämningsrisk och skyfallshantering

Yttranden från sakägare, intresseföreningar och andra privatpersoner rör i huvudsak följande punkter:

- Byggnadshöjder och gestaltning
- Kulturmiljö
- Förslagets förenlighet med andra kommunala dokument
- Negativ påverkan på grannar
- Träd
- Strandskydd
- Genomförandefrågor (ekonomi och tidsplan)
- Lägenheternas storlek och antal

Ofta förekommande synpunkter

En del synpunkter har återkommit i många yttranden från boende i Sigtuna. Dessa synpunkter sammanfattas och besvaras därför gemensamt nedan.

Kulturmiljö, höjder och gestaltning

Många synpunkter berör byggnadernas skala, placering och gestaltning. I flera yttranden tas upp att höjderna avviker från omgivande bebyggelse och borde sänkas för att anpassas till stadsbilden och kulturmiljön. Särskilt uppmärksammas höjden på byggnaden mot Stora gatan. Det uttrycks en oro för att projektet kan få följdverkningar för området och innebära att Sigtuna stads karaktär förändras. Flera skriver att skalan och gestaltningen skadar riksintresset för kulturmiljövården.

I flera yttranden uttrycks tveksamhet inför att gestaltningen av byggnaderna i planförslaget avviker från den traditionella bebyggelsen i Sigtuna gamla stad. Det finns en önskan om att förslaget ska bearbetas för att bättre anpassas till omgivningen.

Kommentar:

Samballsbyggnadskontoret har sedan samrådet bearbetat planförslaget för att bättre anpassa detta till kulturmiljön och riksintresset för kulturmiljövården. Planförslaget har sänkts en våning vilket innebär att byggnaderna mot Stora gatan och Skeppargränd i liggande förslag tillåts vara högst 4 våningar, varav en i souterräng och en indragen takvåning. Från gatan upplevs byggnaderna vara två våningar, plus en indragen takvåning. Efter sänkningen så håller sig förslaget inom den låga taksiluett som råder i området, och som är ett viktigt uttryck för riksintresset. Planförslagens gestaltning har också bearbetats. Taken har bland annat fått en brantare lutning för att bättre anpassas till taklutningarna i området.

Kulturmiljön har varit en utgångspunkt i utformningen av detaljplanen och bland annat styrt placeringen av byggnaderna. Efter samrådet har kulturmiljöfrågorna i förslaget stärkts ytterligare. Utformningsbestämmelse f2 och f3 reglerar att ytan för det gamla timmerhuset ska markeras genom låga murar av natursten och gångväg mot piren. I exploateringsavtalet regleras att gången som leder mot piren ska kantans av växtlighet på ömse sidor samt att en informationsskylt om platsens historia ska sättas upp intill strandpromenaden. På detta sätt kan historien om platsen läsas av även i framtiden. I exploateringsavtalet regleras även att gränsen mot gång- och cykelvägen ska utformas med häck eller staket i traditionell utformning samt att minst lika många träd som fälls ska återplanteras inom fastigheten.

Påverkan på grannar

I flera yttranden uttrycks oro för att detaljplanens genomförande kommer innebära negativa effekter för enskilda fastigheter i planområdets närhet, i form av insyn, ökad skuggning, minskad utsikt och ekonomisk värdeminskning av fastighet.

Kommentar:

Samballsbyggnadskontorets bedömning är att angränsande fastigheter kan fortsätta att nyttjas likt befintligt och att de förändringar som planförslaget möjliggör bedöms ligga inom vad som kan förväntas i detta läge i staden. Bedömningen är att planförslaget inte innebär påtagligt försämrade förhållanden för närboende jämfört med dagens situation.

I gällande detaljplan C88 tillåts inom Guldets 17 att byggnader uppförs i två våningar, och inga begränsningar finns för ändring av markens höjdläge. Detta innebär att byggnader redan idag skulle kunna placeras och uppföras på Guldets 17 så att grannfastigheter skulle påverkas i fråga om utsikt, insyn och skuggning. Föreslagen detaljplan medger visserligen att bebyggelse placeras närmare Stora gatan än vad som är möjligt idag, men inte närmare gatan än övriga byggnader i kvarteret Guldets.

Effekter för enskilda fastigheter ska i detaljplaneprocessen prövas i en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. Angränsande fastigheter bedöms inte påverkas i den grad att betydande olägenhet uppstår eller att fastigheternas ekonomiska värde väsentligt påverkas negativt.

Förenlighet med översiktsplanen och andra kommunala dokument

Flera synpunkter har inkommit angående detaljplanens relation till *Bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad* (2019), och om projektet avviker från kommunens översiktsplan (2022) vilket har betydelse för bland annat val av planförfarande.

I yttrandena framförs att detaljplanen inte följer riktlinjer i bevarande- och förnyelseplanen, och att översiktsplanen anger att riktlinjerna i denna ska följas.

Kommentar:

Översiktsplanen anger att inriktningen för Sigtuna stads kärna är i huvudsak bevarande, men en varsam utveckling kan ske under förutsättning av att befintliga värden inte äventyras. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att planförslaget är förenligt med översiktsplanens inriktning om varsam förtätning, då det i hög grad anpassats till kulturvärdena på platsen. Byggnadsantikvarisk kompetens har varit involverad i gestaltningen av förslaget. En fördjupad utredning av kulturvärdena på platsen (Kulturmiljöanalys, Wenander 2021) har gjorts i tidigt skede och det har inom planprocessen även tagits fram en antikvarisk bedömning för att bedöma bebyggelseförslagets påverkan på kulturvärden på platsen.

I bevarande- och förnyelseplanen anges riktlinjer för kvarteret Guldets – samt generella riktlinjer för nybyggnation inom stadskärnan – dock finns inga riktlinjer specifikt för Guldets 17. Riktlinjerna i Bevarande- och förnyelseplanen är rekommendationer och kan behöva anpassas till det enskilda fallet. Utformningen av planförslaget följer riktlinjerna i bevarande- och förnyelseplanen så till vida att byggnaderna placeras fritt på tomterna och utformas med rekommenderade fasad- och takmaterial och kulörer. Höjd/exploateringsgrad har justerats sedan samrådet så att byggnaderna har anpassats till taksiluetten i området. I planförslaget föreslås dock en annan takutformning än den rekommenderade. Planförslaget har mellan samråd och granskning justerats avseende takvinkel och våningsantal/höjd på byggnader för att bättre överensstämma med riktlinjerna i bevarande- och förnyelseplanen.

Parkering

I flera yttranden uttrycks oro för att de avsedda parkeringsytorna i planförslaget inte kommer vara tillräckliga, och att projektet kommer bidra ytterligare till en redan ansträngd parkeringssituation i Sigtuna.

Kommentar:

Parkering för bil och cykel ska lösas inom den egna fastigheten och det parkeringstal som använts i projektet är överensstämmande med de kommunala riktlinjerna. De ytor som reserveras för parkering i föreslagen detaljplan är desamma som i samrådsförslaget samtidigt som ett av husen har sänkts, vilket gör att antal parkeringsplatser i förhållande till antalet lägenheter ökat något sedan samrådsförslaget. För att säkerställa goda möjligheter till cykelkommunikation så regleras cykelutrymmen i ett exploateringsavtal med exploatören.

Ekonomisk förmåga

I flera yttrande uttrycks en oro för att de ska ha ekonomiska medel för att kunna genomföra projektet, och en oro för att det ska bli en byggarbetsplats under lång tid på grund av detta.

Kommentar:

Kommunen har med de resurser som finns inom kommunen kontrollerat bolagets ekonomi och ser inga fel och brister. I samband med antagande av detaljplanen tecknas ett exploateringsavtal i vilket bl a genomförandet av planförslaget regleras, och säkerhet för de allmänna anläggningarna som behöver bekostas säkerställs.

1. Länsstyrelsen

Bakgrund

Länsstyrelsen har tagit emot rubricerad detaljplan för samråd. Planförslaget syftar till att möjliggöra för 17 bostäder i tre friliggande bostadshus inom fastigheten Guldets 17.

Länsstyrelsen lämnar synpunkter på förslaget utifrån innehållet i 5 kap. 14 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsens bedömning

Länsstyrelsen bedömer utifrån ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL att kommunen behöver bearbeta planförslaget gällande risken för översvämning vid skyfall.

Kommunen behöver bearbeta den tillkommande bebyggelsen för att inte riskera skada på riksintresset. Vidare behöver kommunen säkerställa att planen inte medför ökade risker för översvämning utanför planområdet.

Länsstyrelsen lämnar även rådgivande synpunkter kopplade till trafiksäkerhet och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Ingripandegrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

1.1. Säkerhet - Översvämningsrisk vid skyfall

Stora flöden inom och intill planområde kan uppstå vid ett 100-årsregn med klimatfaktor. För att hindra flöden från nordöst från att rinna in på planområdet föreslår kommunen kantsten eller uppbyggnad av mark längs planområdets östra del längs med gångvägen. Eftersom stora flöden med dagens situation kan uppstå genom planområdet kommer kantsten eller uppbyggnad av mark längs planområdets östra del medföra ökade flöden inom de intilliggande fastigheterna Guldet 3 och Guldet 6. Kommunen behöver därför säkerställa att åtgärder för att skydda den planerade bebyggelsen inte istället ökar översvämningsrisken för intilliggande bebyggelse öster om planområdet.

Om höjdsättning av mark med exempelvis uppbyggnad med kantstenar är en förutsättning för att föreslagen användning ska bli lämplig behöver kommunen säkerställa nivåerna på plankartan. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver utreda utformningen av åtgärderna, exempelvis höjd på ev. kantsten och dikeskapacitet, för att det ska vara möjligt att visa att åtgärderna har avsedd effekt vid de stora flöden som kan uppstå.

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

1.2. Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ligger inom kulturmiljövårdens riksintresse Sigtuna (AB 65). De relevanta uttrycken för riksintresset som är representerade i området är:

- 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.

Länsstyrelsen kan konstatera att planförslaget skiljer sig från det gängse byggnadsskicket och till uttrycken inom riksintresset på två punkter. Planen medger att byggnaderna blir 2–3 våningar högre än i området i övrigt. Vidare medger planen tre relativt stora volymer med en för området ny typologi. Länsstyrelsen bedömer att den nya byggnadstypen och de högre byggnadshöjderna inte överensstämmer med uttrycket om småskalighet och låg siluett. Sammantaget ser länsstyrelsen därför att finns risk för skada på riksintresset.

Länsstyrelsen bedömer att förslaget behöver omarbetas för att minska risken för skada på riksintresset. Inför granskning bör kommunen därför anpassa väningsantalen i förhållande till riksintressets uttryck som *småskalighet* och *låg siluett*.

1.3. Miljö kvalitetsnormer för vatten

De föreslagna dagvattenåtgärder som dagvattenutredningen (Lektus, 2023-10-31) föreslår och kommunen återger i planbeskrivningen innebär att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas. För att säkerställa att åtgärderna kommer genomföras som planerat kan kommunen illustrera nödvändiga ytor på plankartan.

Övriga frågor av betydelse för planens genomförbarhet

1.4. Fornlämningar

Fastigheten ligger i västra delen av fornlämningen Sigtuna stadslager (L2015:2168). Länsstyrelsen har ett pågående ärende om arkeologisk förundersökning inom fastigheten för att avgöra om det finns lämningar kvar inom denna del av stadslagret (Lst dnr 431-3353-2023). Inom handläggningen av ärendet kommer Länsstyrelsen att avgöra om exploatering av ytan är tillståndspliktig enligt kulturmiljölagen och om ett tillstånd kommer vara villkorat med arkeologiska åtgärder.

1.5. Undersökning om betydande miljö påverkan

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljö påverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta. Detta då Länsstyrelsen inte kan utesluta skada på riksintresset för kulturmiljövården. Om kommunen omarbetar planförslaget så att genomförandet inte längre riskerar att skada riksintresset ser inte Länsstyrelsen behov av en separat miljö konsekvensbeskrivning. Om kommunen väljer att ta fram en miljö konsekvensbeskrivning behöver kommunen samråda avgränsning och omfattning av den med Länsstyrelsen enligt 6 kap. 11-12 §§ miljö balken

Komplettering till yttrande

Detta är en komplettering till Länsstyrelsens tidigare lämnade samrådsyttrande den 21 februari 2024. Kompletteringen syftar till att revidera och förtydliga Länsstyrelsens tidigare lämnade synpunkter rörande riksintresset för kulturmiljövården.

Länsstyrelsen vidhåller tidigare lämnade rådgivande synpunkter att bebyggelsen bör anpassas för att inte riskera att medföra skada på riksintresset kulturmiljövården. Så som förslaget är utformat medför det dock inte någon påtaglig skada på riksintresset och utgör således inte heller någon ingripande grund för Länsstyrelsen. Inte heller bedöms planförslaget medföra någon betydande miljö påverkan med avseende på kulturmiljön.

Vad Länsstyrelsen i övrigt framfört i samrådsyttrandet den 21 februari 2024 kvarstår oförändrat.

Kommentar

1.1 Säkerhet – översvämningsrisk vid skyfall

Sedan samrådet har planförslaget justerats avseende skyfallsbantering. Planområdet har utvidgats och planbestämmelser tillkommit som reglerar att de stora flöden som väntas passera längs med skaftegatan/gång- och cykelvägen kommer ledas ner mot Sigtunafjärden. Höjdsättning av mark med exempelvis uppbyggnad med kantstenar är ett exempel från dagvattenutredningen på hur detta kan hanteras, det är dock inte den enda lösningen. Då området idag har en lutning som innebär att vattnet

rinner mot Sigtunafjärden kan slutgiltig lösning fastställas i ett senare skede i samband med projektering av området. Gatan och gång- och cykelvägen ligger också på kommunal mark vilket innebär att kommunen har rådighet över att dessa ytor utformas i enlighet med planförslaget.

På plankartan har det även tillkommit en bestämmelse i fastighetens västra del, mot grannfastigheten Guldet 5, om att mark ska vara tillgänglig för dagvattenanläggning.

Dagvattenutredningen har kompletterats med information om dimensioner på de nödvändiga åtgärderna samt befintlig höjddata över området (se avsnitt Konsekvenser>Miljö>Dagvatten).

Planbeskrivningen har kompletterats med ett tydligare resonemang om hur skyfall ska hanteras.

Givet områdets naturliga lutning och övriga beskrivna förutsättningar bedömer kommunen därmed att det finns goda möjligheter att hantera kraftiga skyfall samt att omkringliggande fastigheter inte kommer drabbas negativt.

1.2 Riksintresse för kulturmiljövården

Kontoret har genomfört en fördjupad analys av samrådsförslaget utifrån de uttryck för riksintresset som länsstyrelsen lyfter i sitt yttrande. Baserat på denna analys bedömer kommunen att huset mot Stora gatan samt mot Skeppargränd kan vara högst 4 våningar, varav 1 våning i souterräng och en indragen takvåning. Med dessa våningsantal ryms byggnaderna inom den befintliga låga siluetten som råder i området.

Vidare har taklutningen i planförslaget studerats ytterligare och justerats för att vara bättre anpassade till taklutningarna i området.

1.3 Miljö kvalitetsnormer för vatten

Sambällsbyggnadskontoret bedömer att placering av växtbäddar och diken för dagvattenhantering lämpligast bestäms i projekteringskedet.

1.4 Fornlämningar

En förundersökning har genomförts och en rapport väntas från länsstyrelsen. Sambällsbyggnadskontoret har ännu inte tagit del av rapporten, men fått ta del av de övergripande dragen och slutsatserna. Dessa visar att de fynd som gjorts inte kommer utgöra ett hinder för exploatering. Tillstånd av länsstyrelsen kommer dock vara förknippat med krav på slutundersökning för del av fastigheten Guldet 17.

1.5 Undersökning om betydande miljöpåverkan

Sambällsbyggnadskontoret noterar yttrandet. Planen bedöms inte medför betydande miljöpåverkan, vilket framkommer i länsstyrelsens komplettering av sitt yttrande, och ingen miljökonsekvensbeskrivning kommer därför tas fram.

2. Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-01-23) har följande noterats:

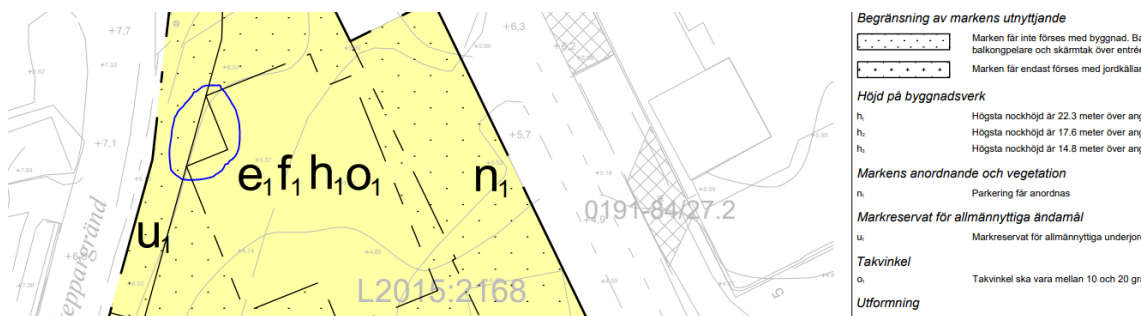
Delar av planen som bör förbättras

2.1. Grundkartans läsbarhet

”GULDET 17” och ”L2015:2168” i grundkartan skulle kunna flyttas så de inte stör läsbarheten av de egenskapsgränser de korsar. Nuvarande placering skapar viss rörighet.

2.2. Vilken egenskapsbestämmelse gäller?

I planområdets norra del finns en yta som saknar egenskapsbestämmelse. Se blå markering.



2.3. Otydlig redovisning av egenskapsgräns

I planområdets södra del finns två egenskapsgränser som korsar prickmark. Prickmarken finns på båda sidor om och mellan linjerna. Lantmäteriet kan inte utläsa vad dessa egenskapsgränser avgränsar. Se röd markering. Tillhör de det område som avgränsar bestämmelsen f2? Detta bör förtydligas genom att linjerna ritas så att det tydligt framgår om det gör det eller inte.



2.4. Genomförandetid

I planbestämmelserna anges genomförandetiden i antal månader (60).

När det gäller genomförandetid i detaljplaner så bör genomförandetiden anges i antal år i stället för i antal månader i planbestämmelsen och planbeskrivningen. Enligt 4 kap. 2 1§ PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig svårare att förstå.

I de nationella specifikationerna som gäller för digitala detaljplaner vilka ska laddas upp till Nationella geodataplattformen NGP anges visserligen att genomförandetiden ska anges i antal månader i NGP. Vid utformningen av specifikationerna var dock avsikten att genomförandetiden i planbestämmelsen och i planbeskrivningen även i fortsättningen ska anges i antal år och omvandlingen från antal år till antal månader ska ske i det dataprogram som kommunen använder för att skapa detaljplanen och ladda upp informationen till NGP.

2.5. Begreppet tomt

I planförslaget har en bestämmelse helt korrekt relaterats till begreppet fastighet (minsta fastighetsstorlek är 3300 kvm). På flera ställen i planbeskrivningen används dock begreppet tomt, både i relation till bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek och några andra sammanhang. Begreppet tomt bör bytas ut mot begreppet fastighet.

Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt kan vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför att föredra i de flesta fall.

2.6. Genomförandeansvar

Av tabellen om genomförandeansvar på sidan 13 i planbeskrivningen ser det ut som att Lantmäteriet ansvarar för och är drivande i fråga om fastighetsbildning och bildande av ledningsrätter. Det behöver framgå tydligt om det är kommunen eller exploatören som ansöker om dessa åtgärder, och det kan därefter med fördel framgå att det är till Lantmäteriet sådan ansökan görs.

2.7. Exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Det anges övergripande *vissa frågor* som avtalen kommer att reglera.

När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens *samtliga* åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma *vad åtagandena innebär*. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer och i så fall ansvarsfördelningen mellan dem

Lantmäteriet konstaterar vidare att det saknas redovisning av konsekvenserna av att kommunen avser att planen ska genomföras med stöd av exploateringsavtal, vilket måste redovisas. Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration.

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 § PBL går därför inte att genomföra.

Kommentar

2.1 Grundkartans läsbarhet

Grundkartan har justerats för att inte störa läsbarheten.

2.2 Vilken egenskapsgräns gäller?

Plankartan har justerats.

2.3 Otydlig redovisning av egenskapsgräns

Plankartan har justerats.

2.4 Genomförandetid

Plankartan har justerats i enlighet med yttrande.

2.5 Begreppet tomt

Planbeskrivningen har justerats. Begreppet tomt används nu endast där det har relevans, t ex när det härrör ur en annan källa.

2.6 Genomförandeansvar

*Tabell har ersatts med beskrivning i avsnitt *Genomförandefrågor*>*Organisatoriska frågor*. Texten har förtydligats angående ansvar för utförande och ansökan av förrättning.*

2.7 Exploateringsavtal

*Planbeskrivningen har kompletterats i den nivå som är möjlig gällande åtaganden, kostnader, tidsplan och konsekvenser. Se *Genomförandefrågor*>*Organisatoriska frågor**

3. Bygg- och miljönämnden

Inledning

Avdelningen bedömer att planförslaget inte är varsamt då det innebär stora förändringar inom riksintresset för kulturmiljövård - Sigtuna stad. Förslaget följer inte heller riktlinjerna i bevarande och förnyelseplanen.

3.1. Ursprunglig byggnation

I detaljplan 4 kan man se att huvudbyggnaden på Guldets 17 ligger som en relativt ensam byggnad i utkanten av Sigtuna centrala stad. Området omkring fastigheten har sedan fyllts på med bebyggelse för att bilda den del av Sigtuna stad vi ser idag. Att ta bort den ursprungliga byggnaden som vittnar om en tidsepok bedöms inte som lämpligt. Det antikvariska yttrandet gör bedömningen att det är tillräckligt om den murade grunden får stå kvar på platsen. Stenstolparna som markerar entrén till fastigheten kommer sparas men flyttas till en annan plats.

Detaljplanen förutsätter att ett rivningslov kan beviljas för befintlig byggnad. Rivningen prövas i en ansökan om rivningslov och där utreds om det finns förutsättningar att utföra rivningen. Rivningslov ska ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde (9 kap 34 § PBL). Den ursprungliga huvudbyggnaden uppfyller kraven på särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL, då den är uppförd innan 1920 och belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor. Enligt utredningen är den ursprungliga huvudbyggnaden inte i så dåligt skick att det kan motiveras att den måste rivas. Den ursprungliga huvudbyggnaden har byggts till i flera omgångar. Dessa tillbyggnader bedöms inte ha särskilt kulturhistoriskt värde.

3.2. Hänsynskravet vid planläggning

Enligt plan och bygglagen ska man vid planläggning se till att byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta kallas för hänsynskravet. Hänsynskravets syfte är att pröva en åtgärds påverkan på den omgivande miljön. I en blandad bebyggelse kan ett nytt tidsenligt tillskott ses som en tillgång. I en mer sammanhängande kulturmiljö där byggnationen karakteriseras av en småskalig träbebyggelse i en till två våningar, blir ett modernt tillägg likt det förslag som redovisas på illustrationsritningarna ett tillskott som inte uppfyller hänsynskravet. Bebyggelsen avviker från omkringliggande bebyggelsemiljö i utformning men även i skala. Man planerar tre stora byggnader på platsen i upp till 5 våningar vilket är betydligt högre än befintlig byggnation i kvarteret. Detta får en stor inverkan på omgivningen och blir snarare en iögonfallande avvikelse från kulturmiljön än en årsring som bidrar till helheten.

Man behöver redan i planskedet ta ställning till om ny bebyggelse ska sticka ut och ta plats i stadsbilden eller underordna sig befintlig bebyggelse. Avdelningen för bygg och miljöskydd gör bedömningen att ny bebyggelse inom riksintresset Sigtuna stad bör förhålla sig i skala och utformning till kulturmiljön för att skapa en god helhetsverkan. Ny bebyggelse ska ta hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. Att ta hänsyn innebär att medvetet förhålla sig till en plats och hur den påverkas av en viss åtgärd. Detta bör ligga som grund till den arkitektoniska idén från vilket förslaget på ny byggnation stammar. Det presenterade förslaget tycks inte ha en arkitektonisk ide med ursprung i Sigtuna stad utan känns snarare lösryckt i detta sammanhang. Specifikt är det de stora volymerna med indragna våningar, de stora fönsterytorna och det flacka taket som bidrar till en helhet som inte bedöms anpassad till platsen.

3.3. Påverkan på riksintressets uttryck

Uttryck för riksintresset är enligt riksintressepreciseringen för Sigtuna AB65 bland annat "Bebyggelsens utformning, karaktär och placering på tomterna med en stor andel småskalig träbebyggelse i en till två våningar" samt "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".

Planförslaget medför en skalförändring inom riksintresset som negativt påverkar riksintressets uttryck. Att fastigheten är belägen i utkanten av riksintresset är inte en förmildrande omständighet. Fastigheten är belägen nära stadskärnan och i ett synligt läge intill strandpromenaden och hamnen där många människor passerar. Platsen har därmed ett känsligt läge i kulturmiljön.

Den bebyggelse som föreslås är inte anpassad till riksintressets uttryck - den småskaliga trähusbebyggelsen i en till två våningar och en stadsbild med låg siluett. Föreslagen byggnadshöjd innebär att tillkommande bebyggelse avviker från omgivande bebyggelse och bryter den låga siluetten som är gemensam för området och i synnerhet söder om Stora gatan.

3.4. Avvikelser från bevarande och förnyelseplanen

Avdelningen bedömer att riktlinjerna som satts upp för kvarteret Guldet i bevarande och förnyelseplanen ska följas. Riktlinjerna följs inte vad gäller takvinkel och exploateringsgrad. Bevarande- och förnyelseplanen syftar till att vara ett stöd för fastighetsägare, invånare och kommunens nämnder och tjänstemän, i fråga om att bevara och utveckla Sigtuna stads kulturmiljövärden på bästa sätt idag och för framtiden. Planen ska fungera som underlag vid kommunens myndighetsutövning såsom bygglovhantering, förhandsbesked och upprättande av detaljplaner.

3.5. Planbestämmelser

Enligt bestämmelsen F1 ska markytan inom egenskapsområdet utformas med avvikande markbeläggning/vegetation. Syftet är att markera ursprunglig bebyggelse. Av det antikvariska utlåntagandet får man förstå att det är den befintliga grundmuren som bör ligga kvar i marken och bevaras. Detta behöver förtydligas i detaljplanen. Prickmarken får inte förses med byggnad. Detta innebär att murar och parkeringar får uppföras på den prickade marken. Inom n1 anges att parkering får anordnas. Denna bestämmelse blir överflödig då parkeringar inte är en byggnad. Använder man istället formuleringen "byggnadsverk får inte uppföras" för prickmarken kan inte murar och parkeringar anläggas på prickmarken. Bestämmelsen n1 bör då användas där man vill tillåta parkering.

Kommentar

3.1 Ursprunglig byggnation

Kontoret bedömer att den antikvariska bedömningen av bebyggelseförslaget (Wenander 2024) ger en tillräckligt god bild av planförslagets konsekvenser för kulturmiljön. Vad gäller rivning av befintlig byggnad så är kontoret medvetet om att rivningslov prövas i en separat ansökan. Kontoret har gjort den preliminära bedömningen att rivningslov kan beviljas då anlita bebyggelseantikvarie gjort bedömningen att befintlig byggnad inte uppfyller krav på särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL.

3.2 Hänsynskravet vid planläggning

Kontoret har sedan samrådet genomfört fördjupade studier och justeringar av samrådsförslaget avseende höjd och taklandskap. Åtgärder för att stärka kulturmiljön har även specificerats. Kontoret bedömer att förslaget efter bearbetning uppfyller kravet om hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Förslaget är utformat utifrån en analys av kulturvärdena på platsen. Placering av buskropparna följer strukturen i området och gestaltningen med indragen takvåning samt hörn är vald för att ta ner skalan och ge siktlinjer genom bebyggelsen.

För att säkra att kontorets ambitioner efterlevs har gestaltungsfrågor, rörande bland annat, markbeläggning, trädplantering och fönstersättning inkluderats i exploateringsavtalet. Frågor såsom fönstersättning, material och kulör hanteras vidare i bygglovskedet.

3.3 Påverkan på riksintressets uttryck.

Se svar 1.2

3.4 Avvikelser från bevarande- och förnyelseplanen

Förslaget har sedan samrådet sänkt en våning samt justerats avseende takvinklar för att bättre överensstämja med riktlinjerna i BFP. Kontoret är medvetet om att förslaget avviker från BFP avseende takvinklar men bedömer detta som acceptabelt då gestaltningen baseras på en antikvarisk analys av kulturmiljön.

3.5 Planbestämmelser

Bestämmelse F1 har ändrats för att bättre uppfylla syftet, vilket är att förmedla historien om platsen till människor som rör sig längs strandpromenaden.

4. Trafikverket

4.1. Riksintresse för kommunikationer

Riksintresset Arlanda beskrivs inte i planbeskrivningen under avsnittet om riksintresse. Planområdet är beläget inom påverkansområdet för riksintresset – hinderbegränsande ytor samt procedurhinderutor, vilket bör tas upp i planbeskrivningen.

4.2. Luftfart – lokaliseringsbedömning

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 (s.k. MSA-ytan). Trafikverket önskar informera om att den högsta höjden för objekt även omfattar tillfälliga hinder såsom byggkranar.

Swedavia kontaktas för beställning av bedömning av lokalisering (flyghinderanalys).

Kommentar

3.1 Planbeskrivningen kompletteras med information om riksintresset Arlanda.

3.2 Swedavia har kontaktats för bedömning, och meddelat att det inte finns behov att genomföra en sådan om totalhöjden inte riskerar att överskrida 20 meter.

Eftersom detaljplanen inte tillåter några byggnader med totalhöjd över 20 meter, och det inte heller bedöms finnas behov av tillfälliga byggekranar över 20 meter, så gör kontoret bedömningen att flyghinderanalys inte behöver genomföras inför bygglov.

5. Region Stockholm, trafikförvaltningen

Region Stockholm noterar att både markanvändningen enligt RUF 2050 samt tillgång till kollektivtrafiken är beskriven.

Detaljplanen innefattar inte vägen men regionen vill lyfta frågan om framkomlighet på vägen under framtida byggskede.

5.1. Framkomlighet under byggskede

Framkomligheten för busstrafik får inte påverkas negativt under byggtid. Eftersom aktuell fastighet angränsar till gata med busstrafik kan det komma att påverka den vid byggskedet.

Mer information finns på regionens hemsida om vad aktörer ska göra under byggskede: Att arbeta nära kollektivtrafikanläggning - Region Stockholm. Länk: <https://www.regionstockholm.se/bygga/>

Kommentar

Sambällsbyggnadskontoret noterar yttrandet.

6. Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Sambällsbyggnadskontoret noterar yttrandet.

7. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har inkommit med ett yttrande där de informerar om att Vattenfall har elnätanläggningar inom området för de planerade bostäderna bestående av 0,4 kV markkabel, 11kV markkabel och en 11 kV nätstation.

För att få exakt placering av kablar så måste personal ut på plats som mäter in kablar så kallad ledningsanvisning, vilket beställs via: <https://www.ledningskollen.se/>

7.1. Ny byggnad invid nätstation:

Följande gäller för nyetableringar av fastigheter invid nätstation tillhörande Vattenfall.

- Minsta avstånd till byggnad och brännbart material ska vara minst 5 meter, detta utifrån säkerhetsområde.
- Rabatter, buskar, träd etc. ska planteras på ett avstånd så att inte Vattenfall Eldistributions stationsanläggning riskerar att ta skada eller försämrats ur ett underhålls-, personsäkerhets- eller säkerhetsskyddsperspektiv. Exempelvis ska träd placeras så att;
 - Rötter inte kan tränga in och skada anläggningen;
 - Grenverk kan användas till att klättra in på stationen;
 - Sikt och utrymme förvinner från infartsvägar;
 - Träd ej faller över station.

7.2. Ny byggnad invid markkabel:

Följande gäller för nyetableringar av anläggningar invid markkabel tillhörande Vattenfall

- Vid upprättande av ny detaljplan bör avstånd till byggrätt och närmaste markkabelns närmaste fas vara minst 2 meter (gäller mellanspänning). Byggnation invid lågspänning ska inte försvåra åtkomsten ur ett underhållsperspektiv.
- Växtlighet i form av buskar och prydnadsväxter bör inte planteras inom ett område av 2 meter från ledningens mitt.
- Vattenfall vara tvungen att flytta dessa vid en eventuell åtgärd på Vattenfalls markkabel vid t ex en driftstörning på markkabeln.
- Aktuella markanläggningar kan därvid skadas. Vattenfall skall i sådant fall hållas skadeslöst.

7.3. Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploitören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida.
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via Anslutning - Vattenfall Eldistribution eller på telefon: 020-82 10 00
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

- Någon anläggning, t ex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning

Kommentar

Sambällsbyggnadskontoret har tagit emot informationen och delgett exploatören denna.

Detaljplanen har utformats så att säkerhetsavstånd på 5 meter mellan byggrätt och nätstationen uppnås. För ledningsanvisning och samordning med Vattenfall gällande markarbeten, växtlighet och eventuell ledningsflytt ansvarar exploatören.

8. Stockholm Exergi

8.1. Fjärrvärme/Fjärrkyla Distribution:

Stockholm Exergi vill informera om att inom detaljplaneområdet finns inga ledningar, närmsta ledningen är ca 120 m ifrån området fågelvägen, och det vore bra om intressenterna i detta ärende kontaktar Stockholm Exergi för att utreda möjligheterna för anslutning.

Kommentar

Sambällsbyggnadskontoret noterar yttrandet. Informationen har delgetts byggaktören. Planbeskrivningen har även kompletteras, se rubrik Planeringsförutsättningar > Teknik.

9. Brandkåren Attunda

Yttrandet behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser. Olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsats ska beaktas i planprocessen för att tillgodose krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

9.1. Nollplan

Nollplan finns inte angivet på plankartan.

9.2. Översvämning och skyfall

Åtkomligheten för räddningstjänsten via Stora gatan är begränsad vid 100-årsregn. För att komma fram till planområdet behöver i så fall räddningstjänsten nå samtliga byggnader via Skeppargränd, detta bör beaktas i plankartan.

9.3. Markstabilitet

Enligt plan- och bygglagen åligger det kommunen att utreda markens lämplighet med hänsyn till risken för olyckor, såsom ras och skred. I detaljplanen ska det vara klarlagt om markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter. Brandkåren Attunda ser positivt på att markstabiliteten är behandlad i planbeskrivningen.

9.4. Räddningstjänstens insats

Yttrande nedan syftar till att säkerställa möjlighet till räddningsinsatser med tillfredsställande säkerhet.

9.4.1. Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

För detta planområde finns det begränsningar i möjligheterna till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan. Detta eftersom insatstiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Insatstiden understiger dock 20 minuter från den närmsta brandstationen med bärbar utskjutsstege, vilket enligt Boverkets byggregler kap. 5:323 medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten.

Brandkåren Attunda vill dock belysa att det genom byggnadstekniska lösningar är möjligt att åstadkomma tillfredsställande möjlighet till utrymning från bostäder utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis genom en särskild utformning av trapphusen.

9.4.2. Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Om utrymning ska kunna ske med räddningstjänstens medverkan krävs särskilt utformade uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon alternativt bärbara stegar. För att klara åtkomligheten kan särskilda räddningsvägar och uppställningsplatser behöva anordnas från Skeppargränd.

Avståndet mellan uppställningsplatser och angreppsvägar får inte överstiga 50 meter.

Mer information finns i Brandkåren Attundas vägledning för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

Kommentar

9.1 Nollplan.

Planbeskrivningen har förtydligats, se motiv till bestämmelse b1-h3. Följande text har lagts till: "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."

9.2 Översvämning och skyfall

Samtliga byggnaders entréer nås från Skeppargränd inom 50 meter. Planbeskrivningen kompletteras med informationen om att Stora gatan och skaftegatan har begränsad åtkomlighet vid 100-årsregn.

9.4 Räddningstjänstens insats

Tack för informationen. Planbeskrivningen förtydligas och kompletteras under aktuellt avsnitt..

10. Hyresgästföreningen Sigtuna

Vi tycker att det är bra att det byggs fler bostäder, då bostadsbristen är stor. Men vi har flera invändningar mot detaljplanen gällande utformningen av husen och bostädernas storlek.

10.1. Utformning av och höjd på byggnader

Vi delar den lokala hyresgästföreningen på Nunnans uppfattning att husens utformning bryter mot omkringliggande bebyggelse. De avviker kraftigt i utseende och höjd, något som man på andra platser i Sigtuna stad varit noga med att inte göra. Vi drar oss också till minnes att det vid utformningen av området Nunnan, var tänkt att husen skulle vara högre, men då fick man avslag just pga att det skulle vara ett stilbrott i området. Vår önskan är att detaljplanen omarbetas så att husen utformas på ett sätt så de bättre smälter in i omgivningen.

Det är mot bakgrund av att man tidigare sagt nej till högre hus än 2 våningar förvånande att det nu kommer en detaljplan som tillåter 5 våningar. Visserligen så är det i detta fall en femte

våning i suterräng, men mot Stora gatan blir det ändå hela 4 våningar. Förutom att det är ett klart stilbrott så får det negativ påverkan för de boende på Nunnan. Skulle detta bli verklighet så förlorar flera boende på Nunnan utsikten mot Mälaren, något som de upplever negativt.

10.2. Lägenheterna storlek

Från Hyresgästföreningen har vi också synpunkter på lägenheterna storlek, som planeras vara 3-5 rum. Med det kostnadsläge vi har idag kommer de största lägenheterna troligen bli väldigt dyra att bo i. Så frågan är vilka som man planerar ska ha råd att bo där? Vår uppfattning är att man istället ska bygga fler mindre lägenheter, då vi ser ett stort behov av det för både ungdomar och äldre som idag bor i Sigtuna stad, och önskar kunna bo kvar där. Dyra lägenheter har vi redan i Sigtuna stadsängar, och där är det problem att få uthyrt. Slutsatsen är att Sigtuna inte behöver fler dyra bostäder.

Kommentar

10.1 Se inledande kommentarer på ofta förekommande synpunkter.

10.2 Detaljplanen styr inte lägenheterna storlek/ antal rum utan möjliggör även för mindre lägenheter att uppföras. Lägenhetsstorlekar avgörs i ett senare skede av byggaktören utifrån dennes analys av behov och efterfrågan.

11. Sigtuna hembygdsförening

Sigtuna hembygdsförening delar helt synpunkterna i [Sakägare 1]'s skrivelse till Sigtuna kommun rörande samråd över planförslaget.

Kommentar

Se kommentar till Sakägare 1's yttrande.

12. Sigtuna museum

Sammanfattning

Förslaget förutsätter att befintliga byggnader rivs. Sigtuna museum ser inga skäl till rivning. Byggnaden rymmer en lång och skiftande historia som också speglar Sigtunas historia och utveckling och även den allmänna samhällsutvecklingen.

Byggnaden ligger inom riksintresset för kulturmiljövården, Sigtuna stad (AB 65). Den är dessutom belägen vid stadens vattenfront och allmänna strandpromenad. Det innebär att ingrepp och i synnerhet rivning här innebär en förlust inte bara av den enskilda byggnaden utan också en negativ inverkan på en större och betydelsefull helhet. Trots att byggnaden på grund av ändrade behov vid flera tillfällen har genomgått ovarsamma förändringar och tillbyggnader bär den på en viktig del av Sigtunas historia. Den har betydelse för Sigtunas historiska identitet och i hög grad för upplevelsen av stadsbilden. En illustration i mark kan inte kompensera det verkliga huset och den historia som det bär på.

Vi ser inga skäl att riva det befintliga huset och att på så sätt för all framtid utradera en karaktäristisk del av Sigtunas historia. Vi motsätter oss därför förslaget om ny detaljplan som innebär en rivning av det befintliga huset från 1870-talet. Vi välkomnar istället förslaget som varsamt integrerar det befintliga huset med nya tillägg på den här tomten.

Synpunkter

Sigtuna museum ser att det finns goda ambitioner i det förslag som har tagits fram om ny detaljplan för Guldets 17 och bortsett från att skala och byggnadshöjd inte stämmer in i området i övrigt är det till stora delar väl utarbetat och gestaltat utifrån de förutsättningar som föreslås.

Men, vi menar att förutsättningarna är felaktiga då de bygger på att det befintliga huset från 1870- talet rivs. Museet ser inga skäl till rivning. Därför emotsätter sig museet förslaget om ny detaljplan på Guldets 17.

Istället för att göra en ny detaljplan som syftar till att ”anpassa gestaltningen till platsens kulturvärden och karaktär” (ur planbeskrivningen, kursiv stil av museet) eller försöka tradera detta menar vi att det är långt mer hållbart och uppriktigt att istället *bevara* det som är just kulturhistoria. Istället för att söka vaga kopplingar till den historia som huvudbyggnaden från 1870-talet bär på och som enligt förslaget alltså skulle rivas, bör byggnaden få finnas kvar i sin egen rätt och på så sätt vittna om platsens och Sigtunas historia. En illustration i mark kan inte kompensera det verkliga huset och den historia som det bär på.

De förslag till markbeläggningar/vegetation som ska tradera den tidigare sommarvillan kommer troligtvis bara att upplevas av ett fåtal personer, och då främst de som är boende i de föreslagna husen med utsikt över gården från de övre våningarna. Eftersom det är en privat tomt och traderingen är i marknivå är det inte sannolikt att detta är något som kommer att kunna uppfattas av allmänheten i övrigt. Den historiska berättelsen riskerar också att bli alltför urvattnad för att bli begriplig med ett sådant grepp, och det ska också jämföras med att låta det befintliga huset finnas kvar.

Byggnaden rymmer en lång och skiftande historia som också speglar Sigtunas historia och utveckling och även den allmänna samhällsutvecklingen. Från det sena 1800-talets sommarnöjesepok, via uppkomsten av vandrарhem, byggnadens användning som elevhem åt Sigtunastiftelsen och sedermera konferensanläggning. Trots att byggnaden på grund av ändrade behov vid flera tillfällen har genomgått ovarsamma förändringar och tillbyggnader bär det på en viktig del av Sigtunas historia. Förändringshistoriken i sig kan också berätta något om hur man har förhållit sig till stadsbyggande under 1900-talet.

Även en del träd kan omfattas av den kulturhistoriska helhetsmiljön och bör behållas.

Byggnaden har länge använts för service och som mötesplats. Marken är idag planlagd för institutionsändamål och rymmer en hotell-, konferens- och restauranganläggning. Att ändra detaljplanen till att istället ersätta detta med enbart bostäder innebär också en förlust av en mötesplats som funnits där sedan första halvan av 1900-talet.

Byggnaden ligger inom riksintresset Sigtuna stad. Den är dessutom belägen vid stadens vattenfront och allmänna strandpromenad som i sig också är viktiga för Sigtunas historiska identitet och i hög grad för upplevelsen av stadsbilden. Därför skulle ett ingrepp här inte bara innebära en förlust av den enskilda byggnaden utan också inverka negativt på en större och betydelsefull helhet.

Vi ser inga skäl att riva det befintliga huset och att på så sätt för all framtid uttradera en karaktäristisk del av Sigtunas historia. Vi motsätter oss därför förslaget om ny detaljplan som innebär en rivning av det befintliga huset från 1870-talet. Vi välkomnar istället förslag som varsamt integrerar det befintliga huset med nya tillägg på den här tomten.

Kommentar

Tack för era synpunkter. Samhällsbyggnadskontorets delar synpunkten att planområdet är beläget i ett känsligt område där förändringar måste utföras varsamt. Kontorets bedömning är dock att konsekvenserna av rivning av det befintliga huset har utretts i tillräckligt hög grad genom den antikevariska bedömningen av planförslaget. Se vidare svar 3.1 (BMN)

13. Sakägare 1

13.1. Ny detaljplan eller ändringsplan

Kommunen har utlyst ett samråd för vad som beskrivs som en ny detaljplan för Guldet 17 och en del av en intilliggande fastighet, Sigtuna 2:152. Under ett samtal med planarkitekt intygade hon att det inte handlar om en förändring av en detaljplan, utan framtagande av en ny.

Enligt boverket riktlinjer, bör man hantera en ändring av en detaljplan som att man skriver om den gamla och ger den ett nytt nummer. Man avslutar därmed den gamla. Det är dock inte en praxis som kommunen verkar ha följt, och arbetet med att lista ut vilka regler som gäller på en fastighet idag är inte enkelt. Men om kommunen följer sin praxis, så verkar det ovanligt att man upphäver detaljplaner. PBL är inte heller lätt för en lekman att tolka i alla olika situationer, men det innebär att det är än viktigare att vad man egentligen ska göra blir tydligt, och varför man väljer en viss väg. Samrådsdokumentet hänvisar till Boverkets sidor om denna process, men verkar inte följa den.

13.2. Detaljplanens omfattning

De detaljplaner som gäller för Guldet 17 är C49, C88 och C110Å. Jag förstår att det måste omklassas som B för bostad, men innan C88 så var det ett BII, och blev ett C i och med C88 1986. På ett liknande sätt C108Å ökade takhöjden på Guldet 6, skulle man kunna ändra Guldet 17. Detta kunde då göras utan att bryta loss fastigheten, så varför man gör det nu är oklart för mig i skrivande stund.

Att man ska göra en detaljplan för en fastighet som tidigare varit en del av ett kvarters fastighet är märkligt. Vid samtal med Boverket och Länsstyrelsen tyckte de också att det låter märkligt. En detaljplanprocess ska dels sätta ramarna för att få en sammanhållande bebyggelse, och ta hänsyn till gemensamma behov som vatten och avlopp, energi, trafik, gångvägar och liknande. Att skapa en detaljplan för en fastighet är enligt min åsikt att skapa ett exempel som många kan komma att vilja följa.

Att man dessutom ska inkludera en del av en annan fastighet, som har två detaljplaner (C30 och C49) som visar att det är ett grönområde. Det används också för ledningar idag, som kan komma att behöva grävas om det nu blir annat syfte. Hur affären av den delen av kommunens mark går till lämnar jag dock utanför, men det betyder även att en del av C30 och C49 måste tas bort. Allt detta borde framgå tydligt i det vi anses tycka till om. Delar av detta finns i dokumenten, men inte helt korrekt vad jag kan se.

13.3. Ansökan om Planbesked och val av förfarande

Processen startade med att fastighetsägaren och exploatören 2021-09-02 inkom med en ”Begäran om Planbesked”. Där var dock begäran ”ändring av befintlig detaljplan”, som skulle beröra 30 lägenheter i flerbostadshus. Motiveringen löd:

Beskrivning och motivering av projektet*

Fastigheten Guldet 17 inrymmer idag hotell-, konferens- och restaurangbyggnader. Då befintlig verksamhet inte längre är ekonomiskt hållbar lämnas härmed ansökan in om planändring för att möjliggöra bostadsbebyggelse.

Utbudet av moderna lägenheter i centrala Sigtuna stad är lågt, genom att tillskapa nya lägenheter skapas flyttkedjor för invånarna och en mer dynamisk bostadsmarknad. Projektet har höga ambitioner gällande gestaltning samt hållbarhet vilket bland annat säkerställs genom värenommerade arkitekter och miljöcertifiering.

Med anledning av områdets kulturvärden utreds lämplig exploatering tillsammans med byggnadsantikvarie och i nära dialog med kommunen för att hitta volymer som relaterar till platsen, vattensidans siluett och omkringliggande byggnader. Vi har därför valt att inte bifoga skisser till planansökan.

Att det saknas moderna lägenheter i Sigtuna Stad (Riksintresse AB 65) är inte konstigt. Än mer anmärkningsvärt är att kommunen tar detta vidare med tanke på att lagen som reglerar dessa

processer PBL (som är med några paragrafer inkluderad i ansökningsblanketten) ställer ett krav att åtminstone en övergripande beskrivning av karaktär och omfattning ska finnas med. (§3)

Information

PBL 5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda en sådan planläggning.

Planbesked

2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs eller att områdesbestämmelser ändras eller upphävs, ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda en sådan planläggning.

3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.

Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungefärliga omfattning

Under hösten 2021 tar, i ansökan nämnda byggnadsantikvarie, fram ett dokument som kallas Kulturmiljöanalys i Samrådsdokumentationen (den heter Kulturmiljöanalys inför planbesked I dokumentet), men jag vet inte om kommunen fick tillgång till den inför det positiva besked de gav 2022-03-08. Enligt PBL ska detta ske inom 4 månader, vilket inte verkar ha hållits. Kulturmiljöanalysen från 2021 är ett gediget och omfattande arbete, men det verkar som att det förslag som nu ligger till byggnader inte fanns tillgängligt för författaren. På näst sista sidan är sammanfattande riktlinjer, där bland annat punkten:

- Återskapa bebyggelsens visuella möte mot Stora gatan, där sommarnöjets huvudbyggnad, med sin framförvarande odlingsträdgård, tidigare utgjorde ett för stadsbilden tydligt motiv

Analysen belyste också det dokument Sigtuna Kommun tog fram 2019, "Bevarande och modernisering av Sigtuna Stad" [sic! "Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad"] (som även refereras till i nuvarande Översiktsplan 2022), specifikt tar upp Guldets 17 och dess kulturvärde. Samhällsbyggnadskontoret gör en förstudie som jag också fått mig tillsänd efter förfrågan, som trots att man påpekar att det finns en kulturmiljö att beakta, ändå gör bedömningen att ansökan ryms inom översiktsplanen. Man anser också att projektet inte är av allmännyttigt intresse, snarare tvärtom, varför alla kostnader som för planframtagning ska ske på exploatörens bekostnad. Det står också att man släpper igenom detta med villkoret att en servicefunktion görs möjlig (jag tror de tänker café/restaurant).

Jag har dock inte sett det sedan det skrevs i förstudien. Huruvida planen kan rymmas inom Översiktsplanen har en viktig betydelse i vilken typ av process man ska använda. I och med att Samhällsbyggnadskontoret anser att den ryms inom Översiktsplanen, så har det också beslutats att "Standardförfarande" kan användas. På flertalet ställen tas det upp att man ska ta hänsyn, men ingenstans hittar man motiveringar till hur det fortfarande anses rymmas inom Översiktsplanen. Enligt samtal med Länsstyrelse så är de gärna behjälpliga med en bedömning i tidigt skede, huruvida det ryms inom Översiktsplanen, och kanske framför allt att det inte har hinder p.g.a. att det är ett Riksintresse (AB 65). Formellt har Länsstyrelsen bara rätt att besluta i ärendet efter att kommunen beslutat om planen. Länsstyrelsen är nu med i Samrådsförfarandet, men det är 2 år senare, efter mycket arbete redan har lagts ner.

13.4. Ansvar för och finansiering av planarbete

Nästa beslut som tas av kommunen 2023-03-08, är att man beslutar ge Samhällsbyggnadskontoret i uppgift att starta planarbetet:

- Positivt planbesked gavs för bostäder på fastigheten Guldets 17 i Sigtuna stad (2022-03-08 § 14). I planbeskedet angavs att en plan tidigast kan antas 2024, därför behöver ett planarbete inledas nu.

Jag kan inte se i protokollet där planbeskedet gavs att 2024 nämns, och om det dessutom är tidigast 2024, så är det inte ett "därför". Varför man väntade i ett år, och varför just då kan jag inte finna i den dokumentation som jag har fått tillgång till.

Arbetet inleds och exakt hur det har bedrivits har jag inte forskat om, eftersom det ska ligga på exploatören. Jag har uttryckt via epost en åsikt till Kommunstyrelsens ordförande att det är synd att kommunen lägger resurser på detta, eftersom jag anser att det inte är förenligt med den plan kommunen själva tagit fram (2019) och därmed inte heller Översiktsplanen 2022. Som svar fick jag att inga av kommunens resurser läggs på detta. Men att reda ut detta hinner jag inte med nu. Det innebär alltså att alla uppdrag om att ta fram de utredningar som tas fram av exploatören är på dennes uppdrag. Det är tydligast i den bedömning som heter Antikvarisk bedömning som togs fram under planarbetet. Om man har läst Kulturmiljöanalysen (2021) som också är med bland samrådsdokumenten märker man snabbt att Antikvarisk bedömning är mer en fortsättning eller snarare en revidering av Kulturmiljöanalysen.

- Den norra byggnaden ligger så pass nära Stora gatan att den bidrar till att sluta gaturummet och fullfölja principen för hur övrig bostadsbebyggelse ligger placerad söder om gatan, i dess västra del.

Jämför detta med det jag tog med från Kulturmiljöanalysen. Hon har även svängt vad gäller värdet av att bevara huvudbyggnaden, och man har anlitat en timmerkunnig person, vilket kan misstänkas vara "i hopp om" argument för att den kanske inte är så värdefull. Hon förklarar skillnaderna mellan dokumenten:

"Undertecknad är anlitad av initiativtagaren, som rådgivare för hantering av kulturmiljön under planarbetet. Uppdraget inleddes med att undertecknad hösten 2021 upprättade en kulturmiljöanalys för platsen och dess närmaste omgivning. Därefter har undertecknad, genom kontinuerlig avstämning med arkitekt och initiativtagare, följt och bistått utvecklingen av gestaltungsförslaget."

Det är naturligtvis bra att inte kommunen står för kostnaderna för dessa utredningar, men det är olyckligt att kommunen inte har en oberoende "Antikvarisk bedömning". Även i samtal med Gerd Holgersson hänvisade hon diskussionen till höjderna på husen som att det behandlats i Antikvarisk Bedömning, men vad som sägs är att det är ett av de områden som förmodligen kommer att "dryftas" i Samrådsprocessen.

13.5. Medverkande instanser i planarbetet

Kommunstyrelsen fattar beslut 2024-01-22 att starta samrådsprocessen. Information har gått ut till vissa kommuninnevånare och ska även gå ut till Länsstyrelsen (som verkar ha fått den) och andra berörda organisationer. Jag har inte sett en sändlista på vilka som har fått materialet, men vid samtal med Gerd Holgersson framkom det att man inte har haft kontakt med Sigtuna Museum, vilket jag ansåg var märkligt. Enligt Gerd har det inte funnits någon som arbetar med dessa frågor just nu. Sigtuna Museum en av de instanser som ska ha fått inbjudan till samråd. Jag tycker det är olyckligt att inte kommunen utnyttjar den organisation inom kommunen som har kulturmiljö som sin uppgift, först nu.

13.6. Tidigare detaljplaner och lovplikt

Det första man slås utav är att förslaget till detaljplan är väldigt detaljerat, och det ser mer ut som en bygglovshandling än en detaljplan. Jag har redan berört det märkliga med att bryta ut en fastighet till en egen detaljplan, men det är också märkligt att den minsta förändring, förutom t ex en minskning av byggnadernas storlek kommer att kräva en detaljplaneförändring. Det kompletterande dokumentet Planbeskrivning är enligt Boverket ett förklarande dokument till Plankartan, men det är bara Plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet. Det innebär i och för sig att Planbeskrivningen inte ska tas som en bindande text, men för att förklara

intentionen innebär det att den är korrekt och ger en sann bild, och även förklarar resonemanget bakom Plankartan.

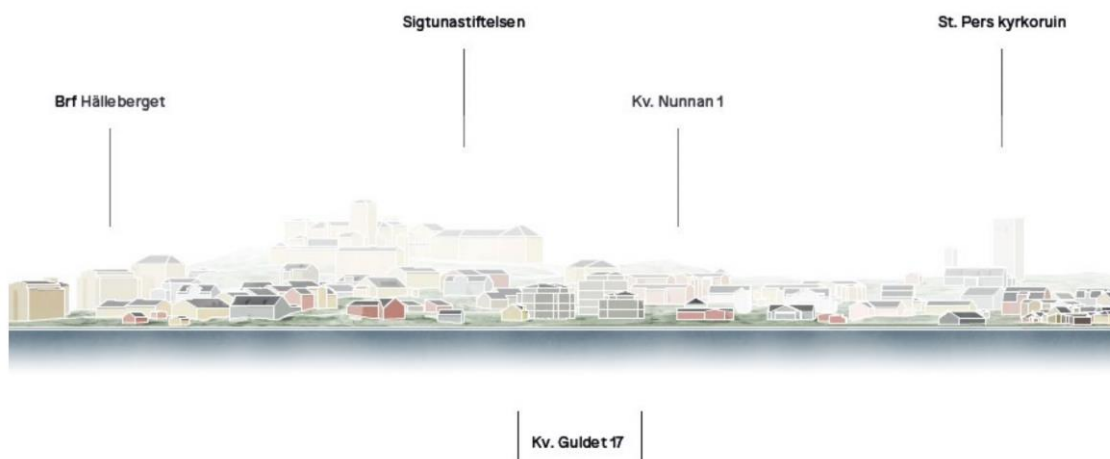
I Planbeskrivningen sid 25 kommer den redogörelse om gällande detaljplaner som man kan förvänta sig i början av dokumentet, så att man förstår vad det är som ändrar sig. Tyvärr är det inte helt korrekt. Sigtuna 2:152 har även C30, och Guldet 17 berörs av C49, där fastigheten är detaljplanerat som Bostad (B II). Om nu förändringen som infördes i C88, att det skulle vara en kursgård, kan man se det som gäller i C49 som en återgång till vad som ändrades i C88.

I avsnittet Detaljplaner nämns det också att Plankartan C88 har ett q på Guldet 17, vilket är det dokument som är juridiskt bindande. Så förändringen som föreslås innebär att man tar bort q från fastigheten. Denna typ av förändring bör framgå av dokumentet. Att en fastighet är q-markerad är det starkaste skyddet en fastighet kan få vad gäller dess bevarande. Det står i Plankartan att det är en Ändrad Lovplikt, men det kan ju inte vara en ändring eftersom det är en ny detaljplan. Hur är det tänkt att C110Ä ska hanteras. Den har enligt sin plankarta denna lovplikt. Förfaller den på grund av att Guldet 17 inte längre är en del av C88? C88 i sig är märklig i att Plankartan som finns på kommunens sidor är "Förslag till ändring av detaljplan". Ändring av vad? Och förslag?

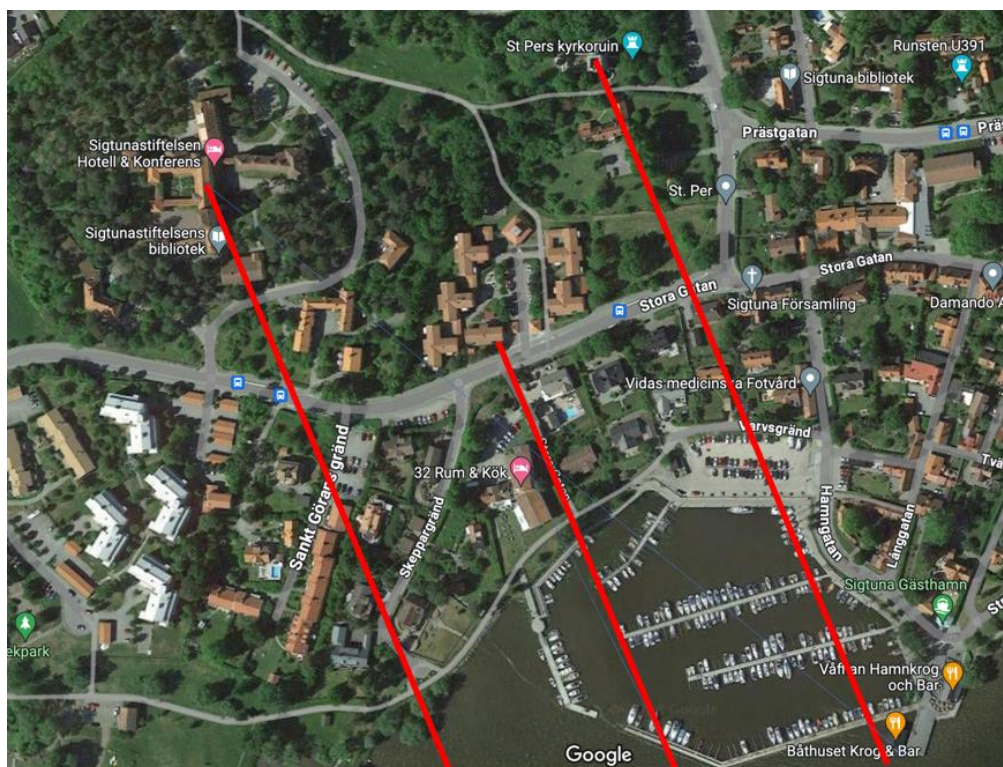
I och med just denna lovplikt kan man ställa sig frågan om denna detaljplan automatiskt ger tillstånd att bygga byggnaderna enligt dessa ritningar, eller om det också kommer att finnas en bygglovsprocess för att bygga husen. Jag hoppas att svaret är ja på den frågan, men innebär detaljplanen att de tre största (och kanske enda träden på fastigheten) som kommer att behöva fällas för att kunna bygga huset vid Skeppargränd? Det finns en bild på dessa träd i Antikvarisk bedömning, men jag vet inte vad syftet med den bilden är i det dokumentet. De finns idag i anslutning till Skeppargränd, ett av dem vid jordkällaren. Det känns som att det är dags att följa Boverkets riktlinje och göra en ny förändring av detaljplan för Guldet som blir en ny detaljplan och de gamla annulleras. Jag har hittat fler fel i kommunens dokumentation, och har bara skrapat på ytan.

13.7. Förvirrande bildmaterial

I framför allt Planbeskrivningen finns det bilder som inte stämmer med verkligheten eller är skapade på sätt som gör att man inte får rätt uppfattning. Jag tog mig ut med kamera för att ta samma bilder, utan de inlagda datorgenererade bilderna. Jag insåg då att min systemkamera inte kan ta dessa bilder, för den har "bara" minsta brännvidd på 18mm. Jag återkommer till dem, och börjar med bilden som ska ge en bild av kanske det viktigaste, nämligen en homogen småstadsbild från vattnet. Den bild som finns med i planbeskrivningen har både "siktlinjer" och höjdhäntering som gör att man måste befinna sig oändligt långt bort på fjärden, för att bilden ska stämma.



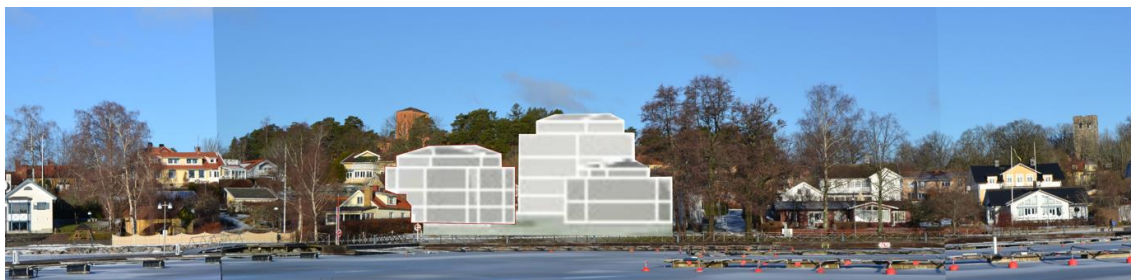
Förutom liten skala, tveksam kvalitet, märklig färgskala så är den märkligaste effekten att ingen ser Sigtuna på detta sätt. Om man ritar ut siktlinjerna till Stiftelsen, S:t Pers ruin och förlängningen av gångvägen så är det tre parallella linjer som aldrig möts i ett öga eller en kamera. Naturligtvis blir felet mindre ju närmare oändligheten man kommer.



Om man ställer sig på bryggan/kajen som är längst ut i hamnen, får man denna bild. Tyvärr finns det redan en "skamfläck" på denna bild med den "senaste" flygeln på 32 men i övrigt ser man att det finns två rader med byggnader mellan stora gatan och strandpromenaden, och att 1800-talsbyggnaden på 32 passar väl in.



Om man nu lägger på bilderna på de tre nya husen från bilden i dokumentet så blir det denna effekt:



Detta är mest för att visa vilken effekt det får av att ha byggnader söder om Stora gatan som är mer än 20 m över vattenytan. Sigtunastiftelsens högsta marknivå är 24 m över vattenytan. Om man förflyttar sig till Båthuset vid Ångbåtsbryggan försvinner stiftelsen helt bakom högsta huset. Det innebär också att utsikten från Sigtunastiftelsens rikskända författarrum tappar

utsikten till stor del av hamnen. Effekten fås utav att Stiftelsen är nästan dubbelt så långt bort från hamnen, så en byggnad på 20 m skymmer 40 m bakom, på dubbelt avstånd. Effekten blir ännu större om personerna går på strandpromenaden eller angör en båtplats längre in i hamnen, och tittar inåt staden.

Det finns också exempel på bilder som är svåra att ta själv, för att det kräver vidvinkel objektiv av ovanliga "mått". Den bilden som var mest förvånande är den som är från strandpromenaden:



För att se huset till vänster och samtidigt se strandpromenaden behöver man få kameran att se 90 grader. Ett objektiv med 18 mm brännvidd är ca 67 grader. (nedre bilden)

Man kan även undra över trädet bakom högsta huset. Det träd som står mellan Guldets 17 och Stora Gatan är ungefär lika högt som huset i sig, och kommer inte att synas ovanför huset. Man kan även undra var nuvarande hus på Guldets 5 tagit vägen.

13.8. Kulturmiljö och förenlighet med översiktsplanen

Trots alla brister i process och dokument, så är det ändå resultatet som gör både mig och andra upprörda. Egentligen behöver man inte ta upp alla argument för varför, för de finns redan behandlade i analyserna. Det märkliga är att trots att många saker inte följer de riktlinjer som finns i Översiktsplanen 2022, bevarandeplanen kommunen tagit fram 2019 och det material Länsstyrelsen har om Riksintresse AB 65, så anser Samhällsbyggnadskontoret att det rymms inom Översiktsplanen.

Det mest tydliga är byggnadens höjd som är drygt en fördubbling av tidigare normer. Det är naturligtvis väldigt olyckligt för kulturmiljön på denna fastighet och för hela kvarteret, men det har en farlig effekt i att det blir svårt att förstå vad som gäller framöver. Det kommer även bli svårt att inte låta andra fastigheter inom området att bygga höga hus, eller begära att få sin fastighet i en egen detaljplan. Men även detta har man i dokumentationen tagit upp som en risk, men gjort bedömningen att det inte är så stor risk att det sprider sig, för det är en fastighet i områdets utkant. Återigen är det ett argument som gör mig än mer orolig, för det visar att man inte ser på gränsdragning för en detaljplan med stort allvar. Det finns fastigheter som är ännu mer på kanten, och det finns fastigheter i kvarteret bredvid som har i stort sett samma ramar att hålla sig inom. Varför skulle inte fastigheterna öster om Guldets 17 tycka att de nu är utkanten av området?

Rivning av en byggnad som tills nu har ett q i nuvarande detaljplan, och att det skulle kunna kompenseras med ett "fotavtryck" av byggnaden, känns inte som en fullvärdig kompensation. Ska det anses vara en ny praxis vi kommer att använda i kommunen? I olika dokument beskrivs det lite annorlunda, huruvida befintlig grund ska vara kvar eller bara en platsättning i dess form. Det verkar även som om huset med 4 våningar kommer att byggas så att balkonger täcker ena hörnet av "fotavtrycket". Småskalighet är en annan term som är lite luddigare, men jag tror inte någon med rent samvete kan kalla detta småskaligt. Förutom att byggnadsytan upptar 825 kvm på en tomt var nedre halva inte används, gör att den övre halvan tas upp till hälften av huskroppar, och dessutom 16 parkeringsplatser och en RHP. Dessutom är det totalt 12 våningar, dvs bostadsyta motsvarande 3 500 kvm. Om man jämför med Guldets i övrigt så är det en väldigt stor andel av boytan och antalet människor som bor i området. Det är naturligtvis väldigt olyckligt för kulturmiljön på denna fastighet, men det har en farlig effekt i att det blir svårt att förstå vad som gäller framöver vad som menas med småskalighet och en till två våningshus. Det kommer även bli svårt att inte låta andra fastigheter inom Sigtuna Stad att inte få följa den nya tolkningen som Samhällsbyggnadskontoret sätter.

13.9. Räddningstjänst, bilparkering och snöröjning

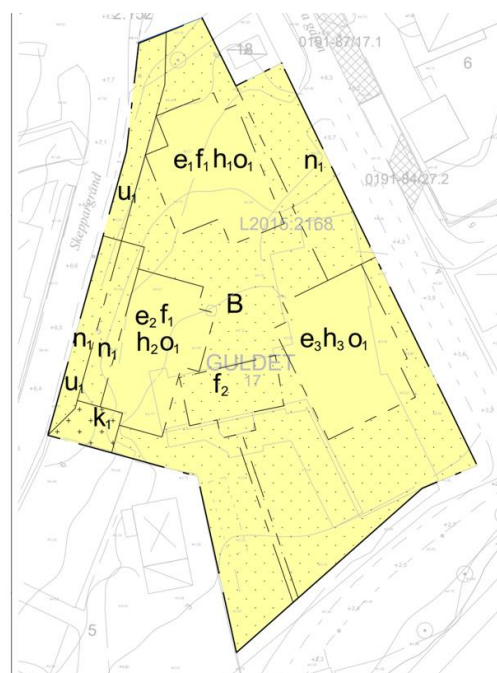
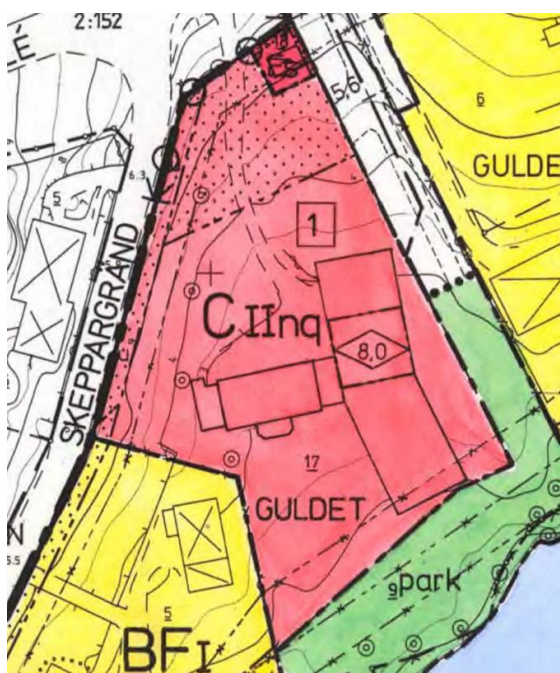
Utmaningar belyses med hus som är högre än 3 våningar, men jag ser inte hur man tänkt lösa det. Skeppargränd nämns som en väg för räddningsarbete, men det innebär också att det är viktigt att ingen parkering sker på Skeppargränd. Det i sin tur belyser en annan utmaning med tanke på att det bara finns en parkeringsplats per lägenhet. Den extra parkering som finns väster om Skeppargränd är en 24 timmars parkering som idag har överflödesparkering från Nunnan. Man kommer inte kunna parkera på anslutningsgatan eller Stora Gatan heller. Jag antar att detta är inom någon norm, men det innebär inte att det inte kommer att bli ett problem. Snöröjning får större utmaningar, då bland annat den del av Sigtuna 2:152 som nu avyttras används som snöupplag under vintern.

13.10. Avfallshantering

Jag ser ingen kommentar gällande hur sophantering kommer att fungera, vad gäller placering av sophanteringskärl, och möjlighet för upphämtning av kärl. Detta har ju blivit en utmaning under sommarhalvåret vad gäller lukt och ohyra.

13.11. Prickad Mark

En förändring som det inte uttryckligen berörs är prickad mark i plankartan. I nuvarande detaljplan så är en stor del av den norra delen av fastigheten på prickad mark. På den nya tillåter man byggnation på den delen. Det hade varit värdefullt med information om varför en så stor del är prickad, och hur beslutet har fattats att det inte längre behövs. Det nämns på vissa ställen att det finns ledningar som kan behövas dras om, och det är förmodligen så att transformatorstationen på Guldet 18 har en viktig funktion för elförsörjningen i området, med tillhörande kablar. Prickad mark handlar ju inte bara om vad den har använts för hittills men också vad kan behövas för i framtiden. På den nya kartan verkar all obebyggd mark vara prickad, men det är oklart vilket syftet är. C88 till vänster, nytt förslag till höger.



13.12. Sammanfattning

Min undersökning visar att det finns en hel del frågetecken kring processen och framförallt bedömningen som är gjord att detta skulle inrymmas inom Översiktsplanen. Det är svårt att tro att om det material som nu gått till samråd hade funnits till, framför allt om den bild som jag tror stämmer bättre med verkligheten vad gäller vyn från hamnen hade visats, att bedömningen kanske hade varit annorlunda.

Processen har redan enligt min uppfattning gått för långt och det är hög tid att ompröva bedömningen enligt min uppfattning. Kvaliteten på information som ligger till grund för samråd är både undermålig, inkonsekvent och missvisande. Vi behöver få en förklaring till varför man "helt plötsligt" ska godkänna flerfamiljshus med dessa höjder, och hur man kan anse att det ryms inom Översiktsplanen. Det har tagit oss mer än 1000 år att komma där vi är i denna unika stad, och vi har kommit hit tack vare respekt för regler. Ett brott mot denna princip kan få oåterkalleliga konsekvenser.

Kommentar

Ny detaljplan eller ändringsplan

Det stämmer att detaljplanen som tas fram är en ny detaljplan, inte en ändringsplan. Detta följer Boverkets rekommendationer. I planbeskrivningen, avsnitt Planeringsunderlag > Kommunala > Detaljplan finns information om vilka äldre detaljplaner som berörs (dvs släcks ut) av aktuell planläggning och vilka bestämmelser som övertas i den nya detaljplanen.

Detaljplanens omfattning

Storlek på planområden kan variera från hela stadsdelar till mindre områden. En detaljplan får inte omfatta ett större område än vad som behövs med hänsyn till planens syfte och genomförandetid. Planområdets storlek har utformats utifrån syftet att pröva förutsättningar för bostäder inom Guldet 17.

Ansökan om planbesked och val av förfarande

För val av förfarande, se Ofta förekommande synpunkter – Förenlighet med översiktsplan och andra kommunala dokument. Frågor som rör ansökan om planbesked hanteras inte inom detaljplanen.

Ansvar för och finansiering av planarbete

Förtydligande kring ansvar av och finansiering av planarbete: Samhällsbyggnadskontoret ansvarar för handläggning av detaljplanearbetet och för framtagande av de utredningar och andra planhandlingar som tas fram under processen. I regel tar samhällsbyggnadskontoret fram utredningar, men i förekommande fall, där samhällsbyggnadskontoret bedömer det lämpligt kan exploatören åta sig detta. I dessa fall ska de ha godkänts av samhällsbyggnadskontoret för att utgöra underlag för det fortsatta planarbetet. Detaljplanearbetet, från beslut om planuppdrag, bekostas av exploatören genom tecknande av plankostnadsavtal, vilket innebär att exploatören står för all samhällsbyggnadskontorets nedlagda tid för att ta fram detaljplanen.

I övrigt bedöms punkten för ospecifik för att kunna besvaras.

Medverkande instanser i planarbetet

Synpunkter från Sigtuna museum har inhämtats under samrådet.

Tidigare detaljplaner och lovplikt

Planbeskrivningens avsnitt om gällande planer har förtydligats. I avsnittet beskrivs hur gällande detaljplaner avses hanteras i den föreslagna detaljplanen. Här framgår att bestämmelserna i DPL C88, inkl "q", utgår. Kulturvärdena hos de befintliga byggnaderna finns beskrivna i planbeskrivningen. Samhällsbyggnadskontoret har under planprocessen tagit fram förnyade utredningar av kulturvärdena på fastigheten och gör bedömningen att skyddsbestämmelser inte är motiverade.

Vid laga kraft kommer den föreslagna detaljplanen att släcka ut och ersätta de gällande planerna inom den nya planens planområde. Den nya detaljplanen övertar följande bestämmelser: Utökad lovplikt för fällning av träd med stamomfång >30 cm vid ca 1,5 meters höjd.

Vid upprättande av en ny detaljplan släcks tidigare detaljplaner ut för det aktuella området. Därför gäller idag inte DPL C30 för den del av Sigtuna 2:152 som ligger inom planområdet, och DPL C49 gäller inte för Guldet 17.

På Sigtunakartan (karta.sigtuna.se) visas vilka planer som idag gäller för olika områden i kommunen.

Bygglövsplaner kommer att krävas för samtliga bygglovspliktiga åtgärder inom detaljplaneområdet.

Förvirrande bildmaterial

Samhällsbyggnadskontorets avsikt med att inkludera illustrationer i planbeskrivningen är att för allmänheten tydligare visa hur planförslaget skulle kunna se ut. I användningen av bildmaterial är det viktigt att inte vilseleda och därför göra tydligt att bilderna är visioner över hur nybyggnationen skulle kunna bli, och inte något som till fullo styrs av detaljplanen. Samhällsbyggnadskontoret bedömer att bildmaterialet inte är vilseledande utan bidrar till förståelsen av planförslaget.

Kulturmiljö och förenlighet med översiktsplanen

Se Ofta förekommande synpunkter.

Räddningstjänst, bilparkering och snöupplag

Åtkomst för räddningstjänst, se svar på yttrande från Brandkåren Attunda.

Parkering: Se Ofta förekommande synpunkter.

Snöupplag: Det stämmer att marken norr om planområdet mot Stora gatan används idag som snöupplag men denna funktion kan vid behov tillses på annan plats.

Avfallshantering

Miljörum avses placeras i byggnad mot Skeppargränd. Se planbeskrivningen, Konsekvenser>Annat>Avfall

Prickad mark

Detaljplanen har utformats så att säkerhetsavstånd till Vattenfalls nätstation uppnås och så att angöring till nätstationen fortsatt är möjlig. Detaljplanen bedöms inte påverka elförsörjningen i området. Se även yttrande från Vattenfall.

14. Sakägare 2

Med bestörtning har jag tagit del av förslaget som jag anser i sin helhet är anstötligt och okänsligt i den kulturmiljö som finns välbevarad kring hamnområdet i Sigtuna, dit Skeppargränd hör. Otänkbart med bebyggelse högre än tre våningsplan.

Utformningen och färgsättning bör harmoniseras till befintlig villabebyggelse.

Hitintills har allt som gjorts i området varit strängt reglerat för att få tillstånd till förändring.

Obegripligt hur man nu tänker förstöra med dessa klossar i jätteformat och färgsättning som är rent tragisk.

Har även tagit del av den granskning [Sakägare 1] gjort av projektet.

Delar hans bedömning och stöder i allt hans argument för att underkänna denna irreparabla hantering av historisk mark och kulturantikvariska värden.

Inkonsekvens, slarv och ändrade värdegrunder från tidigare år till senare uttalanden är häpnadsväckande. Utgår ifrån att Länsstyrelsen sätter sig emot detta.

Kommentar

Se Ofta förekommande synpunkter.

15. Sakägare 3

Undertecknad bor på Stora gatan 82, granne med Guldets 17. Har lägenheten med inglasad balkong till vänster i figur 1. Har bott i lägenheten sedan 1997.



Figur 1 Stora gatan 82 Inglasad balkong till vänster

De förändringar som de planerade nya byggnaderna innebär är betydande. Detta speciellt vad gäller byggnadernas höjd, fri sikt och troligen också ljusförhållanden över året.

15.1. Höjd på byggnader (hus mot Stora gatan)

Om förslaget genomförs kommer det att ge följande:

- Avstånd från Inglasad balkong till hus 3:s närmaste punkt: 37 meter.
- Husets höjd över markplan: 15 meter
- Jag kommer från min lägenhet att ha direkt insyn i våning 1 och våning 2 med våning 3 och 4 ovanför.

Ljusförhållanden har analyserats som måttliga i den avslutande delen av planbeskrivningen. Efter att ha bott i lägenheten i nästan 30 år bedömer jag att ändringarna av ljusförhållandena kommer att vara betydande.

Ska förslaget genomföras bör minst en av de fem våningarna tas bort. Vidare bör det flyttas längre från vägen för att minska den innerstadskaraktär som byggnaden skapar.

15.2. Placering

För att minska hus 3:s [huset mot Stora gatan] dominans över grannbyggnader och minska innerstadskaraktären som skapas runt stora gatan bör huset flyttas 5 till 10 meter från Stora gatan.

Huset kommer att bryta den närliggande konturen som ges av befintliga hus.

Kommentar

Höjd på byggnader

Se Ofta förekommande synpunkter.

Placering

Planförslaget innebär att huset mot Stora gatan får en likartad placering i förhållande till gatan som husen österut i kvarteret Guldet. Placeringen bidrar på så sätt till att definiera gaturummet och upprätta ett visuellt möte mellan entrén och gatan, vilket samhällsbyggnadskontoret bedömer som positivt.

Höjden på huset har sedan samrådet sänkts en våning. Planförslaget innebär efter justeringen att föreslagen bebyggelse håller sig inom den låga siluett som råder i området.

16. Sakägare 4

Vi vill lämna våra synpunkter vad beträffar detaljplanen för bostäder vid Skeppargränd omfattande fastigheten Guldet 17 och del av fastigheten Sigtuna 2:152 i Sigtuna Kommun.

16.1. Gestaltning och kulturmiljö

Vi anser inte att man har anpassat gestaltningen till platsens kulturhistoriska värden och karaktär över huvud taget. Då hade man utformat ett förslag med maximalt två våningar höga hus och i en mer klassisk stil som stämmer in i den närliggande miljön, Det skulle vara mer hållbart ur ett designperspektiv, då moderna byggnader anses förlegade väldigt snabbt idag.

Varför gör man inte om 32 & kök till bostäder istället?

16.2. Påverkan på grannar och ökad trafik

Kommunens förslag har dessutom en negativ påverkan på grannar, som får ökad trafik/buller och minskad utsikt/ljusinsläpp.

Återigen, får vi som har fastigheter i gamla Sigtuna uppleva att man från kommunens sida försöker utveckla byggnader av modern stil som inte är anpassade till platsens karaktär alls och dessutom är enormt mycket högre än närliggande bostäder, utan hänsyn till påverkan av grannar.

16.3. Strandskydd och upplåtelseform

Ni häver dessutom strandskyddet och informerar inte om det här är bostadsrätter eller av skattebetalarna subventionerade hyresrätter, vilket tydligt borde framgå som information till allmänheten.

Det är anmärkningsvärt att man inte värderar Sigtunas särskilda karaktär mer. Väldigt många är överens om att det var ett misstag i många svenska småstäder under 60- och 70-talet hur man förstörde gamla vackra stadskärnor med modern bebyggelse, som idag ter sig allt annat än väl anpassad till dagens samhälle. Det är ju ganska uppenbart hur alla moderna byggnader kommer att te sig inom 10-20 år och därigenom är det heller inte en bra investering för kommunen.

Vi ber er vänligen att inte förstöra Sigtuna på samma sätt.

Kommentar

Gestaltning och kulturmiljö

Se Ofta förekommande synpunkter.

Påverkan på grannar och ökad trafik

Trafik: Förslaget innebär viss ökad trafik på omgivande gator. Parkeringarna längs Skeppargränd är dock placerade så att boende på Guldet 17 inte behöver åka längs hela Skeppargränd och vända på vändplanen, vilket betyder att huvuddelen av Skeppargränd inte kommer få ökad trafik.

Samhällsbyggnadskontoret har sedan samrådet studerat vidare utformningen av skaftgatan/GC-vägen öster om planområdet, för att få en trafiksäker lösning för boende, fotgängare och cyklister.

För övriga frågor, se Ofta förekommande synpunkter.

Strandskydd och upplåtelseform

Strandskydd: se kommentar på Sakägare 8's yttrande.

Upplåtelseform: Detaljplanen möjliggör för olika upplåtelseformer. Upplåtelseform är inte något som kan regleras i detaljplan.

17. Sakägare 5

Gestaltning och kulturmiljö

Jag är en av de berörda när det gäller detaljplanen (Guldet 17) Jag har både frågor och funderingar angående detaljplanen, i synnerhet till intrycket klossarna ger från alla väderstreck. Både som invånare och fd Sigtuna guide funderar jag på den estetiska kostnaden vi förlorar med en plan som denna. Jag hänvisar till [Sakägare 1] som delar mina egna frågor och fundering på detaljplanen.

Med vänliga hälsningar och hoppet till ett förslag Sveriges äldsta stad förtjänar.

Kommentar

Se Ofta förekommande synpunkter.

18. Sakägare 6

Boende i kvarteret Nunnan har inkommit med ett gemensamt yttrande, undertecknat av 47 personer:

Vi närboende i kvarteret Nunnan till fastigheten Guldet 17 har tagit del av förslaget till detaljplan och vill lämna följande synpunkter på förslaget.

Vi motsätter oss den föreslagna, nya detaljplanen för kvarteret Guldet. Dels för att:

18.1. Bostadsbehov

- Det inte just nu finns behov av nya bostäder i Sigtuna stad, särskilt inom aktuellt område.

18.2. Gestaltning

- De föreslagna byggnaderna bryter mot traditionellt byggande i staden.
- Husen förfular den viktiga siluetten av staden från sjösidan.

18.3. Placering

- Huskroppen närmast Stora gatan upplevs ligga väldigt nära gatan och dess höjd två våningar över närliggande bebyggelse stärker detta.
- Infarten från väster mot stadskärnan ges en väldigt annorlunda karaktär, och

18.4. Påverkan på grannar

- många boende i Nunnan förlorar den för många så värdefulla utsikten mot Mälarstranden.

Sigtuna stad är unik som Sveriges äldsta stad. Om man vill göra förändringar i stadens bebyggelse är det en mycket ansvarsfull uppgift för kommunens politiker. Här krävs kunskap i stadens många sekel långa byggnadshistoria. Även om det mest uppenbara är de tre kyrkoruinerna, Mariakyrkan och runstenarna som finns kvar från stadens äldsta tid finns mycket från senare sekler som ger intrycket av en medeltidsstad. Det är nog så de flesta av stadens invånare vill se sin stad även framöver. Det gäller säkert också de stora mängder turister från alla håll i världen som kommer hit som våra gäster, antingen de kommit hit landvägen eller sjövägen.

Större delen av stadens äldre bebyggelse ligger utmed eller nära stråket Stora gatan till Manfred Björkqvist allé från Färjestadsbron till Sigtunastiftelsen. Här har skett många förändringar det senaste seklet – ibland i politisk enighet, ibland efter mångåriga strider. Från mitten av 1900-talet har stadens bebyggelse utvidgats betydligt. Brännbo gård förvandlades till ett nytt bostadsområde som kunde förse den del av befolkningen som tvingats leva i trånga bostäder med ofta undermåliga hygieniska förhållanden med moderna bostäder. Här tillkom småhus, hyreshus, bostadsrätter, radhus och ett tiotal butiker. Sedan har befolkningsökningen gjort att ett flertal nya områden i anslutning till staden tillkommit såsom Hällsbo, Prästängarna, Harberget, Hälleberget och vårt eget område, Nunnan.

Vid decennieskiftet föddes idén om ett stort nytt bostadsområde på Ragvaldsbo gårds marker – nu kallat Sigtuna stadsängar skilt från övriga staden. Efter en lång informationskampanj fick sigtunaborna rösta om förslaget. Det visade sig att majoriteten var för att ”gamla” Sigtuna nu fick en modern tvillingstad. Här kan nu gamla sigtunabor och de många utifrån, som vill flytta till staden, finna bostäder av alla kategorier lämpade för var och ens behov.

Läget när det gäller stadens bostadsfråga är alltså nu ett helt annat än det var på 1950-talet. Vi boende i kvarteret Nunnan ser därför inte att bostadsbrist kan motivera byggandet av tre kompakta tre till fem våningar höga hus nära Mälarstranden. De bryter mot tidigare principer för byggande. De kommer att bryta och förfula stadens siluett från sjösidan. Vi motsätter oss alltså inte de nya bostadsplanerna utifrån ”där vi bor ska inga förändringar ske” utan för att de föreslagna planerna bryter mot stadens byggnadstradition. Vi kan ha förståelse för att ägaren inte längre finner det ekonomiskt möjligt att framöver bedriva nuvarande verksamhet efter stiltjen under covidåren och i konkurrens med stadens övriga kursgårdar och restauranger. Här skulle istället för de tre föreslagna kompakta husen nya familjer kunna få ett attraktivt boende intill Mälarstranden om man istället utnyttjade tomten till att bygga flera, lägre hus med bevarad huvudbyggnad som utgångspunkt.

Överlag har byggnadernas påtagliga, uppenbarligen besvärande höjd tonats ner – ”Dock lyfter sig den föreslagna bebyggelsen något över grannbebyggelsen”, ”en sammantaget låg siluett” ”Höjningen är dock så pass begränsad”. Detta leder till den tveksamma slutsatsen ”att det inte kan anses leda till påtaglig skada på riksintresset”.

Avslutningsvis, för många av oss i kvarteret Nunnan utgör närheten till Mälarens vatten en del av det attraktiva i boendet. Flera har också möjlighet att från lägenheten se delar av sjöstranden. En stor del av dessa värden för vårt boende försvinner om de planerade höga husen – det högsta närmast Nunnan – uppförs och därmed kan i varje fall inte vi acceptera att planändringen inte skulle ha betydande påverkan på sociala värden.

Kommentar

Samballsbyggnadskontoret tackar för informationen och delar uppfattningen att utveckling av Sigtuna stad kräver god kunskap om platsens historia och denna unika miljö.

Bostadsbehov

Sambällsbyggnadskontoret noterar yttrandet. Kommunen tar regelbundet fram riktlinjer och planer för bostadsförsörjningen. Planförslaget ligger i linje med de riktlinjer som tagits fram.

Gestaltning:

Se Ofta förekommande synpunkter.

Placering:

Se svar på yttrande från Sakägare 3.

Påverkan på grannar

Planförslaget innebär att bebyggelse placeras närmare Stora gatan än vad som medges i gällande detaljplan, dock ej närmare gatan än övriga byggnader i kvarteret Guldet. Kontorets bedömning är att den föreslagna exploateringen ligger inom vad som kan förväntas i detta läge i staden, och att det inte innebär påtagligt försämrade förhållanden för boende i Kvarteret Nunnan.

Se även Ofta förekommande synpunkter.

19. Sakägare 7

Som ägare till fastigheten Guldet 5 vill vi härmed avge yttrande i rubricerat ärende.

När min familj bestämde sig för att köpa fastigheten Guldet 5 så gjorde vi det för att kunna bygga ett hus inom den gällande detaljplanen för platsen och den småskaliga byggnation och miljö som finns i landskapet.

Under cirka ett år har vi arbetat med ett bygglov för att kunna bygga vårt nya hus. I den processen har vi lärt om ännu mer om den känsliga kulturmiljö som vår fastighet finns i och de hänsyn som måste tas vid byggande. Precis som för fastigheten Guldet 17 gäller för vår fastighet att den berörs av flera riksintressen och ligger inom fornlämningen Sigtuna stad – ”svarta jorden”. Mängder av utredningar, anpassningar till platsen, krav på placering och material, m m krävs för att en byggnation ska kunna ske, även om det redan finns en byggrätt i den gällande detaljplanen. Vi har förståelse för allt detta och försöker efter bästa förmåga ta fram bygglovhandlingar som möter alla långtgående krav.

19.1. Påverkan på grannar

Med den erfarenhet vi har av kommunens krav på hur byggnationen på vår tomt, grannfastighet till Guldet 17, måste utformas så är det med stor förvåning som vi har läst rubricerad samrådshandling. Plötsligt föreslås det tillåtas 3-5-våningsbebyggelse i flerbostadshus mitt i den känsliga kulturmiljön som tidigare endast tillåtit 1-2-våningsbebyggelse. Det område, vårt grannskap, som vi trodde även framgent skulle bestå av småskalig bebyggelse föreslås nu förändras till något helt annat. Vi kommer dessutom påverkas negativt av mer trafik på vår gata in till tomten när en parkeringsplats ska anläggas på Skeppargränd. Detta påverkar vår livsmiljö och livskvalitet negativt, liksom värdet på vår fastighet.

”Placeringen av den nuvarande byggnaden relaterar troligtvis till det äldre boningshuset på Guldet 17 och ingick ursprungligen i en grupp av byggnader som alla låg i samma vinkel (Se figur 1). Denna vinkel kommer förmodligen av Stora gatan. På en karta från 1893 är det äldsta huset, boningshuset på Guldet 17, förlagt parallellt med Stora gatan (Se figur 2). En karta från 1910 visar de tre hus som tillsammans utgjorde en grupp av byggnader där Guldet 5 ingick. Idag är en av dessa byggnader borta. Den föreslagna byggnaden är placerad utifrån samma vinkel som det hus som föreslås rivas. Men i och med att den nya byggnaden breder ut sig i väster mot Skeppargränd blir relationen till gatan och kringliggande hus en annan. Den nya byggnaden skulle bli en del av gaturummet på ett sätt som den äldre byggnaden inte varit. Längs med Skeppargränd är husen placerade parallellt utmed gatan. Det föreslagna huset

hamnar istället i ett diagonalt förhållande till gatan, vilket Sigtuna museum ställer sig frågande till.” Detta låg till grund för att bygglovsenheten inte skulle bevilja bygglov för en villa enligt det då aktuella förslaget.

När man tar del av museets yttrande i vårt bygglovsärende, men också vad översiktsplanen och bevarande- och förnyelseplanen säger om det aktuella området är det väldigt svårt att förstå att ett förslag, så som det ser ut i samrådshandlingen, kan läggas fram.

Nyligen har museet i ett ärende föreslagit avslag på en ansökan om rivning av ett fallfärdigt uthus på vår tomt. Samtidigt föreslås i samrådshandlingen att en välbehållen villa från 1800-talet, som dessutom finns i en detaljplan där byggnaderna skyddas av ”q”, ska rivas. För mig framstår inte detta som logiskt, rättssäkert och som likabehandling.

Förslaget till ny detaljplan strider mot Bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad. Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, riksintresset Mälarens stränder, riksintresset Sigtuna stad (AB 65), riksintresset för det rörliga friluftslivet samt inom fornlämningen RAÄ Sigtuna 195:1.

Med hänvisning till ovanstående kräver vi att planen görs om och att kommunen i det arbetet:

19.2. Översiktsplan och bevarande- och förnyelseplanen

- Följer vad som stipuleras i översiktsplanen och bevarande- och förnyelseplanen, inte minst vad gäller höjden på byggnaderna

19.3. Riksintresse för kulturmiljövården

- Tar hänsyn till riksintresset och de värden som ska värnas enligt dessa.

19.4. Strandskydd

- Prövar strandskyddet på nytt då användningsområdet ändras och flera detaljplaner berörs.

19.5. Miljökonsekvensbeskrivning

- Tar fram en miljökonsekvensbeskrivning för den nya detaljplanen.

19.6. Ekonomisk riskkalkyl

- Gör en ekonomisk riskanalys för projektet så att inte området riskerar att bli obebyggt och en byggarbetsplats för lång tid framöver.

Om inte hänsyn tas till ovanstående föreslår vi att planarbetet avbryts.

Kommentar

Påverkan på grannar:

Trafik: Förslaget innebär viss ökad trafik på omgivande gator. Parkeringarna längs Skeppargränd är dock placerade så att boende på Guldets 17 inte behöver åka längs hela Skeppargränd och vända på vändplanen, vilket betyder att huvuddelen av Skeppargränd inte kommer få ökad trafik.

I övrigt, se Ofta förekommande synpunkter.

Översiktsplan och bevarande- och förnyelseplan

Se Ofta förekommande synpunkter.

Riksintresse för kulturmiljövården

Se Länsstyrelsens yttrande (1.2), samt kommunens kommentarer.

Strandskydd:

se kommentar på Sakägare 8's yttrande.

Miljökonsekvensbeskrivning:

En miljökonsekvensbeskrivning tas fram i de fall planförslaget riskerar att innebära betydande miljöpåverkan. Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan ska samrådas med Länsstyrelsen. I Länsstyrelsens yttrande framkommer att de delar bedömningen att planen inte anses medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

Ekonomisk riskkalkyl

Se Ofta förekommande synpunkter.

20. Sakägare 8

Sammanfattande synpunkter:

- Vi ser positivt på en utveckling av bostäder på fastigheten Guldet 17.
- Vi kräver en omarbetning av planförslaget så att inte utsikt och andra viktiga värden i närmiljön försämras för vår fastighet.
- Vi vill att riktlinjerna i översiktsplanen och bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad för området ska följas vid framtagande av detaljplanen.
- Vi vill att hänsyn ska tas till de riksintressen som berör området i framtagande av detaljplanen.
- Vi menar, med tanke på den mycket känsliga kulturmiljö som det aktuella planområdet finns i, att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram i planarbetet.
- Med tanke på att flera detaljplaners användningsområde ändras samt den kraftigt höjda exploateringen på platsen, menar vi att strandskyddet ska prövas.
- Vi vill att kommunen säkerställer exploateringens ekonomiska hållbarhet, samt att en tydlig tidplan fastslås, innan planarbetet tas vidare till nästa skede.
- I övrigt hänvisas till nedan lämnade synpunkter.

Inledning

Sigtuna kommun beslutade 8 mars 2022 att lämna positivt planbesked för fastigheten Guldet 17. Den 7 februari 2023 gav kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom planläggning med standardförfarande pröva förutsättningarna för bostäder på fastigheten Guldet 17. Planprocessen har nu kommit till samrådsskedet.

Som ägare av fastigheten Sankt Göran 5 (Skeppargränd 2) är vi grannar till Guldet 17. Vi utgör därmed även en del av sakägarkretsen och har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på samrådshandlingen, vilka härmed inlämnas.

Vi vill inledningsvis understryka att vi från första början ställt oss positiva till ett ändrat användningsområde från institution till bostäder i detaljplanen för Guldet 17. Det kan komma att ge området en bättre struktur och nyttjande. Vi kunde dock inte föreställa oss att ett ändrat användningsområde, så som det kommer till uttryck i samrådshandlingen, så påtagligt skulle försämra vårt grannskap, livsmiljö och värdet på vår fastighet. Det gör att vi inte under några som helst omständigheter kan tillstyrka förslaget till ny detaljplan. Tvärtom bör handlingen redan i denna del av processen återförvisas till samhällsbyggnadskontoret för bearbetning och

för besvarande av de frågeställningar som vi lyfter fram i detta yttrande. Planen kräver så omfattande förändringar, med bland annat en annan placering av huskropparna att det ej är meningsfullt att med nuvarande utformning föra ärendet vidare till granskning och så småningom antagande.

20.1. Ekonomisk riskkalkyl

Fastigheten Guldet 17 ligger i ett område som är kritiskt ur många synvinklar och det finns mängder av omständigheter som det måste tas hänsyn till vid en eventuell exploatering. En sådan är den ekonomiska hållbarheten i projektet. Fastigheten ligger i ett mycket känsligt läge, vid strandpromenaden i Sveriges äldsta stad och dessutom inom den "svarta jorden". Det vore förödande för kulturmiljön, boende och besökare om projektet påbörjas, exempelvis genom rivande av befintliga kulturhistoriska byggnader och sedan inte kan fullföljas inom rimlig tid. Det vore också mycket olyckligt om hela projektet inte färdigställdes vid ett och samma tillfälle. Så som byggnationen nu är planerad ska det produceras tre separata huskroppar. Om det inte finns ekonomiska och praktiska möjligheter att färdigställa hela projektet samtidigt finns en uppenbar risk att denna centrala fastighet blir en byggarbetsplats under lång tid till förfång för grannar, boende i staden och besökare.

Bostadsbyggande på fastigheten Guldet 17 är behäftade med flera kostnadsdrivande faktorer jämfört med många andra byggprojekt. Det gäller inte minst krav som är kopplade till riksintressen för strandskydd och kulturmiljövård. Därtill ställer kommunen långtgående krav i bland annat översiktsplan och förnyelse- och bevarandeplan. Kostnaderna för framtagande av utredningar och underlag är omfattande. Det har vid provtagningar redan konstaterats att marken är förorenad. Det kan finnas en risk för tillkommande saneringskostnader. Hela fastigheten ligger inom den skyddade fornlämningen RAÅ Sigtuna 195: 1, "svarta jorden". Alla ingrepp i marken är tillståndspliktiga hos Länsstyrelsen. Det finns en uppenbar risk för tillkommande utgrävningskostnader i projektet som måste beaktas i en ekonomisk riskkalkyl.

I exploateringskalkylen är naturligtvis markpriset den mest betydande faktorn, vid sidan om produktionspriset. Den senaste redovisade köpeskillingen för fastigheten som vi kan se är från 2009 och uppgår till 22 mkr. Man får utgå från att exploatören tänker sig en bostadsproduktion med stora ambitioner avseende kvalitet och exklusivitet. Det leder ofrånkomligt till, att de redan i utgångsläget höga produktionskostnaderna, blir ännu högre. Projektet omfattar i skisserna endast 17 lägenheter. Trots att antalet lägenheter eller lägenhetsstorlekar inte regleras i detaljplanen kan det fastslås att antalet kvadratmeter bostadsarea att slå ut kostnaderna på är mycket begränsade. Även om lägenheterna skulle gå att sälja till rekordpriser i Sigtuna är det svårt att se exploateringen, så som den ser ut i samrådshandlingen, skulle vara ekonomiskt hållbar.

För att Guldet 17 inte ska riskera att bli en tom tomt mitt i Sigtuna stad, eller en byggarbetsplats för lång tid framöver, bör kommunen göra en gedigen riskanalys av den ekonomiska hållbarheten i projektet innan planprocessen tas vidare. Om en sådan riskanalys skulle leda till att planprocessen ändå fortskrider borde en konkret tidplan kopplas till projektet med ett tillhörande exploateringsavtal med kännbara viten om tidplanen inte hålls.

20.2. Påverkan på grannar: värdeminskning

När vi valde att köpa vår fastighet så gjorde vi det efter noggranna överväganden. Det är familjens största investering i livet och vi la stor vikt med hur omgivningen ser ut och vilka framtidsplaner som fanns för området. Med tanke på barnen köpte vi ett hus i en omgivning av småhus och småskalig bebyggelse och med en säker miljö med lite trafik på vår gata. En bra utsikt och liten insyn var också mycket viktiga värden när vi inte bara köpte buset, utan också valde att investera i och utveckla fastigheten. Om samrådsförslaget skulle förverkligas riskeras stora mänskliga och ekonomiska värden för oss.

Utformningen av den föreslagna bebyggelsen försämrar kraftigt livskvaliteten för vår familj. Att ett 4-våningshus med takterrass placeras precis framför vårt hus leder till bland annat följande:

- Befintlig sjöutsikt förvinner genom att ett fyra våningshus med takterrass placeras så att befintlig siktlinje mot Mälaren försvinner.
- Det 4 våningar höga huset leder till direktinsyn i vårt hus och trädgård som inte finns idag.
- Boende i det nya huset kommer att blicka rakt ner på vår fastighets rekreationsyta.
- En stor parkeringsyta tillskapas mitt framför vårt hus på Skeppargränd vilket inte bara leder till ett försämrat visuellt intryck utan även till mer trafik med backande fordon m.m precis vid vår fastighet.

Om man flyttar till ett hus där det redan finns en gällande detaljplan på grannfastigheten som medger byggande som påverkar din fastighets marknadsvärde eller livskvaliteten för din familj är en sak. När det däremot tillkommer en påtaglig försämring genom ett kommunalt beslut efter att du köpt fastigheten är det något annat. Det är den risk vi nu löper om samrådshandlingen skulle gå vidare för att så småningom bli en lagakraftvunnen detaljplan.

Bygg- och miljönämnden och exploatören bör redan i den del i planprocessen som vi nu befinner oss i anlägga ett medborgarperspektiv och inte medvetet försämrade befintliga boendes livsmiljöer och värden, för att inte riskera dras in i långdragna överklaganden och juridiska processer kring ersättning för värdeminskning.

Nedan framgår hur siktlinjerna försämras samt hur utsikten från vårt köksfönster mot Mälaren ser ut idag och hur det skulle se ut med nuvarande förslag.



Till vänster: utsikt från köksfönster (och ytterligare sex fönster) som det ser ut idag. Till höger: inlagd volym (skalenlig) som visar hur utsikten begränsas och förändras av planförslaget. En 22 meter lång och från 9 meter högfasad från Skeppargränd förstör påtagligt utsikten och skapar betydande insyn.

När en byggnation på en granntomt genom en ny detaljplan försämrar värdet på din fastighet, exempelvis genom försämrade utsikt uppstår frågor om rätt till ersättning. I Sverige regleras dessa situationer främst genom plan- och bygglagen och ibland även miljöbalken.

Vi vill att byggnationen på Guldets 17 utformas så att inte siktlinjerna från vår fastighet försämras och därmed minskar värdet på vår fastighet. Skulle så ändå ske bjuder vi nu in kommunen till att göra gemensamma värderingar om hur värdet på vår fastighet påverkas vid den planerade byggnationen. På så sätt skulle en ersättning för värdeminskning kunna föras över på exploatören i ett avtal. På så sätt riskerar inte skattebetalarna stå för en eventuell sådan ersättning.



Idag finns utsikt mot Mätaren och på avstånd en gårdsplan med ett 1800-talslihus. Idag är det cirka 40 m till närmaste hus. I planförslaget 15-18 m. Det blir även direkt insyn in i vår trädgård från det nya huset från flera lägenheter och den stora takterrassen.

20.3. Strider mot översiktsplanen och bevarande- och förnyelseplanen

Så sent som i kommunens Översiktsplan från 2022 beskrivs planeringsinriktningen för Sigtuna stadskärna, i vilken Guldet 17 ligger, som i huvudsak bevarande. Om en varsam utveckling ändå kan tillåtas ska det ske under förutsättning att befintliga värden inte äventyras. Att tillåta rivning av kulturklassade byggnader och möjliggöra femvåningshus där det stipuleras att det ska tillåtas endast en- till tvåvåningsbebyggelse, dessutom med helt andra takvinklar än vad som tidigare varit godkänt, måste betraktas gravt strida mot den översiktsplan som inte ens har hunnit bli två år.

I översiktsplanen pekas Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad ut som vägledande dokument för frågor som berör bebyggelse och kulturmiljö i staden. Fastigheten Guldet 17 berörs mycket påtagligt av denna plan som ännu ej har hunnit bli fem år.

I bevarande- och förnyelseplanen för området där Guldet 17 ligger kan följande utläsas:

"Kvarteret är av olikartad karaktär, men kännetecknas generellt av låg envåningsbebyggelse mot sjösidan och högre tvåvåningsbebyggelse mot Stora gatan. Kvarteret bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och representerar Sigtunas utveckling under senare delen av nittonhundratalet med moderna anpassningar av den historiska bebyggelsestrukturen."

I riktlinjerna för framtiden för området där Guldet 17 ligger står följande:

"Vid restaurering och vid om- eller tillbyggnad ska hänsyn tas till det enskilda byggnadernas värdebevarande karaktärsdrag, exempelvis vad gäller material, utformning, proportioner, uppförandetid etcetera. Vid eventuell nybyggnation bör takvinklar vara 25 till 30 grader ... "

Det är uppenbart att det höga exploateringsstal med femvåningshus som finns redovisade i samrådshandlingen inte alls följer riktlinjerna i bevarande- och förnyelseplanen. Inte heller de tidigare så tydliga kraven på takvinklar följs i samrådshandlingen.



Kravet på att bevara området karaktär och struktur avseende tak och takvinklar överges i samrådshandlingen. Takvinklar på 10-20 grader föreslås istället för dagens 25-35 grader.

Det är mycket viktigt för boende, fastighetsägare, grannar, invånare, besökare, investerare, byggare och kulturhistoriskt intresserade att det finns en långsiktighet och förutsägbarhet i strategiska dokument som översiktsplan och bevarande- och förnyelseplan. Som vi ser det har det inte framkommit något nytt under den korta tid som passerat sedan dessa senast antogs varför vi anser att Översiktsplanen och Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad ska följas vid ändringen av detaljplanen för Guldet 17.

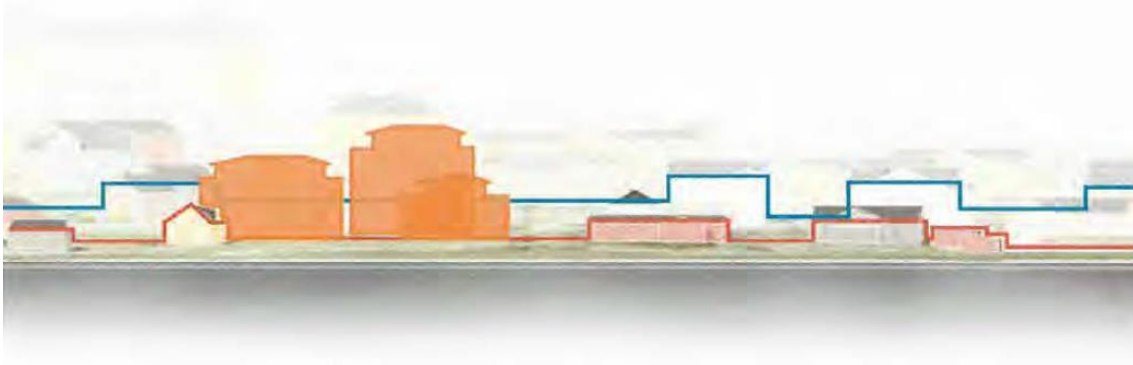
20.4. Riksintresse för kulturmiljövården och vyn från Mälaren

Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6§ Miljöbalken. Riksintresset har benämningen Sigtuna stad (AB 65). Som framgår av Länsstyrelsens länskarta, som återfinns på sidan 17 i samrådshandlingen omfattar inte bara riksintresset landområdet, utan även en stor del av vattnet utanför staden. Anledningen till det är vyn och intrycket av Sveriges äldsta existerande stad från Mälaren bedöms som mycket viktig ur ett kulturhistoriskt perspektiv och att kulturmiljövårderna längs strandlinjen bedöms som synnerligen höga. Riksantikvarieämbetet gjorde sin senaste bedömning av riksintresset år 2022.

Vidare kan konstateras att planförslaget strider mot följande riktlinjer, överväganden och rekommendationer om hur byggnation ska ske i den känsliga kulturhistoriska miljö där planområdet finns:

- Karaktäristiska långsmala tomter i vinkel mot Stora gatan. Läsbarhet av stadens gatu- och tomtstruktur.
- Utformning av bebyggelsen, karaktär, placering på tomterna med småskalig träbebyggelse i en till två våningar.
- En sammantaget låg siluett i hela området med ett taklandskap i varierande höjd, form och takfall med enkla och brutna sadeltak.

Förslaget i samrådshandlingen är inte anpassat till de värdebärande uttrycken i omgivningen så som "en sammantaget låg siluett som gemensam nämnare för hela området". Tvärtom lyfter sig den föreslagna bebyggelsen kraftigt över grannbebyggelsen på södra sidan om Stora gatan.



Den röda linjen illustrerar den befintliga envåningsbebyggelsen närmast Mälaren. Den blå linjen illustrerar den befintliga tvåvåningsbebyggelsen närmast Stora gatan. De orangea byggnaderna illustrerar den föreslagna bebyggelsen på Guldet 17 och visar hur exploateringen bryter både mot riksintresset och bevarande- och förnyelseplanen.

Samhällsbyggnadskontorets skrivningar om var i riksintresset planområdet är placerat måste avvisas. Antingen är området en del av riksintresset eller inte. Hela området ligger inom riksintresset. Om man så tydligt frångår riksintresset och bevarande och förnyelseplanen, så som man gör i samrådshandlingen, finns det en uppenbar risk att det öppnar upp för ytterligare omgestaltningar och skalförändringar inom riksintresseområdet.

Sammantaget kan konstateras att planförslaget påtagligt skadar riksintresset.

20.5. Fornlämningen RAÅ Sigtuna 195:1

För att skydda Sigtuna stads arkeologiska lämningar mot otillåtna ingrepp är hela innerstaden skyddad forn lämning. Hela fastigheten Guldet 17 är en del av Fornlämningen RAÅ Sigtuna 195: 1, även kallad "svarta jorden". Alla forn lämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen 2 kap. och får inte skadas. Alla ingrepp i jorden inom fastigheten Guldet 17 kräver tillstånd från Länsstyrelsen.

Det är möjligt, för att inte säga troligt, att det finns ännu icke påträffade forn lämningar inom planområdet.

Inför byggnationen av bostäder i kvarteret Nunnan, på andra sidan Stora Gatan vid Guldet 17 genomfördes I 987 omfattande och värdefulla utgrävningar innan bostäder kunde börja byggas. Eftersom nuvarande byggnader på fastigheten ska rivas och huskroppar med souterräng-/källarplan ska placeras på nya ställen bör området grävas ut.

I den ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören som upprättats på sidan 13 i samrådshandlingen bör det tydliggöras vem som bär kostnaden för utgrävningar på fastigheten.

20.6. Rivning av kulturbyggnad

Det ursprungliga huset som finns på fastigheten är en liggstimrad villa som uppfördes 1884 på uppdrag av ångfartygsbefällhavare Carl Richard Johansson.

På 1940-talet började fastigheten att användas som vandrarhem. För gestaltningen av ombyggnationen ansvarade den kände arkitekten John Åkerlund. Värdet bedöms ligga i husets läge och proportioner. Plankartan som omfattar Guldet 17 har försetts med beteckningen "lilla q". Det betyder all inom området får inte en ändring av en byggnad vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningens egenart.

Det framkommer i samrådshandlingen ingen ny bedömning om varför kommunens ställningstagande till att skydda planområdet q skulle ha ändrats. En rivning av det kulturklassade huset bör därför ej medges.

20.7. Strandskyddet bör prövas

När detaljplanen för området ändras inträder strandskyddet på platsen i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18§. Området omfattas idag av tre detaljplaner och en fastighetsplan. Användningsområdena institution, allmän plats gata och allmän plats park/plantering ändras i förslaget till användningsområde bostad.

Området upplevs idag som tillgängligt för allmänheten. Förslaget i samrådshandlingen innebär en "privatisering" av ett viktigt område längs strandpromenaden och allmänhetens tillgänglighet till området försämras.

Eftersom användningsområdet ändras bör strandskyddet prövas.

20.8. Utökad lovplikt för trädfällning

Inom planområdet finns flera ädellövträd med betydande naturvärden som bör bevaras. De bedöms till och med vara så skyddsvärda så att kommunen beslutat om en utökad lovplikt (ändringsplan C11Ä).

Det finns inget i samrådshandlingen som tyder på att skyddsvärdet av dessa träd har förändrats. Den utökade lovplikten för trädfällning i området bör därför kvarstå.

20.9. Parkeringsplatser förfular och stör riksintresset och intrycket i området

Detaljplanen föreslås ha parkeringsnorm 1, alltså en parkeringsplats per lägenhet. Då detaljplanen inte fastslår antalet lägenheter utan endast byggrätten i kvadratmeter behöver det i planhandlingen redovisas var ytterligare parkeringsplatser ska rymmas om lägenheterna blir mindre och fler än den preliminära idén på 17 lägenheter. Redan nu kan dock konstateras att de föreslagna 17 parkeringsplatserna förfular och stör riksintresset och intrycket i området. Planen rör ett mycket känsligt område mitt i Sigtuna stad och stor vikt bör läggas vid bevarande och estetik. De parkeringar som behövs för den kraftiga exploateringen i tre- och femvåningshus bör därför helt eller delvis läggas under husen.

20.10. Miljökonsekvensbeskrivning

Planförslaget medför en betydande miljöpåverkan vilket gör att en fördjupad miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 1 I§ miljöbalken måste upprättas.

Området är mycket känsligt för påverkan för kulturvärden. Den föreslagna bebyggelsen avviker kraftigt från närområdets karaktär och är inte anpassat till uttrycken i riksintresset. Planen ger ett mycket stort exploateringstal jämfört med dagens plan. Planen strider uppenbart mot Bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad. Fastigheten ligger inom riksintresset för kulturmiljövård, riksintresset Mälarens stränder, riksintresset Sigtuna stad (AB 65), riksintresset för det rörliga friluftslivet samt inom fornlämningen RAÄ Sigtuna 195: 1. Dessutom skyddas ädellövträden i området av utökad lovplikt (C110Ä). Området och dess byggnader är i plan skyddat av "q".

I en kulturmiljöanalys från 2021, som omnämns i samrådshandlingen på sidan 30, konstateras att planområdet "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 området är viktigt för stadens identitet." Hela uttrycket i riksintresset sett från detta håll idag handlar om en envåningsbebyggelse närmast vattnet och en tvåvåningsbebyggelse närmast Stora gatan. Nu föreslås trevåningshus närmast vattnet och hela fem våningar närmast Stora gatan. Kravet som finns idag på takvinklar på 25-30 grader slopas och vinklar på 10-20 grader föreslås tillåtas. Karaktären på området ändras radikalt.

Som redovisats i punkt efter punkt i detta yttrande är påverkan på en rad områden inom miljö- och kulturmiljöområdet betydande i samrådshandlingen och därför ska en miljökonsekvensbeskrivning göras.

I ansvarsfördelning mellan kommunen och exploatören som upprättats på sidan 13 i samrådshandlingen bör tydliggöras vem som står för kostnaden för framtagande av en miljökonsekvensbeskrivning i projektet.

20.11. Regionala utvecklingsplanen och Riktlinjer för bostadsförsörjning

Samrådshandlingen bryter mot den del i det kommunala bostadsförsörjningsprogrammet som uttrycker att ”ny bebyggelse ska harmonisera med omgivningen”. Det kan konstateras att planförslagets exploateringstal och bebyggelsen med 3-5-våningshus bryter kraftigt mot omgivningen söder om Stora gatan där bebyggelsen är av småskaligt bebyggelse i 1-2-våningshus med träfasader och ska fortsätta att vara det enligt bevarande- och förnyelseplanen.

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF 2050) är planområdet utpekade som en del av ett viktigt regionalt strandområde. Vidare kan konstateras att området inte är utpekade som primärt bebyggelseområde. Därför bör det övervägas om ett område som omfattas av – riksintresset för kulturmiljövård, riksintresset Mätarens stränder, riksintresset Sigtuna stad (AB 65), riksintresset för det rörliga friluftslivet samt finns inom fornlämningen RAÅ Sigtuna 195: 1, skyddas av "q" samt omfattas av utökat skydd för ädellövträd – är lämpligt för den typ av exploatering som föreslås.

RUF 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.

"Tillskott i historiska miljöer ska utformas i förhållande till redan befintliga värden." (RUF 2050 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." (RUF 2050 s. 79)

Det kan konstateras att samrådshandlingen inte lever upp till de ovan nämnda ambitionerna i RUF 2050.

Kommentar

Ekonomisk riskkalkyl

Se Ofta förekommande synpunkter.

Påverkan på grannar: värdeminskning

I gällande detaljplan C88 tilläts inom Guldets 17 att byggnader uppförs i två våningar, och inga begränsningar finns för ändring av markens höjdläge. Detta innebär att byggnader redan idag skulle kunna placeras och uppföras på Guldets 17 så att fastighet skulle påverkas i fråga om utsikt, insyn och skuggning. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att de föreslagna förändringarna inte medför betydande olägenhet eller att fastigheternas ekonomiska värde väsentligt påverkas. Se även Ofta förekommande synpunkter.

Strid med översiktsplan och bevarande- och förnyelseplan

Se Ofta förekommande synpunkter.

Riksintresse för kulturmiljövården

Se Ofta förekommande synpunkter.

Fornlämningar

Exploatören bekostar samtliga arkeologiska utgrävningar, förundersökning samt eventuell slutundersökning. Planbeskrivningens genomförandedel har kompletterats mer informationen.

Rivning av kulturbyggnad

Kommunen har i planprocessen tagit fram flertalet utredningar av kulturvärdena på platsen, och utformat förslaget så att historien om platsen ska kunna avläsas även i framtiden. Rivningslov prövas i en separat prövning men kontorets bedömning är att rivningslov kan beviljas.

Se även kommentar på bygg- och miljönämndens yttrande (3.1).

Strandskydd

I gällande detaljplan för Guldet 17 är strandskyddet upphävt. Strandskyddet har således aldrig omfattat Guldet 17. 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 inbägnat och upplevs som privat. Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen förändring från dagens förhållanden vad gäller allmänhetens tillgänglighet till strandsträket.

Kommunen får upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för detta. Det skäl som samhällsbyggnadskontoret åberopar i det detta fall är:

”Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften” (MB kap 7, 18 c § 1).

Länsstyrelsen bevakar frågor om strandskydd och har i samrådet inte haft synpunkter på kommunens bedömning.

Utökad lovplikt för trädfällning

Den utökade lovplikten kvarstår med föreslagen detaljplan. Med planbestämmelse regleras att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter >30 cm. Syftet med bestämmelsen är att bevara Sigtuna stads gröna karaktär. Bestämmelsen innebär dock inte att träd inte får fällas. I exploateringsavtal regleras att minst samma antal träd som fälls ska nyplanteras inom fastigheten.

Parkeringsplatser

Se Ofta förekommande synpunkter.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning tas fram i de fall planförslaget riskerar att innebära betydande miljöpåverkan. Kommunens beslut om betydande miljöpåverkan ska samrådats med Länsstyrelsen. I Länsstyrelsens yttrande framkommer att de delar bedömningen att planen inte anses medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver tas fram.

19.11 Regional utvecklingsplan och riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning är en avsiktsförklaring som visar vad kommunen vill göra med det befintliga bostadsbeståndet och hur den övergripande bostadsplaneringen ser ut. Regionplanen är ett stöd i kommunernas planering, särskilt när det gäller frågor som kräver samordning över kommungränserna. Dokumenten är inte bindande. Remissinstansen Region Stockholm bevakar regionala frågor, se yttrande 5.

21. Privatperson 1

Jag vill på detta sätt uttrycka min besvikelse över de 3 moderna klossar som ska byggas bland äldre bebyggelse vid strandpromenaden. Hur tänker man? Dessutom 17 (!) lägenheter där troligen åtminstone 1/3 av lägenheterna har 2 bilar. Och många gästparkeringar behövs. I gränder. Naturligtvis ska det byggas i vår stad men jag saknar omsorg och känsla. Vi äldre sigtunabor blir ledsna faktiskt.

Kommentar

Se Ofta förekommande synpunkter (Parkering; Kulturmiljö, höjder och gestaltning).

22. Privatperson 2

Jag protesterar mot den planerade nybyggnationen av tomt på Skeppargränd (32 rum och kök) och har följande synpunkter:

22.1. Miljö

I planen finns inget beaktande i vilken mån det skadar miljön att riva fullt användbara träbyggnader, för att i stället upprätta flertalet hus där stommen förmodligen består av betong (vilket ej framgår av planen). Betongtillverkning förorsakar stora koldioxidutsläpp, något som vi alla måste hjälpas åt med att minska. Dessutom framgår det av planen att föroreningsgraden i marken är stor och ligger inom Svarta jorden.

22.2. Gestaltning

Ursprungsbebyggelsen är ritad av John Åkerlund, en av Sveriges på sin tid mest aktade arkitekter. Han ådagalade en känslighet för Sigtuna stad, kullar, alkärr och sjöängar så att arkitektur och omgivning bildar en helhet, välgörande för människan.

De tilltänkta barackliknande husen passar inte alls in i Sigtuna innerstad och dess ytterst känsliga miljö invid Mälaren!

Låt i stället Sigtuna kommun finnas i framkanten inom nytänkande miljöanpassad arkitektur: Behåll träbebyggelsen i gamla vandrarhemmet. Bygg om och vidarebygg den i en välkomnande och omslutande stil. Då kommer säkert bykänslan av sig själv.

Kommentar

Miljö

Kommunen har inte laglig rätt att reglera val av bärande material (exempelvis trästomme) i detaljplan. Planförslaget har dock utformats för att möjliggöra för en bärande konstruktion i trä, något som i regel kräver något högre våningshöjder än betongkonstruktioner.

De farliga föroreningarna ska tas bort före startbesked ges, vilket regleras på plankartan. Detta innebär en förbättring av föroreningsituationen jämfört med idag.

Gestaltning

Se Ofta förekommande synpunkter.

23. Privatperson 3

23.1. Höjd på byggnader

Nuvarande huskropp på området ("32 r o k") är inte omistlig. Den utgör en rätt disharmonisk och oproportionerlig huskropp. De planerade bostadshusen längs Skeppargränd ser i detaljplanen fina ut i avseende på form och material. Men de är **för höga**. Detaljplanen: "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." Inte på riksintresset kanske, men på lokalintresset. Denna låga siluett bidrar starkt till den småstadskaraktär som enligt detaljplanen också är viktig. Om den lilla skalan och låga siluetten begränsas till stadskärnan blir denna mer

museal än levande. Att behålla småstadskaraktären åtminstone bort till Stiftelsen och SSKL, som bör förbli höjdpunkter, s a s, är viktigt för stadens identitet och unicitet. Fler höga hus än dem på Hälleberget bryter denna kontinuitet och inskränker stadens unika karaktär till ett mindre område än nu. Den stad som är av intresse för kulturmiljövården kommer att krympa.

23.2. Kulturmiljö/Anpassning till omgivningen

Också stadens **sluttande läge** mot sjön är viktigt för dess identitet och skönhetsvärde ("fasaden mot vattenrummet - stadens front mot vattnet). Det betyder att platsen är viktig för Sigtuna stads identitet"). Ett femvåningshus kommer att bryta bebyggelsens klättring uppåt, inte minst sett från strandpromenaden som ju kommunen har satsat så mycket på. Jag hoppas alltså att de tre föreslagna husen samtliga blir **en våning lägre**. Då övergår de dessutom mer naturligt och harmoniskt i Nunnan.

En annan viktig aspekt av Sigtunas identitet och prägel är att **träden** ofta är högre än husen. Denna mänskliga skala är oerhört viktig för trivselen. Att planen "innebär att värden kopplade till träd förloras", d v s stora träd uppenbarligen ska fällas, låter kontraproduktivt och mycket sorgligt. Det blir ytterligare en förskjutning av proportionerna innan nyplanterade träd hunnit växa upp.

Avsikten med dessa mina synpunkter är inte att vara bakåtsträvande utan tvärtom framåtsyftande: det finns få småstäder i Sverige och bara en enda som Sigtuna, så låt oss bevara dess karaktär för framtiden genom att bygga med hänsyn till dess speciella omgivning: lågt, i liten skala, och harmoniskt klättrande från sjön och uppåt.

Kommentar

Se Ofta förekommande synpunkter.

24. Privatperson 4

Vill härmed lämna in en protest mot den planerade gestaltningen av bostadshusen som planeras vid Skeppargränd, Guldets 17 och del av Sigtuna 2:152.

24.1. Höjd på byggnader

Jag har inga synpunkter på att det byggs bostäder på platsen och inget att invända mot huskropparnas placering, utan det är husens höjd och storlek som jag tycker blir för stort.

24.2. Gestaltning och kulturmiljö

Det jag också invänder mot är den totala avsaknaden av anknytning till den gamla stadens bebyggelse.

Mitt förslag är att differentiera fasadernas brädning, fönstrens utformning och spröjsning, takbrytning, materialval samt färger så att varje huskropp får sitt eget uttryck och kan harmonisera med de övriga gamla husen i staden.

24.3. Parkering

Att parkeringsplats ska ingå till varje bostad är en självklarhet, men det behövs även besöksparkering. Idag är den kommunala parkeringen mellan Skeppargränd och S:t Görans Gränd oftast fullbelagd. Där parkerar bla besökare till Nunnan och till Staden.

Jag väddar till kommunens beslutsfattare i frågan att värna om det gamla Sigtunas prägel.

Kommentar

Se Ofta förekommande synpunkter.

25. Privatperson 5

Gestaltning och kulturmiljö

Vill härmed protestera mot förslaget på nybyggnation på fastigheten Guldet 17!
Förslagna byggnader passar inte in i Sigtunas vackra kulturbebyggelse. Det finns många ganska nybyggda hus i området som ändå inte avviker! Varför då avvika från övrig byggnation genom dessa fruktansvärt fula hus, både till färg och form? Tänk om!

Kommentar

Se Ofta förekommande synpunkter.

26. Privatperson 6

Vill härmed lämna in en protest mot den planerade gestaltningen av bostadshusen som planeras vid Skeppargränd, Guldet 17 & del av Sigtuna 2:152.

Jag har inga synpunkter på att det byggs bostäder på platsen. Jag har heller inget att invända mot huskropparnas placering, höjd eller storlek.

Gestaltning och kulturmiljö

Det jag invänder mot är den totala avsaknaden av anknytning till den gamla stadens bebyggelse. Människor söker sig till Sigtuna för just dess gemytliga och genuina stadskärna. Otaliga besökare kommer att passera/uppehålla sig vid det populära hamnområdet och flanera längs strandpromenaden. Vad som byggs på fastigheten är alltså av stort allmänt intresse!

Mitt förslag är att differentiera fasadernas brädning, fönstrens utformning och spröjsning, takbrytning, materialval samt färger så att varje huskropp får sitt eget uttryck som med fördel bör harmonisera med de övriga gamla husen i staden. Dessa förslag är inte komplicerade att åstadkomma och kostnaden endast marginell i sammanhanget.

Jag vädjar till kommunens beslutsfattare i frågan att värna om det gamla Sigtunas prägel. Ny, modern och homogen bebyggelse passar kanske på andra ställen men absolut inte här.

Kommentar

Se Ofta förekommande synpunkter.

27. Privatperson 7

Yttrandet är identiskt med föregående (Privatperson 6).

28. Privatperson 8

Yttrandet är identiskt med föregående (Privatperson 6 och 7).

29. Privatperson 9

Ekonomisk riskkalkyl

Skriver med anledning av utveckling av bostäder inom fastigheten Guldet 17 i Sigtuna stad.

I era dokument framkommer det att ”Initiativtagare till planen är fastighetsägaren till Guldet 17 i samarbete med bostadsutvecklingsbolaget RO Properties AB”. Har sökt i era dokument (de tillgängliga på Kommunens hemsida) efter någon form av kontroll av de inblandade parterna, utan framgång. Är övertygad att verkan vi i Sigtuna eller kommunen är intresserad av att ha ett halvfärdigt projekt efter vår strandkant!

Som normalt har utvecklingsbolaget RO Properties ett projektbolag som arbetar med projektet. I detta fall verkar det vara Sigtuna Guldet Holding AB. Projektbolaget ”Sigtuna Guldet Holding AB” har hittills, enligt tillgängliga årsredovisningar, visat förlust vilket nog är ganska normalt men har endast tillgångar på 2 116 tkr. Inte så mkt kanske att utveckla ett projekt med!! Antar att bolaget ställer ut sedvanliga bankgarantier vilket dock inte säkerställer ett lyckat projekt. Undrar därför om Kommunen har gjort en genomgående kreditkontroll över de inblandade parterna (dvs RO Properties, Sigtuna Guldet Holding AB, etc.) , om inte föreslår jag att man tar in en oberoende revisorsfirma typ KPMG, PWC, etc. för kontrollen.

Noterar t.ex. att RO Properties AB har det senaste åren haft 3-4 anställda och en omsättning av ca 3,5 MSEK med en bokförd förlust av -2,2MSEK. Detta efter att VD:n inte tagit ut någon lön.

Har lite svårt att se att ett bolag av denna storlek har möjligheterna att leda ett projekt av denna storlek med möjligheter att rätta eventuella fel både under och efter processen.

Kommentar

Se Ofta förekommande synpunkter.

STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att en utveckling av mark för bostadsändamål inom Guldet 17 är lämplig och med föreslagna justeringar nedan anses planförslaget vara anpassat till sin omgivning. Huvudsakliga förändringar listas nedan. Därutöver har förtydliganden och mindre justeringar av planbeskrivning och plankarta gjorts.

- Byggnadshöjd på huset närmast stora gatan tas ned en våning. Detta regleras på plankarta genom lägre tillåten nockhöjd.
- Skaftgata och parkmark öster om Guldet 17 inkluderas i planområdet. Detta för att enklare hantera större flöden vatten vid skyfall.
- Mark avsätts för dagvattenhantering genom bestämmelse N₂, N₃ och N₄.
- Bestämmelser om markens anordnande och vegetation har tillförts för att säkerställa god hantering av vatten vid skyfall.
- Bestämmelser om utformning har tillförts för att säkerställa kulturhistoriska värden vid kommande bygglovsprövning.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS UNDER PLANPROCESSEN

- Att det befintliga huset ska bevaras.
- Att huset mot stora gatan ska flyttas bak från stora gatan.
- Att samtliga hus blir en våning lägre

•

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret.

Märsta 2024-09-12

Anna-Karin Åkerblom

Planchef

Petter Telning

Planarkitekt