

Avdelningen för bygglov och miljöskydd

Jenny Glans
Sakkunnig bygglov
08-597 830 70
jenny.glans@sigtuna.se

Planenheten

Remiss detaljplan för bostäder vid Skeppargränd

Inledning

Avdelningen bedömer att planförslaget inte är varsamt då det innebär stora förändringar inom riksintresset för kulturmiljövård - Sigtuna stad och det finns risk för skada på detta. Förslaget följer inte heller riktlinjerna i bevarande och förnyelseplanen. Planen saknar skäl för att upphäva strandskyddet inom området för gata och park i plankartan då dessa inte kan anses vara ianspråktaga på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften.

I övrigt bedöms planen väl fungerande vid kommande bygglovsprövning med lämpliga bestämmelser som reglerar markanvändningen och byggnationen på ett bra och tydligt sätt. Avdelningen har endast en ytterligare synpunkt på planbestämmelserna efter samarbete med Plan- och exploateringsenheten.

Ursprunglig byggnation

Enligt en analys från antikvarie gör man bedömningen att byggnaden inte uppfyller kriterierna för en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL. Avdelningen gör bedömningen att 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.

Rivning av byggnaden 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).

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 anpassat till riksintressets uttryck - den småskaliga trähusbebyggelsen i en till två våningar och en stadsbild med låg silhuett. Föreslagen byggnadshöjd innebär att tillkommande bebyggelse avviker från omgivande bebyggelse och bryter den låga silhuetten som är gemensam för området och i synnerhet söder om Stora Gatan.

Avvikelser från bevarande och förnyelseplanen.

Avdelningen bedömer att riktlinjerna som satts upp för kvarteret Guldet i bevarande och Förnyelseplanen inte följs. Riktlinjerna följs inte vad gäller takvinkel och exploateringsgrad. Enligt Bevarande och förnyelseplanen ska takvinklarna vid eventuell nybyggnation vara 25-35°. Planförslaget tillåter vinklar så flacka som 14 grader.

Strandskydd och naturvärden

Avdelningen bedömer att det saknas särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c § (särskilt skäl 1 har angetts) för att upphäva strandskyddet enligt planförslaget. Detta eftersom att de områden som anges som gata och park i plankartan i dagsläget inte kan antas vara ianspråktagna. Dessa områden är idag tillgängliga för allmänheten, och avses fortsätta vara tillgängliga i planförslaget. Därmed finns inte skäl att upphäva strandskyddet inom dessa områden med hänvisning till att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Planförslaget innebär också att flertalet befintliga träd kommer avverkas och ersättas med nyplanterade träd på andra platser inom planområdet. Detta kan anses vara en väsentlig förändring av livsvillkoren för växt- och djurliv enligt förbud 4 i 7 kap. 15 § miljöbalken. Nyplanterade träd ersätter inte äldre träd. Det tar lång tid innan dessa kan ersätta förlorade naturvärden. Enligt 7 kap. 13 § miljöbalken är strandskyddets ena syfte att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Ett upphävande av strandskyddet förutsätter att intresset av att ta det strandskyddade området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL. Om flertalet träd ska avverkas inom planområdet bör det motiveras på vilket sätt detta är nödvändigt för planens genomförande, och på vilket sätt intresset av detta väger tyngre än strandskyddsintresset. Om avverkning inte är nödvändigt för planens genomförande, eller endast något som förenklar planens genomförande, kan det innebära att intresset att avverka träden inte väger tyngre än strandskyddsintresset.

I översiktsplanen är området utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Förekomsten av höga naturvärden ska så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön enligt 3 kap. 3 § miljöbalken. Planområdet omfattas även av riksintresse Mälaren med öar samt riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 1 och 2 §§ miljöbalken. Riksintresset och ESKO-området innebär att dispenser från eller upphävande av strandskyddet ska göras med särskild restriktivitet eftersom dessa riksintressen och ESKO-områden avser samma värden som anges i strandskyddets syften, och förekomsten av dessa områden bör tas i beaktning vid upphävande av strandskyddet.

Avdelningen anser sammantaget att särskilda skäl saknas för att upphäva strandskyddet inom områdena som anges som park och gata i plankartan, samt att avverkningen av träd inom området bör begränsas, alternativt tydligare motiveras, så att det framgår på vilket sätt intresset av att göra detta väger tyngre än strandskyddsintresset.

Planbestämmelser

Enligt planbeskrivningen, sid 37, ska typ av målarfärg till fasad enligt riktlinjer i Bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad säkerställas genom planbestämmelse. Någon sådan planbestämmelse har inte lagts till i plankartan.