Handlingar

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-07-29		1380912

Beskrivning
Sändlista och överklagandeanvisning Bmn version

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-08-13		1380699

Beskrivning
Tjänsteskrivelse lov

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386816

Beskrivning
Nämndsbeslut Yttrande från kommunantikvarie

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386817

Beskrivning
Nämndsbeslut Fotografi 4

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386818

Beskrivning
Nämndsbeslut Fotografi 3

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386819

Beskrivning
Nämndsbeslut Fotografi 2

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386820

Beskrivning
Nämndsbeslut Fotografi 1

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386821

Beskrivning
Nämndsbeslut Antikvarisk bedömning 2023.09.20

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386822

Beskrivning
Nämndsbeslut Antikvarisk bedömning 2024.09.12

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386823

Beskrivning
Nämndsbeslut Antikvarisk bedömning 2023.12.01

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386824

Beskrivning
Nämndsbeslut Rapport från bedömning av timmerstomme

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386825

Beskrivning
Nämndsbeslut Materialinventering

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386827

Beskrivning
Nämndsbeslut Sektionsritning

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386828

Beskrivning
Nämndsbeslut Planritning plan 2

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386829

Beskrivning
Nämndsbeslut Planritning plan 1

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386830

Beskrivning
Nämndsbeslut Fasadritning

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01		1386832

Beskrivning
Nämndsbeslut Situationsplan

Datum	Avsändare\Mottagare	Postid
2025-09-01	Sigtuna Guldet Holding	1386815

Beskrivning
Protokoll 2025-08-26 - BMN §98

BYGG.2025.1885

Sändlista

Beslutet delges

Sigtuna Guldet Holding, Jakob Stenfelt, Sigtuna Guldet Holding, c/o Klara Consulting, Mailbox 375, 111 73 Stockholm

Peter Kuylenstierna, Midskeppsgatan 33, 120 66 Stockholm

Calixius AB, , c/o JEURLING SKEPPSHOLMSVÄGEN 22, 193 40 SIGTUNA

Hur man överklagar Bygg- och miljönämndens beslut

Hos vem ska beslutet överklagas?

Bygg- och miljönämndens beslut kan skriftligen överklagas hos Länsstyrelsen i Stockholms län.

Var lämnas överklagandet?

Skrivelsen ska lämnas/skickas till
Sigtuna Kommun
Bygg- och miljönämnden
195 85 Märsta

Tid för överklagande

Om du delgivits beslutet med mottagningsbevis eller delgivningskvitto ska överklagandet ha kommit in till Bygg- och miljönämnden inom tre veckor från den dag då du fick del av beslutet.

Om du delgivits beslutet med förenklad delgivning anses beslutet som delgivet två veckor efter det att beslutet skickades, om kontrollmeddelandet har skickats på föreskrivet sätt. Överklagandet ska ha kommit in till Bygg- och miljönämnden inom fem veckor från den dag då beslutet skickades.

Om du inte delgivits beslutet ska överklagandet ha kommit in till Bygg- och miljönämnden inom fyra veckor från den dag beslutet kungjordes i Post- och Inrikes Tidningar.

Hur man utformar sitt överklagande

Ange vilket beslut du överklagar genom att ange paragraf i protokollet alternativt delegationsbeslutsnummer samt datum för beslutet och ärendets diarienummer (dnr).

Skriv varför du tycker att nämndens beslut är fel och hur du tycker att beslutet ska ändras. Du får gärna skicka med handlingar som du tycker stödjer din ståndpunkt.

Har överklagandet kommit i rätt tid kommer handlingarna att skickas vidare till Länsstyrelsen i Stockholms län, om Bygg- och miljönämnden inte själv ändrar beslutet på det sätt du har begärt.

Underteckna överklagandet

Skrivelsen ska undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer dagtid. Om du anlitar ombud kan ombudet underteckna skrivelsen. Skicka i så fall med fullmakt.

Om något är oklart kan du vända dig till Avdelningen för bygglov och miljöskydd.
Tfn: 08-591 260 00 eller e-post: samhallsbyggnadskontoret@sigtuna.se

Avdelningen för bygglov och miljöskydd
Caroline Påhlsson
Bygglovhandläggare

BYGG.2025.1885

§ Rivningslov för rivning av en verksamhetsbyggnad på fastigheten GULDET 17

Avdelningens förslag till beslut

1. Rivningslov för rivning av en byggnad medges inte med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Avgift

Avgiften är 9 672 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Ärendet har handlagts inom 10 veckor. Därmed kommer bygglovsavgiften ej att reduceras enligt 12 kap. 8a § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Sammanfattning

Ansökan gäller rivningslov för rivning av verksamhetsbyggnad på fastigheten GULDET 17. 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. Avdelningens bedömning är att ansökan därmed inte kan beviljas.



Berörd byggnad är belägen inom markeringen.

Ansökan

Åtgärder som ingår i ansökan

Rivning av en verksamhetsbyggnad som idag används till hotell och restaurang. Byggnaden är totalt cirka 690 kvm i byggnadsarea (BYA).

Fakta om ansökan

Fastighetsbeteckning	GULDET 17
Fastighetsägare:	Calixius AB
Sökande	Sigtuna Guldet Holding
Medsökande	Peter Kuylenstierna
Kontrollansvarig	Håkan Gustafsson
Ansökan inkom	2025-07-04
Ansökan komplett	2025-07-04
Handläggare	Caroline Påhlsson
Beslutsfattare	Bygg- och miljönämnden

Underlag för bedömning av ansökan

Handlingar som ingår i beslutet

Situationsplan ankomstdaterad 2025-07-04
Situationsplan med ursprunglig byggnad markerad ankomstdaterad 2025-07-04
Fasadritning ankomstdaterad 2025-07-04
Planritning, 2 st ankomstdaterade 2025-07-04
Sektionsritning ankomstdaterad 2025-07-04
Beskrivning av projektet ankomstdaterad 2025-07-04
Materialinventering ankomstdaterad 2025-07-04
Rapport från bedömning av timmerstomme ankomstdaterad 2025-07-04
Antikvarisk bedömning, 3 st ankomstdaterade 2025-07-04
Fotografier, 4 st ankomstdaterade 2025-07-04



Fasadritning ankomstdaterad 2025-07-04



Fotografi 2 ankomstdaterad 2025-07-04

Bakgrund till handläggningen av ärendet

Den 17 juni 2025 fattade kommunfullmäktige beslut om att anta en ny detaljplan för fastigheten Guldet 17. Genomförande av detaljplanen förutsätter rivning av befintlig byggnad. Detaljplanen har överklagats.

Bygg- och miljönämnden har överlämnat två yttranden under planprocessen (yttranden i ärenden med diarienummer ALL.2024.208 och ALL.2024.2804). I båda dessa yttranden har avdelningen för bygglov- och miljöskydd bedömt att byggnaden är en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL. Bygg- och miljönämnden har i båda ärendena fattat beslut om att överlämna avdelningens yttranden till kommunstyrelsen.

Beskrivning av befintlig byggnad/område

Bostadskvarteret Guldet är beläget väster om hamnplan och är i huvudsak bebyggt med enbostadshus. Kvarteret gränsar i norr mot Stora gatan. Merparten av bebyggelsen är uppförd efter 1910 och kvarteret som helhet är av olikartad karaktär. Generellt är området bebyggt med låg 1-våningsbebyggelse mot sjösidan och högre 2-våningsbyggnader mot Stora gatan. Kvarteret bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och representerar Sigtunas utveckling under senare delen av 1900-talet med moderna anpassningar av den historiska bebyggelsestrukturen.

På den aktuella fastigheten finns en av få byggnader i kvarteret med äldre ursprung. Den äldsta delen är uppförd före 1884 och har en stomme i timmer. Denna del är 1 våning med inredd vind och den är om och tillbyggd 1986. Fasaden är beklädd med ljusblå träpanel. Tillbyggnaden i öster är en ljusblå träbyggnad två våningar som uppfördes 1986. Byggnadens nuvarande användning är hotell- och restaurangverksamhet.



Bild som visar nuläget

Gällande lagar och föreskrifter

Plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Plan- och byggförordningen 2011:338 (PBF) med ändringar.

Tillämpliga bestämmelser

Enligt 9 kap. 34 § ska rivningslov ges för en åtgärd som avser en byggnad eller byggnadsdel som inte

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser, eller
2. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Enligt 8 kap 13 § får inte en byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt förvanskas.

Första stycket ska tillämpas också på
1. anläggningar som är bygglovspliktiga enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 16 kap. 7 §,
2. tomter i de avseenden som omfattas av skyddsbestämmelser i en detaljplan eller i områdesbestämmelser,
3. allmänna platser, och
4. bebyggelseområden.

Gällande planer för fastigheten

För fastigheten gäller detaljplan C88 och C110Ä och fastigheten ska användas för institutionsändamål. Detaljplan C88 anger att sådan ändring av en byggnad får inte vidtas som förvanskar dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Det finns inte något rivningsförbud i detaljplanen.

Detaljplan C110Ä är en ändringsplan som gäller trädfällning.

Kulturhistoriskt värde

Föreslagen åtgärd ligger inom Sigtuna stad och den "svarta jorden"- ett kulturlager som utgör fornlämning under stora delar av staden. Sigtuna stad utgör även ett riksintresse för kulturmiljövården. Fastigheten är utpekad i Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad.

Byggnaden på den aktuella fastigheten står beskriven på sida 181: "17a Träbyggnad i 2 våningar. Byggnaderna har tidigare använts som vandrarhem och elevhem. Om- och tillbyggt 1986 efter ritningar av Bengt & Doris Jerström, Sigtunaarkitekter AB." och "17b Panelad, timrad byggnad i 1 våning med inredd vind, äldsta delen uppförd före 1884. Om- och tillbyggt 1986 i utformning lika 17a."

Yttrande från sökanden

Eventuella yttrande som inkommer till bygg- och miljönämnden efter att denna tjänsteskrivelse utförts kommer att biläggas inför nämndens sammanträde.

Yttranden från sakägare

Yttrande från sakägaren har inte inhämtas då åtgärden är planenlig.

Yttranden från remissinstanser

Ärendet har inte remitterats till någon remissinstans men kommunantikvarien har gjort ett utlåtande i ärendet.

Kommunantikvarien anger bland annat att fokus i yttrandet ligger på den ursprungliga byggnaden och att tillbyggnaderna bedöms sakna bevarandevärde. Som stöd för att den ursprungliga byggnaden är bevarandevärd framför kommunantikvarien bland annat att byggnaden:

- Är en av få sommarvillor i Sigtuna med en särskild koppling till stadens historia och ångbåtstrafiken.
- Har betydelse för att belysa tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor.
- Representerar viktiga kulturhistoriska uttryck för riksintresset i Sigtuna stad, särskilt den småskaliga träbebyggelsen och taklandskapet.
- Delvis fortfarande bär sina ursprungliga karaktärsdrag trots ovarsam ombyggnad.
- Har stora delar av sin timmerstomme bevarad, vilket stärker dess materiella värde.

Sammantaget anser kommunantikvarien att genom att byggnaden bedöms vara särskilt värdefull så som avses i 8 kap. 13 § PBL bedöms byggnaden även vara en sådan byggnad som bör bevaras enligt 9 kap. 34 § punkt 2 PBL. Se bilaga.

Bedömning och motivering

Överensstämmelse med detaljplan

Åtgärden bedöms som planenlig enligt gällande detaljplan C88 och samt ändringsplan C110Ä.

Barnrättsperspektivet

Barnrättsperspektivet har beaktats under handläggningen av detta ärende. Avdelningen för bygglov och miljöskydd bedömer att föreslaget beslut inte kommer att påverka barn negativt.

Avdelningens samlade bedömning och motivering

Ansökan bedöms inte uppfylla kraven för rivningslov enligt 9 kap. 34 § PBL. Avdelningen för bygglov och miljöskydd föreslår att bygglov avslås.

Under planarbetets gång har flera antikvariska utredningar och bedömningar tagits, som sammanfattningsvis kommer till slutsatsen att byggnaden inte är särskilt värdefull och att den inte har sådana värden att den bör bevaras.

En timmerman har gjort en bedömning av timmerstommen där det redogörs för vilka delar av den ursprungliga stommen som finns kvar och slutsatsen i den rapporten är att

byggnaden inte är i så dåligt skick att den behöver rivas, och att byggnadens värden finns i dess läge och proportioner men inte så mycket i själva materialen.

Det allmänna rådet i BBR 1:2213 ger vägledning för bedömningen av om en byggnad är särskilt värdefull (allmänt råd i gamla BBR, föreskrift i de nya byggreglerna). Av exemplen på kriterier för en särskilt värdefull byggnad i det allmänna rådet uppfyller byggnaden åtminstone följande:

- byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster,
- uppförd innan 1920.

Byggnaden kan delvis också uppfylla:

- En källa till kunskap om äldre material och teknik.

Av det allmänna rådet framgår följande: "I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande".

Byggnaden är en av få sommarvillor i Sigtuna stad som dessutom med sitt läge med ångbåtspiren nedanför tomten och med fortfarande läsbar koppling till byggnaden, har få motsvarigheter i Sigtuna som kan belysa samma förhållande. I bedömningen kan även vägas in att byggnaden representerar två av riksintressets uttryck. Kännetecknande för Sigtuna stad är den bevarade äldre, småskaliga trähusbebyggelsen.

Rivningslov ska enligt 9 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL) ges om byggnaden eller byggnadsdelen inte omfattas av rivningsförbud i detaljplanen eller områdesbestämmelserna, eller inte bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde. Det är byggnadsnämnden som ansvarar för att utreda byggnadens och bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde och bedöma om byggnaden bör bevaras på grund av dessa värden.

Byggnaden omfattas inte av rivningsförbud enligt detaljplanen men förvaltningen gör bedömningen att den bör bevaras på grund av att den är särskilt värdefull beaktat sin ålder och som betydelse för att belysa tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor samt olika gruppers livsvillkor. Byggnaden har även viss betydelse i det avseende den utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik.

Genom att byggnaden bedöms vara särskilt värdefull så som avses i 8 kap. 13 § PBL bedöms byggnaden även vara en sådan byggnad som bör bevaras enligt 9 kap. 34 § punkt 2 PBL.

Bilagor

1. Yttrande från kommunantikvarie
2. Sändlista och överklagandeanvisning

2025-07-08

Amanda Sandvik
Kommunantikvarie
08-597 833 18
amanda.sandvik@sigtuna.se

Vår beteckning: Dnr Bmn
BYGG.2025.1885

Handlingen upprättad av Amanda Sandvik ,2025-07-08, BYGG.2025.1885
Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Rivningslov för rivning av verksamhetsbyggnad på fastigheten GULDET 17

Yttrande från kommunantikvarie avseende ansökan om rivning av befintlig byggnad på fastigheten Guldet 17.

Ansökan om rivningslov avser hela byggnaden inklusive sekundära tillbyggnader. Tillbyggnaderna bedöms inte ha sådant värde att de bör bevaras.

Nedanstående yttrande avser den ursprungliga byggnadsvolymen. När yttrandet refererar till *byggnaden* så syftar det till den ursprungliga byggnaden.

Bakgrund

Den 17 juni 2025 fattade kommunfullmäktige beslut om att anta detaljplanen för fastigheten Guldet 17. Genomförande av detaljplanen förutsätter rivning av befintlig byggnad.

Under planarbetets gång har flera antikvariska utredningar och bedömningar tagits fram, som sammanfattningsvis kommer till slutsatsen att byggnaden inte är särskilt värdefull och att den inte har sådana värden att den bör bevaras.

En timmerman har gjort en bedömning av timmerstommen där det redogörs för vilka delar av den ursprungliga stommen som finns kvar och slutsatsen i den rapporten är att byggnaden inte är i så dåligt skick att den behöver rivas, och att byggnadens värden finns i dess läge och proportioner men inte så mycket i själva materialen.

Bygg- och miljönämnden har överlämnat två yttranden under planprocessen (yttranden i ärenden med diarienummer ALL.2024.208 och ALL.2024.2804). I båda dessa yttranden har avdelningen för bygglov- och miljöskydd bedömt att byggnaden är en särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap. 13 § PBL. Bygg- och miljöämnden har i båda ärendena fattat beslut om att överlämna avdelningens yttranden till kommunstyrelsen.

Att kommunfullmäktige nu fattat beslut om att anta detaljplanen är inte ett skäl för avdelningen att ändra sin tidigare bedömning, eftersom förutsättningarna i övrigt är de samma.

Bevarande- och förnyelseplanen

Bevarande- och förnyelseplanen ger enbart en kortfattad beskrivning av fastigheten, där den äldsta byggnaden beskrivs enligt följande:

2025-07-08 , Bmn

"Panelad, timrad byggnad i 1 våning med inredd vind, äldsta delen uppförd före 1884. Om- och tillbyggt 1986 i utformning lika 17a".

Bevarande- och förnyelseplanen beskriver inga värdebärande karaktärsdrag för fastigheten. Det innebär inget automatiskt ställningstagande och betyder inte att sådana karaktärsdrag inte finns. Den bedömning som gjorts av respektive kvarters kulturhistoriska värde är översiktlig och ska därmed inte ses som uttömmande.

Riksintresse för kulturmiljö

Vad gäller byggnadens kulturhistoriska värde är det av betydelse att beakta uttrycken för riksintresset.

Av riksintressets många uttryck finns följande representerade i den aktuella byggnaden:

- Bebyggelsens utformning, karaktär och placering på tomterna med en stor andel småskalig träbebyggelse i en till två våningar.
- 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.

Bedömning av kulturvärde

9 kap. 34 § kräver inte att byggnaden ska vara särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL och en prövning av rivning prövas inte mot 8 kap. 13 § (rivning är enligt praxis inte en förvanskning). Om en byggnad kan bedömas vara särskilt värdefull stärker det dock motiveringen till att den bör bevaras enligt 9 kap. 34 § och därför är det relevant.

I inkommen ansökan har sökanden bifogat de antikvariska utredningar och bedömningar som tagits fram under planarbetets gång, där byggnaden inte bedöms ha ett sådant värde att den bör bevaras. Undertecknad ifrågasätter inte den antikvariska kompetens som ligger till grund för dessa utredningar men delar inte den slutsats som dras.

Det allmänna rådet i BBR 1:2213 ger vägledning för bedömningen av om en byggnad är särskilt värdefull (allmänt råd i gamla BBR, föreskrift i de nya byggreglerna). Av exemplen på kriterier för en särskilt värdefull byggnad i det allmänna rådet uppfyller byggnaden åtminstone följande:

- byggnader som belyser tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor, arbetsförhållanden, olika gruppers livsvillkor, stadsbyggnadsideal eller arkitektoniska ideal samt värderingar och tankemönster,
- uppförd innan 1920.

Byggnaden kan delvis också uppfylla:

- en källa till kunskap om äldre material och teknik.

Av det allmänna rådet framgår följande:

"I begreppet särskilt värdefull byggnad ligger att byggnaden särskilt väl ska belysa ett visst förhållande eller i sitt sammanhang ha få motsvarigheter som kan belysa samma förhållande". Byggnaden är en av få sommarvillor i Sigtuna stad som dessutom med sitt läge med ångbåtspiren nedanför tomten och med fortfarande läsbar koppling till byggnaden, har få motsvarigheter i Sigtuna som kan belysa samma förhållande.

I bedömningen kan även vägas in att byggnaden representerar två av riksintressets uttryck. Kännetecknande för Sigtuna stad är den bevarade äldre, småskaliga trähusbebyggelsen.

Handlingen upprättad av Amanda Sandvik ,2025-07-08, BYGG.2025.1885
Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

2025-07-08 , Bmn

Även byggnader som till viss del förändrats under senare tid har värden för bebyggelseområdet och är av betydelse för stadens karaktär. Byggnaden på Guldet 17 är en av få byggnader i kvarteret uppförd innan 1900-talet och vittnar om en tid när platsen var glest bebyggd och i utkanten av själva stadskärnan. Med sin berättelse om sommarvillor i staden och den personhistoriska kopplingen till ångbåtskaptenen bär byggnaden flera intressanta berättelser av betydelse för förståelsen av stadens historia. Det här är immateriella värden som har sin bärighet i den fysiska miljön.

I de antikvariska bedömningar som inkommit i ansökan framhålls de immateriella värdena kopplade till sommarvillan och att den berättelsen är viktig att tradera. Byggnaden bedöms däremot vara hårt och ovarsamt ombyggd och varken byggnadens nuvarande exteriöra eller interiöra gestaltning har bedömts behöva värnas av kulturhistoriska skäl. Därtill anses relativt stora delar av timmerstommen ha tagits bort.

Undertecknad instämmer i konstaterandet att byggnaden är ovarsamt ombyggd men bedömer inte att byggnaden därmed till fullo skulle ha förlorat sina värdebärande karaktärsdrag. Den ursprungliga byggnadsvolymen, typisk för byggnadstypen och den här tidsperioden är fortfarande avläsbar. Exteriöra förändringar har skett men byggnaden kan fortfarande avläsas, och i synnerhet i sin kontext, som en av stadens äldre träbyggnader. Undertecknad är av uppfattningen att bedömningen av timmerstommen snarast visar på att stora delar av stommen finns kvar. Timmerstommen i sig är sannolikt inte av någon unik hantverksmässig betydelse och därmed inte byggnadens främsta värdebärande karaktärsdrag, men att stora delar av den är bevarad visar ändå på att den ursprungliga volymen fortsatt finns kvar till stor del vilket stärker det materiella värdet.

Sammantaget bedöms byggnaden vara särskilt värdefull beaktat sin ålder och sin betydelse för att belysa tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor samt olika grupper livsvillkor. Byggnaden har viss betydelse i det avseende den utgör en källa till kunskap om äldre material och teknik. Byggnaden representerar även två av uttrycken för riksintresset Sigtuna stad.

Genom att byggnaden bedöms vara särskilt värdefull så som avses i 8 kap. 13 § PBL bedöms byggnaden även vara en sådan byggnad som bör bevaras enligt 9 kap. 34 § punkt 2 PBL.

Amanda Sandvik
Kommunantikvarie

Handlingen upprättad av Amanda Sandvik ,2025-07-08, BYGG.2025.1885
Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885


Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG-2025.1885

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885





Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG 2025.1885



Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

WENANDERS

Antikvarisk bedömning avseende kulturvärdet hos 1870-talets timmerstomme på Guldet 17 i Sigtuna

Bakgrund

Sigtuna Guldet Holding AB har initierat utarbetandet av ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Guldet 17 i Sigtuna, Sigtuna kommun. Syftet är att möjliggöra för ny flerbostadbebyggelse inom fastigheten. Undertecknad är anlitad som rådgivande för kulturmiljön i planarbetet.

I december 2021 upprättade undertecknad en kulturmiljöanalys, daterad 2021-12-20, för fastigheten. I den lyftes att huvudbyggnaden till det före detta sommarnöjet på fastigheten är en byggnad värd att värna vid förändringar inom fastigheten. Där angav vidare att ”Byggnaden är hårt och ovarsamt ombyggd, men minner om sommarnöjesepoken. Varken byggnadens nuvarande exteriöra eller interiöra gestaltning behöver dock värnas av kulturhistoriska skäl.”

Längre fram i processen har undertecknad upprättat ett PM, daterat 2023-05-29, med föreslag om att genomföra en utredning om timmerstommens skick och kvalitet. I PM:et återfinns bland annat följande text:

Undertecknad anser att nivån på timringsutförandet och de strukturella skadorna på timmerstommen, orsakade av den ovarsamma behandling som den genom åren utsatts för, behöver utredas. Detta för att man ska kunna bedöma vilket kulturvärde timmerstommen besitter. Timmerstommen går förstås att reparera, men det är på sin plats att bedöma om det ur ett kulturmiljöperspektiv är relevant att genomföra en sådan åtgärd. Det beror bland annat på hur mycket ursprungsstruktur som finns kvar och om timmerkonstruktionen är hantverksmässigt speciell på något sätt. Frågor som behöver besvaras är: Hur mycket av Kapten Johanssons villa finns egentligen kvar innanför dagens utvändiga och invändiga ytskikt? Hur höga kulturvärden har timmerstommen med tillhörande grund, så som den ser ut idag? Är timmerstommen utformad på ett unikt sätt eller är det en konstruktion av en mer ordinär typ?

Baserat på undersökningsresultatet kan det därefter finnas anledning att utreda om det kan finns andra sätt att vidmakthålla och tradera berättelsen om det före detta sommarnöjet, som skulle vara lika kraftfulla som att bibehålla timmerstommen. Ett alternativt sätt som diskuterats i projektet är att i samband med uppförandet av ny bebyggelse på fastigheten, utforma utemiljön på ett sätt som gör att berättelsen om sommarnöjet ”bränns in” i markbehandlingen.

För att få svar på ovanstående frågeställning rekommenderas att en tvärsektoriell utredning görs, där flera kompetensområden samarbetar. Förslagsvis handlar det om att en kulturmiljöexpert och en timmerman med djup kunskap om timringstekniker och reparation av timmerstomma genomför en inventering och undersökning på plats. Med

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

tanke på den verksamhet som pågår i byggnaden måste utredningen i första hand vara visuell, utan förstörande provtagning.

För att visualisera utredningsresultatet rekommenderar undertecknad att det ställs samman i lämpliga skisser, kanske 3D-sprängskisser som visar vad som kvarstår av ursprunglig timmerstomme och takstolar respektive vad som gått förlorat genom de ombyggnader som genomförts sedan byggnaden uppfördes.

Under september 2023 har timmerman Thomas Hagaeus genomfört en utredning i enlighet med ovanstående förslag. Undertecknad var med på plats när han genomförde sitt platsbesök och 3D-skannade byggnaden. Hagaeus redovisar resultat av sin utredning i en rapport, daterad 2023-09-13. Där redogör han för sin bedömning av hur mycket av timmerstommen som finns kvar och i vilken grad den är unik eller innehåller specifika hantverkskvaliteter. Hans analys visar att relativt stora delar av timmerstommen tycks ha tagits bort och att timmerstommen i sig troligtvis är av ett ordinärt slag. Han anger också att byggnaden står på en stadig grund av huggen sten. Hans slutsats lyder:

I 80% av de byggnader som Hagaeus bygghantverk restaurerat under sina 20 verksamhetsår har en snickare eller byggnadsingenjör varit där innan och sagt att det är för dåligt och måste rivas.

Inga skador förutom medvetet borttagna väggar har upptäckts så det borde vara lång livslängd kvar på materialen. Ytskikten är dock delvis slitna. De flesta mellanväggar är lättväggar som enkelt kan flyttas om man iakttar försiktighet med avbämingar. Däremot blir det svårt att flytta hela huset då det är så uppsågat.

Det som bedöms värdefullt med denna byggnad, med nuvarande kunskapsläge, är dess läge och proportioner och inte så mycket materialet i sig självt.

Wenanders antikvariska bedömning

Undertecknad delar Thomas Hagaeus bedömning och analys. Med tanke på den ovarsamma behandling som timmerbyggnaden utsatts för genom åren, är det snarare dess läge och proportioner som är värdebärande för kulturmiljön och för berättelsen om platsens utveckling, inte nödvändigtvis byggnadsmaterialet i sig. Undertecknad anser därför att kulturvärdet hos själva byggnadskroppen är förhållandevis lågt, men att det fortfarande är viktigt att tradera berättelsen om den tidigare sommarnöjesepoken.

I det fall kommunens byggnadsnämnd beslutar att timmerbyggnaden kan rivas, skulle det därför vara värdefullt för berättelsen om platsens utveckling, om timmerbyggnadens grundmur kvarstår som ett fotavtryck för det sommarnöje som en gång funnits där. Det skulle också vara värdefullt om det på något sätt går att ytterligare beskriva platsens tidigare historia i anslutning till stengrunden, kanske genom gestaltningen av den anslutande utemiljön och valet av växtmaterial.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Stockholm, 2023-09-20



Vicki Wenander

Bebyggelseantikvarie och medlem i SPBA, Sveriges Praktiserande Byggnadsantikvarier. Sakkunnig kontrollant av kulturvärden - K enligt Boverkets föreskrift BSF 2011:15 KUL2, certifikat nr. SC0606-16.

070-614 14 55
vicki.wenander@wenanders.se

Wenanders Byrå
Björngårdsgatan 8
118 52 STOCKHOLM

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Antikvariskt utlåtande avseende inverkan på kulturvärdena för granskningshandling till ny detaljplan för Guldet 17 i Sigtuna, Sigtuna kommun

Bakgrund

Förslaget till ny detaljplan för rubricerad fastighet, med syftet att uppföra nya flerbostadshus på platsen, var ute på samråd vintern 2023/2024. Därefter har förslaget justerats och är färdigställts för granskning.

Undertecknad har, på uppdrag av Sigtuna Guldet Holding AB, medverkat som rådgivare för hantering av kulturmiljön under hela planarbetet. I december 2023 upprättade undertecknad en antikvarisk bedömning av hur den kulturhistoriska karaktären hos fastigheten och den närmaste omgivningen skulle påverkas om den befintliga bebyggelsen rivs och den föreslagna bebyggelsen uppförs. Handlingen innehåller också en bedömning av vilken inverkan förändringen skulle få på riksintresset för kulturmiljövården, Sigtuna [AB 65]. Den handlingen, som är daterad 2023-12-01, var en del av samrådsunderlaget.

Om denna handling

I detta dokument redovisas undertecknads bedömning av hur inverkan på den kulturhistoriska karaktären hos fastigheten och den närmaste omgivningen samt på riksintresset för kulturmiljövården, Sigtuna [AB 65], förändrats mellan samrådshandling och granskningshandling. Som underlag för bedömningen ligger det justerade samrådsunderlaget.

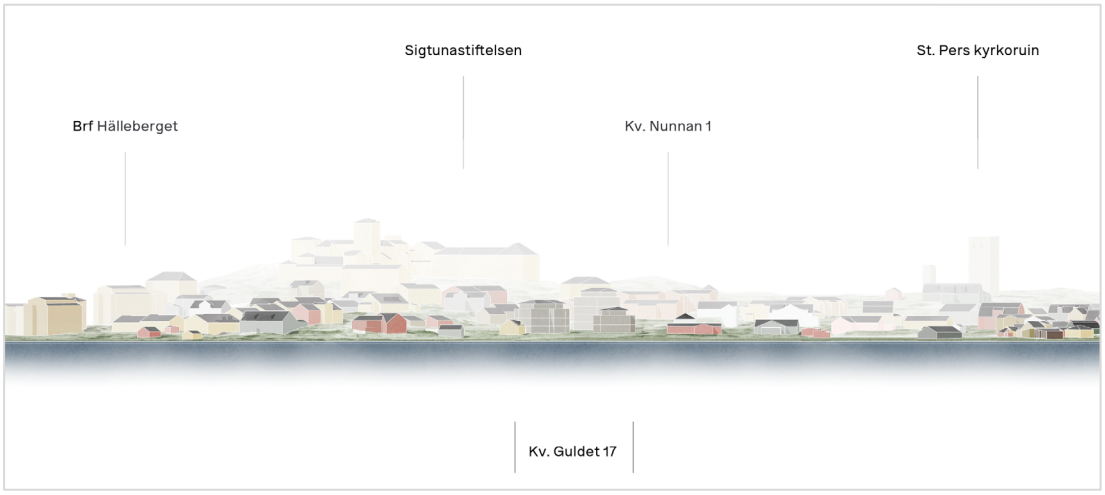
På följande sidor görs jämförelser mellan samrådsmaterial och granskningsmaterial.

För redovisning av hur förslaget bedömdes i samrådsskedet, hänvisas till det dokument med antikvarisk bedömning som upprättades då (se ovan).

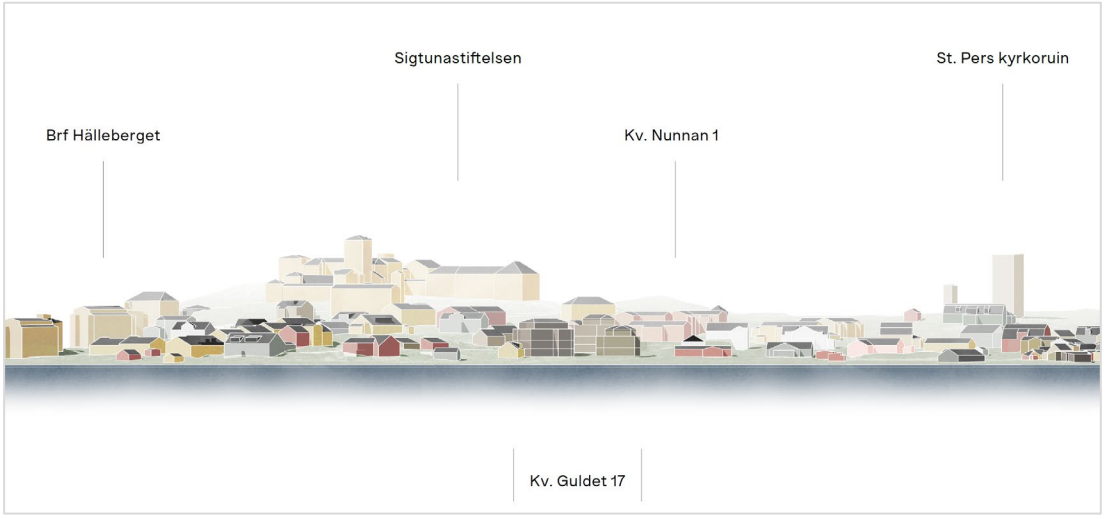
Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Jämförelse mellan samrådshandling och granskningshandling

Nedan presenterad illustrationer från samrådshandling respektive granskningshandling.



Samrådshandlingen: Vy från Sigtunafjärden, där den nya bebyggelsen på fastigheten Guldet 17 ligger mitt i bild.



Granskningshandlingen: Jämfört med samrådshandlingen har den av de tre föreslagna byggnaderna som ligger längst bort, vänd mot Stora gatan, sänkts med en våning. De tre byggnaderna har också givits inbördes något olika färgsättning.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

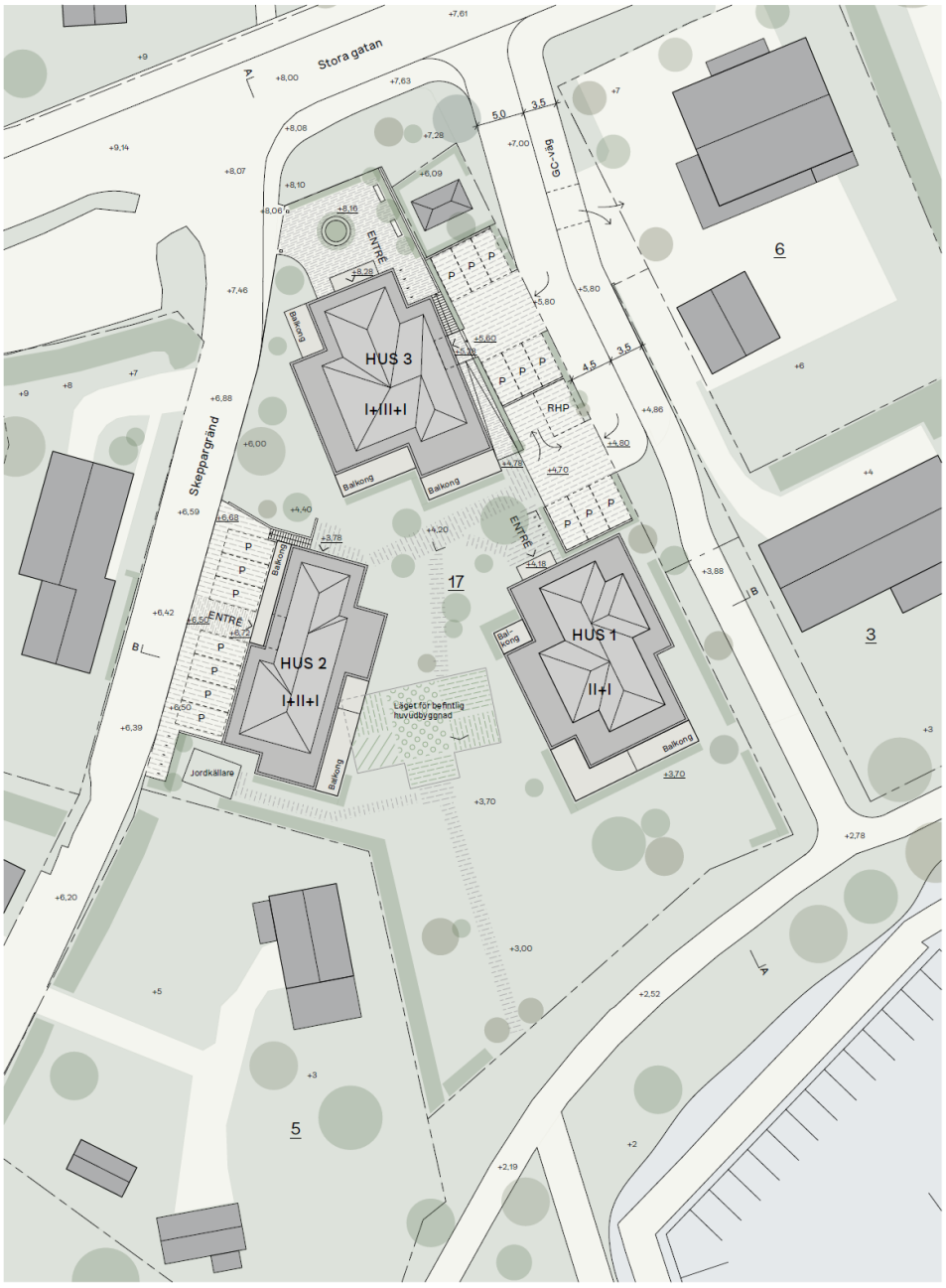


Samrådshandlingen: Fågelvy från sydost.



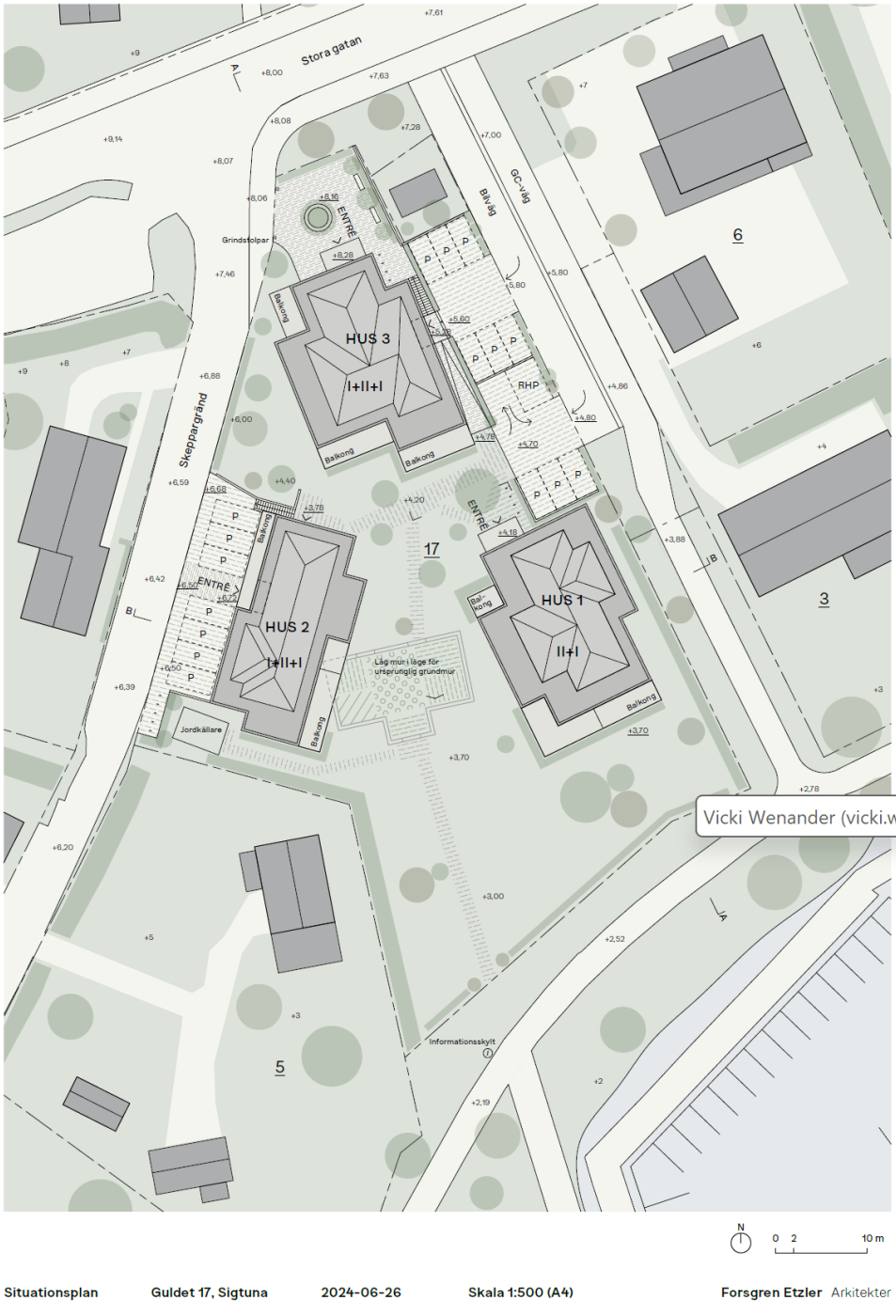
Granskningshandlingen: Fågelvy från sydost. Byggnaden som vänder sig mot Stora gatan har sänkts med en våning, jämfört med samrådshandlingen.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Samrådshandlingen: Illustrationsplan som visar hur de nya byggnaderna placeras ut på fastigheten. Kvar på tomten finns den gamla stenkällaren i sydväst och de stenstolpar som idag står i entrén till dagens bebyggelse återanvänds på ömse sidor om entrén från Skeppargränd. Läget för 1884 års sommarnöjesbyggnad avtecknar sig i markbehandlingen i mitten av tomten och det gör även den före detta promenadvägen ner mot piren, som en gång hört till sommarnöjet. Vid promenadvägens slut står två buskar eller mindre träd, som symboliserar de båda träd som en gång i tiden flankerade vägen upp till sommarnöjesvillan.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Granskningshandlingen: Illustrationsplan som visar hur de tre nya byggnaderna placeras ut på fastigheten. Jämfört med samrådsförslaget uppvisar illustrationen inga förändringar som påverkar kulturmiljön, annat än att Hus 3 sänkts med ett våningsplan, vilket är positivt.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Samrådshandlingen: Vy från Manfred Björkquists allé, mot Stora gatans mynning och in mot Sigtuna. Mitt i bild ses det föreslagna Hus 3 inom fastigheten Guldet 17.



Granskningshandlingen: Samma vy som ovan. Hus 3 har sänkts med en våning.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

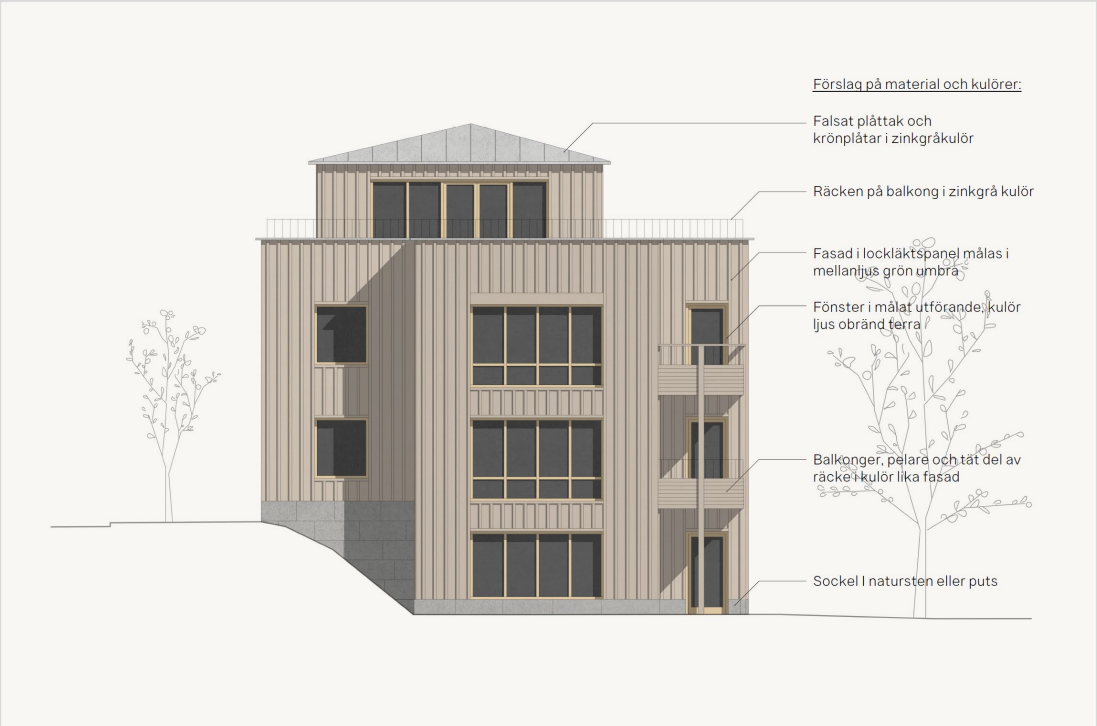


Samrådshandlingen: Vy från söder och Strandpromenaden, mot den föreslagna bebyggelsen. Till höger, utanför bild, ligger den pir som tidigare hört till det före detta sommarnöjet på Guldet 17.



Granskningshandlingen: Hus 3 är sänkt med en våning och de tre byggnaderna har givits inbördes något olika kulörer, men med en nära släktskap.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Samrådshandlingen: Föreslagna fasadmaterial och kulörer föreslogs vara desamma på alla tre byggnader. Kulörvalet var tänkt att ansluta till Sigtunas existerande stadsmiljö genom dämpade naturkulörer.



Granskningshandlingen: Färgsättningen mellan de tre byggnaderna har individualiserats, men har ett nära släktskap. Kulörställningen är fortfarande tänkt att ansluta till Sigtunas existerande stadsmiljö genom dämpade naturkulörer. Byggnaderna har även fått en högre takvinkel, med syfte att överensstämma bättre med riktlinjerna i kommunens bevarande och förnyelseplan samt att hisstopparna därmed ryms inom takvolymen.

Förslagets inverkan på den kulturhistoriska karaktären hos fastigheten - Jämförelse mellan samrådshandling och granskningshandling

När det gäller ***inverkan på själva fastigheten*** innebär granskningsförslaget samma genomgripande omdisponering av markanvändning och en fullständig omgestaltning av bebyggelsen, som i samrådsförslaget. Granskningsförslaget innehåller dock förbättringar när det gäller att kommunicera och tradera den berörda platsens historia över tid. Utöver de uttryck och byggnadsdetaljer från den nuvarande bebyggelsen på fastigheten, som bevarades i samrådshandlingen, föreslås nu att fotavtrycket för sommarnöjesvillan ska traderas genom en upphöjd mur, inte enbart genom en särskild markbehandling så som föreslogs i samrådsmaterialet. Detta är bra. Dessutom har det i granskningshandlingen lagts till ett förslag om att en informationsskylt, där det berättas om tidigare liv och bebyggelse på platsen, ska placeras på kommunens mark utmed Strandpromenaden. Skyltens kommer således att vara tillgänglig för alla, inte enbart för dem som bor i Hamnvillorna.

Föreslagets inverkan på den kulturhistoriska karaktären hos den närmaste omgivningen - Jämförelse mellan samrådshandling och granskningshandling

När det gäller ***inverkan på den närmaste omgivningen*** bedömer undertecknad att granskningsförslaget är något förbättrat, jämfört med tidigare. Även i samrådet bedömde undertecknad att förslaget var väl anpassat till närområdets kulturhistoriska karaktär, men nu finns ytterligare förbättringar. De föreslagna byggnaderna är fortfarande högre än de närmst liggande husen, men huset närmast Stora gatan är sänkt med ett våningsplan och till skillnad från samrådshandlingen har de tre byggnaderna nu givits en inbördes något varierad färgsättning, vilket bidrar till att bryta ner den enhetliga volym som de, framför allt på avstånd, skulle kunna uppfattas som. Det är också positivt att fastigheten ska omges av lövhäckar eller trästaket, i enlighet med riktlinjerna i kommunen förnyelse- och bevarandeplan.

Föreslagets inverka på riksintresset - Jämförelse mellan samrådshandling och granskningshandling

När det gäller ***inverkan på riksintresset*** ansåg undertecknad i samrådet att samrådsförslaget var anpassat till de värdebärande uttryck som berörs hos riksintresset, men påtalade att den föreslagna bebyggelsen lyfte sig något över grannbebyggelsen, framför allt närmast vattenlinjen, varför uttrycket ”*en sammantaget låg siluett som gemensam nämnare i hela området”* skulle kunna komma att dryftas i samband med samrådsförfarandet. Undertecknad bedömde då

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

att höjningen ändå var så pass begränsad att den inte kan anses leda till påtaglig skada på riksintresset.

Vid jämförelse mellan samrådsförslaget och granskningsförslaget, har nockhöjderna för Hus 1 och Hus 2 (mot vattenlinjen) höjts med en dryg meter, medan Hus 3 (närmast Stora gatan) har sänkts med ett våningsplan och byggnaden har blivit drygt två meter lägre än tidigare. Anledningen till att Hus 1 och 2 har blivit högre är att takvinkeln har anpassats till riktlinjerna i kommunens beva-rande och förnyelseplan samt att hisstopparna därmed ryms inom takvolymen. Jämfört med samrådsförslaget har nockhöjden således höjts mot vattnet, men sänkts mot landsidan och Stora gatan, något som undertecknad inte fullt ut kan se som en förbättring för riksintressets uttryck ”*en sammantaget låg siluett som gemensam nämnare i hela området”*, men undertecknad gör bedömningen att förändringen inte kan anses leda till påtaglig skada på riksintresset.

Säkerställande av skydd av kulturvärden i plankartan - Jämförelse mellan samrådshandling och granskningshandling

Jämfört med samrådshandlingen är det positivt att plankartans utformningsbestämmelse f_2 justerats så att den föreskriver en mur utmed ytterlinjerna för den före detta sommarnöjesvillan. Det är också positivt att det tillkommit en utformningsbestämmelse, f_3, som säkerställer att historiska kopplingen mellan den före detta sommarnöjesvillan och piren utanför plangränsen blir tydlig även framöver.

Stockholm, 2024-09-12



Vicki Wenander
Bebyggelseantikvarie och medlem i SPBA, Sveriges Byggnadsantikvarier.
Sakkunnig kontrollant av kulturvärden - K enligt Boverkets föreskrift BSF 2011:15 KUL2, certifikat nr. SC0606-16.

070-614 14 55
vicki.wenander@wenanders.se

Wenanders Byrå
Björngårdsgatan 8
118 52 STOCKHOLM

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

WENANDERS

Antikvarisk bedömning av förslag till ny bebyggelse för Guldet 17 i Sigtuna, Sigtuna kommun

Bakgrund

Sigtuna kommun har tidigare lämnat planbesked för rubricerad fastighet. Sigtuna Guldet Holding AB har därför låtit utarbeta ett förslag till förändring av bebyggelsen inom fastigheten, med syftet att uppföra ny flerbostadbebyggelse.

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 gestaltningsförslaget.

Om denna handling

I detta dokument redovisas undertecknads bedömning av hur den kulturhistoriska karaktären hos fastigheten och den närmaste omgivningen skulle påverkas om den befintliga bebyggelsen rivs och den föreslagna bebyggelsen uppförs. Handlingen innehåller också en bedömning av vilken inverkan förändringen skulle få på riksintresset för kulturmiljövården, Sigtuna [AB 65].

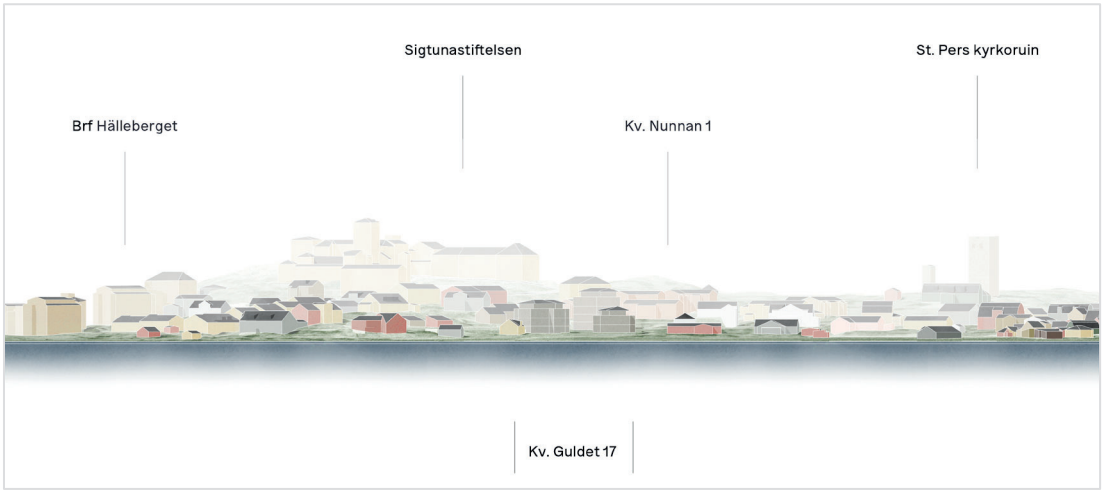
Den antikvariska bedömningen av kulturvärdet hos den timmerstomme från 1880-talet, som finns i den ursprungliga sommarnöjesbyggnaden på fastigheten, återfinns i ett separat utlåtande, daterat 2023-09-20. Utlåtandet ligger som bilaga till denna handling.

För beskrivning av den befintliga kulturmiljön hänvisas till den kulturmiljöanalys som undertecknad upprättat inför beslut om planbesked. Kulturmiljöanalysen är daterad 2021-12-20.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Det bedömda förslaget

Som bedömningsunderlag ligger Forsgren Etzler Arkitekters gestaltningsförslag, successivt färdigställt under andra halvan av november 2023. För bedömningen relevanta urklipp ur gestaltningsförslaget redovisas nedan.



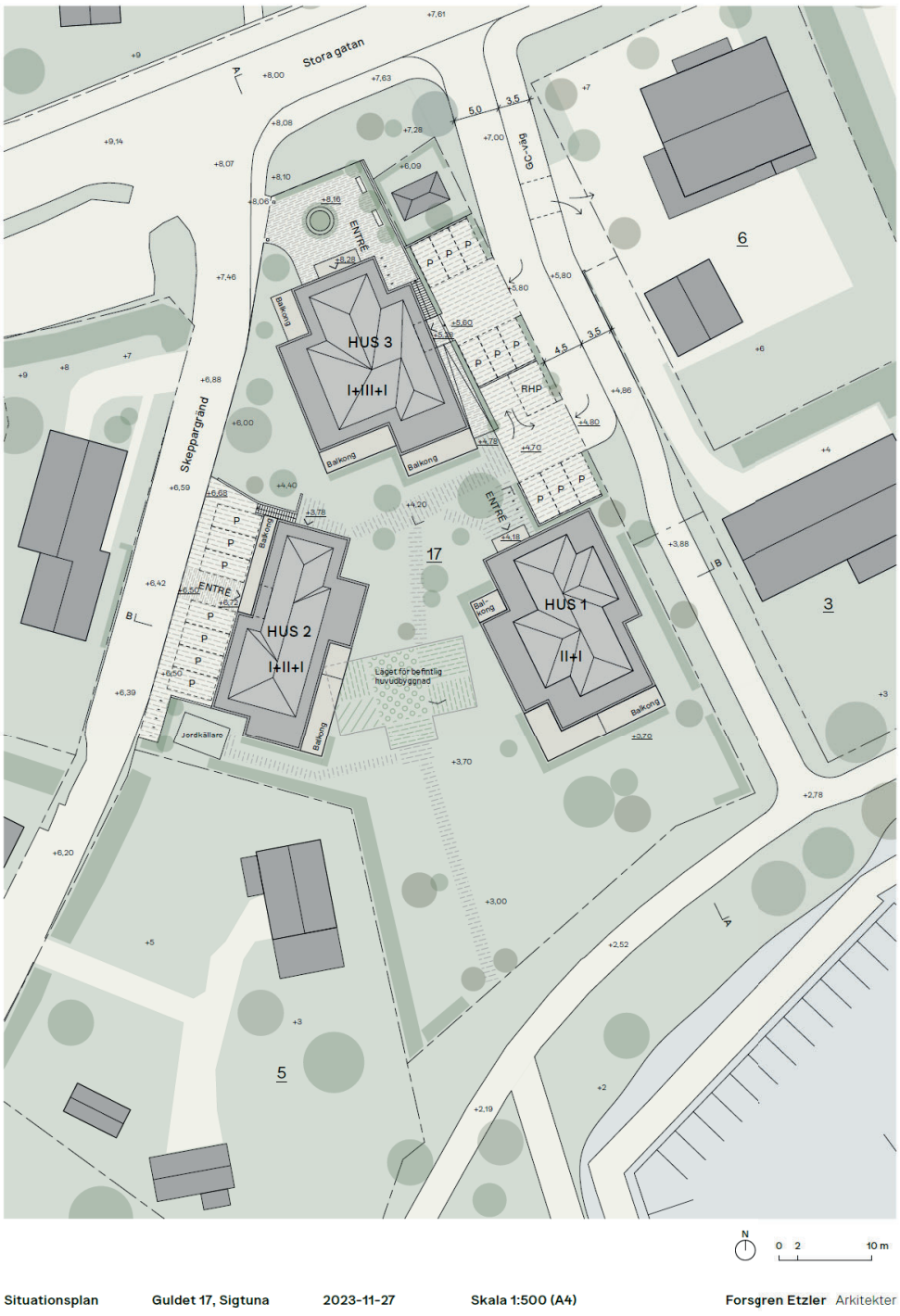
Vy från Sigtunafjärden, där den nya bebyggelsen på fastigheten Guldet 17 ligger mitt i bild.



Flygvy från sydost.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Situationsplan som visar hur de tre nya byggnaderna placeras ut på fastigheten. Kvar på tomten finns den gamla stenkällaren i sydväst och de stenstolpar som idag står i entrén till dagens bebyggelse återanvänds på ömse sidor om entrén från Skeppargränd. Läget för 1884 års sommarnöjesbyggnad avtecknar sig i markbehandlingen i mitten av tomten och det gör även den före detta promenadvägen ner mot piren, som en gång hört till sommarnöjet. Vid promenadvägens slut står två buskar eller mindre träd, som symboliserar de båda träd som en gång i tiden flankerade vägen upp till sommarnöjesvillan.

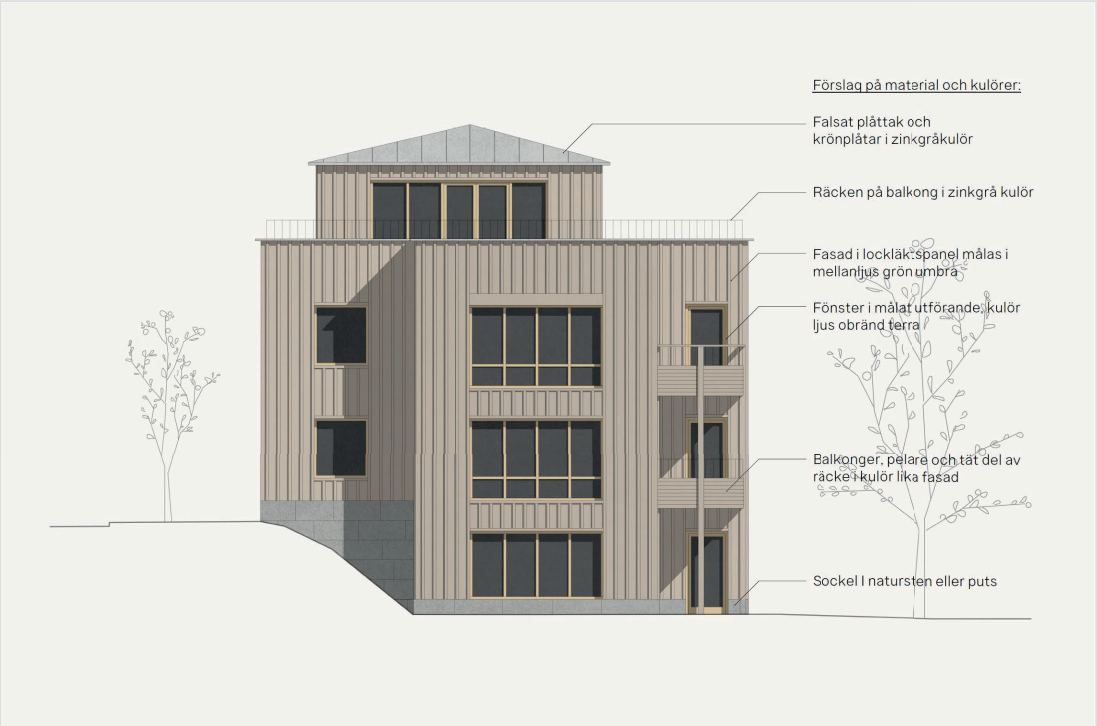
Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Vy från Manfred Björkquists allé, mot Stora gatans mynning och in mot Sigtuna. Mitt i bild ses det föreslagna Hus 3 inom fastigheten Guldet 17.



Vy från söder och Strandpromenaden, mot den föreslagna bebyggelsen. Till höger ligger den pir som tidigare hört till det före detta sommarnöjet på Guldet 17.



Föreslagna fasadmaterial och kulörer, tänkta att ansluta till Sigtunas existerande stadsmiljö med dämpade naturkulörer. I övrigt ges respektive ett unikt uttryck som relaterar till respektive plats inom fastigheten.

Riksintresset Sigtuna [AB 65]

Planområdet ligger inom ***Sigtuna [AB 65]***, riksintresse för kulturmiljövården. Riksantikvarieämbetet har under pågående planarbete reviderat sitt beslutför riksintresset (2022-09-19). Den nya och nu gällande motiveringen för riksintresset lyder:

> *Småstadsmiljö med bevarad gatu- och tomtstruktur från en av landets tidigaste städer. Återspeglar stadens starka ställning under tidig medeltid och den tidiga kristendomens etablerande. Stadens utveckling mot utbildningsort och centralort för nya kyrkliga rörelser illustreras genom institutionsmiljöerna med kyrklig koppling från 1900-talets början (Stadsmiljö; småstad).*

Uttrycken för riksintresset beskrivs som:

> *Gatu- och tomtstruktur, bevarad från skiftet mellan vikingatid och medeltid, med Stora gatan som dominerande långgata och längs den tvärgränder. Karaktäristiska långsmala tomter i vinkel mot Stora gatan. Stora och Lilla torget med sin inramning av omgivande byggnader. Prästgatan med sin parallella sträckning till Stora gatan, med Mariakyrkan och intilliggande bebyggelselämningar efter Dominikanerkonventet liksom kyrkoruinerna ovan och under mark som flankerar gatans norra sida. Kyrkoruinernas gröna inramning och frånvaro av intilliggande bebyggelse. Prästgården med dess framträdande läge intill S:t Pers ruin. Obebyggda grönområden och höjdryggar som markerar den medeltida stadens gränser.*

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Malmen som en fortsättning på den äldre stadsplanen med Malmgatan som långgata och intilliggande tvärgränder. Den mer oregelbundna gatu- och tomtstrukturen utanför Malmen och den medeltida stadskärnan med glesare bebyggelse och lummiga trädgårdar. Bebyggelsens utformning, karaktär och placering på tomterna med en stor andel småskalig träbebyggelse i en till två våningar. Enskilda byggnader med mer framträdande karaktär inom de äldsta delarna, så som Rådhuset, Drakegården, kv S:ta Gertrud och Malmgården. Öppna gröna gårdar, parker och trädgårdar. Bevarade uthus. Häckar, staket, plank och äldre träd som tillsammans med bebyggelsen ramar in gatumiljön.

De öppna siktlinjerna mot Sigtunafjärden längs med de raka tvärgränderna i den medeltida stadskärnan. Det brokiga och varierande taklandskapet, med varierande höjd, form och takfall men enkla och brutna sadeltak och en sammantaget låg siluett som gemensam nämnare i hela området. Strandvägen med gångväg, öppna grönytor och större träd som skapar avstånd mellan bebyggelse och strandlinje.

Institutionsmiljöerna Sigtunastiftelsen, Humanistiska läroverket, Lekmannaskola och Sigtunaskolan, samtliga från det tidiga 1900-talet och med kyrklig koppling. Varje miljös särpräglade men sammanhållna arkitektoniska utformning och framträdande placering på tallbevuxna höjder runt stadskärnan. Anläggningarnas inpassning i naturen, deras placering med långa vyer över Sigtunafjärden och anslutande promenadstigar och grönområden. Bebyggelsen som speglar utvecklingen från nationalromantik till funktionalism, med de olika funktionsbyggnaderna kopplade till anläggningarnas verksamhet samt elevhem och personalbostäder.

Nedanstående uttryck, hämtade ur Riksantikvarieämbetets beslut, är (direkt eller indirekt) relevanta för planområdet och dess omgivning:

- *Stora gatan som dominerande långgata och längs den tvärgränder.*
- *Karaktäristiska långsmala tomter i vinkel mot Stora gatan.*
- *Den mer oregelbundna gatu- och tomtstrukturen utanför Malmen.*
- *Bebyggelsens utformning, karaktär och placering på tomterna med en stor andel småskalig träbebyggelse i en till två våningar.*
- *Öppna gröna gårdar, parker och trädgårdar.*
- *Häckar, staket, plank och äldre träd som tillsammans med bebyggelsen ramar in gatumiljön.*
- *De öppna siktlinjerna mot Sigtunafjärden längs med de raka tvärgränderna i den medeltida stadskärnan.*
- *Det brokiga och varierande taklandskapet, med varierande höjd, form och takfall men enkla och brutna sadeltak och en sammantaget låg siluett som gemensam nämnare i hela området.*
- *Strandvägen med gångväg, öppna grönytor och större träd som skapar avstånd mellan bebyggelse och strandlinje.*[1]

[1] Guldet ligger inte utmed Strandvägen, men den relativt nyligen tillskapade strandpromenaden utmed strandlinjen göra att området i anslutning till Guldet har en liknande karaktär.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

- *Bebyggelsen som speglar utvecklingen från nationalromantik till funktionalism, med de olika funktionsbyggnaderna kopplade till anläggningarnas verksamhet samt elevhem och personalbostäder.*[2]

Föreslagets inverkan på den kulturhistoriska karaktären hos fastigheten

När det gäller ***inverkan på själva fastigheten*** kommer förslaget att innebära en genomgripande omdisponering av markanvändning, liksom en fullständig omgestaltning av bebyggelsen.[3] Förslaget innebär dock att spår av den tidigare sommarnöjesfunktionen även fortsättningsvis kommer att vara läsbar, framför allt genom att fotavtrycket för själva sommarnöjesvillan visualiseras i markbehandlingen. Sommarnöjets stenkällare bevaras och den iordningställs till sin tidigare funktion. Sommarnöjets stenstolpar återbrukas inom fastigheten genom att de ställs upp på ömse sidor om entrén från Skeppargränd. Dessutom har kopplingen mellan sommarnöjesvillan och den tidigare privata ångbåtspiren, där det en gång funnits ett badhus, arbetats in i förslaget. Dessa små men ändå betydelsefulla spår av det före detta sommarnöjet gör att platsens tidigare historia blir läsbar, för den som är intresserad av områdets historien.

Föreslagets inverkan på den kulturhistoriska karaktären hos den närmaste omgivningen

När det gäller ***inverkan på den närmaste omgivningen*** bedömer undertecknad att förslaget är väl anpassat till närområdets kulturhistoriska karaktär. Dock är de föreslagna byggnaderna högre än de närmst liggande husen och exploateringsgraden är även högre än på omgivande tomter. Därför är det positivt att byggnadshöjden följer terrängen och att höjden därmed trappas ner mot vattnet. Det skulle även vara positivt om de tre byggnaderna i det fortsatta gestaltningsarbetet ges en inbördes något varierad färgsättning och detaljutförande eftersom det bidrar till att ytterligare diversifiera dem visuellt, vilket i sin tur bidrar till att bryta ner den volym som de tillsammans bildar. Det skulle troligtvis även lyfta fram terränganpassningen ytterligare, framför allt sett från Sigtunafjärden.

För kulturmiljön värdefulla karaktärsdrag hos den nya bebyggelsen är att:

- Byggnaderna är utplacerade på tomten på ett ”fritt sätt”, vilket gör att de passar in i den omgivande bebyggelsens typologi och grammatik. Det möjliggör även siktlinjer in mellan byggnaderna och i vissa fall även genomblickar genom bebyggelsen.

[2] Detta uttryck hänvisar till institutionsmiljöerna, vilka inte berörs av planförslaget, men eftersom den nuvarande bebyggelsen under en kortare tid fungerat som elevhem, har skrivningen en viss och kraftigt begränsad koppling till institutionsmiljöerna.
[3] Det materiella kulturvärdet hos den ursprungliga huvudbyggnaden till sommarnöjet beskrivs i det separata utlåtandet, daterat 2023-09-¨20.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

- Byggnaderna är tillbakadragna från strandlinjen så att de ligger i linje med den övriga bebyggelsen utmed vattnet.
- 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.
- Bebyggelsen vänder sig med en framsida mot Stora gatan, samtidigt som bebyggelsen öppnar sig mot vattnet, på ett för Sigtunas äldre bebyggelse karaktäristiskt sätt. Med lite fantasi skulle man kunna tolka de tre byggnaderna som ett större bostadshus mot gatan och två funktions-/ekonomibyggnader mot vattnet.
- Bebyggelsens materialval är besläktad med vad som karaktäriserar den äldre bostadsbebyggelsen i staden. Den föreslagna färgsättningen är lugn och dov utan att vara mörk. Byggnadernas exteriöra gestaltning bedöms därför kunna bli ett samtida tillägg i den relativt brokiga bebyggelsen i den nära omgivningen.
- Den smala tvärgränden öster om bebyggelsen är bibehållen.

Föreslagets inverka på riksintresset

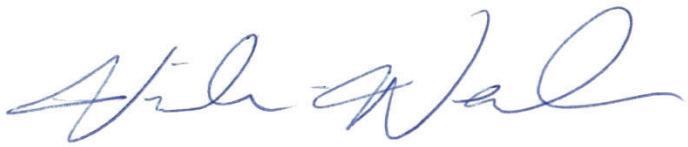
När det gäller ***inverkan på riksintresset*** anser undertecknad att förslaget är anpassat till de värdebärande uttryck som berörs av förslaget. Dock lyfter sig den föreslagna bebyggelsen något över grannbebyggelsen, framför allt närmast vattenlinjen, varför uttrycket *"en sammantaget låg siluett som gemensam nämnare i hela området"* kan komma att dryftas i samband med ett samrådsförfarande. Höjningen är dock så pass begränsad att undertecknad bedömer att det inte kan anses leda till påtaglig skada på riksintresset.

Säkerställande av skydd av kulturvärden i plankartan

Det är bra att detaljplanens plankarta dels försetts med en varsamhetsbestämmelse för jordkällaren, dels med en utformningsbestämmelse för utbredningen av den gamla sommarnöjesbyggnaden, inklusive dess glasveranda och promenadväg ner mot piren. Det understryker projektets intentioner att tradera platsens historia och det medverkar till att säkra att intentionerna följer med in i en kommande bygglovsprocess.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Stockholm, 2023-12-01



Vicki Wenander

Bebyggelseantikvarie och medlem i SPBA, Sveriges Praktiserande Byggnadsantikvarier. Sakkunnig kontrollant av kulturvärden - K enligt Boverkets föreskrift BSF 2011:15 KUL2, certifikat nr. SC0606-16.

070-614 14 55
vicki.wenander@wenanders.se

Wenanders Byrå
Björngårdsgatan 8
118 52 STOCKHOLM

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

WENANDERS

Antikvarisk bedömning avseende kulturvärdet hos 1870-talets timmerstomme på Guldet 17 i Sigtuna

Bakgrund

Sigtuna Guldet Holding AB har initierat utarbetandet av ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Guldet 17 i Sigtuna, Sigtuna kommun. Syftet är att möjliggöra för ny flerbostadbebyggelse inom fastigheten. Undertecknad är anlitad som rådgivande för kulturmiljön i planarbetet.

I december 2021 upprättade undertecknad en kulturmiljöanalys, daterad 2021-12-20, för fastigheten. I den lyftes att huvudbyggnaden till det före detta sommarnöjet på fastigheten är en byggnad värd att värna vid förändringar inom fastigheten. Där angav vidare att ”Byggnaden är hårt och ovarsamt ombyggd, men minner om sommarnöjesepoken. Varken byggnadens nuvarande exteriöra eller interiöra gestaltning behöver dock värnas av kulturhistoriska skäl.”

Längre fram i processen har undertecknad upprättat ett PM, daterat 2023-05-29, med föreslag om att genomföra en utredning om timmerstommens skick och kvalitet. I PM:et återfinns bland annat följande text:

> *Undertecknad anser att nivån på timringsutförandet och de strukturella skadorna på timmerstommen, orsakade av den ovarsamma behandling som den genom åren utsatts för, behöver utredas. Detta för att man ska kunna bedöma vilket kulturvärde timmerstommen besitter. Timmerstommen går förstås att reparera, men det är på sin plats att bedöma om det ur ett kulturmiljöperspektiv är relevant att genomföra en sådan åtgärd. Det beror bland annat på hur mycket ursprungsstruktur som finns kvar och om timmerkonstruktionen är hantverksmässigt speciell på något sätt. Frågor som behöver besvaras är: Hur mycket av Kapten Johanssons villa finns egentligen kvar innanför dagens utvändiga och invändiga ytskikt? Hur höga kulturvärden har timmerstommen med tillhörande grund, så som den ser ut idag? Är timmerstommen utformad på ett unikt sätt eller är det en konstruktion av en mer ordinär typ?*
>
> *Baserat på undersökningsresultatet kan det därefter finnas anledning att utreda om det kan finns andra sätt att vidmakthålla och tradera berättelsen om det före detta sommarnöjet, som skulle vara lika kraftfulla som att bibehålla timmerstommen. Ett alternativt sätt som diskuterats i projektet är att i samband med uppförandet av ny bebyggelse på fastigheten, utforma utemiljön på ett sätt som gör att berättelsen om sommarnöjet ”bränns in” i markbehandlingen.*
>
> *För att få svar på ovanstående frågeställning rekommenderas att en tvärsektoriell utredning görs, där flera kompetensområden samarbetar. Förslagsvis handlar det om att en kulturmiljöexpert och en timmerman med djup kunskap om timringstekniker och reparation av timmerstomma genomför en inventering och undersökning på plats. Med*

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

tanke på den verksamhet som pågår i byggnaden måste utredningen i första hand vara visuell, utan förstörande provtagning.

För att visualisera utredningsresultatet rekommenderar undertecknad att det ställs samman i lämpliga skisser, kanske 3D-sprängskisser som visar vad som kvarstår av ursprunglig timmerstomme och takstolar respektive vad som gått förlorat genom de ombyggnader som genomförts sedan byggnaden uppfördes.

Under september 2023 har timmerman Thomas Hagaeus genomfört en utredning i enlighet med ovanstående förslag. Undertecknad var med på plats när han genomförde sitt platsbesök och 3D-skannade byggnaden. Hagaeus redovisar resultat av sin utredning i en rapport, daterad 2023-09-13. Där redogör han för sin bedömning av hur mycket av timmerstommen som finns kvar och i vilken grad den är unik eller innehåller specifika hantverkskvaliteter. Hans analys visar att relativt stora delar av timmerstommen tycks ha tagits bort och att timmerstommen i sig troligtvis är av ett ordinärt slag. Han anger också att byggnaden står på en stadig grund av huggen sten. Hans slutsats lyder:

I 80% av de byggnader som Hagaeus bygghantverk restaurerat under sina 20 verksamhetsår har en snickare eller byggnadsingenjör varit där innan och sagt att det är för dåligt och måste rivas.

Inga skador förutom medvetet borttagna väggar har upptäckts så det borde vara lång livslängd kvar på materialen. Ytskikten är dock delvis slitna. De flesta mellanväggar är lättväggar som enkelt kan flyttas om man iakttar försiktighet med avbämingar. Däremot blir det svårt att flytta hela huset då det är så uppsågat.

Det som bedöms värdefullt med denna byggnad, med nuvarande kunskapsläge, är dess läge och proportioner och inte så mycket materialet i sig självt.

Wenanders antikvariska bedömning

Undertecknad delar Thomas Hagaeus bedömning och analys. Med tanke på den ovarsamma behandling som timmerbyggnaden utsatts för genom åren, är det snarare dess läge och proportioner som är värdebärande för kulturmiljön och för berättelsen om platsens utveckling, inte nödvändigtvis byggnadsmaterialet i sig. Undertecknad anser därför att kulturvärdet hos själva byggnadskroppen är förhållandevis lågt, men att det fortfarande är viktigt att tradera berättelsen om den tidigare sommarnöjesepoken.

I det fall kommunens byggnadsnämnd beslutar att timmerbyggnaden kan rivas, skulle det därför vara värdefullt för berättelsen om platsens utveckling, om timmerbyggnadens grundmur kvarstår som ett fotavtryck för det sommarnöje som en gång funnits där. Det skulle också vara värdefullt om det på något sätt går att ytterligare beskriva platsens tidigare historia i anslutning till stengrunden, kanske genom gestaltningen av den anslutande utemiljön och valet av växtmaterial.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Stockholm, 2023-09-20



Vicki Wenander
Bebyggelseantikvarie och medlem i SPBA, Sveriges Praktiserande Byggnadsantikvarier.
Sakkunnig kontrollant av kulturvärden - K enligt Boverkets föreskrift BSF 2011:15 KUL2, certifikat nr. SC0606-16.

070-614 14 55
vicki.wenander@wenanders.se

Wenanders Byrå
Björngårdsgatan 8
118 52 STOCKHOLM

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Besiktning in situ utförd av Hagaeus Bygghantverk AB

2023-09-06

Guldet 17, Sigtuna.

Rapport från bedömning av timmerstomme.



Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Bakgrund

Byggnadsantikvarie Vicki Wenander kontaktade Hagaeus Bygghantverk för en bedömning av timmerstommen.

Konstruktion

Huset står på en stadig grund av huggen sten som endast är synlig mot grusplanen. Här är den, som så ofta, allt för låg på grund av genom åren påfört markmaterial. Det är också på denna sida som ytvatten kan rinna mot huset. Gavlarna är dolda av tillbyggnader och på sjösidan finns ett trädäck.

Endast på ett ställe går det att se den ursprungliga timmerstommen, en liten ruta på toaletten som visar timret. All övrig yta är klädd med panel och skivmaterial.

Timret är rödmålat på mellanvägg vilket betyder att det är återanvänt från annan byggnad. Lister har spikats i såterna och sedan har ytan huggits för att bättre hålla fast den lerklining som ursprungligen klätt insidan. Lerkliningen har en stor inblandning av grova fibrer. Denna har inte analyserats men är i storlek med linskävor eller sågspån från kransåg/ramsåg. Ingen sand kunde ses i blandningen.

Nuvarande fasadpanel är sannolikt från 40-talet, men kan även vara, åtminstone delvis, original. Dock har locklisterna bytts ut i ett senare skede och bemålningen är troligen gjord i samband med tillbyggnaden på 80-talet. Sannolikt med alkydoljefärg eller akrylatfärg.

Skador

En genomgång av historiskt ritningsmaterial har identifierat de öppningar som tagits upp och satts igen genom åren. De möjliga kvarvarande timmerväggarna har sedan markerats i rött på den 3d-modell som är resultatet av skanning av byggnaden. På modellen har även väggtjocklekar kunnat utesluta att vissa väggar är timrade. Ursprungligen har den haft en klassisk sexdelad plan med murstock i skärningspunkterna. Syllarna kan ha gått igenom murstock men det vanliga är att ”vingar” av tegel utgör de närmsta 20-40 centimetrarna vägg.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Analys

Själva timmerstommen visar, på det lilla som går att se, inte på några unika eller speciella drag. Möjligen om det skulle visa sig att det timmer som använts kommer från en intressant byggnad. Det går inte att bilda sig en bild av skador då det inte går att komma åt att titta någonstans. Med hänsyn till hur det brukar vara med byggnader av samma ålder finns sannolikt mindre skador i fönsterbröstningar och syllar. Ibland kräver de mindre lagningar och ibland kan de ignoreras.

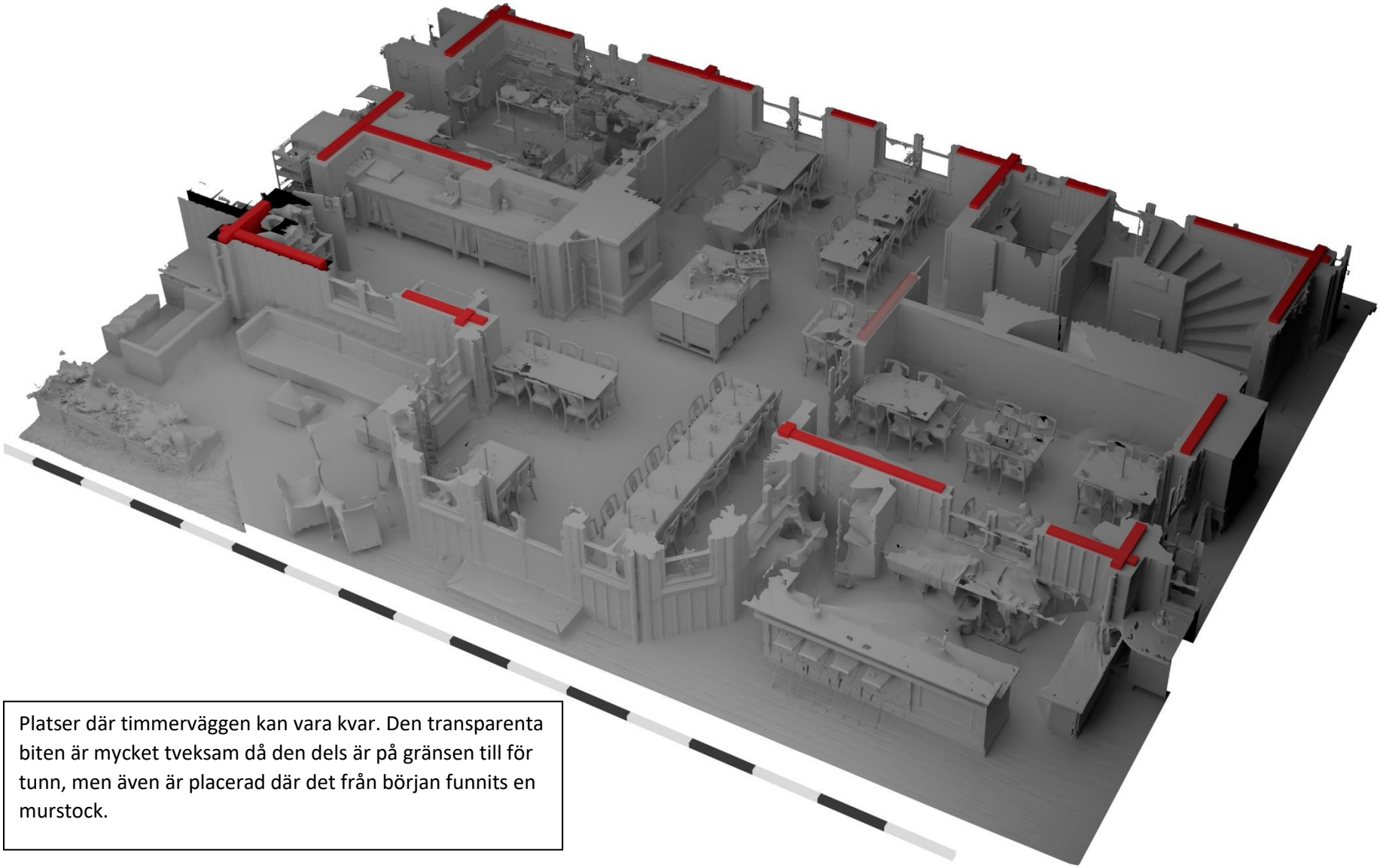
Timrets tjocklek, alltså väggtjockleken, är nästan alltid 6” (150 mm) i bostadshus med vissa undantag som är 5” (125 mm). Väggen mellan sal och WC är strax över 200 mm vilket är rimligt med 150 mm timmer, 45 mm regel och 13 mm gipsskiva. Är det reglat i äldre tid kan den ofta vara tunnare än 45 mm och huggen efter väggens deformationer.

Skulle man vilja fortsätta använda byggnaden så går det säkert alldeles utmärkt. Öppningar kan timras igen och ytskikt kan bytas om det behövs. Den har mycket av sin livslängd kvar. Att flytta huset kan däremot kräva att det görs en hel del förstärkningar då så stora delar tagits bort. Framför allt finns det risk att syllen kapats i köksdelen där golvet är nära grunden.

Om det skulle tas beslut att renovera och/eller bygga om skulle en övervakning och dokumentation i olika skeden där konstruktionen är mer synlig ge ett mycket bättre underlag för bedömning. Om det beslutas att riva bör en ordentlig dokumentation av byggnaden göras vid flera tidpunkter i processen så kunskapen kan bevaras.

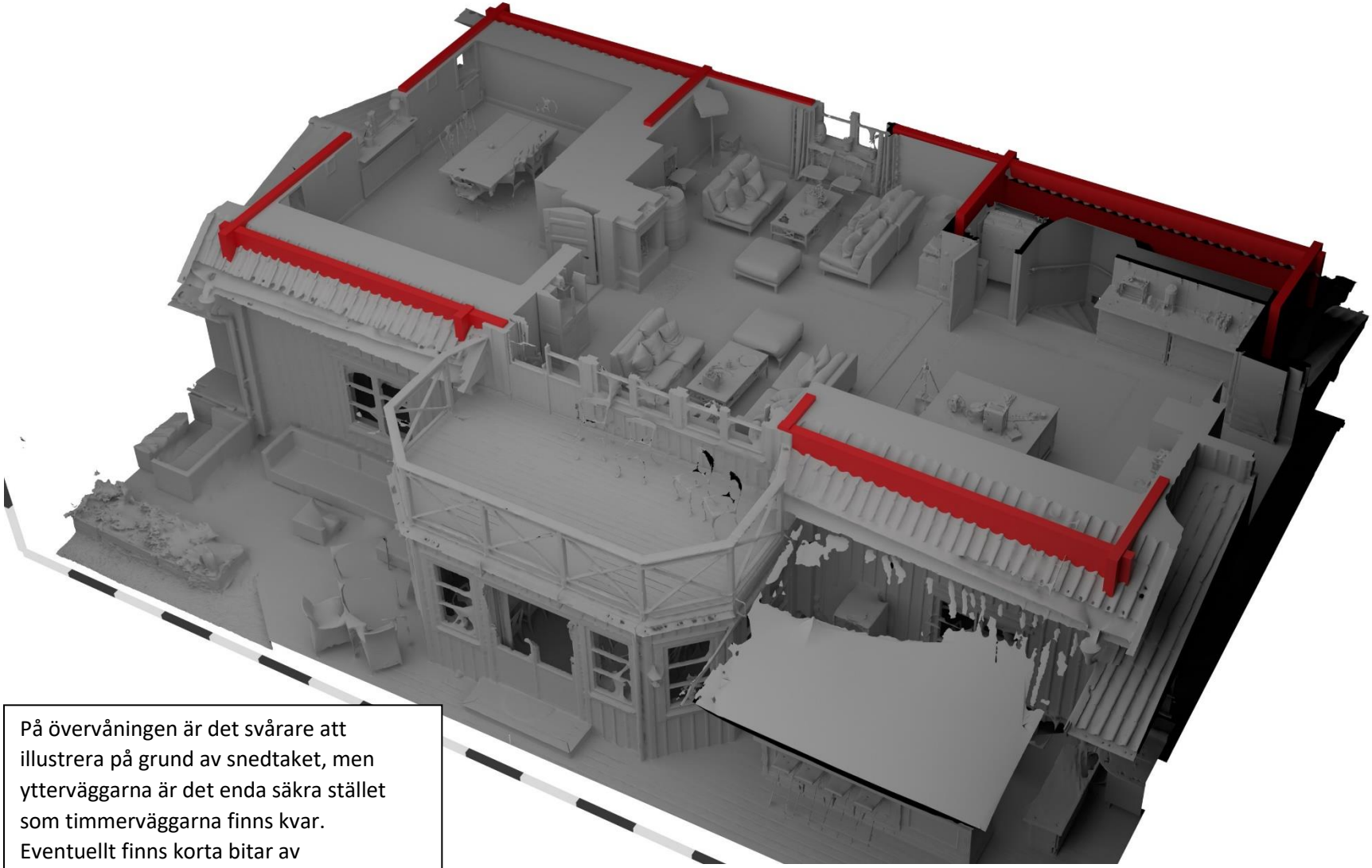
Nordvästra hörnet är felritat på ritningarna då de utgått från att hörnen är vinkelräta vilket det inte är. Hela gaveln är lite ur vinkel vilket är väldigt vanligt.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Platser där timmerväggen kan vara kvar. Den transparenta biten är mycket tveksam då den dels är på gränsen till för tunn, men även är placerad där det från början funnits en murstock.

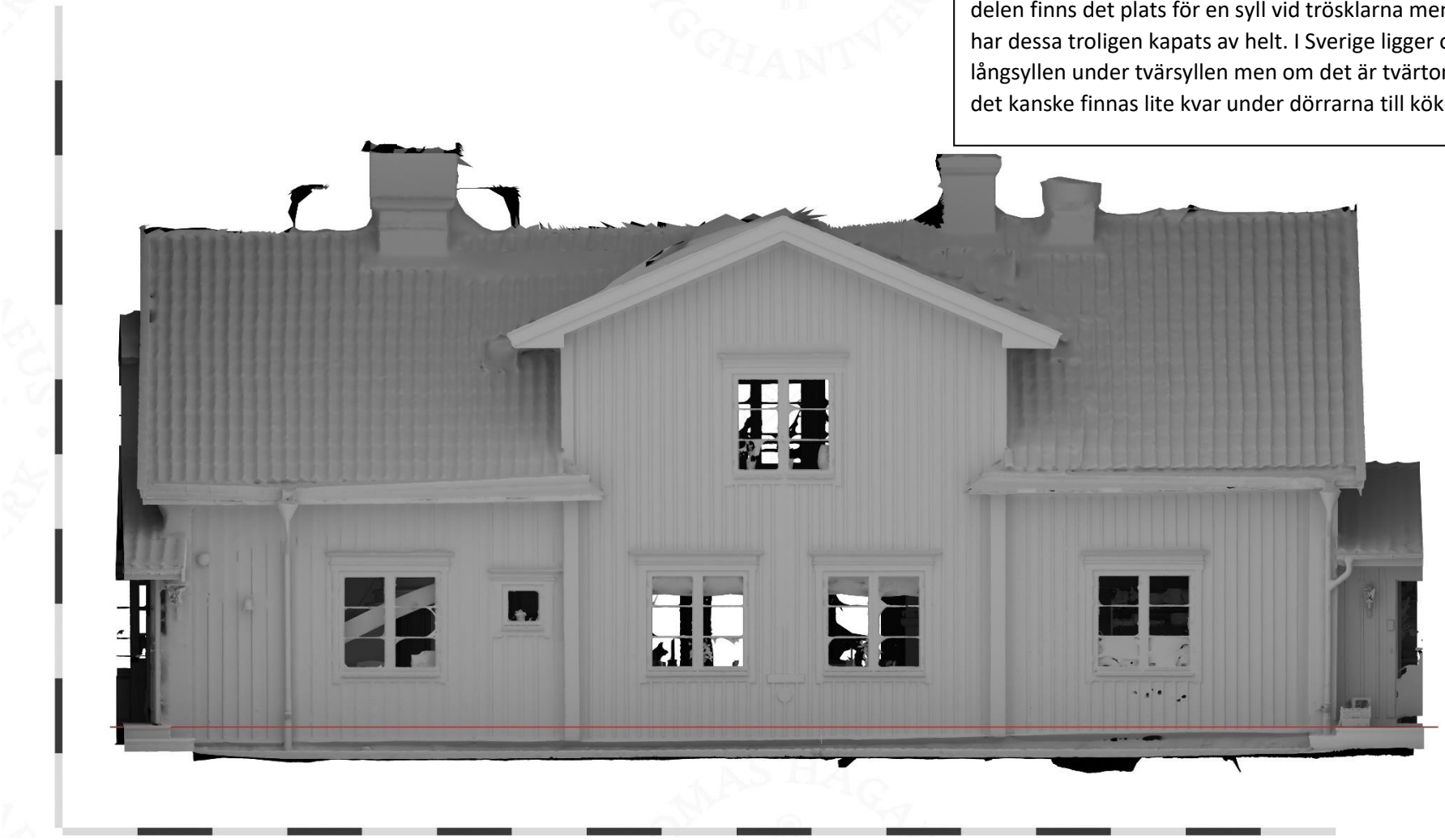
Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



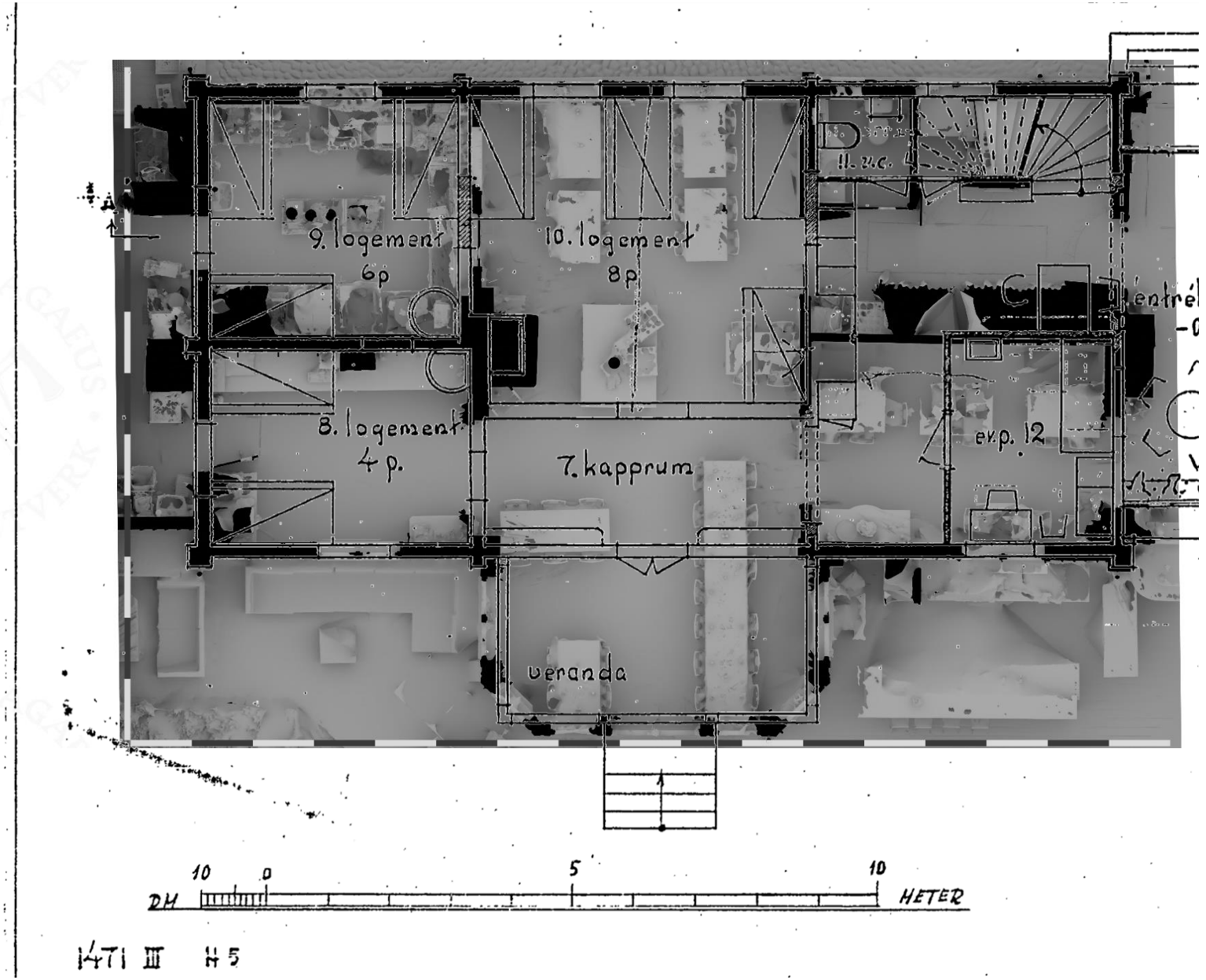
På övervåningen är det svårare att illustrera på grund av snedtaket, men ytterväggarna är det enda säkra stället som timmerväggarna finns kvar. Eventuellt finns korta bitar av tvärväggarna kvar.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

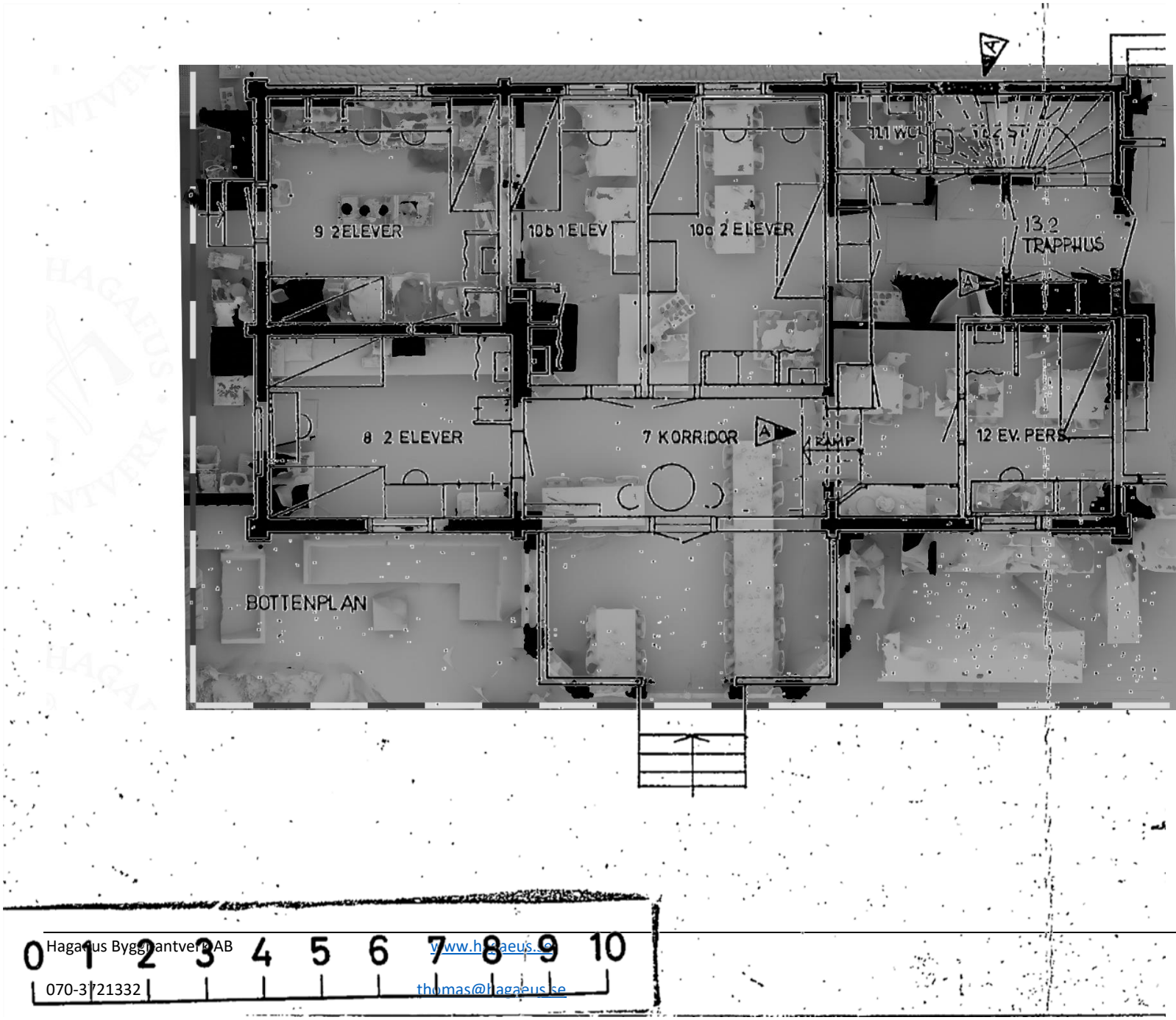
Golvnivån är här illustrerad på norra fasaden. På östra delen finns det plats för en syll vid trösklarna men i väst har dessa troligen kapats av helt. I Sverige ligger oftast långsyllen under tvärsyllen men om det är tvärtom kan det kanske finnas lite kvar under dörrarna till köket.



Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Skanning bottenvåning överlagd med 1941 års ritning.



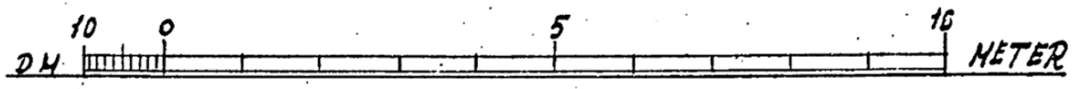
Skanning bottenvåning överlagd med 1970 års ritning.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

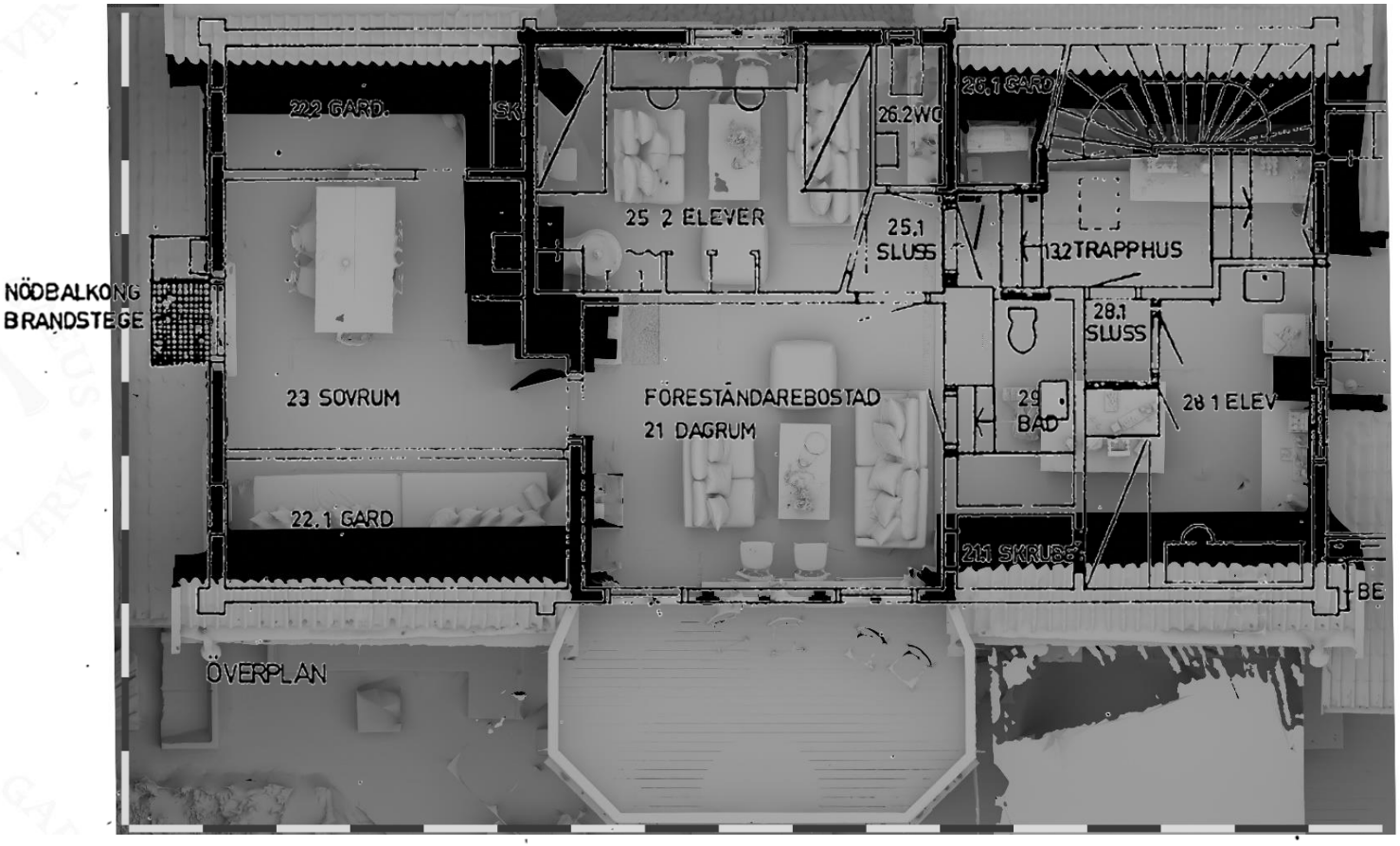
Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



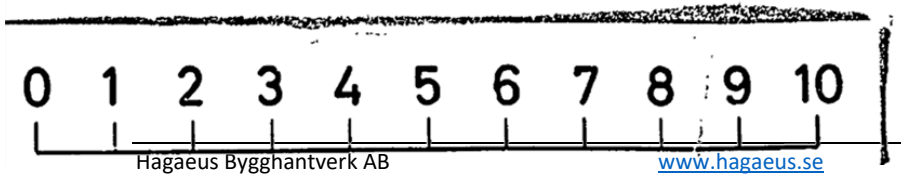
Skanning övervåning överlagd med 1941 års ritning.



1471 III H 6



Skanning övervåning överlagd med 1970 års ritning.



Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Slutsats

I 80% av de byggnader som Hagaeus bygghantverk restaurerat under sina 20 verksamhetsår har en snickare eller byggnadsingenjör varit där innan och sagt att det är för dåligt och måste rivas.

Inga skador förutom medvetet borttagna väggar har upptäckts så det borde vara lång livslängd kvar på materialen. Ytskikten är dock delvis slitna. De flesta mellanväggar är lättväggar som enkelt kan flyttas om man iakttar försiktighet med avbärningar. Däremot blir det svårt att flytta hela huset då det är så uppsågat.

Det som bedöms värdefullt med denna byggnad, med nuvarande kunskapsläge, är dess läge och proportioner och inte så mycket materialet i sig självt.

Text, 3d-skanning och bild – Thomas Hagaeus för Hagaeus Bygghantverk AB.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Rapport materialinventering

Guldet 17, Sigtuna

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



2025-06-16, 25U0944
Bjerking AB · Box 1351, 751 43 Uppsala · Box 9251, 102 73 Stockholm · Växel: 010-211 80 00 · bjerking.se

Uppdragsnamn	Uppdragsgivare
Materialinventering Guldet 17 Sigtuna kommun Stora gatan 79	RO Properties AB Jakob Stenfelt

Vår handläggare	Datum	Senast rev.datum
Ira Nilsson	2025-06-16	

Innehåll

1 Sammanfattning 3

2 Allmänt om uppdraget 4

2.1 Administrativa uppgifter 4

2.2 Syfte 4

3 Allmänt om objektet 4

3.1 Beskrivning av byggnaden 4

3.2 Beskrivning av omgivning 5

4 Metod 6

4.1 Inventering 6

4.2 Bedömningsgrunder 6

4.3 Krav på arbetets utförande 6

5 Resultat av inventering 7

5.1 Sammanställning av materialprover 7

5.2 Produkter för återbruk 7

5.3 Sammanställning av påträffade farliga ämnen 8

5.4 Slutsats och rekommendationer 18

6 Reservationer 18

6.1 Ej inventerade ytor 18

6.2 Risker 19

Bilagor

Bilaga 1 Ritning med markeringar
Bilaga 2 Foton
Bilaga 3 Analysrapporter

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

1 Sammanfattning

En materialinventering har genomförts i byggnaden på fastigheten Guldet 17 i Sigtuna. Byggnaden utgörs av hotellet ”32 Rum & Kök”.

Syftet med undersökningen är att tillhandahålla ett underlag för hantering av det farliga avfall som kommer att uppstå i samband med planerad rivning av byggnaden och därmed utgöra ett underlag för rivningslov, för upphandling av rivningsentreprenad samt för entreprenörens arbetsmiljöarbete. Rapporten utgör även underlag för kontrollplanen.

Huvudbyggnaden är ursprungligen från 1800-talet och har byggts om, byggts på och renoverats i omgångar. Flygelbyggnad ”längor” med hotellrum uppfördes enligt uppgift på 1980-talet. Flertalet material in- och utvändigt byggnaden har moderniserats sedan 1980-talet och framåt.

Provtagning av en mindre mängd PVC-matta avseende asbest har utförts, likaså har fönsterkitt kontrollerats. Asbest påvisades inte. Asbest har heller inte påvisats i de branddörrar som påträffades (Nykroppa 1974).

Målade ytor på trä har kontrollerats med fältinstrument in- och utvändigt byggnaden, runt fönster, fönsterkarmar och lister, bly har påvisats i mycket låga halter eller ej påvisats alls.

Elavfall förekommer i normal omfattning i form av bland annat installationer, apparater och belysning. Även äldre elinstallationer förekommer.

Ytor som ej har kunnat kontrolleras är bland annat takets konstruktion, grundkonstruktion under mark, bjälklagsfyllning och andra material och produkter som är inbyggda i konstruktionen. Det föreligger risk för förekomst av äldre tjärpapp på tak, vilken kan innehålla höga halter PAH, byggnadsdelar under mark kan vara behandlade med tjära som spärrskikt. Likaså kan ytterväggen innehålla papp med innehåll av asbest och/eller PAH. Äldre bjälklagsfyllning kan innehålla bland annat metaller. Med tanke på byggnadens ålder (den äldre byggnadsdelen) går det inte att utesluta att exempelvis eternitkanaler kan förekomma inbyggt.

Betong som ska rivas ska kontrolleras avseende innehåll av metaller inklusive sexvärt krom, för att säkerställa rätt hantering av massor.

Undersökningen är utförd som en översiktlig bedömning genom okulär besiktning och ytliga stickprov, med reservation sig för eventuell förekomst av inbyggda eller på annat sätt dolda material som kan förekomma i konstruktionen.

Byggprodukter som har identifierats som möjliga för återbruk har inventerats och dokumenterats översiktligt. Exempel på produkter som kan återbrukas är innerdörrar (både äldre spegeldörrar och moderna dörrar tillhotellets rum), WC-stolar, handfat, duschar och blandare, belysningsarmaturer inomhus och utomhus (delvis LED), utrymningstrapport och trådglas samt marksten och flaggstång.

En fördjupad återbruksutredning kan utföras, med denna rapport som grund, för att klarlägga potentialen och mängden av de produkter som kan återbrukas och för att hitta de bästa lösningarna utifrån identifierade produkter och material.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

2 Allmänt om uppdraget

Bjerking AB har på uppdrag av RO Properties AB utfört en materialinventering med kartläggning av farligt avfall i befintlig byggnad på fastigheten Guldet 17, Stora gatan 79 i Sigtuna. I uppdraget ingår inläsning av bakgrundsinformation, platsbesök med okulärbesiktning, provtagning av material och kontroll med fältinstrument.

Uppdraget omfattar hela byggnaden. Ritningsunderlag har tillhandahållits av beställare.

2.1 Administrativa uppgifter

Uppdragsgivare:	Jakob Stenfelt, RO Properties AB
Uppdragsansvarig:	Ira Nilsson, Bjerking AB
Handläggare:	Rolf Östlund, Bjerking AB

2.2 Syfte

Syftet med rivningsinventeringen är att uppfylla 10 kap. 6 § 6 p. Plan- och bygglag (2010:900):

Byggherren ska se till att det finns en plan för kontrollen av en bygg- eller rivningsåtgärd som avses i 3 § (kontrollplan) med uppgifter om vilket avfall som åtgärden kan ge upphov till och hur avfallet ska tas om hand. Särskilt vikt skall läggas på att säkerställa att:

- Materialåtervinning sker i största möjliga mån
- Sanering, avlägsnande och säker hantering av farliga ämnen sker
- Resultatet av inventeringen utgör ett underlag för rivningsentreprenörens arbetsmiljöarbete
- Resultatet av inventeringen utgör en del av underlaget för upphandling av sanerings-/rivningsentreprenad och kostnadsbedömning av denna
- Resultatet av inventeringen utgör ett en del av underlaget som ligger till grund för kontrollplanen för projektet

3 Allmänt om objektet

3.1 Beskrivning av byggnaden

Tabell 1. Byggnadsuppgifter

Fastighet och adress	Guldet 17, Stora Gatan 79, Sigtuna, se kartbild figur 1, hämtad från Min Karta (lantmateriet.se) 2025-06-10
Byggår	De äldsta delarna är från slutet på 1800-talet, med om- och tillbyggnader under bland annat 1940-tal, 1980-tal och 2000-tal
Bruttoarea BTA	Uppskattas till ca 1600 m2
Våningsplan	2 resp 3 plan Källarplan förekommer under del av byggnad
Verksamheter	Hotell med tillhörande kök, matsal och konferensrum

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Stomme	Delvis platsgjuten betongstomme, delvis andra stomlösningar, ej känt
Fönster/Glaspartier	Huvudsakligen trä och aluminium från varierande ålder, innerbåge till stor del från 1986, ytterbåge eventuellt äldre.
Installationer	Ventilationsanläggningar från 1980-tal Hissar från 1980-tal
Yttertak	Sadeltak med tegelpannor
Fasader	Stående träpanel, enligt tillhandahållen information från 2000-talet
Ytskikt	Trägolv dominerar men PVC förekommer i längan med hotellrum, främst i förråd och teknikrum
Våtrum	Genomgående renoverade och moderniserade.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



Figur 1. Kartbild som visar inventerad byggnad.

3.2 Beskrivning av omgivning

Bostadsbebyggelse omger fastigheten, liksom promenadstråk utmed stranden. Hänsyn ska iakttas och åtgärder vidtas för att minimera störande moment såsom buller, ljusföroreningar och damning. Likaså ska transporter samordnas på ett sådant sätt att behov av byggtrafik minimeras.

4 Metod

4.1 Inventering

Byggnaden inventerades 2025-06-10 av Ira Nilsson och Rolf Östlund, Bjerking AB. Följande uppgifter ligger till grund för upprättad rapport:

- Byggnadens ålder samt tidpunkt för genomförda renoveringar
- Okulär besiktning
- Stickprovtagning av ingående material
- Kontroll av målade träytor avseende innehåll av bly (fältinstrument)

Utifrån dessa uppgifter görs en bedömning som representerar hela objektet, varför avvikelser kan förekomma och uppmärksamhet bör iakttas vid rivning. Ytor som inte har kunnat inventeras redovisas i avsnittet Reservationer.

I samband med inventeringen togs tre materialprover för analys avseende asbest. Provtagningspunkterna är markerade på ritningarna i Bilaga 1 och fullständiga analysrapporter redovisas i Bilaga 3.

4.2 Bedömningsgrunder

Om ett material vid rivning utgör farligt avfall eller om arbete med materialet omfattas av särskilda föreskrifter beror på vilket eller vilka ämnen materialet innehåller, och i vissa fall i vilka halter. Vissa ämnen saknar haltgräns, vilket betyder att materialet utgör farligt avfall om ämnet påvisas, medan det för andra ämnen finns haltgränser för när materialet vid rivning utgör farligt avfall, eller om sanering krävs. Vid inventering och provtagning av material bedöms analysresultaten utifrån dessa bedömningsgrunder, se även tabell 3. Underlag för bedömningsgrunder är avfallsförordningen 2020:614 och anvisningar från byggföretagens Resurs- och avfallsriktlinjer vid byggande och rivning 2021.

4.3 Krav på arbetets utförande

Byggföretagens riktlinjer för avfallshantering ska följas. Utgå från materialinventering eller material- och avfallshanteringsplan för att säkerställa att allt identifierat farligt avfall hanteras korrekt. Sanera och/eller demontera det som blir farligt avfall och elavfall, samt produkter och material för återbruk före rivning så långt det är praktiskt möjligt. Källsortera åtminstone följande avfallsslag och förvara dem skilda från varandra och från annat avfall:

1. trä
2. mineral (betong, tegel, klinker, keramik, sten)
3. metall
4. glas
5. plast
6. gips

Den som samlar in bygg- och rivningsavfall som har sorterats ut ska samla in de ovan nämnda avfallsslagen separat.

Transportör och avfallsmottagare ska ha erforderliga tillstånd.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Byggherren ansvarar för att påträffat farligt avfall och/eller påträffad förorening hanteras enligt gällande regler och föreskrifter, samt att den, där så krävs, anmäls till kommunens tillsynsmyndighet.

Observera att farligt avfall ska registreras i Naturvårdsverkets avfallsregister.

5 Resultat av inventering

5.1 Sammanställning av materialprover

I tabell 2 nedan redovisas en sammanställning över uttagna materialprover, samt analysresultat från externt laboratorium.

Tabell 2. Provtagningslista

Sammanställning av uttagna materialprover och analysresultat från laboratorium, för foton se Bilaga 2.

Prov	Material och plats	Analys	Resultat	Foto nr
1	Beige PVC, skrubb plan 2, äldre huset	Asbest	Asbest ej påvisad	3
2	Fönsterkitt, plan 2 äldre huset	Asbest	Asbest ej påvisad	4
3	Fönsterkitt, plan 1 nyare huset	Asbest	Asbest ej påvisad	5

5.2 Produkter för återbruk

För att minska mängden avfall vid rivning bör man försöka återbruka så mycket av materialet som möjligt. Under inventeringen har ett antal produkter identifierats avseende möjlighet till återbruk. Utöver produkter beskrivna i tabellen bör även möjligheten till återbruk beaktas avseende övriga produkter och material som inte har identifierats i detta skede, under förutsättning att de inte innehåller oönskade farliga ämnen.

Eftersom byggnaden har renoverats genom åren är byggprodukter av mycket varierande ålder och skick. Möjligheten till återbruk av vissa produktkategorier bedöms vara goda. Exempel på produkter som kan återbrukas är innerdörrar (både äldre spegeldörrar och moderna dörrar tillhotellets rum), WC-stolar, handfat, duschar och blandare, belysningsarmaturer inomhus och utomhus (delvis LED), utrymningstrapport och trådglas. Utomhus förekommer även produkter såsom marksten och flaggstång.

En fördjupad återbruksutredning kan utföras, med denna rapport som grund, för att klarlägga potentialen och mängden av de produkter som kan återbrukas och för att hitta de bästa lösningarna utifrån identifierade produkter och material.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

5.3 Sammanställning av påträffade farliga ämnen

Av Tabell 3 nedan framgår vilka ämnen som påträffats i fastigheten. Underlag för denna förteckning är Avfallsförordningen och Byggföretagens riktlinjer för avfallshantering vid byggande och rivning. Även avfall som kräver speciell uppmärksamhet eller är svårt att klassificera framgår av förteckningen.

Farligt avfall är markerat med asterisk vid avfallskoden. I de fall ämnet omfattas av haltgränser för att utgöra farligt avfall anges detta under kolumn för bedömningsgrunder. Om inget anges utgör ämnet i sig farligt avfall om det har påvisats.

För elavfall gäller att den som innehar avfall som innehåller eller utgörs av elektriska och elektroniska produkter ska sortera ut dessa och lämna till ett insamlingssystem eller se till att det behandlas på ett hälso- och miljömässigt godtagbart sätt.

Tabell 3. Hantering av farligt avfall och annat avfall av särskild betydelse

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
Aerosoler 08 01 11* (färg) 08 05 01* (iso-cyanater t.ex. fogskum)	Sprayburkar	Nej	Nej	-	-			Brandfarligt Kan gå till återvinning eller förbränning
Arsenik 17 02 04*	Tryckimpregnerat virke	Ja	Nej	Balkong	-	Mindre mängd, enligt uppgift är större delen av uteplatserna uppförda i cederträ Bedösm ej innehålla arsenik utan modern tryckimpregnerat trä med kopparsalter		Lagkrav: Kräver inga särskilda skydd/åtgärder vid hantering/sortering. Branschnorm: Allt tryckimpregnerat virke hanteras som FA. Sorteras i särskild behållare för transport till godkänd förbränningsanläggning.
Asbest 17 06 01* 17 06 05*	Akustikplattor, hårda	Nej	Nej	-	-		Material som innehåller asbest i halter över 1 viktprocent utgör farligt avfall. Ytterst få material med asbest innehåller dock lägre halter än så, varför den vanligaste	Lagkrav: Asbest definieras i AFS. Vid risk för frigörande av fibrer skall saneringsområdet ha luftsluss och undertrycksventilation. Asbestmaterial förpackas i slutna och täta behållare vilka skall vara märkta.
	Branddörrar	Nej	Nej	-	-	Branddörrar har kontrollerats		
	Eternitplattor, -	Nej	Nej	-	-			

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
	skivor						analysmetoden för asbest är en kvalitativ metod. Denna metod anger vilken typ av asbestfiber som förekommer, men inte i vilken mängd. Det kan antas att ett material där asbest har påvisats har halter av asbestfibrer på mer än 1 viktprocent och därmed utgör farligt avfall.	Asbestmaterial deponeras. Arbetsmiljökraven innebär bl a krav på utbildning, krav på förhindrande av spridning av fibrer. Branschnorm: Hårda skivmaterial och dylikt demonteras och paketeras hela om möjligt. Limmer och färger slipas och dammet sugs upp med dammsugare. Grundregeln för lösare asbestprodukter är att de slipas/monteras ned och sugs ut till en sluten container. I andra hand rivs materialet ner och förpackas i säckar.
	Fog- och sättbruk	Nej	Nej	-	-	Inget äldre kakel har påträffats		
	Fönsterbänkar	Nej	Nej	-	-			
	Golv-och vägg-beläggning av PVC	Nej	Ja	Skrubb plan 2	Ca 1 m²	Huvudbyggnad		
	Isolering med sprutasbest	Nej	Nej	-	-			
	Isolering kring kyl- och värmerör	Nej	Nej	-	-			
	Svartlim	Nej	Nej	-	-			
	Tätningsmassa på ventilations-kanaler av plåt	Nej	Nej	-	-	Installationer är enligt uppgift från 1980-tal. Inga äldre kanaler med misstänk tätmassa har påträffats		
	Ventilationskanaler av eternit	***Risk***	Nej	-	-	Vinden har ej kontrollerats fullt ut, likaså finns viss risk för inbyggda kanaler		
	Övrigt; fönsterkitt	Nej	Ja	-	-	Har kontrollerats i huvudbyggnad och i hotellets länga med rum		
Bly, metalliskt 17 04 01 17 04 03 17 04 11	Bly i elkablar	Nej	Nej	-	-			Blykablar sorteras ut på plats och lämnas till godkänd förbehand-lingsanläggning. Blyet samlas ihop på platsen för att lämnas till godkänd mottagare.
	Blyinfattat glas	Nej	Nej	-	-			
	Kabelskärmar och mantlar av bly	Ja	Nej	-	-	Påträffat i källarplan		

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
	Skarvar i avloppsrör (blydiktning)	Ja	Nej	-	-	Förekommer troligen i krypgrund (okulärt kontrollerat)		Stål med färg som innehåller bly hanteras som metall.
Blyföreningar 16 06 01* 17 02 01 (färg på trä) 17 04 05 (färg järn och stål) 12 01 16* (blästrade färgskikt) 17 09 03*	Blybatterier	Nej	Nej	-	-		Vid arbete med färg som innehåller >1 viktprocent bly, dvs >1000 mg/kg, måste Arbetsmiljöverkets föreskrift för bly ska följas.	Lagkrav: Rester från slipning och blästring av färg med bly samlas in och hanteras som FA. Branschnorm: Trä som målats med färg som innehåller bly kan klassas som farligt avfall och behöver därför bedömas i det enskilda fallet. Stål med färg som innehåller bly hanteras som metall. Blästeravfall deponeras. Trä förbränns i anläggning som har tillstånd att förbränna målat trä.
	Fogmassor	Nej	Nej	-	-			
	Färg som kan innehålla bly (blyvitt, mönja etc)	Nej	Ja	-	-	Fönster, karmar och lister har kontrollerats med fältinstrument XRF		
Bromerade flamskyddsmedel 17 06 03* 17 06 04	Cellgummi-isolering (svart kylisolering, typ Armaflex)	Nej	Nej	-	-		Armaflex märkt NH (No halogen) innehåller inte brom och klassas inte som farligt avfall. Armaflex märk AF eller omärkt isolering innehåller brom och klassas som farligt avfall. Om demontering är lätt, separera isoleringen, annars lämnas allt som FA. Vid osäkerhet rekommenderas provtagning. Textilier: sök uppgifter i varudeklaration och skötselinstruktion för att kunna friklassa. Annars hanteras som FA.	POP:s-förordningen Hanteras som FA. Förbränning i godkänd anläggning.
	Cellplast-isolering (vit mjuk isolering runt kopparrör)	Nej	Nej	-	-			
	PP- eller PE-plast t.ex. i lister, plastdelar till fläktar m.m	Nej	Nej	-	-			
	Textilier	Nej	Nej	-	-			
CFC, HCFC, HFC	Kyl- och frysenheter	Nej	Nej	-	-			Lagkrav: Köldmediet är FA. Kylsystemet töms på köldmediet och

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
16 02 11* 14 06 01*	Kylanläggningar, luftkonditioneringsaggregat	Nej	Nej	-	-			oljor av kylserviceföretag med certifierad personal. Tömd kylanläggning är el-avfall. Branschnorm: Sorteras separat. Hanteras som lösa kollin och lämnas till godkänd förbehandlingsanläggning. Kylanläggningen töms på köldmediet på plats och lämnas sedan till godkänd förbehandlingsanläggning. Mindre aggregat som kan hanteras hela lämnas i sin helhet till godkänd förbehandlingsanläggning.
	Köldmedium i kyl- och frysenheter samt i kylanläggningar och aggregat	Nej	Nej	-	-	Förekommande kyl/frysar tillhör verksamheten och ingår ej i rivningen		
CFC 17 06 03*	Cellplastisolering. Finns t.ex. som markskivor, isolering i väggar och flytande golv, kyl- och frysskåp, kylrum.	Risk	Nej	-	-	Byggnadsdelar som uppförts på 1980-talet kan vara isolerade med skivor av cellplast under plattan	Om osäkerhet betr CFC-innehåll: ta prov för analys eller hantera som CFC.	Branschnorm: Grundregeln är att lämna materialet för destruktion av CFC i stället för deponering. Deponi ska undvikas! CFC läcker ut till miljön vid deponering.
Halon 16 05 04*	brandsläcknings-utrustning	Nej	Nej	-	-			Lämnas till destruktion.
Hussvamp 17 02 04*	Virke angripet av hussvamp	Nej	Nej	-	-			Se till att hussvamp inte sprids vidare i samband med att virket rivs ut. Lämnas till förbränning i godkänd anläggning.
Kadmium 16 06 02* 17 02 04* 17 01 06*	Avloppsrör av plast med kadmium	Nej	Nej	-	-		Om kadmiuminnehåll misstänks eller konstateras genom lab-analys: hanteras som FA.	Branschnorm: Demontera och hantera kakel och klinker varsamt så att det inte krossas. Hanteras separat. Avfallsinnehavaren behöver utreda om t.ex. återvinning för
	Elkablar med gula, orange och röda nyanser	Nej	Nej	-	-			

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
17 04 10*	Golvbeläggningar av PVC samt kakel och klinker i klara nyanser av gult, orange och rött	Nej	Nej	-	-			anläggningsändamål är ett alternativ. Anmälan eller tillståndsansökan krävs om föroreningsrisken är ringa eller mer än ringa. Demontera eventuella batterier i armatur för nödbelysning och back-up för larmanläggningar före rivning. Bilbatterier och öppna nickel-kadmiumbatterier ska förvaras i syrafasta behållare och transporteras av godkänd transportör till godkänd mottagare.
	Nickel-kadmiumbatterier	Nej	Nej	-	-			
Kemikalier 08 01 11*	Kemikalierester: fogmassor, färg, lack, lim, lösningsmedel etc.	Nej	Nej	-	-			Branschnorm: Grundregeln är att alla kemikalierester hanteras som farligt avfall. Endast rena förpackningar kan lämnas till materialåtervinning.
Klorparaffiner 17 09 03*	Fogmassor och i förseglingsmassa i isolerrutor	Nej	Nej	-	-			Lagkrav: POP:s-förordningen Branschnorm: Om fogmassor med klorparaffiner innehåller mer än 2 500 mg/kg ska de behandlas som FA. Om halten av kortkedjiga klorparaffiner (SCCP) ligger över 10 000 mg/kg ska avfallet dessutom hanteras enligt POPs-förordningens krav på destruktion eller irreversibel omvandling. I praktiken kan det innebära förbränning av avfallet i anläggning med tillstånd för det.
	Golvmattor i PVC, säkerhetsgolv	Nej	Nej	-	-			
Koppar, metallisk 17 04 01 17 04 11	Kabel	Ja	Nej	-	Normal omfattning			Kabel utan farliga ämnen sorteras separat och lämnas till godkänd kabelgranulerare eller till en mottagare som får hantera el-avfall. Kopparrör hanteras som metall
	Rör, tex vattenledning	Ja	Nej	-	Normal omfattning			

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
Kreosot	Impregnerat virke / slipers	Nej	Nej	-	-			Hanteras som FA. Sorteras i särskild behållare för transport till godkänd förbränningsanläggning
Kvicksilver 16 02 13* 16 02 15* 20 01 21*	Avlagringar i avloppsrör och vattenlås.	Nej	Nej	-	-			Avlagringar i avlopp ska saneras av behörigt företag, omfattning, typ av ledning och dess skick avgör val av saneringsmetod. Högtrycksspolning av ledningarna med uppsamling och rening av spolvatten kan vara lämpligt. Sortera om möjligt ut de komponenter som innehåller kvicksilver och var extra försiktig med dessa. Komponenter med kvicksilver som riskerar att gå sönder (ex lysrör) demonteras och tas omhand separat. Lämnas till godkänd förbehandlingsanläggning.
	Batterier	Nej	Nej	-	-			
	Komponenter i fasta installationer som ej omfattas av producentansvar.	Nej	Nej	-	-			
	Lysrör, kompaktlysrör	Ja	Nej	-	Normal omfattning			
	Elektriska installationer och instrument	Risk	Nej	-	-	Äldre elinstallationer förekommer		
Mögel 17 02 01	Mögelangripet virke	Nej	Nej	-	-		Observera eventuella arbetsmiljöproblem	Hanteras så att spridning av mögel förhindras.
Olja, stenkolstjära mm 17 04 10*	Kablar	Nej	Nej	-	-			Elavfall Sorteras separat, d.v.s. även skilt från andra kablar, och lämnas till godkänd förbehandlingsanläggning.
Olja 15 02 02* 16 01 07* 17 01 06* 17 01 07	Oljefilter	Nej	Nej	-	-		Om förorening med olja misstänks ska detta utredas och vid behov tas prover för lab-analys.	Lagkrav: Spillolja ska, i den mån som det är tekniskt genomförbart och ekonomiskt rimligt, inte blandas med andra slags spilloljor eller andra typer avfall på ett sätt som försvårar behandlingen (avfallsförordningen) Branschnorm: Betong och andra massor förorenade med olja: avfallsinnehavaren behöver utreda om
	Trasor, absol m.m. förorenat med olja	Nej	Nej	-	-			
	Betong och andra massor förorenade med olja	Nej	Nej	-	-			

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
	Hydraulolja	Nej	Nej	-	-			t.ex. återvinning för anläggningsändamål är ett alternativ. Anmälan eller tillståndsansökan krävs om föroreningsrisken är ringa eller mer än ringa.
PAH 17 01 06* 17 03 01* 17 03 02 17 03 03* 17 09 03* 17 09 04	Asfalt	Nej	Nej	-	-		Tjärasfalt med PAH: Vid halter av PAH16 > 1000 mg/kg TS hanteras som farligt avfall. Kontakta kommunen för samråd angående användning av asfalt med PAH-halter 70-1000 mg/kg (kan bedömas som anmälningspliktigt). Bjälklagsfyllning, tjärpapp: Enligt Naturvårdsverkets generella vägledning bör avfall som innehåller PAH 16 halt> 300 ppm klassificeras som farligt avfall. Benz(a)pyren i halt över 50 mg/kg är FA.	Kontakta kommunen för samråd även angående användning av asfalt med PAH-halter mindre än 70 mg/kg. Kan anses olämplig att använda t.ex. som fyllnadsmassor. Tätskikt på betong bör fräsas bort, blir FA.
	Bjälklagsfyllning	***Risk***	Nej	-	-	Bjälklagsfyllning ska i förekommande fall kontrolleras i samband med rivning		
	Tjärpapp	***Risk***	Nej	-	-	Tjärpapp (tex i tak/vägg) ska i förekommande fall kontrolleras i samband med rivning		
	Tjärstrykning, tätskikt	***Risk***	Nej	-	-	Tjärstrykning på husgrund ska i förekommande fall kontrolleras i samband med rivning		
PCB 16 02 09* 17 04 10* 17 09 02*	Fogmassor	Nej	Nej	-	-	Inga fogar har påträffats	Se PCB-förordningen avseende saneringskrav. Om förorening på betong misstänks ska detta utredas och vid behov tas prover för lab-analys. Material med 50 mg PCB per kilo eller mer är FA. Observera eventuella arbetsmiljökrav.	POP:s-förordningen Saneras av företag med särskild kompetens. PCB-haltigt material från en byggnad ska samlas in noggrant och både marktäckning och tät anslutning mot byggnaden behövs. Vid halter strax under 50 mg/kg, kontakta den lokala miljömyndigheten ang lämplig hantering. Fog- och golvmassor med halter av PCB över 500 mg/kg (0.05 vikt-%)
	Golvbeläggning typ Acrydur eller färg	Nej	Nej	-	-			
	Isolerrutor, som förseglingsmassa	Nej	Nej	-	-	Isolerglasfönster Emmaboda 86		
	Kablar med PCB-haltig olja (mer än 2 vikt-ppm PCB)	Nej	Nej	-	-			
	Kondensatorer	Nej	Nej	-	-			

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
	Betong m.m. med PCB som förorening	Nej	Nej	-	-			både invändigt och utvändigt ska saneras. (Skulle varit klart den 30 juni 2016.) Vid sanering inomhus ska skyddsåtgärder vidtas i princip på samma sätt som vid asbestsanering. Isolerrutor demonteras och hanteras hela. Lysrörsarmaturer ska oavsett typ av kondensator skickas till godkänd mottagare av elektriskt avfall för förbehandling inkl kondensator. Kondensatorer ska inte demonteras!
Pentaklorfenol (PCP) 17 02 04*	Trä	Nej	Nej	-	-			POP:s-förordningen Trä som misstänks eller konstaterats innehålla pentaklorfenol är FA och lämnas till förbränning i godkänd anläggning.
PVC 17 02 04*	Plastmattor, tätskikt, rör, lister m.m.	Ja	Nej	-	Ca 40 m²	Äldre PVC-mattor förekommer främst i förråd, bedöms utifrån ålder innehålla mjukgörande ämnen		Undersök möjligheter till återvinning av PVC-rör via NPG, plastmattor via Tarkett, installationsspill via Golvbranschens system GBR Golvåtervinning och PVC-belagd duk via tillverkarna. Vissa leverantörer tar även tillbaka uttjänta golv. Annars lämnas avfallet till förbränning i godkänd anläggning. Deponi i sista hand, om dispens ges.
Radioaktiva	Brandvarnare	Nej	Nej	-	-		Se märkningen om det är rök-	Strålsäkerhetsmyndighetens

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
ämnen 16 02 13*	Rökdetektorer	Ja	Nej	-	Normal omfattning		eller värmedetektor.	föreskrifter om brandvarnare som innehåller strålkälla med radioaktivt ämne Rökdetektorer som kasserats är radioaktivt avfall och skall därför omhändertas enligt 13 § strålskyddslagen. Ska ej lämnas till kommunens återvinningscentral. Returneras till producenten. Kontakta Strålsäkerhetsmyndigheten för aktuell information.
Radon 17 01 07	Blåbetong	Nej	Nej	-	-		Lättbetong med strålning > 0,25 µS/h klassas som sk blåbetong, vid dessa strålningsnivåer riskerar man att få förhöjd radonhalt i byggnaden.	Blå lättbetong får inte användas som fyllning på platser som ska bebyggas. Kan läggas som fyllning på platser som inte ska bebyggas eller som fyllnadsmassor på deponi Avfallsinnehavaren behöver utreda om t.ex. återvinning för anläggnings-ändamål är ett alternativ. Anmälan eller tillståndsansökan krävs om föroreningsrisken är ringa eller mer än ringa.
Skadedjur 17 02 01	Skadedjursangripet virke	Nej	Nej	-	-			Skadedjursangripet virke som inte innehåller bekämpningsmedel behöver inte klassas som farligt avfall, men bör ändå tas bort innan övrig rivning påbörjas. Se till att skadedjur inte sprids i samband med utrivning av virket. Försök ordna transport som garanterar att skadedjur inte sprids.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Avfallsslag Avfallskod	Typ av material	Påträffat (ja/nej)	Analys (ja/nej)	Plats	Mängd	Kommentar	Bedömningsgrunder	Hantering av avfall lagkrav resp branschnorm
Övrigt, avfall som som kan innehålla t.ex. asbest, bly, CFC, HCFC, kvicksilver, olja, stenkolstjära samt elavfall generellt	Elavfall, generellt	Ja	Nej	-	-	Äldre elavfall påträffat		Producentansvar för elutrustning, förordning om producentansvar för glödlampor och vissa belysningsarmaturer, samt NFS om yrkesmässig förbehandling av avfall som utgörs av elektriska eller elektroniska produkter. Allt el-avfall betraktas som FA tills man kunnat visa annat. Sorteras i egna fraktioner eller enligt avfallsentreprenören och lämnas till godkänd mottagare av farligt avfall eller godkänd förbehandlingsanläggning för el-avfall. Hantera avfallet varsamt och undvik skador som kan göra att farliga ämnen läcker ut och försvårar vidare behandling av avfallet.
Övrigt; betongens innehåll av metaller (inkl Cr) och ev föroreningar (olja, PAH)	Konstruktionsbetong	***Risk***	Nej	-	-	Kompletterande kontroll av konstruktionsbetong ska utföras innan rivning, för att säkerställa rätt hantering av massor. Analys ska inkludera metaller och Cr6	Naturvårdsverkets riktvärden för KM (känslig markanvändning) och MKM (mindre känslig markanvändning) samt Avfall Sveriges riktvärden för FA (farligt avfall)	

5.4 Slutsats och rekommendationer

En mindre mängd material innehållande farliga ämnen i form av bland annat elavfall, bly och PVC förekommer. Utöver det föreligger risk för förekomst av farliga ämnen såsom metaller och PAH i konstruktionsdelar som varit dolda eller otillgängliga, vilket gäller främst för den äldre huvudbyggnaden. Takets konstruktion och väggar kan ha papp innehållande PAH och/eller asbest, husets grund under mark kan vara struken med tjära och innehålla förhöjda halter PAH, gäller främst den gamla huvudbyggnaden. I denna byggnadsdel kan även äldre bjälklagsfyllning förekomma, med risk för ämnen såsom metaller, PAH och oljekolväten. Konstruktionsbetong ska inför rivning kontrolleras avseende metaller inklusive sexvärt krom, för att säkerställa rätt hantering av massor. Det kan inte uteslutas att eternitkanaler förekommer inbyggt i schakt.

I tillbyggnaden från 1980-talet finns risk för förekomst av isolering i form av cellplast med CFC under bottenplattan. Utöver det bör man vara vaksam på material och produkter som kan tillkomma under rivningens gång. Vid misstanke om förekomst av farliga ämnen, eller om osäkerhet råder, ska kompletterande provtagning utföras. Mängder utöver vad som anges i tabell 3 kan tillkomma.

PVC-matta och fönsterkitt har provtagits avseende innehåll av asbest, vilket inte har påvisats.

Målade ytor på trä har kontrollerats avseende innehåll av bly, vilket endast har påvisats i mycket låga halter eller inte påvisats alls.

Särskild vikt ska läggas vid material och produkter som kan lämpa sig för återbruk. Denna rapport beskriver översiktligt de material och produkter som har identifieras och den kan därmed ligga till grund för en fördjupad utredning, där man mer i detalj utreder materialens och produkternas tekniska livslängd, prestanda och mängd samt hur de på bästa sätt kan implementeras i den nya utformningen av byggnaden alternativt säljas på andrahandsmarknaden eller nyttjas i andra projekt. Ett helhetstänk i ett tidigt skede ger goda möjligheter till att minska klimatpåverkan genom att nyttja redan befintliga resurser.

Exempel på produkter som har identifierats är exempelvis dörrar, WC-stolar, handfat, duschar, blandare, belysningsarmaturer inom- och utomhus, trådglas i dörrar och glaspartier, marksten och utrymningstrappor.

6 Reservationer

6.1 Ej inventerade ytor

Takets konstruktion har inte kontrollerats och vinden var ej tillgänglig för besiktning. Byggnadsdelar under mark och bjälklag (betong/fyllning) har inte kontrollerats. Eventuellt inbyggda installationsschakt har inte kontrollerats.

Bedömningarna av byggnadens material grundas på byggnadsår och ytliga stickprov, med reservation för eventuell förekomst av inbyggda eller på annat sätt dolda material som kan förekomma i konstruktionen. Skulle misstänkt farligt avfall påträffas under rivning ska detta sorteras som farligt avfall, alternativt ska kompletterande provtagning utföras.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Uppskattade mängder som anges i Tabell 3 grundas på fältobservationer från inventeringstillfället. Om material avlägsnas eller tillförs innan rivning kan verkliga mängder avvika från angivna mängder.

6.2 Risker

Ekonomiska risker som kan uppstå i samband med rivning är om det påträffas ytterligare farligt avfall utöver det som påvisades vid inventeringen. Eftersom inventeringen sker okulärt och kompletteras med stickprovsvis provtagning, är det vanligt att mer farligt avfall påträffas vid rivning, och som varit dolt under ytskikt eller inbyggt i konstruktionen.

Det föreligger risk för förekomst av farliga ämnen i byggnadsdelar som inte har kunnat kontrolleras i detta skede. Det rekommenderas att ta höjd för tillkommande farliga ämnen redan vid upphandling av rivningsentreprenör och att tillkommande farliga ämnen enligt ovan ska kostnadssättas som à-pris.

Försiktighet ska iakttas i samband med rivning och hänsyn tas i till omgivande bostadsbebyggelse, bland annat ska störningar i form av buller, ljusförorening och damning minimeras, samt att transporter ska samordnas på sådant vis att behovet tung trafik minimeras.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Bjerking AB

Digitalt signerad av Ira Nilsson
Datum: 2025.06.16 16:06:54+02'00'

Ira Nilsson
Telefon 070-6511743
Ira.nilsson@bjerking.se

Granskad av

Rolf Östlund

Digitalt signerad av Rolf Östlund
DN: E=rolf.ostlund@bjerking.se, CN=Rolf Östlund, OU=UPP, OU=Users, OU=Bjerking, DC=bjenet, DC=local
Datum: 2025.06.16 16:14:35+02'00'

Rolf Östlund

171535

Skogsgränd

TOMTGRÄNS

P- PLATSER

Bef.

+3.50

ENTRÉGÅRD

1000 TILLBYGGNAD

1900

B

C

SOPR.

VÄRLD-ACTT.

EL

RENG.

DISK

MATSAL 64 P

F.G. + 3.53

PERS. TOALETTER

2800 TILLBYGGNAD

15°

1000

5650

KÖK

KAPPRUM

HISS

LOBBY

V.T.

RECEPT.

+3.40

D

EXPR.

300

KÖK F.G. +3.90

PASS. F.G. +3.50

PASSAGE F.G. +2.50

VENT.SCHAKT

SOVRUM

T.

D

180

9350 TILLBYGGNAD

100

12300

~ 2800

GÅNG F.G. +2.50

~ 7200

12300

Gångväg

Bef. vegetation

N

SIGTUNA BYGGNADSNÄMND
har denna dag beviljat
BYGGNADSLOV
enl. denna handling, vilka ingår i beslutet.

——— = GRÄNS FÖR BRANDCELL
FÖRUTOM REDOVISADE GRÄNSER
ÄR VARJE SOVRUM MED TOALETT
EGEN BRANDCELL

ANK BRF 86 04 24

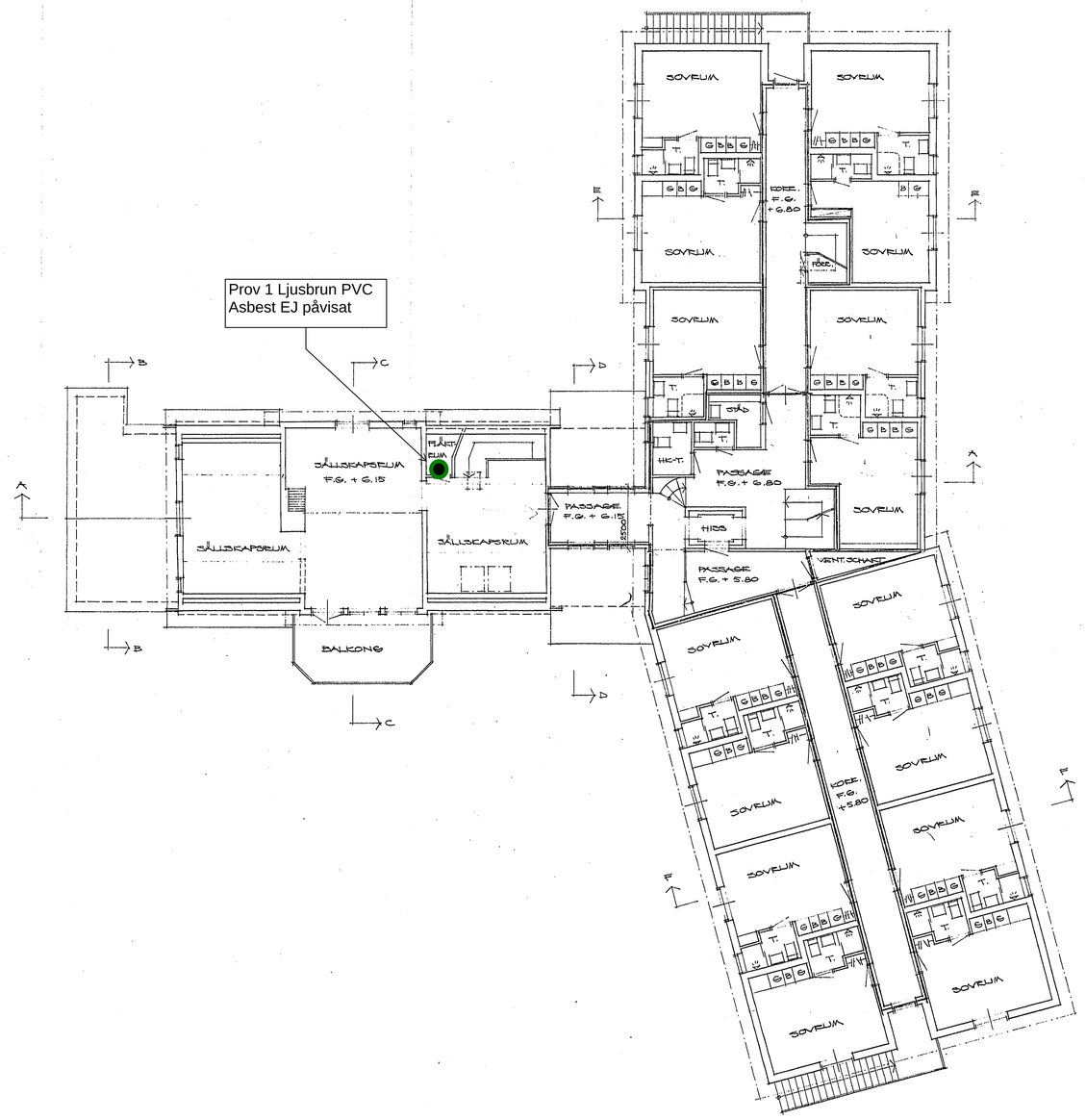
Sigtunaarkitekter AB	REV.	REVIDERINGEN AVSER	DATUM
Doris o. Bengt Jerström Ark. SAR Herrhagsvägen 17, 190 30 Sigtuna 0760-555 44, 500 44		KV GULLNET NR 17 * SIGTUNA FÖRSLAG TILL OM- OCH TILLBYGGNAD FÖR KURSGÅRD BOTTENVÅNING	
SIGTUNA DAT. 86 04 21	SKALA 1:100	ARBETSNUMMER 8501	RITNINGSNUMMER 01
Dan Jerström			

BOTTENVÅNING

171528 ARKIVA 880323

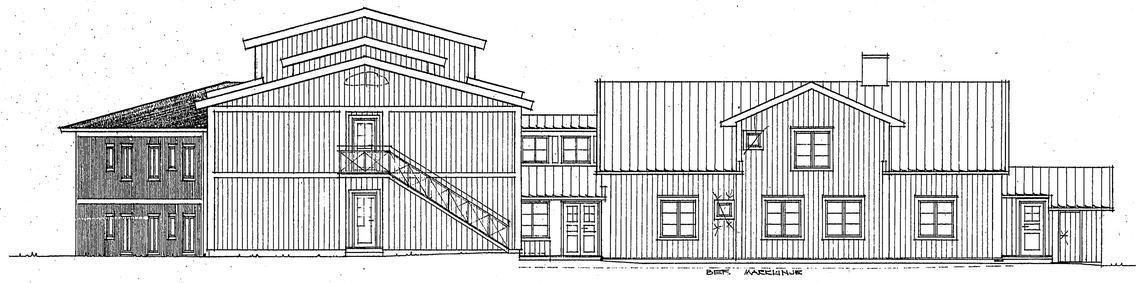
Bilaga 1 Ritningar

171536


Prov 1 Ljusbrun PVC
Asbest EJ påvisat
SOVRUM
SOVRUM
SOVRUM

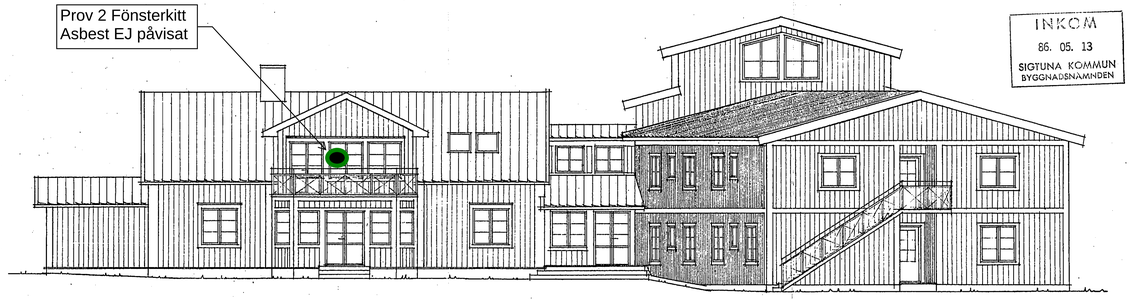
Bilaga 1 Ritningar

171529



FASAD MOT NORR ~ MOT VÄGEN

Prov 2 Fönsterkitt
Asbest EJ påvisat



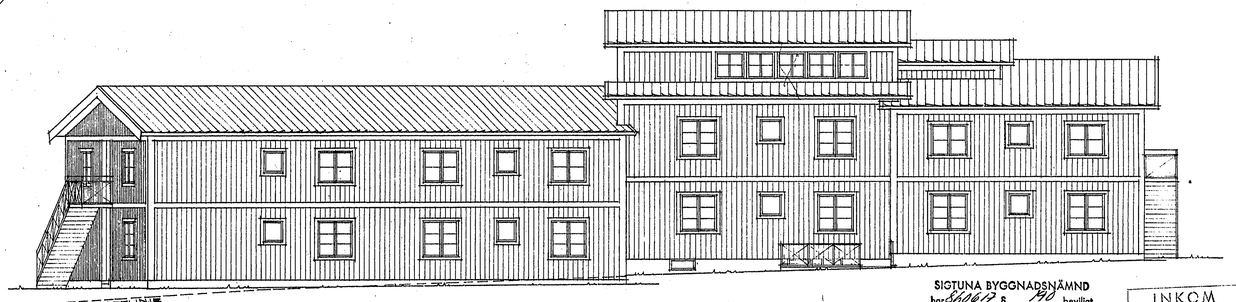
FASAD MOT SÖDER ~ MOT SJÖN

INKOM
86. 05. 13
SIGTUNA KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN



FASAD MOT VÄSTER

Prov 3 Fönsterkitt
Asbest EJ påvisat



FASAD MOT ÖSTER

SIGTUNA BYGGNADSNÄMND
har den 19 86 § ..... beviljat
BYGGNADSLOV
enl. denna handling, vilket intygas:

INKOM
86. 04. 24
SIGTUNA KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN

Sigtunaarkitekter AB
Doris o. Bengt Jerström Ark. SAR
Herrhagsvägen 17, 190 30 Sigtuna
0760-555 44, 600 44

SIGTUNA DAT. 86 04 21

REV.	REVIDERINGEN AVSER	DATUM
	KV. GULDET NR 17 * SIGTUNA. FÖRSLAG TILL OM- OCH TILLBYGNAD FÖR KURSGÅRD FASADER.	

SKALA 1:100 | ARBETSNUMMER 8601 | RITNINGSNUMMER 05

171528
ARKIVA
880323

Bilaga 2 foton

Farliga ämnen



Foto 1.		Provnr -
Vy över objektet		



Foto 2.		Provnr -
Vy över objektet		



Foto 3.	Asbest EJ påvisat	Provnr 1
Ljusbrun PVC, skrubb plan 2		



Foto 4.	Asbest EJ påvisat	Provnr 2
Fönsterkitt balkong plan 2		



Foto 5.	Asbest EJ påvisat	Provnr 3
Fönsterkitt längan plan 1		



Foto 6.	Asbest ej påvisat	Provnr -
Branddörrar från 1974, har kontrollerats		

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

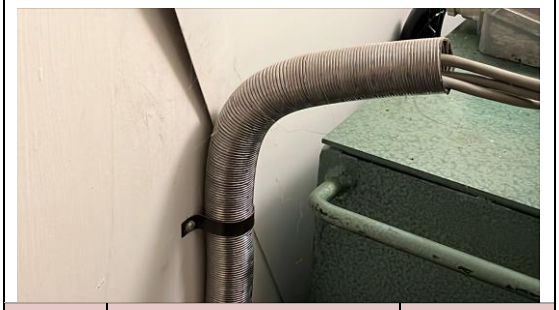


Foto 7.	**Bly**	Provnr -

Kabelrör i bly



Foto 8.	**Risk för PAH**	Provnr -

Tjärstrykning på husgrund



Foto 9.	**Risk för PAH**	Provnr -

Ev dold tjärpapp i takkonstruktion



Foto 10.	**Elavfall**	Provnr -

Äldre installarioner



Foto 11.	**Risk bjälklagsfyllning**	Provnr -

Moderna ytskikt, risk för farliga ämnen i bjälklagsfyllning (metaller, PAH, oljekolväten)



Foto 12.	**Risk betong/metaller**	Provnr -

Konstruktionsdelar i betong ska kontrolleras avs innehåll av metaller inkl Cr6

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Återbruk, exempel på produkter





Foto 13. *Dörrar*



Foto 14. *WC, handfat, blandare*



Foto 15. *Dusch*



Foto 16. *Blandare*



Foto 17. *Utrymningstrappor*





Foto 18. *Belysning, inomhus/utomhus*

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

eurofins | Pegasuslab

Provsvar till

Bjerking AB
Rolf Östlund
Strandbodgatan 1
751 43 UPPSALA

Faktura till

Bjerking AB
Faktura
ecit5563755478 Box 7016
83107 ÖSTERSUND

RESULTATREDOVISNING AV ASBESTANALYSER

Denna rapport med bilagor får endast återges i sin helhet om inte utfärdande laboratorium i förväg skriftligen godkänt annat.

Resultat i denna rapport avser endast de prover som analyserats.

Objekt #	Guldet 17
Provnummer (3 st)	177-2025-06101767 - 177-2025-06101769
Ansvarig provtagare #	Rolf Östlund
Provtagningsdatum #	2025-06-10
Ankomst till laboratoriet	2025-06-10
Analysdatum	2025-06-10
Analysansvarig	Eurofins Pegasuslab AB
Uppdragsnummer	EUSEUP-00236441

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Denna analysrapport är elektroniskt signerad.
Emma Lagerbäck Adolphi, Laboratory Engineer 2 Pegasuslab 2025-06-16 Rapportkod: AR-25-LU-009086-01

Box 97, 751 03 Uppsala * Tel 010 - 490 82 50 * Org. nr. 556896-4224

eurofins | Pegasuslab

Resultatsammanställning

Objekt #: Guldet 17

Provnummer	Provmärkning #	Resultat	Utförande lab och metod
177-2025-06101767	1. Skrubb plan 2. Matta.	Asbest ej påvisad.	RI
177-2025-06101768	2. Fönster gamla delen. Fönsterkitt.	Asbest ej påvisad.	RI
177-2025-06101769	3. Fönster nya delen. Fönsterkitt.	Asbest ej påvisad.	RI

Kunduppgift/baseras på uppgift från kund

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Denna analysrapport är elektroniskt signerad.
Emma Lagerbäck Adolphi, Laboratory Engineer 2 Pegasuslab 2025-06-16 Rapportkod: AR-25-LU-009086-01

Box 97, 751 03 Uppsala * Tel 010 - 490 82 50 * Org. nr. 556896-4224

ANSVAR

Eurofins Pegasuslab AB ansvarar för provets hantering från ankomsten till laboratoriet till dess att provsvaret är klart, skickat till kund och arkiverat. Eurofins Pegasuslab AB ansvarar inte för provets hantering vid provtagning och transport till laboratoriet.

Som mottagare av den här rapporten finns du i Eurofins kundregister. Vi värnar om dina personuppgifter. För att se hur, ta del av vår integritetspolicy på https://www.eurofins.se/om-oss/integritetspolicy/

På grund av begränsade förrådsutrymmen kan vi inte arkivera ditt provmaterial utan detta kastas inom 7 dagar från provsvarsdatum, om du inte vill få det i retur mot en kostnad av 75 kr.

Utförande Laboratorium och metod:

LU:	Utfört av Eurofins Pegasuslab AB Uppsala, Sverige. 1. Asbest i material: Metodprincip: PLM enl. SS ISO 22262-1:2012 mod. Ackrediterad analys (SWEDACS:s ackred.nr. 2085). Intern metod UppAsb.0A.18. LOD>1vikt%. 2. Asbest i luft: Metodprincip: SEM/EDS enl. SS-ISO 14966:2022(E). Ackrediterad analys (SWEDACS:s ackred.nr. 2085). Intern metod UppAsb.0A.03. 3. Asbest i damm: Metodprincip SEM/EDS enl. ISO 16000-27:2014. Intern metod UppAsb.0A.04
ZJ:	Utfört av Eurofins Arbetshygien Katrineholm, Sverige. Asbest i material. Metodprincip: PLM enl. SS ISO 22262-1:2012 mod. Ackrediterad analys (SWEDACS:s ackred.nr. 2085). Intern metod UppAsb.0A.18. LOD>1vikt%.
RI:	Utfört av Eurofins Environment Testing Polska Sp. z o.o.n Malbork, Polen. Metodprincip: PLM alt. PEM/TEM/SEM. Ackrediterad analys (PCA:s ackred.nr. AB 1609). LOD>0,1vikt%.
LE:	Utfört av Eurofins LEM, Saverne, Frankrike. Metodprincip: PLM alt. PEM/TEM/SEM. Ackrediterad analys (COFRAC:s ackred.nr. 1-1751).
ALS:	Utfört av ALS Scandinavia AB. Metodprincip: SEM alt. PLM.

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Denna analysrapport är elektroniskt signerad.
Emma Lagerbäck Adolphi, Laboratory Engineer 2 Pegasuslab 2025-06-16 Rapportkod: AR-25-LU-009086-01

Box 97, 751 03 Uppsala * Tel 010 - 490 82 50 * Org. nr. 556896-4224

eurofins | Pegasuslab

Information om asbest

Asbest är ett samlingsnamn på en rad i naturen förekommande fibrösa kristallina silikatmineral med olika kemisk sammansättning och olika egenskaper. På grund av dess hållfasthet, värmeisolerande förmåga och beständighet för såväl kemisk som termisk påverkan har asbest använts inom ett stort antal områden.

Enligt ISO 22262-1:2012 så innehåller majoriteten av kommersiella asbestinnehållande material 1-15 vikt% asbest, i vissa fall kan de vara högre halter. Det finns endast väldigt få material där asbestinnehållet är lägre än 1vikt%, ex. vissa fog- och tätningsmassor, samt bindemedel. Det finns inga kända material där man tillsatt asbest under 0,1 vikt%.

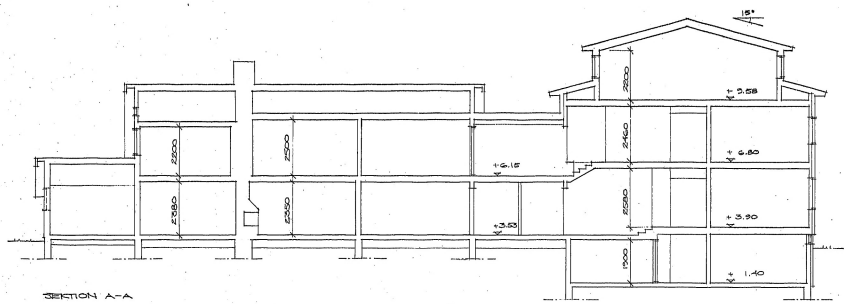
I Arbetsmiljöverkets författningssamling AFS 2023:13 står det "Arbetsgivaren ska ha tillstånd från Arbetsmiljöverket vid hantering av material som innehåller mer än 1 vikt% asbest vid rivning".

Observera att ovanstående information är framtagen av Eurofins Pegasuslab AB. Om denna information skall användas i andra sammanhang än till våra provsvar och analyser måste källan till denna information anges.

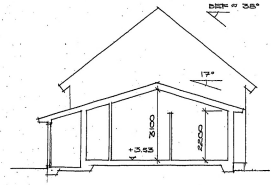
Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

Denna analysrapport är elektroniskt signerad.
Emma Lagerbäck Adolphi, Laboratory Engineer 2 Pegasuslab 2025-06-16 Rapportkod: AR-25-LU-009086-01

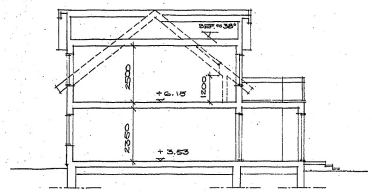
Box 97, 751 03 Uppsala * Tel 010 - 490 82 50 * Org. nr. 556896-4224



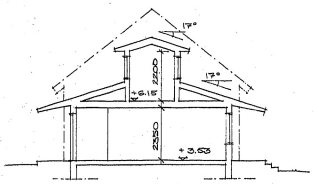
SEKTION A-A



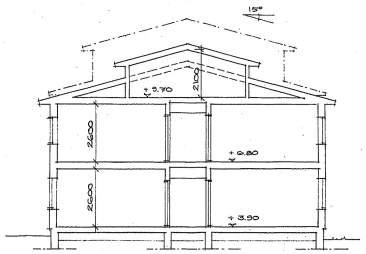
SEKTION B-B



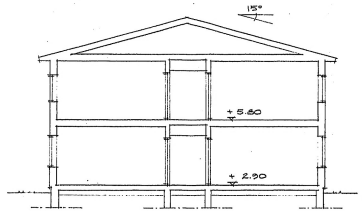
SEKTION C-C



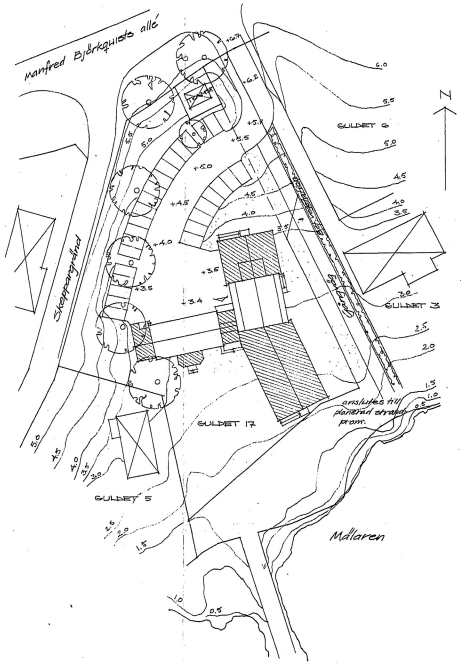
SEKTION D-D



SEKTION E-E



SEKTION F-F



▨ = OM- OCH TILLBYGGNAD

SITUATIONSPLAN SKALA 1:500

MARKERADE TRÄD ÄR BEHÖVLIGA

OBS! BEF. PLUSHÖJDER SAMT HÖJDFIX KONTROLLERAS PÅ PLATSEN.

SIGTUNA BYGGNADSNÄMND
har denna dag beviljat
BYGGNADSLOV
enl. denna handling, villor intygas

INKOM
26. 04. 24
SIGTUNA KOMMUN
BYGGNADSNÄMND

Sigtunaarkitekter AB
Doris o. Bengt Jerström Ark. SAR
Hantverksvägen 17, 193 30 Sigtuna
0760-555 44, 500 44

SIGTUNA DAT: 86 04 21

Doris Jerström

REV.	REVIDERINGEN AVSER	DATUM

KV. GULLET NR. 17 × SIGTUNA
FÖRSLAG TILL OM- OCH TILLBYGGNAD
FÖR KURSGÅRD
SEKTIONER
SITUATIONSPLAN

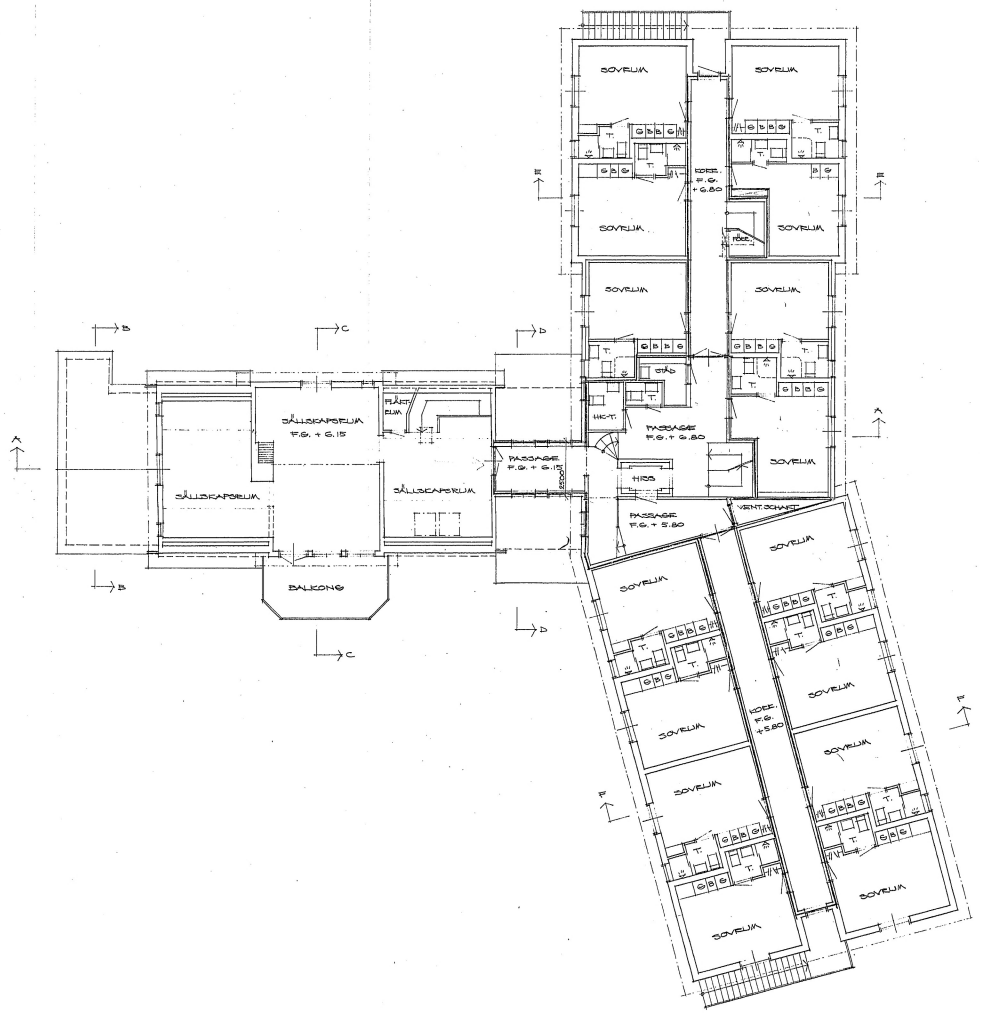
SKALA	ARBETSNUMMER	RITNINGSNUMMER
1:100 | 1:500	8501	04

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

171528 ARKIVA 880323

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

171536



SIGTUNA BYGGNADSNÄMND
har den 2025-08-26 § 190 beviljat
BYGGNADSLOV
enl. denna handling, vidstående bestämmelser

——— = GRÄNS FÖR BRANDCELL
FÖRUTOM REDOVISADE GRÄNSER ÄR VARJE SOVRUM MED TOALETT EGEN BRANDCELL

Sigtunaarkitekter AB
Doris o. Bengt Jerström · Ark. SAR
Hantverksvägen 17, 193 30 Sigtuna
0760-855 44, 500 44

SIGTUNA DAT. 2025-08-21

REV.	REVIDERINGEN AVSER	DATUM

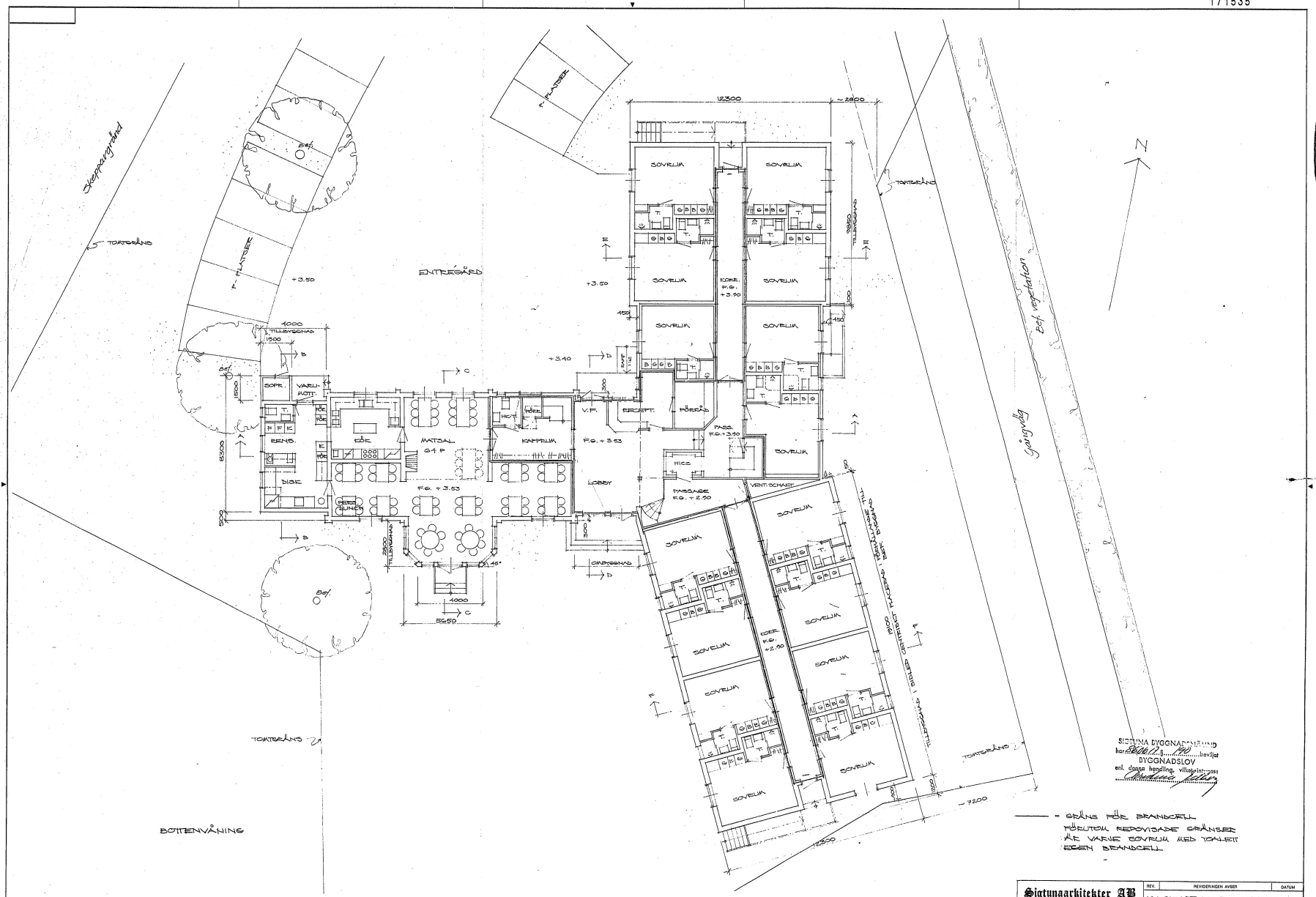
KV. GULLNET NR. 17 * SIGTUNA
~~FÖRSLAG~~ TILL OM- OCH TILLBYGGNAD FÖR KURSGÅRD
VÅNING 1 TRAPPA

SKALA	ARBETSNUMMER	RITNINGSNUMMER
1:100	8501	02

ANK. REF. 2025-08-21

171528 ARKIVA 880323

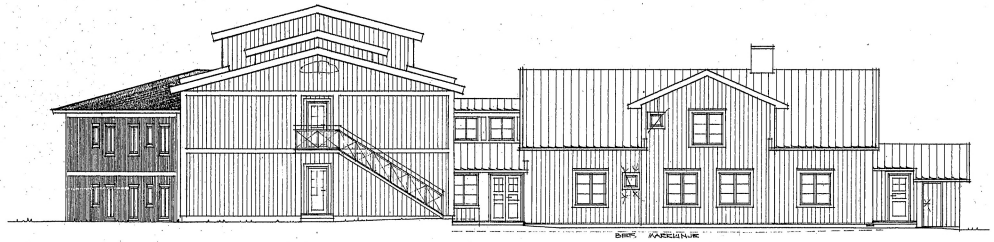
171535



Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

171528 ARKIVA 880323

171529



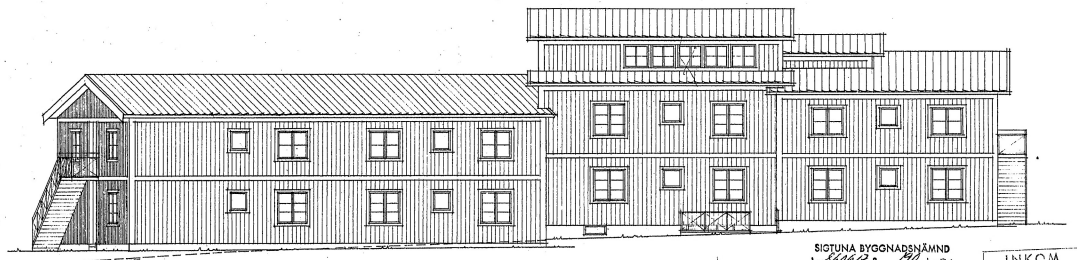
FASAD MOT NORR ~ MOT VÅGEN



FASAD MOT SÖDER ~ MOT GUM



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT ÖSTER

INKOM
86. 05. 13
SIGTUNA KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN

2168/86

SIGTUNA BYGGNADSNÄMND
har den 8 ..... 19 86 ..beviljat
BYGGNADSLOV
enl. denna handling, vilket intygas

INKOM
86. 04. 24
SIGTUNA KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN

Sigtunaarkitekter AB
Doris o. Bengt Jerström Ark. SAR
Herthagevägen 17, 190 30 Bigura
0760-695 44, 600 44

SIGTUNA DAT. 86 04 21

REV.	REVIDERINGEN AVSER	DATUM

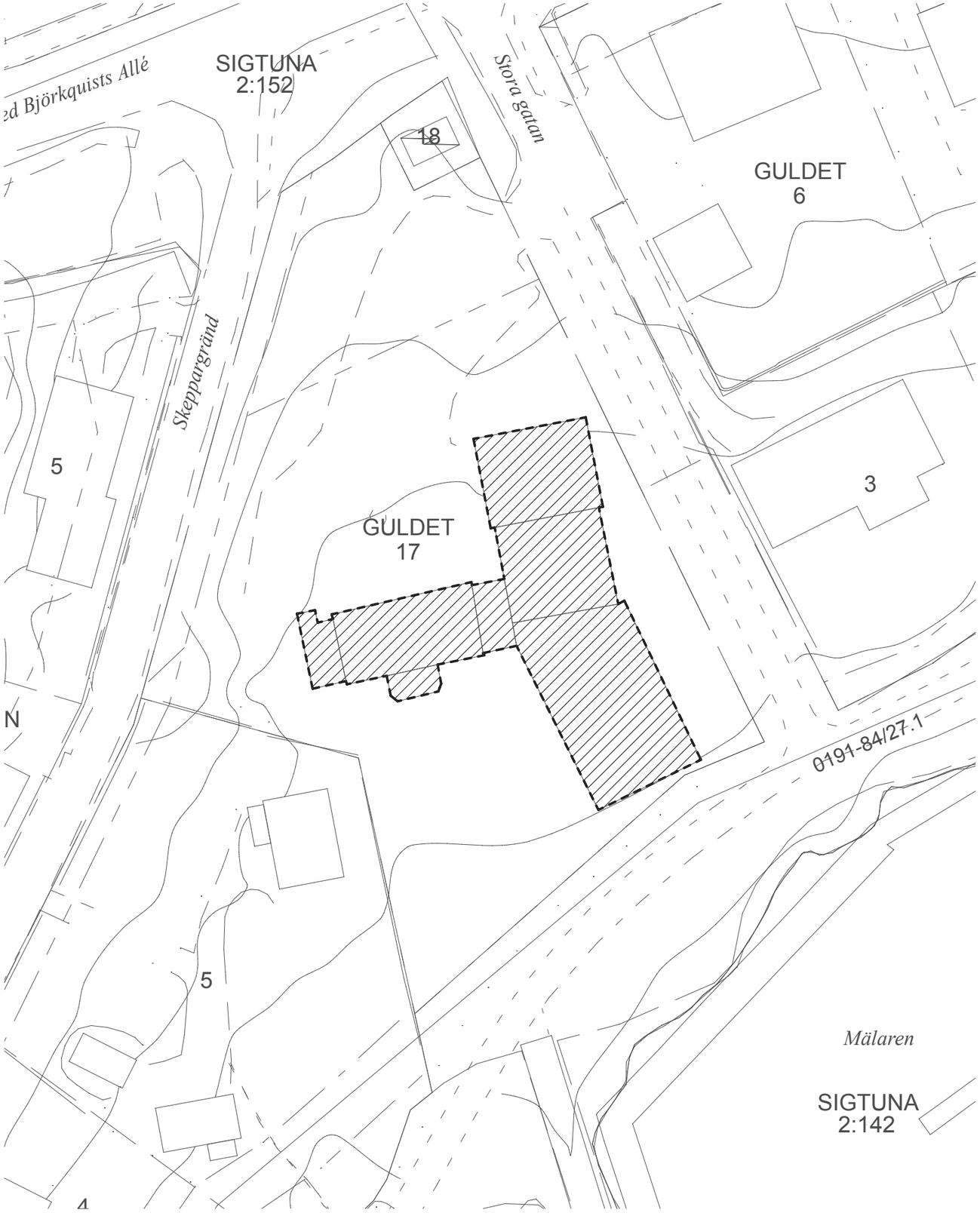
KV. GULDET NR. 17 i SIGTUNA
TILLBYGG TILL OM- OCH TILLBYGNAD
FÖR KURSGÅRD
FASADER

SKALA	ARBETSNUMMER	RITNINGSNUMMER
1:100	8601	05

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885

171528
ARKIVA
880323

Tillhör nämndsbeslut 2025-08-26 BMN §98 BYGG.2025.1885



FÖRKLARINGAR

UNDERLAG FÖR RITNINGEN ÄR UTDRAG FRÅN KOMMUNENS GRUNDKARTA.

SKRAFFERING AVSER BYGGNAD SOM RIVES

SKALA 1:500

0 5 10 20 50

METER

BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.

RIVNINGSRITNING

GULDET 17, SIGTUNA KOMMUN

A	Forsgren Etzler AB

UPPDRAG NR	RITAD AV	HANDLÄGGARE
	SE	SE
DATUM	ANSVARIG	
2025-07-01	SE	

SITUATIONSPLAN, RIVNINGSRITNING

SKALA	NUMMER	BET
1:500	A-001	

BYGG.2025.1885

§ 98 Rivningslov för rivning av en verksamhetsbyggnad på fastigheten GULDET 17

Beslut

1. Rivningslov för rivning av en byggnad medges med stöd av 9 kap. 34 § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

2. För att genomföra åtgärden krävs en kontrollansvarig. Byggherrens förslag till kontrollansvarig godtas: Håkan Gustafsson, Svensk entreprenadbesiktning, Ärentuna Odlingen 49, 743 91 STORVRETA, som är certifierad med behörighet K enligt 10 kap. 9 § plan- och bygglagen (2010:900).

Motivering till beslut

Ansökan bedöms uppfylla kraven för rivningslov enligt 9 kap. 34 § PBL och den sökta åtgärden är planenlig varför nämnden bedömer att rivningslov kan medges.

Huvudbyggnaden har genomgått ett flertal ovarsamma om- och tillbyggnader och under planarbetets gång har flera antikvariska utredningar genomförts och bedömningar gjorts, som sammanfattningsvis kommit till slutsatsen att byggnaden inte är särskilt värdefull och att byggnaden i sig inte har sådana värden att den bör bevaras.

Enligt antagen detaljplan kommer huvudbyggnadens fotavtryck/grund att bevaras på platsen som minnesbärare tillsammans med information om byggnadens historia.

Vidare är det nämndens bedömning att rivning inte ska genomföras innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Reservation

Carina Henriksson Pearce (S), Abir Karademir (S), Berit Starkenberg (S) och Benny Olofsson (S) reserverar sig mot beslutet och lämnar skriftlig reservation enligt följande:

"Socialdemokraterna reserverar sig mot beslutet om rivningslov. Utredningen om byggnadens kulturvärde har framförts i tjänsteskrivelsen. Byggnaden och platsen är en viktig del av Sigtuna stads kulturhistoria."

Protokollsanteckningar

Lars Lagerdahl (M), Göran Norman (M) och Maksim Issa (KD) framför att om de varit ordinarie ledamöter hade de också yrkat att rivningslov medges.

§ 98 forts.

Gill Brodin (C) och Lars Naur (L) lämnar protokollsanteckning enligt följande:

"Med detta beslut och pga av den rådande detaljplanen finns möjlighet för den sökande att starta rivningen innan den nya detaljplanen är klar. Det kunde vara ett skäl att inte bevilja rivningslov vid denna tidpunkt. Vi har också förståelse för att de kulturhistoriska värdena å ena sidan kan vara höga för Sigtuna stad men å andra sidan inte tillräckliga för att avslå ett rivningslov som vi ser det. Varför vi ställer oss bakom ordförandes förslag till beslut."

Yrkanden

Ordföranden Mats Weibull (M) yrkar att rivningslov medges med instämmande av Lena Lindgren-Ljungberg (M), Andreas Pallinder (M), Lars Björling (SfS), Peter Satzger von Balvanyos (KD), Tommy Olofsson (SD) och Gill Brodin (C).

Carina Henriksson Pearce (S), Abir Karademir (S), Berit Starkenberg (S) och Benny Olofsson (S) yrkar bifall till avdelningens utsända förslag till beslut att inte medge rivningslov.

Sammanfattning

Ansökan gäller rivningslov för rivning av verksamhetsbyggnad på fastigheten GULDET 17. Nämnden gör bedömningen att den ursprungliga huvudbyggnaden inte uppfyller kraven på särskilt värdefull byggnad enligt 8 kap 13 § PBL, då den trots sin ålder har utsatts för ett flertal ovarsamma ombyggnader som inte längre kan anses belysa tidigare bostadsförhållanden, sociala och ekonomiska villkor. Nämndens bedömning är därför att ansökan därmed kan beviljas.

Beslutsgång

Ordföranden Mats Weibull (M) ställer yrkande att medge rivningslov mot yrkande att inte medge rivningslov och finner att nämnden beslutar att medge rivningslov.

Carina Henriksson Pearce (S) begär votering. Följande beslutsgång godkänns:

Ja-röst för bifall till att medge rivningslov.
Nej-röst för bifall enligt utsänt förslag att inte medge rivningslov.

Tommy Olofsson (SD)	Ja
Carina Henriksson Pearce (S)	Nej
Lena Lindgren-Ljungberg (M)	Ja
Andreas Pallinder (M)	Ja
Lars Björling (SfS)	Ja
Peter Satzger von Balvanyos (KD)	Ja
Berit Starkenberg (S)	Nej
Benny Olofsson (S)	Nej
Abir Karademir (S)	Nej
Gill Brodin (C)	Ja
Mats Weibull (M)	Ja

§ 98 forts.

Ordföranden finner att nämnden beslutar, med 7 Ja-röster mot 4 Nej-röster, att att medge rivningslov.

Avgift

Avgiften är 9 672 kronor enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige. Faktura skickas separat.

Ärendet har handlagts inom 10 veckor. Därmed kommer bygglovsavgiften ej att reduceras enligt 12 kap. 8a § plan- och bygglagen 2010:900 (PBL).

Upplysningar

Ansvar

Åtgärden får inte påbörjas förrän startbesked lämnats och tidigast fyra veckor från att lovbeslutet kungjorts i Post- och Inrikes Tidningar.

Efter beslut om startbesked ska åtgärden utföras enligt fastställda ritningar och handlingar som ingår i beslutet. Byggherren ansvarar för att arbetena utförs enligt plan- och bygglagen och föreskrifter som utfärdats med stöd av PBL.

Vid ändringar i beviljat rivningslov ska ny ansökan lämnas till bygg- och miljönämnden. Inga lovpliktiga ändringar får ske utan att nytt lov beviljats.

Byggbodar

Beslutet ger inte rätten att ställa upp byggbodar i direkt anslutning till arbetsplatsen. För eventuella byggbodar krävs separat beslut om bygglov och startbesked.

Övriga tillstånd

Den sökande ansvarar för att tillstånd finns.

Åtgärden kräver fastighetsägarens/markägarens tillstånd.

Åtgärden utförs inom fornlämningsområdet svarta jorden, Sigtuna stadslager. Ingrepp i eller påverkan på fornlämning kräver tillstånd från länsstyrelsen, enligt kulturmiljölagen.

Åtgärder på gatu- och parkmark kräver tillstånd från Polismyndigheten i Stockholms län.

Avdelningen för bygglov och miljöskydd utövar tillsyn, enligt miljöbalken, över hanteringen av farligt avfall, t ex vid rivning. En anmälan ska göras till avdelningen för bygglov och miljöskydd.

§ 98 forts.

Ärendets fortsatta hantering

Startbesked

Tekniskt samråd krävs i detta ärende. Inför samrådet ska byggherren ta fram en kontrollplan för de uppföljande kontrollerna samt relevanta ritningar och handlingar. Kallelse till sammanträde för tekniskt samråd skickas separat.

Åtgärden får inte påbörjas förrän bygg- och miljönämnden lämnat ett startbesked. I samband med startbeskedet fastställs ovan nämnda kontrollplan.

Avgift för tekniskt samråd, startbesked med mera till kommer senare.

Slutbesked

Slutbesked ska meddelas när rivningsarbetena är avslutade. Vilka handlingar som ska skickas till bygg- och miljönämnden inför slutbesked, fastställs i startbeskedet.

Sanktioner

Bygg- och miljönämnden ska ta ut sanktionsavgift av den som påbörjat en lovpliktig åtgärd utan att ha fått startbesked eller den som tar en åtgärd i bruk utan att ha fått slutbesked. Sanktionsavgifterna uppgår i de flesta fall till betydande belopp.

Om en åtgärd som har fått startbesked påbörjas innan lovet får verkställas ska bygg- och miljönämnden ta ut en sanktionsavgift.

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse 2025-08-13 och tillhörande handlingar

Skickas till

Enligt sändlista rev. 2025-08-26

_____