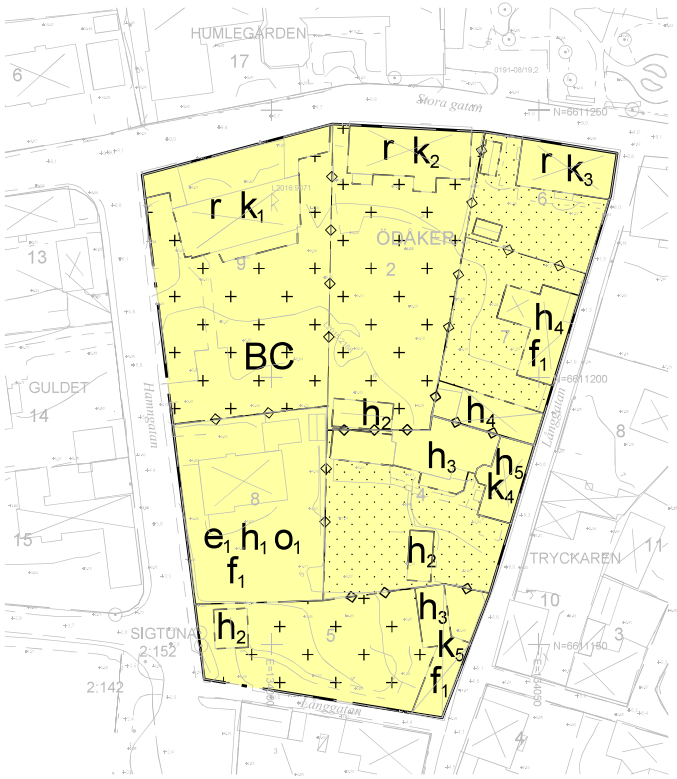
Plankarta



Planbestämmelser

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

B	Bostäder
C	Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnader och/eller tillbyggnader till en största sammanlagd yta av 15 kvm byggnadsarea per fastighet.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Områdets indelning i fastigheter

Höjd på byggnadsverk

h_1	Högsta nockhöjd är 7.5 meter
h_2	Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3 meter.
h_3	Högsta tillåtna byggnadshöjd är 5 meter.
h_4	Högsta byggnadshöjd är 4 meter.
h_5	Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8 meter.

Rivningsförbud

r	Byggnad får inte rivas

Takvinkel

o_1	Takvinkel ska vara 30-40°

Utformning

f_1	Endast enbostadshus

Utnyttjandegrad

e_1	Största byggnadsarea (BYA) är 150 kvm för bostad samt totalt 60 kvm för komplementbyggnader.

Varsamhet

k_1	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på särpräglad grundvolym, fasadkomposition och entréparti samt vitmenade murar och valmat tak med lertegelpannor.
k_2	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på grundvolymer, locklistpanel, fönster- och dörrsnickerier samt sadeltak med lertegelpannor.
k_3	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på grundvolym, locklistpanel, fönster- och dörrsnickerier samt sadeltak med enkupigt lertegel.
k_4	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på grundvolym, putsade fasader med hörnkedjor och pilastrar samt skivtäckt plättak.
k_5	Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på grundvolym, träpanelfasad, sadeltak med enkupigt lertegel samt runt fönster (oxöga) i fonden mot Tvärgränd.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Upphävande av strandskydd

Strandskydd är upphävt inom kvartersmark.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för :
* att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial.
* att med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3.6 meter från bostadshuset, även om muren eller planket inte är högre än 1.8 meter.
* att anordna ett skärmtak som inte täcker en större area än 15.0 kvadratmeter.
* att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som inte får en större byggnadsarea än 15.0 kvadratmeter.

Marklov krävs även för :
* markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
* fällning av träd med stamomfång > 30 cm vid 1.5 meters höjd från marken.

UPPLYSNING

Bygglovsbefriade åtgärder för en- och tvåbostadshus är inte tillåtna då hela planområdet utgör ett kulturhistoriskt värdefullt område som avses enligt 8 kap 13 § PBL.

Hela kvarteret Ödåker ligger inom området för svarta jorden, RAÄ Sigtuna 195:1. Om ett ingrepp i marken ska göras måste först tillstånd inhämtas från länsstyrelsen.

Risk för föroreningar från tidigare miljöfarlig verksamhet finns på fastighet Ödåker 7.

Genomförandetiden är 5 år.

Grundkartans beteckningar

	Fastighetsgräns
	Traktgräns
	Rättighet
1	Fastighetsbeteckning
1:23	Fastighetsbeteckning.
S:1	Samfällighet
	Byggnader, fasadlinjer redovisade
	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
	Byggnader, inmätning ej redovisad
	Staket
	Häck
	Stödmur
	Stenmur
	Slänt
	Trappa
	Väg
	GC-väg
	Gångstig
	Kantsten
	Dike
	Ägoslagsgräns
	Rättighetsområde
	Formminne
36	Nivåkurvor
	Ledning
	Strandlinje
00.00	Avvägd höjd
	Lövskog
	Barrskog
	Lövträd
	Barrträd
	Rutnätspunkt

N

0 25,0 50m

Grundkartan är ajourhållen inom planområdet av Samhällsbyggnadskontoret intill 2022-09-19

Höjdkurvor baserde på laserscannig per 2015 samt konventionell mätning 2019

Mätklass 2
Koordinatsystem i plan: SWEREF 99 18.00
Koordinatsystem i höjd: RH 2000

Översiktskarta

Sigtuna kommun
Södergatan 20, 195 85 Märsta, Tel. 08-591 260 00

ANTAGANDEHANDLING
Utökat förfarande
PBL 2010:900
KS/2021.174

Detaljplan för
kvarteret Ödåker

KF Antagande den 15 december 2022 §155
MD Laga kraft den 21 november 2023

Anna Dahlberg
Planchef

Lars Svensson
PLANARKITEKT

SKALA	RITAD AV	RITAD DEN	BET
A1=1:500 A3=1:1000	AGW	2022-09-14	C184

Sigtuna kommun

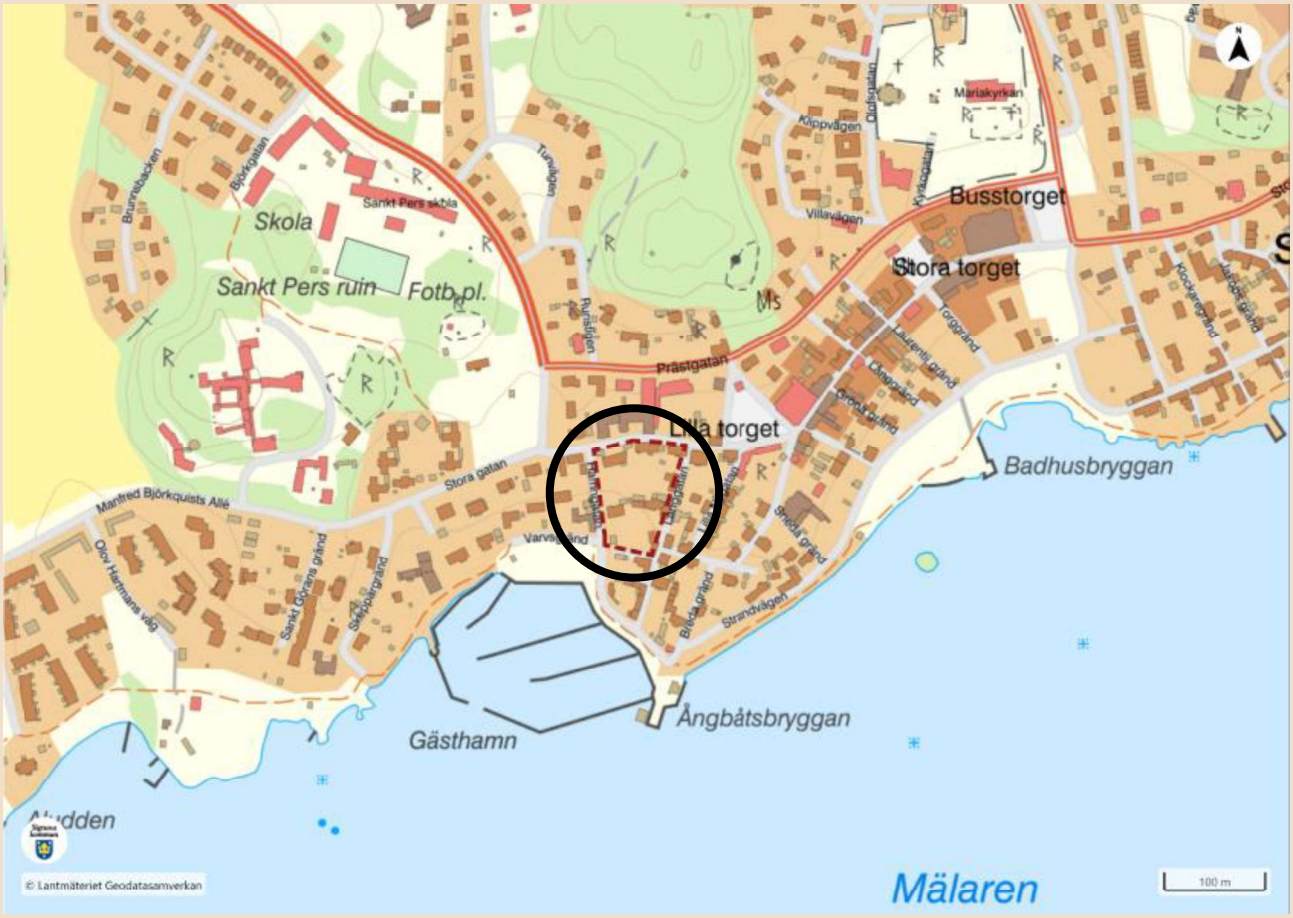
Antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige
2022-12-15 § 155

Laga kraft
2023-11-21

Detaljplan för kvarteret Ödåker

Omfattande fastigheterna Ödåker 2, 5, 9 m.fl. i Sigtuna stad och kommun, Stockholms län



KS/2021:174

Antagandehandling
DPL C:184

PBL 2010:900
Utökat förfarande

INNEHÅLL

Inledning **3**
Syftet med detaljplanen 3
Bakgrund och huvuddrag 3
Planhandlingar 3
Övriga handlingar (utredningar m.m.) 4
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan 4
Plandata 4
Planprocessen 6
Medverkande tjänstepersoner 6

Planförslag **7**
Detaljplanens syfte 7
Användning 7
Egenskapsbestämmelser 7

Genomförande **12**
Fastighetsrättsliga frågor 12
Tekniska frågor 12
Anmälan och tillstånd 13
Ekonomiska frågor 14

Konsekvenser **15**
Riksintressen 15
Strandskydd och riksintresse för rörligt friluftsliv 15
Bedömning av miljöpåverkan 15
Hållbarhetsbedömning 16

Förutsättningar **17**
Tidigare ställningstaganden 17
Kommunala beslut i övrigt 19
Bebyggelse och plats 19
Kulturhistorisk värdefull bebyggelse med skyddsbestämmelser 20
Natur och kultur 22
Markförhållanden 23
Infrastruktur 24
Risker och störningar 26

Sigtuna kommun

Södergatan 20, 195 85 Märsta

Tel: 08-591 260 00 www.sigtuna.se

INLEDNING

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att bibehålla och värna kvarteret Ödåkers kulturmiljövärden och karaktär. Kvarteret är en god representant för Sigtuna stads riksintressanta kulturmiljö med sin sammanhållna fasadsträcka mot Stora gatan, trähusbebyggelse från 1800-talet samt lummiga trädgårdar.

Detaljplanen avser att skydda kulturmiljön på följande sätt:

- Byggnader som bedöms särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (2010:900) förses med rivningsförbud samt varsamhetsbestämmelser.
- Byggnader som bedöms särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § PBL förses med varsamhetsbestämmelser som specificerar karaktärsdrag som ska tillvaratas vid eventuella renoveringar och ombyggnationer.
- Planområdet förses med bestämmelse för att skydda värdefull bebyggelse och tomternas karaktär med lummiga, grönskande trädgårdar.
- Outnyttjade byggrätter (möjligheter att bebygga fastigheterna ytterligare) reduceras jämfört med gällande detaljplan C4 antagen 1934.
- I enlighet med gällande ändringsplan C110Ä gäller fortsatt utökad lovplikt för fällning av större träd.
- I enlighet med gällande fastighetsplan F105 är dagens fastighetsreglering bindande.

Bakgrund och huvuddrag

För att bibehålla och värna kulturmiljöns karaktärsdrag föreslås en ny detaljplan upprättas. Intentionen är att bibehålla kvarterets karaktär såsom det ser ut idag.

Sigtuna stad grundades kring år 970, i brytningsskedet mellan vikingatid och medeltid, och är därmed Sveriges äldsta stad som fortfarande är i bruk. Stora delar av staden är utsedd till riksintresse för kulturmiljövården (AB 65 Sigtuna stad). I riksintressemotiveringen lyfts bland annat den småskaliga träbebyggelsen med dess huvudsakligen slutna karaktär utmed Stora gatan och utanför med glesare bebyggelse och lummiga trädgårdar som värdebärande karaktärsdrag.

Trots att kvarteret Ödåker har förtätats med nya hus ända in på 2000-talet, kan riksintressebeskrivningens bebyggelsesätt tydligt skönjas. Sigtuna kommuns bedömning är att det allmänna intresset för att bevara kulturmiljöns värden motiverar en ny planläggning av kvarteret. För de enskilda fastighetsägarna tordes reduceringen av outnyttjade byggrätter vara den mest ingripande åtgärden. I avvägningen mellan enskilda intressen (fastighetsägarnas möjlighet att utveckla sina fastigheter) och de allmänna intressena (bevara kulturmiljön) tillåter detaljplanen mindre bebyggelsetillägg i form av komplementbyggnader, såsom växthus, förråd eller orangeri, på de fastigheter som är förhållandevis glest bebyggda idag.

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar (utredningar m.m.)

En extern byggnadsantikvarie har anlitats för att utföra fyra kulturmiljöutredningar som utgör kunskapsunderlag och vägledning för kommunens utformning av detaljplanen. Utöver en omfattande kvarterstäckande kulturmiljöanalys, har också konsekvensanalyser för den planerade ombyggnationen av Hamnplan samt bygglovsansökningar för två fastigheter inom planområdet utförts.

- Kulturmiljöutredning KMU_ kv Ödåker_ 210816
- Konsekvensanalys_ Hamnplan_210816
- Konsekvensanalys_Bygglov_ Ödåker 5_210629
- Konsekvensanalys_Bygglov Ödåker 2_210629
- Fastighetsplan F105_ kv Ödåker_210914
- Undersökning om betydande miljöpåverkan_kv Ödåker_210929
- MKN och skyfall_Structor_220506
- Geoteknik_Structor_220422

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan anser Samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna detaljplanen, enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL, inte kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Med anledning av det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § miljöbalken, att upprättas.

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i MB tillgodoses i planförslaget och att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB iakttas.

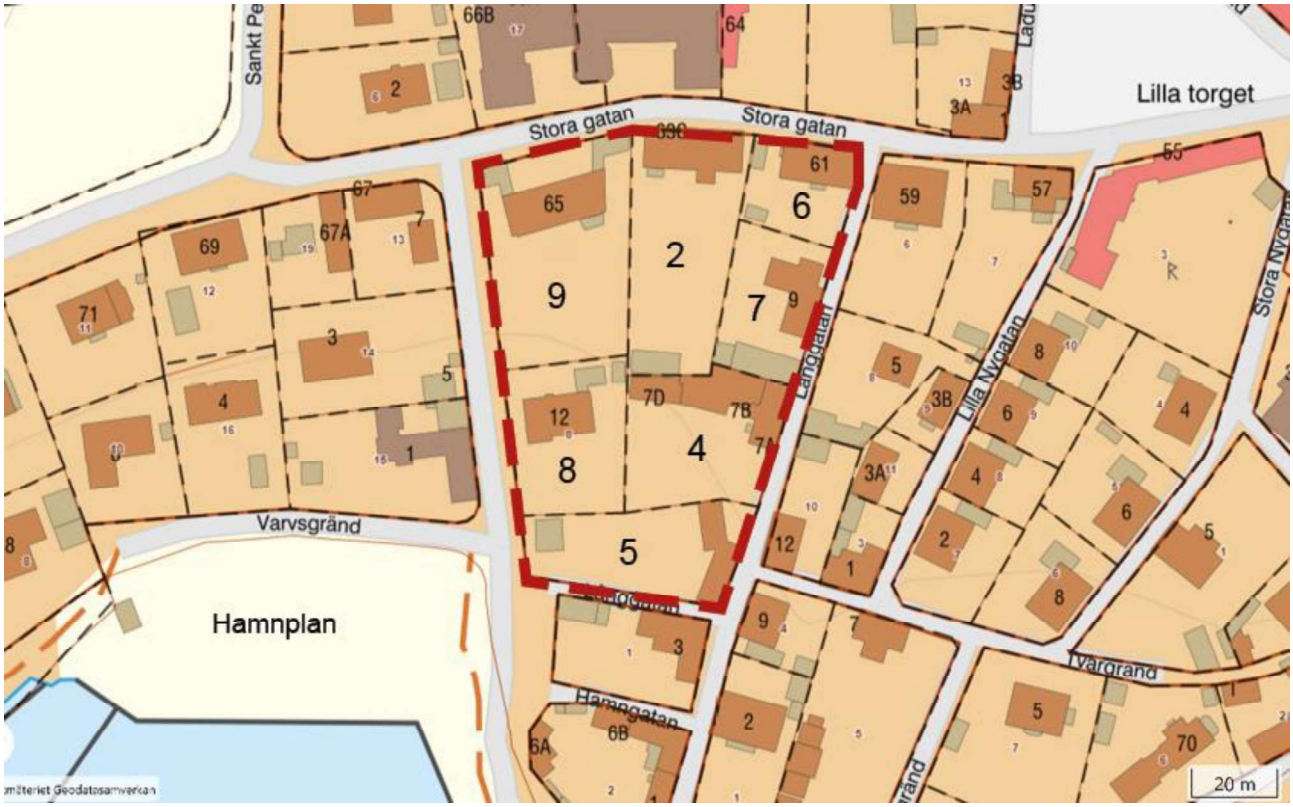
De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverkas av denna planläggning redovisas i denna handling.

Plandata

Planområdet är beläget i västra delen av centrala Sigtuna stad. Det angränsar till Stora gatan i norr, Långgatan/Tvärgränd i söder, Hamngatan i väster och Långgatan i öster. Bland närbelägna målpunkter kan nämnas Hamnplan, Lilla torget och Sigtuna museum. Mälaren ligger cirka 80 meter söder om planområdet.

Planområdet ligger alldeles i närheten av Lilla torget, Hamnplan och Sigtuna museum. Marken inom planområdets ägs av sju olika fastighetsägare, varav tre är företag, två är bostadsrättsföreningar och två är privatpersoner.

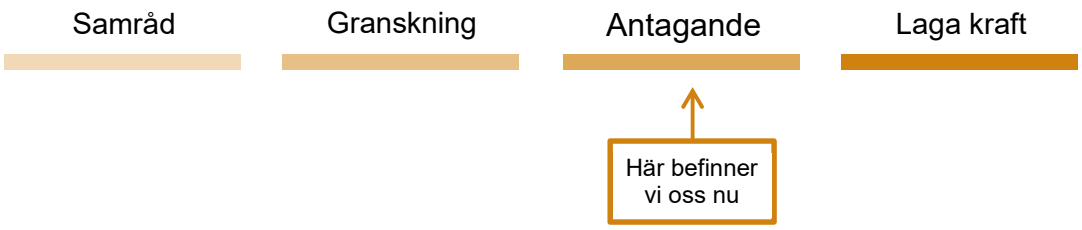
Planområdet är markerat med gulstreckad linje. Foto: Mattias Eklund.



Fastighetsbeteckning	Ägare
Ödåker 2	Fastighets AB Stora gatan
Ödåker 4	BRF Ödåker 4
Ödåker 5	JJ FORESTRY AB
Ödåker 6	Utvecklingsinvest Lars-Gunnar Remstrand AB
Ödåker 7	Privatperson
Ödåker 8	Privatperson
Ödåker 9	BRF Stora gatan 65

Planprocessen

Beslut om planuppdrag gavs 2021-04-12 av Sigtuna kommuns samhällsbyggnadsutskott. Detaljplanen befinner sig för närvarande i granskningsskedet. Den färdiga detaljplanen planeras att kunna antas av kommunfullmäktige under sista kvartalet av år 2022.



Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram genom samarbete med flera kompetenser från Sigtuna kommun samt byggnadsantikvarie från Nyréns arkitektkontor och byggnadsingenjör från Kåver och Melin. Ansvariga planarkitekter för handlingarna är Maria Nästesjö och Lars Svensson.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att bibehålla och värna kvarteret Ödåkers kulturmiljövärden och karaktär. Inom kvarteret finns tre typer av fastigheter där tätheten/exploateringsgraden och kulturmiljövärdet skiljer sig åt. Detaljplanens regleringar avseende utbyggnadsmöjligheter utgår från dessa tre olika typer. De mest tätbebyggda fastigheterna har belagts med byggnadsförbud (prickmark) i sina trädgårdar. De något glesbebyggda fastigheterna med höga kulturmiljövärden har möjlighet att uppföra mindre komplementbyggnad i sin trädgård (korsmark). Den fastighet som har relativt låg exploateringsgrad och förhållandevis lågt kulturmiljövärde, har utformats mer flexibel med e = exploateringsgrad.

Användning

Kvartersmark

Idag gällande detaljplan C4 (antagen 1934) saknar tydlig användningsreglering. Kvarteret är betecknat med D, vilket enbart reglerar bebyggelsesätt (öppet/slutet/kopplat/kringbyggt) samt exploateringsgrad (en tomt får inte bebyggas med mer än en tredjedel av kvarteret). Idag används fastigheterna inom kvarteret för bostäder samt mindre kontor och butiker – således vanlig funktionsblandning för ett centralt beläget kvarter i en småstadskärna. Denna användning ska fortsätta tillåtas. Översatt till dagens detaljplanebestämmelser enligt plan- och bygglagen bedöms ”bostads- och centrumändamål” som tillämpliga.

B Område betecknat med ”B – Bostäder” syftar till att användningen bostadsändamål ska tillåtas på platsen. *PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p*

C Område betecknat med ”C – centrum” syftar till användningen centrumändamål ska tillåtas på platsen. I centrumändamål ingår exempelvis butiker och kontor. Eftersom fastigheterna är små samt gatu- och parkeringskapaciteten är begränsad kan inte verksamheter med stor omgivningspåverkan medges. *PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p*

Egenskapsbestämmelser

Utformning

Begränsning av markens utnyttjande

Områden som prickats enligt beteckning får inte förses med byggnad.
Bestämmelsen medger en viss möjlighet att anlägga parkeringsplatser, men begränsas samtidigt kraftigt av en varsamhetsbestämmelse om att karaktären av de gröna lummiga trädgårdarna ska bevaras. Vid eventuellt behov av att anordna nya parkeringsplatser måste en avvägning och bedömning göras utifrån dessa bestämmelser.
I planområdet idag har i stort sätt alla fastigheter sin boendeparkering anordnad inom respektive fastighet, ofta en mindre grusad yta i anslutning till bostadshuset eller i utkanten av den lummiga trädgården. *PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p*

Områden med s.k. korsmark får endast förses med komplementbyggnader och/eller tillbyggnader till en största sammanlagd yta av 15 kvm byggnadsarea per fastighet.
Bestämmelsen medger en viss möjlighet att anlägga parkeringsplatser, men begränsas samtidigt kraftigt av en varsamhetsbestämmelse om att karaktären av de

gröna lummiga trädgårdarna ska bevaras, se resonemang ovan.
PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Fastighetsindelningsbestämmelser

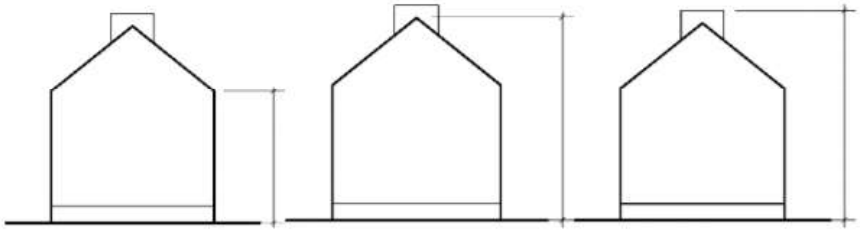
Gränserna anger områdets indelning i fastigheter. De är bindande i detaljplanen och kan således inte ändras vid en lantmäteriförrättning.
Syftet med bestämmelsen är att värna kulturmiljöns värdebärande karaktärsdrag såsom kvarterets generella gleshet och lummighet samt mer specifikt de kvarvarande långsmala fastigheterna som är typiska för det gamla Sigtuna.
Redan idag omfattas planområdet av en fastighetsplan (F105) som slår fast dagens fastighetsgränser. Den fastighetsplanen föreslås nu ersättas med föreliggande detaljplan. *PBL 4 kap. 18 §*

Höjd på byggnadsverk

h_1

Detaljplanens byggrätter är reglerade med högsta tillåtna hushöjder, vilka är anpassade efter kulturmiljöns krav på småskalighet samt att husen som står där idag ska vara planenliga.
Byggrätterna regleras i huvudsak med s.k. *byggnadshöjd*, i enlighet med idag gällande detaljplan C4. I klassisk stadsmiljö där husen har sadeltak och ligger i liv med fastighetsgräns är byggnadshöjd det traditionella sättet att reglera husets höjd.

Figur 7. Principer för byggnadshöjd, nockhöjd och totalhöjd.



Figur 1llustration hämtad ur rapporten Exempel på reglering av byggnadsverks höjder och våningsantal *(Boverket 2016).*

En byggrätt regleras med nockhöjd för att det nuvarande huset har så pass mycket takkupor att reglering med byggnadshöjd skulle göra byggnaden planstridig. Byggnaden bedöms ha ett begränsat kulturhistoriskt värde och har därmed fått en mer flexibel byggrätt jämfört med omkringliggande fastigheter.

Byggnad på fastigheten Ödåker 8 som regleras med nockhöjd.

4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL

Rivningsförbud

r

Byggnader försedda med ”r – rivningsförbud” får inte rivas. Rivningsförbud gäller för de kulturhistoriska byggnader inom kvarteret som anses särskilt värdefulla enligt plan-och bygglagen. Det gäller byggnaderna som vetter mot Stora gatan.
I den kulturmiljöanalys som utförts av konsult pekas även bostadshuset på

Ödåker 5 ut som särskilt värdefullt, men med tanke på byggnadens låga ålder (1990-tal) i det kulturhistoriska sammanhanget, bedömer kommunen att det inte är motiverat med ett rivningsförbud i detaljplan.
8 kap. 13 §. PBL
4 kap. 16 § 1 st 4 p PBL

Takvinkel

o_1 Byggrätt/byggnad försedd med följande beteckning ska ha en takvinkel mellan 30 till 40° i enlighet med vad som är brukligt i Sigtuna stads kulturmiljö.
4 kap. 16 § 1 st 1 p. PBL

Utnyttjandegrad

e_1 För byggrätt/byggnad försedd med följande beteckning gäller: Största byggnadsarea (BYA) är 150 kvm för bostad samt totalt 60 kvm för komplementbyggnader.
4 kap. 11 § 1 st 1 p. PBL

Varsamhet

k Detaljplanens syfte är att värna och skydda kulturmiljöns värdebärande karaktärsdrag. Alla detaljplanens bestämmelser syftar till detta, men det är allra tydligast i de s.k. varsamhetsbestämmelserna (k).
Ändring av byggnader och bebyggelseområden ska alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan eller områdesbestämmelser tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området.
För byggnader försedda med beteckningen k i detaljplan gäller att det är kulturhistoriskt värdefulla byggnader som ska bibehålla sin *karaktär* med avseende på specifika värdebärande karaktärsdrag, såsom exempelvis takfall, fasadmaterial, fönster- och dörrsnickerier osv. Detta kan exempelvis innebära att om taket behöver läggas om så ska det göras med samma typ av takmaterial, exempelvis enkupigt rött lertaktegel.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Bestämmelserna gäller för hela planområdet och slår vakt om att tomternas kulturhistoriska karaktärsdrag och de gröna lummiga trädgårdar som ska bibehållas.

Upphävande av strandskydd

Strandskydd är upphävt inom kvartersmark, se vidare under strandskydd och riksintresse för rörligt friluftsliv.

Ändrad lovplikt

- Bygglov krävs för att färga om, byta fasadbeklädnad eller byta taktäckningsmaterial (PBL 9:2 punkt 3c)
- Bygglov krävs för att med en mur eller ett plank anordna en skyddad uteplats inom 3,6 meter från bostadshuset, även om muren eller planket inte är högre än 1,8 meter (PBL 9:4 punkt 1)
- Bygglov krävs för att anordna ett skärmtak som inte täcker en större area än 15,0 kvadratmeter (PBL 9:4 punkt 2)
- Bygglov krävs för att uppföra eller bygga till en komplementbyggnad som inte får en större byggnadsarea än 15,0 kvadratmeter (PBL 9:4 punkt 3)
- Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet. Det innebär att man inte får hårdgöra marken eller göra markförändringar som kan försämra markens genomsläpplighet.. Exempelvis är altaner, pooler mm. är inte möjliga, antalet parkeringsplatser ska hållas så lågt som möjligt. (PBL 9:12 punkt 3)
- Marklov krävs även för fällning av träd med stamomfång > 30 cm vid 1,5 meters höjd från marken.

UPPLYSNING

Då hela planområdet utgör ett sådant kulturhistoriskt värdefullt område som avses enligt 8 kap 13 § PBL för följande åtgärder **inte** utföras:

- Att på en byggnad montera solceller och solfångare som avsevärt påverkarbyggnadens yttre utseende (PBL 9:3c)
- Att uppföra eller bygga till ett komplementbostadshus eller komplementbyggnad på max 30 m 2 (PBL 9:4a)
- Att göra en tillbyggnad på max 15 m 2 (PBL 9:4b punkt 1)
- Att bygga högst två takkupor (PBL 9:4b punkt 2)
- Att i ett enbostadshus inreda ytterligare en bostad (PBL 9:4c)
- Att anordna en uteplats med en altan inom 3,6 meter från bostadshuset som inte är högre än 1,8 meter (PBL 9:4f)
- Att uppföra en liten tillbyggnad i form av balkong, burspråk eller uppstickande byggnadsdel (PBL 9:5a)
- Att anordna ett upplag som består av högst två enheter i form av fritidsbåt, husvagn eller husbil placerade i omedelbar närhet av ett en- eller tvåbostadshus (PBF 6:2 punkt 6)

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

Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Om ett ingrepp i marken skall göras måste först tillstånd inhämtas från länsstyrelsen. Att gräva inom fornlämningsområdet är tillståndspliktigt.

Risk för föroreningar från tidigare miljöfarlig verksamhet finns på fastighet Ödåker 7, se vidare under förorenad mark.

Genomförandetiden är 5 år från den dagen som detaljplanen vinner laga kraft. Bestämmelsen finns med som upplysning på plankartan och ligger som en beslutspunkt i dwg-filen, i enlighet med uppdaterad SIS-standard från Boverket.

GENOMFÖRANDE

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsregleringar

I enlighet med gällande fastighetsplan F105 är dagens fastighetsreglering bindande. Denna planbestämmelse övergår till föreslagen detaljplan och fortsätter därmed att gälla. För mer information, läs mer under rubriken *Fastighetsindelningsbestämmelser* i kapitlet *Planförslag*.

Servitut, ledningsrätter och nyttjanderättsavtal

Det finns idag inga servitut, ledningsrätter eller nyttjanderättsavtal inom planområdet. Det behövs inte heller några för att kunna implementera detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Det finns idag inga gemensamhetsanläggningar, samfälligheter eller samfällda vägar inom planområdet. Det behövs inte heller några för att kunna implementera detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

För kvarteret finns gällande fastighetsindelningsbestämmelser, reglerade i fastighetsplanen F105. I planförslaget ska nuvarande fastighetsindelning fastställas med fastighetsindelningsbestämmelser på samma sätt som fastighetsplanen. Fastigheterna är varaktigt lämpade för sitt ändamål. Samtliga fastigheter har tillgång till behövliga vägar utanför sitt område och godtagbara lösningar för vatten och avlopp. Syftet med att bevara fastighetsindelningen genom fastighetsindelningsbestämmelser är att behålla områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster. Området är ett utpekat riksintresse för kulturmiljövården Sigtuna stad (AB 65) där uttrycket utanför Stora gatan ska utgöras av en glesare bebyggelse med lummiga trädgårdar.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I den föreslagna detaljplanen är fastighetsindelningsbestämmelserna från idag gällande fastighetsplan överförda. Detta innebär att man inte får ändra dagens fastighetsindelning genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

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

Det finns dagvattenledningar i Stora gatan samt Hamngatan vilka leder vidare ner till Mälaren. Angränsande fastigheter på kvarteret Ödåker har serviser (anslutningspunkter) i tomtgräns. Längs Långgatan finns en stensatt ränndal som leder bort regnvatten. Dagvattensituationen för kvarteret är idag god, vilket till stor del beror på att de flesta fastigheterna har stora trädgårdar med gröna genomsläppliga ytor. Även de gamla fruktträden bidrar till att rena och ”suga upp” regnvatten och motverka mindre lokala översvämningar till följd av eventuella instängda områden i bebyggelsen.

För att bevara kulturmiljövärden men även bevara nuvarande fungerande dagvattenhantering förses detaljplanen med en varsamhetsbestämmelse om att bevara tomternas karaktär av grönskande trädgårdar. För att ha möjlighet att följa upp denna planbestämmelse kompletteras den med en bestämmelse om utökad marklovplikt för att hårdgöra (exempelvis stenlägga) genomsläppliga ytor (såsom exempelvis gräsmattor, rabatter, grusade gångar) samt utökad lovplikt för detta. Även fortsättningsvis gäller marklovsplikt för trädfällning av större träd. Läs mer under rubriken *Planförslag*.

Detaljplanen möjliggör för mindre kompletteringar i bebyggelsen, såsom uppförande av växthus eller förråd. Dessa kan utföras med gröna tak för att bidra till dagvattenhantering såväl som biologisk mångfald.

Grönskade trädgårdar är en stor del av kulturmiljöns karaktär och bidrar också till en god dagvattenhantering inom kvarteret.

Långgatan som löper längs östra långsidan av kvarteret är asfalterad och försedd med stenbelagda ränndalar som leder bort dagvatten.

Anmälan och tillstånd

Fornlämningar

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

Svarta jorden utgörs av de spår som långvarig bebyggelse lämnar i marken, t ex kan husgrunder och gränder tydligt skönjas vid utgrävningar.

Enligt riksantikvarieämbetets databas *Fornsök* ska också en förhistorisk/medeltida husgrund, RAÄ Sigtuna 278:1, finnas på fastigheten Ödåker 9, men den saknar antikvarisk bedömning och är inte bekräftad i fält.

Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Om ett ingrepp i marken skall göras måste först tillstånd inhämtas från länsstyrelsen. Att gräva inom fornlämningsområdet är tillståndspliktigt. Vid eventuell nybyggnation måste tillstånd i samband med bygglovsprövning.

Ekonomiska frågor

Kostnader och avgifter

Sigtuna kommun har initierat detaljplanen och bekostar därmed planarbetet.

Inlösen och ersättning

I detaljplaner som förses med olika typer av kulturmiljöskydd kan frågan om inlösen och ersättning aktualiseras. För att undvika detta har Sigtuna kommun låtit en oberoende byggnadsingenjör från kontoret Kåver & Mellin AB kontrollera den tekniska statusen på byggnaderna Ödåker 2, 6 och 9. Byggnadens stomme bedömdes då vara i gott skick, varsamhetsbestämmelser bedöms inte kunna aktualiseras inlösen eller ersättning.

Ändring av byggnader och bebyggelseområden ska alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. Genom varsamhetsbestämmelser kan kommunen i en detaljplan tydliggöra vad varsamhetskravet innebär för det aktuella området. Kommunen har valt att förse de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna med *varsamhetsbestämmelser* där man talar om *karaktärsdrag* som ska bibehållas, istället för att ursprungliga byggnadsdelar måste bevaras genom s.k. *skyddsbestämmelser*. Detta möjliggör att fastigheterna kan underhållas på ett rimligt sätt. Om det exempelvis finns en varsamhetsbestämmelse om att takets karaktär ska bevaras, så innebär det att om taket behöver läggas om så ska det göras med samma typ av takmaterial som befintligt, exempelvis enkupigt rött lertaktegel.

För de enskilda fastighetsägarna tordes reduceringen av outnyttjade byggrätter vara den mest ingripande åtgärden i den föreslagna detaljplanen. I avvägningen mellan enskilda intressen (fastighetsägarnas möjlighet att utveckla sina fastigheter) och de allmänna intressena (bevara kulturmiljön) tillåter detaljplanen mindre bebyggelsetillägg i form av komplementbyggnader, såsom växthus, förråd eller orangeri, på de fastigheter som är förhållandevis glest bebyggda idag.

Som fastighetsägare har man enligt PBL rätt till pågående markanvändning (14 kap 10 § PBL). Begreppet innebär på det stora hela att fastighetsägaren har rätt till den markanvändning som finns på fastigheten idag: byggnaderna och vad de används till. Som fastighetsägare har man inte rätt enligt PBL att bli ersatt för s.k. ”förväntansvärde”, exempelvis hur fastighetsvärdet skulle kunna öka om man byggde mer. Därmed kan inte fastighetsägare få skadeersättning från kommunen för att outnyttjade byggrätter tas bort.

Sammantaget bedömer Sigtuna kommun att skadeersättning inte kan komma att utlösas till följd av detaljplanens bestämmelser.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Naturresurslagen 2 kap. 6 §). Riksintresset har benämningen Sigtuna stad [AB 65]. Syftet med detaljplanen är att bibehålla och värna kvarteret Ödåkers kulturmiljövärden och karaktär. Kvarteret är en god representant för Sigtuna stads riksintressanta kulturmiljö med sin sammanhållna fasadsträcka mot Stora gatan, trähusbebyggelse från 1800-talet samt lummiga trädgårdar. Detaljplanen bedöms medföra en positiv påverkan på riksintresset.

Strandskydd och riksintresse för rörligt friluftsliv

Strandskydd är till för att ge alla människor tillgång till stränderna och för att bevara förutsättningar för ett rikt växt och djurliv. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i centrala Sigtuna som är Sveriges äldsta stad och har successivt vuxit fram till dagens bostads kvarter. Området omfattas inte i dag av strandskydd. Markområdet planlades 1934 med stadsplan C4. När strandskyddsbestämmelserna infördes generellt i Sverige 1975 så undantogs redan planlagd mark. Den 1 juli 2009 infördes 10 a § införandelagen. Där framgår att strandskydd inträder när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900

Planförslag och konsekvenser

När nu gällande stadsplan ersätts med en ny detaljplan inträder strandskyddet för första gången på platsen, i enlighet med miljöbalken 7 kap. 18§. I miljöbalken anges de sju särskilda skäl som finns för att upphäva strandskyddet, varav kommunen åberopar följande skäl i aktuell planläggning:

Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften (MB kap 7, 18 c § p 1). Kvarteret Ödåker har, som nämnts ovan, varit ianspråktagen sen låg tid tillbaka med kvarter för bostäder där allmänheten inte haft tillträde. Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen förändring från dagens förhållanden.

Bedömning av miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap 6 § miljöbalken ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan hos planer och program. De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverkas av denna planläggning redovisas i denna handling. Nedan sammanfattas de grova dragen.

Aktuell detaljplan för kvarteret Ödåker syftar till att bibehålla och värna den riksintressanta kulturmiljöns karaktärsdrag. Intentionen är att bibehålla kvarterets karaktär såsom det ser ut idag. Kvarteret har idag en välfungerande struktur som inordnar sig i den typiska Sigtunamiljön. Kvarteret tillhandahåller god boendemiljö med bra ljus- och skuggförhållanden och tillgång till grönskande friyta i form av trädgårdar. Grönstrukturen, inte minst de många äldre fruktträden, bidrar också till biologisk mångfald och en god dagvattenhantering.

Det finns ingenting i detaljplaneförslaget som talar för betydande miljöpåverkan. Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna detaljplanen inte kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan.

Hållbarhetsbedömning

Ekologisk hållbarhet

Miljömålen

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Aktuell detaljplan svarar främst mot målet *God bebyggd miljö* - ”natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas”. Även målet *Ett rikt växt- och djurliv* – ”Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald” är tillämpligt då detaljplanen innehåller bestämmelser som värnar kvarterets lummiga karaktär, med stora grönskande trädgårdar där äldre fruktträd är vanligt förekommande.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer som bedöms vara aktuella för området är de som gäller för utomhusluft och dagvatten.

Vatten

Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Mälaren-Skarven (SE661108-160736). Mälaren-Skarvens ekologiska status är måttlig och kemisk status uppnår inte god kvalitet. Miljökvalitetsnormen anger att Mälaren-Skarven ska uppnå god ekologisk status år 2027. Föreslagen detaljplan medför inga förändringar och då föreligger heller ingen ökad risk, vare sig vad gäller recipientens möjligheter att uppnå MKN eller ur översvämningshänseende.

Luft

Området ligger omgivet av grönska och träd som tar upp partikelutsläpp från fordonstrafik i närområdet, varför luftföroreningshalterna är låga. Trafikmängderna som passerar området är förhållandevis låga. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft och att den kan fortsätta följas.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

I detaljplanearbetet har inte barn själva fått möjlighet att uttrycka sin åsikt. Detaljplanen syftar till att bibehålla och värna kulturmiljön. Förslaget är i linje med kommunens strävan att vårda kulturmiljön så att även framtidens generationer kan ta del av den. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inga barn diskriminerats av beslutet.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplan 2014 anger att Sigtuna kommuns kulturmiljö ska bevaras och utvecklas. För Sigtuna stads riksintressanta kulturmiljö gäller i huvudsak bevarande; viss varsam utveckling kan ske under förutsättning av att befintliga värden inte äventyras. Centrala områden där Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad inte överensstämmer med gällande detaljplan/-er, bör bli föremål för ny planläggning.

Regionala och mellankommunala intressen

I RUFS 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, ingår aktuellt planområde i ”primärt bebyggelseläge”, vilket innebär att platsen har god regional tillgänglighet och gång- eller cykelavstånd till busshållplats i stomnätet. Sådana områden bedöms ha potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter. Platsens nuvarande användning speglar med andra ord regionalplanens kategorisering.

RUFS 2050 anger att våra kulturmiljöer bidrar till Stockholmsregionens attraktivitet, igenkänning och till att regionen är ett attraktivt besöksmål. När regionen byggs ut i snabb takt och konkurrensen om marken ökar, finns det en påtaglig risk att värdena försvinner eller att kvaliteten försämras. RUFS förespråkar att kulturmiljöfrågor hanteras i tidigt skede/förebyggande vid förtätning i befintliga bebyggelsestrukturer. Vidare ska varje plats karaktärsdrag – hur den har formats av sin historia – beaktas, användas och utvecklas vid tillägg och förändringar i landskapet.

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

Detaljplaner

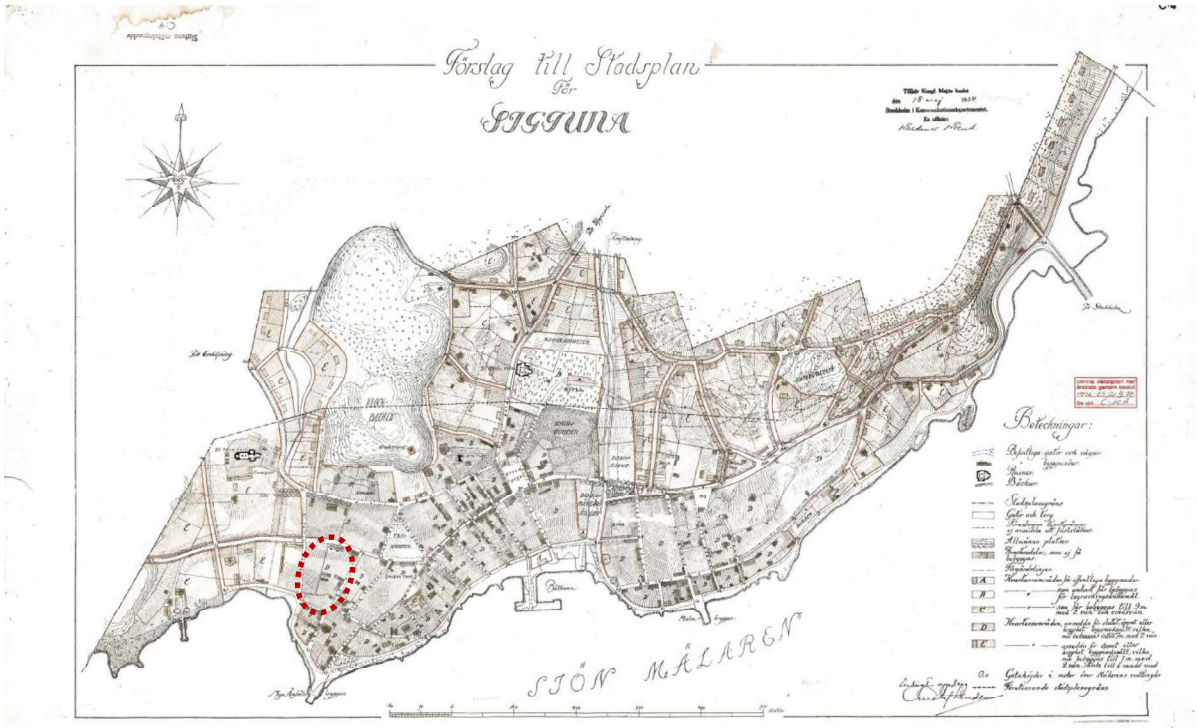
För området gäller i dagsläget följande detaljplaner:

C4	Detaljplan från 1934 (då kallad stadsplan) som vid upprättande omfattade hela Sigtuna stad. Sedermera har C4 ersatts med nya detaljplaner på flera håll i staden, men den gäller fortfarande exempelvis för nästan hela Malmen. C4 präglas av generella regleringar med låg detaljeringsgrad, i jämförelse med sentida detaljplaner. Kvarteret Ödåker omfattas av beteckningen ”D = Kvartersändamål” i likhet

	med de flesta andra kvarter i staden. Olika typer av byggnadssätt tillåts. Högsta antal tillåtna våningar är två och högsta tillåtna byggnadshöjd är 3-7 meter, beroende på bredd på intilliggande gata/gränd. Högst en tredjedel av tomtarean får bebyggas.
C110Ä	Ändringsplan från 1996 som fungerar som ett tillägg till detaljplan C4. Planen innebär utökad lovplikt för fällning av större träd på kvartersmark, vilket motiveras med att bevarad lummighet är en viktig del av Sigtuna stads kulturmiljö.
F105	Fastighetsplan med tomtindelningsbestämmelser från 1960 som omfattar fastigheterna Ödåker 8 och 9. Dagens fastighetsgränser och fastighetsstorlekar för ovan nämnda fastigheter är att betrakta som bindande planbestämmelser.

Vid laga kraft kommer den nu föreslagna detaljplanen för kvarteret Ödåker att släcka ut och ersätta de tre planerna som är listade ovan. Den nya detaljplanen övertar följande bestämmelser:

- Dagens fastighetsindelning är bindande (från fastighetsplan F105)
- Utökad lovplikt för trädfällning (från ändringsplan C110Ä)



Sigtuna stads äldsta stads/detaljplan C4. Kvarteret Ödåker är markerat med rödprickad cirkel. Idag är en stor del av den gamla stadsplanen ersatt med nyare planer.

Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad

Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad syftar till att vara ett stöd för fastighetsägare, invånare och kommunens nämnder och tjänstemän, i fråga om att bevara och utveckla Sigtuna stads kulturmiljövärden på bästa sätt idag och för framtiden. Planen beskriver kulturmiljövärden och innehåller riktlinjer vid eventuell restaurering samt om- och nybyggnation. Planen fungerar som underlag vid kommunens myndighetsutövning såsom bygglovhantering, förhandsbesked och upprättande av detaljplaner.

För kvarteret Ödåker finns följande bestämmelser:

> Inga ytterligare byggnader, med undantag av mindre komplementbyggnader/tillbyggnader, får uppföras inom kvarteret då det redan är tätt bebyggt. Trädgården på fastigheten Ödåker 9

ska bevaras. Takkupor och takfönster bör undvikas mot Stora gatan. De äldre uthusen och trädgårdarna är en viktig del av de äldre gårdsstrukturerna och ska värnas.

Vid restaurering och vid om- eller tillbyggnad ska hänsyn tas till byggnadernas värdebärande karaktärsdrag. Inom kvarteret ska våningshöjden inte överstiga 1 våning med inredd vind utom längs Stora gatan där 2 våningar kan tillåtas.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut om planuppdrag för Ödåker gavs 2021-04-12 av Sigtuna kommuns samhällsbyggnadsutskott.

För ett bygglovsärende om nybyggnation av enbostadshus på fastigheten Ödåker 5 fattade bygg- och miljönämnden anståndbeslut vid sammanträde den 18 maj 2021. Beslutet innebär att nämnden får anstånd med att avgöra ärendet på grund av pågående detaljplanearbete med stöd av 9 kap. 28 §plan-och bygglagen (PBL 2010:900). Ärendet ska avgöras så snart planarbetet avslutats, eller senast två år efter det att ansökan inkom, 2022-12-16.

Bebyggelse och plats

Sigtuna stad grundades kring år 970, i brytningsskedet mellan vikingatid och medeltid, och är därmed Sveriges äldsta stad som fortfarande är i bruk. Stora delar av staden är utsedd till riksintresse för kulturmiljövården (AB 65 Sigtuna stad). I riksintressemotiveringen lyfts den småskaliga träbebyggelsen med dess huvudsakligen slutna karaktär utmed Stora gatan och utanför med glesare bebyggelse och lummiga trädgårdar som värdebärande karaktärsdrag.

Trots att kvarteret Ödåker har förtätats med nya hus ända in på 2000-talet, kan riksintressebeskrivningens bebyggelsesätt tydligt skönjas.

Kulturhistoriska uttryck som konstituerar kvarterets kulturhistoriska värde

Planstrukturen med Stora gatan, dess smala tvärgränder och långsmala kvarter och tomter.

Planmönstret, där huvudbyggnaderna med bostäder och verksamhetslokaler placerats med långsidan mot Stora gatan. Innanför dessa upptas den långsträckta tomten huvudsakligen av trädgård som traditionellt använts för odling. Uthus och verkstäder har placerats i tomtgräns längs de smala gränderna eller i tomtens bortre gräns. Planmönstret synliggör den småskaliga handelsstaden från 17- och 1800-talen, där småskaligt hantverk och odling huvudsakligen för eget bruk var stora näringar i den fattiga staden.

Planmönstret är påtagligt läsbart i Ödåker 2 och 6, men även i viss mån på fastigheter med senare tillkommen bebyggelse, som Ödåker 7 där verkstadsbyggnaden uppförd 1959 placerats i tomtens bortre gräns.

Kvarterets lummighet och äldre träd. Flera av trädgårdarna bär spår från tiden då de huvudsakligen användes till odling.

Sigtunas varsamma förtätning under 1980-talet och framåt, där tillkommande bebyggelse har medvetet anpassats efter stadens unika karaktär samt i de bättre fallen med en tydlig samtida

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse med skyddsbestämmelser

Ödåker 2

Ödåker 4

Ödåker 5

Ödåker 6

Ödåker 9

Ödåker 2

Kulturhistoriskt värde Fastigheten i sin helhet har ett högt kulturhistoriskt värde som god representant för den för Sigtuna karakteristiska trähusbebyggelsen längs Stora gatan från 1800-talet med tillhörande långsmal sparsamt bebyggd tomt. Fastigheten bedöms motsvara kraven för 8:13 i PBL, vilket innebär att den bedöms vara särskilt värdefull ur kulturmiljösynpunkt.

Värdebärande karaktärsdrag

Huvudbyggnadens volym, Timmerstomme, locklistpanel, spröjsade träfönster med omfattningar, sadeltak med lertegelpannor, ramverksdörrar med överljus mot gata. Tomtens gröna karaktär.

Ödåker 4

Kulturhistoriskt värde

Huvudbyggnaden har ett kulturhistoriskt värde som en förhållandevis välbevarad byggnad från tidigt 1900- tal. Byggnaden har även ett värde utifrån att den under lång tid huserade systembolaget och därmed har varit en målpunkt under 73 år för en stor del av Sigtunas befolkning. Detta värde manifesteras fysiskt i bevarade interiöra detaljer i den tidigare butiksdelen samt i själva kvarterets namn.

Byggnaden bedöms falla inom den generella varsamhetsbestämmelsen PBL 8:17 och dess värdebärande karaktärsdrag bör beaktas utifrån detta, men den bedöms inte vara en särskilt värdefull byggnad utifrån boverkets definition.

Tillbyggnaderna, det sekundära bostadshuset och uthuset har ett begränsat kulturhistoriskt värde.

Värdebärande karaktärsdrag

Volym på huvudbyggnad, putsade fasader med hörnkedjor.

Ödåker 5

Kulturhistoriskt värde

Tomten har ett kulturhistoriskt värde genom dess gröna karaktär, vilken vittnar om tiden då Sigtuna karaktäriserades av befolkningsstagnation och tomter i utkanten av den centrala staden var obebodda och användes till odling. Bostadshuset har ett kulturhistoriskt värde som en av de bättre exponenterna för Sigtunas postmoderna anpassningsarkitektur. Byggnaden uppmärksammades i sin samtid genom en artikel i tidskriften Arkitektur, samt dess arkitektmodell har ställts ut på arkitekturmuseet vid ett flertal tillfällen. Byggnaden bedöms motsvara kraven för 8:13 i PBL.

Värdebärande karaktärsdrag

Volym, placering i liv med gata, träpanel med slamfärg, sadeltak med enkupigt lertegel, spröjsade fönster, oxögefönster i fonden mot Tvärgränd. Tomtens gröna karaktär.

Ödåker 6

Kulturhistoriskt värde

Fastigheten har ett högt kulturhistoriskt värde som god representant för den för Sigtuna karakteristiska trähusbebyggelsen längs Stora gatan från 1800-talet med tillhörande långsmal sparsamt bebyggd tomt. Fastigheten bedöms motsvara kraven för 8:13 i PBL. Förrådet och uthuset bedöms ha ett begränsat kulturhistoriskt värde.

Värdebärande karaktärsdrag

Volym, timmerstomme, locklistpanel, befintliga ytterdörrar med överljus och omfattningar, Befintliga spröjsade träfönster med hörnbeslag och omfattningar. Snickarglädje i takfot och gavelrösten, sadeltak med enkupigt lertegel, färgsättning.

Ödåker 9

Kulturhistoriskt värde

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde genom den välbevarade 1920-talsarkitekturen och dess tydligt avläsbara anpassning till Stora gatans karaktär genom indraget till gatan och dess nedsänkta läge.

Byggnaden har en koppling till Sigtunas stora expansion i början av 1900-talet, då de för staden betydelsefulla institutionerna byggdes. Valet av samma arkitekt, J Åkerlund, och den gestaltning med inspiration av klosterträdgårdar som är fullt läsbar än idag, är exponenter för värdet. Fastigheten bedöms motsvara kraven för 8:13 i PBL.

Värdebärande karaktärsdrag

Byggnadsvolym, granitsockel, putsad fasad med pilasterindelning, lunettfönsterrad, spröjsade träfönster, ursprungligt entréparti med ramverksdörr med överljus, pilastrar och pediment med tandsnitt, nisch ovan entréparti, valmat tak med lertegelpannor, vitmenade murar med enkupiga tegelpannor, flygelbyggnader med urtag i murverk, målningar och pelare i trä. Tomtens gröna karaktär.

I kulturmiljöutredningen 2021-08-16 gjord av Nyréns Arkitektkontor finns även fastigheterna Ödåker 7 och 8 beskrivna men i plankartan har de inte fått någon varsamhetsbestämmelse och beskrivs då inte här.

Utredningen ger en övergripande och detaljerad helhetsbild med:

- Historik
- Foton
- Kronologi
- Karaktär
- Kulturhistoriskt värde
- Värdebärande karaktärsdrag

Natur och kultur

Kulturminnen

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

Fornlämningen utgörs av de spår som långvarig bebyggelse lämnar i marken. Lagren är upp till 2,5–3 meter djupa och innehåller över tusen år lagrade på varandra. Längs Stora gatan, där lagren ligger som djupast, är bevarings-förhållandena så goda att trä och annat organiskt material är mycket väl bevarat. Hus, gränder och andra strukturer är tydligt avläsbara vid utgrävningar, se foto intill.

Enligt riksantikvarieämbetets databas Fornsök ska också en förhistorisk/medeltida husgrund, RAÄ Sigtuna 278:1, finnas på fastigheten Ödåker 9, men den saknar antikvarisk bedömning och är inte bekräftad i fält.

1200- och 1300-talens gatubeläggningar framträder redan en dryg halvmeter under Stora gatans nuvarande nivå. Kavelbroläggningen är genomgrävd i mitten då stadens första vattenledning lades ned år 1925. Från utgrävningar 2002. Foto Sigtuna museum.

Alla fornlämningar är skyddade enligt kulturmiljölagen och får inte skadas. Fornlämningsskyddet är en viktig utgångspunkt vid planering och byggande. Den som avser att bygga måste ta reda på om åtgärderna berör någon fornlämning. Om ett ingrepp i marken skall göras måste först tillstånd inhämtas från länsstyrelsen. Att gräva inom fornlämningsområdet är tillståndspliktigt och föranleder alltid en arkeologisk undersökning. På vissa håll inom svarta jorden kan kulturlagren komma först flera decimeter ned i marken, om det ligger fyllnadslager på, men på andra håll kan de komma redan vid 5-10 centimeter. Man vet aldrig på förhand hur det ser ut på ena eller andra platsen i staden. Kostnaderna för arkeologiska undersökningar belastar generellt uppdragsgivaren, det vill säga i praktiken fastighetsägaren.

Naturvärden

Inom planområdet finns stora grönskande trädgårdar med blomsterrabatter, buskar och äldre fruktträd som bidrar till biologisk mångfald och hälsosamt mikroklimat. Detaljplanen skyddar äldre större träd samt tomternas karaktär av lummiga trädgårdar.

Parker, grönstruktur, lek och rekreation

Alldeles i närheten av planområdet finns Lilla torgets lummiga park. Här finns också strandpromenaden som löper längs med Mälarens vatten och leder bort till nyligen upprustade Borgmästarängen som försetts med en lekplats. Sammantaget finns goda möjligheter för lek och rekreation i omgivningen.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Sveriges geologiska undersökning (SGU) kategoriserar områdets jordart som fyllning, vilket i detta fall innebär lagringar och spår från livet i stadens långa historia, även kallad ”svarta jorden”.

Dagvatten

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

Det finns dagvattenledningar i Stora gatan samt Hamngatan vilka leder vidare ner till Mälaren. Angränsande fastigheter på kvarteret Ödåker har serviser (anslutningspunkter) i tomtgräns. Längs Långgatan finns en stensatt ränndal som leder bort regnvatten. Dagvattensituationen för kvarteret är idag god, vilket till stor del beror på att de flesta fastigheterna har stora trädgårdar med gröna genomsläppliga ytor. Även de gamla fruktträden bidrar till att rena och ”suga upp” regnvatten och motverka mindre lokala översvämningar till följd av eventuella instängda områden i bebyggelsen.

Maximala flöden vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 enligt kommunens skyfallskartering,. Detaljplaneområdets ungefärliga utbredning har markerats med en blåstreckad linje. Blå flödesriktningspilar och kommentarer har lagts in av Structor.

Då detaljplanen syftar till att skydda och bevara kulturmiljön i centrala Sigtuna kommer den inte att innebära några förändringar av exempelvis bebyggelse eller exploateringsgrad. Snarare kommer detaljplanen säkerställa att sådana förändringar inte genomförs. Eftersom inga förändringar kommer att ske föreligger heller ingen ökad risk, vare sig vad gäller recipientens möjligheter att uppnå MKN eller ur översvämningshänseende. Resultaten från Structor utredning tyder på att det inte heller finns några områden med stor skyfallsproblematik inom detaljplaneområdet idag, då det saknas lokala lågpunkter som bildar instängda områden vid skyfall och det genom befintlig höjdsättning respektive entrénivåer finns ett skydd mot inströmmande vatten. Beräknad föroreningsbelastning från detaljplaneområdet, som kommer vara oförändrad av detaljplanens genomförande, bedöms utifrån de översiktliga beräkningarna inte ge upphov till mätbara halter i recipienten. Då det inom detaljplaneområdet idag inte finns några kända verksamheter som bidrar till utsläpp av miljögifter kan samma bedömning göras även för halten miljögifter i recipienten.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Kvarteret är omgivet av smala gator avsedda för blandtrafik.

Tillgänglighet

Sigtuna stads gamla stadskärna har vissa utmaningar ur tillgänglighetssynpunkt. Kvarteret Ödåker har dock relativt god tillgänglighet, där exempelvis alla entréer kan angöras via bil.

Parkering och angöring

Alla entréer kan angöras via bil. Alla kvarterets fastigheter utom en (Ödåker 6) har boendeparkering ordnad på respektive fastighet, antingen nära bostadshuset eller i bortre änden av trädgården. Det förekommer både asfalterade och grusade parkeringsytor och dessa är mer eller mindre tydligt ordnade. Parkeringen upptar en mycket liten del av de i övrigt gröna och lummiga tomterna.

Kvarteret Ödåkers markbeläggning 2021

Kollektivtrafik

Inom promenadavstånd finns Busstorget där bussar mot exempelvis Märsta går.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Avfall

Avfall hämtas av Sigtuna vatten och renhållning (SIVAB) vid respektive fastighet.

Risker och störningar

Buller

Trafikbuller och flygbuller

Planområdet utsätts för måttligt trafikbuller från bilar idag. Området omfattas inte av flygbuller från Arlanda.

Räddningstjänst

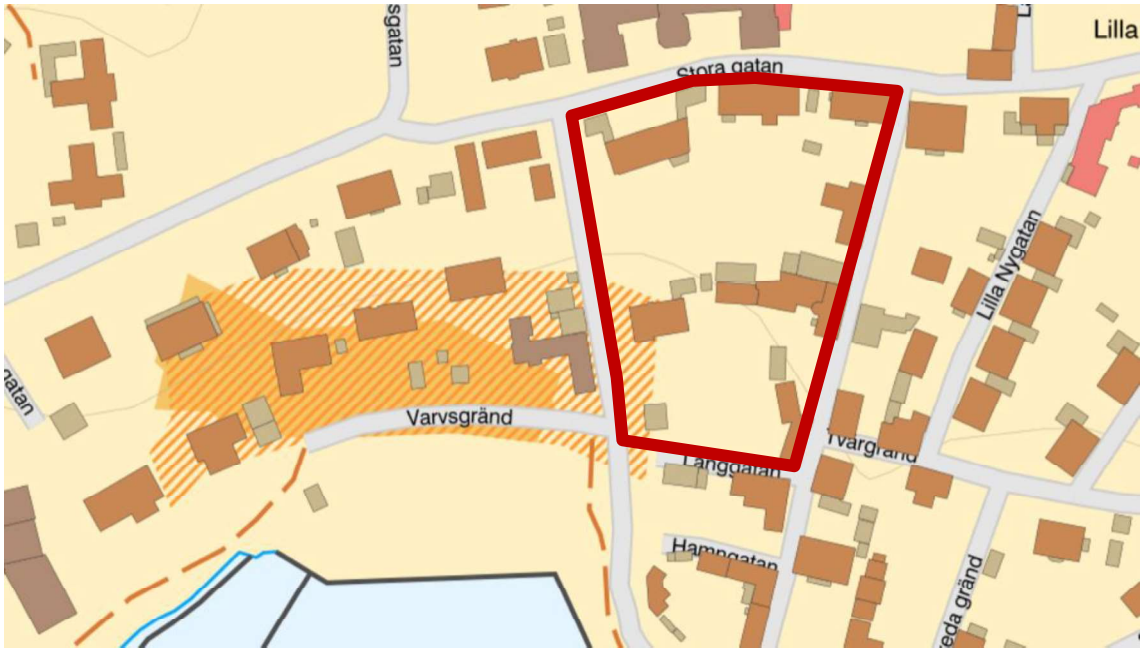
Räddningstjänsten har åtkomst till kvarteret, se utsnitt ur karta hämtad ur *Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad*. Kartan baseras på insatsplanen som Attunda brandkår utarbetade 2017 för de centrala delarna av Sigtuna.

Den visar att det finns stora delar av Sigtuna stad som är svåråtkomliga för utryckningsfordon. Det är därför mycket viktigt att hålla tillfartsvägarna fria från parkerade bilar, snöhögar och dylikt

De gröna gatusträckningarna kring kvarteret (Stora gatan och Hamngatan) bedöms som breda vägar där man kan ställa upp fordon, medan Långgatan kategoriseras som en smal väg som är körbar men inte lämplig för uppställning av fordon.

Skred och ras

Enligt SGU:s kartläggning finns förutsättningar för skred i finkornig jordart i västra kanten av planområdet. Det betyder att jordarten i kombination med en viss marklutning och närhet till vattendrag gör att det kan finnas risk för jordskred. Kartläggningen är datorbaserad och säger ingenting om sannolikheten att ett skred inträffar. Kartläggningen pekar ut denna risk för stora delar av Sveriges bebyggda miljö.



Enligt SGU:s kartmodellering visar att det kan det finnas risk för skred i västra delen av kvarteret Ödåker.

Marknivån minskar svagt från norr till söder, men skiljer sig mer mellan Hamngatan och Ödåker 8 och 9. Några geotekniska undersökningar har inte utförts och information om grundläggning är bristfällig. Enligt äldre bygglovshandlingar finns inte några tecken på grundläggning med pålar.

Största delen av kvarteret utgörs enligt jordartskartan av fyllning, men enligt bygglovshandlingar är vissa delar av kvarteret grundlagt på lera och sand underlagrat av pinnmo (hårt packad morän).

Med hänsyn till svag lutning i området samt avstånd (ca 40-170 meter) från Mälaren bedöms risk för ras och skred som liten. Vidare bedöms byggnaderna inom kvarteret som väl bevarade. Endast en mindre grad av sättningar syns. Området bedöms sammantaget inte utgöra ett riskområde för skred och ras, så länge nuvarande markanvändning bibehållas. Eventuella framtida större förändringar av marknivåer så som utförandet av djupa schakter eller stora uppfyllnader behöver kontrolleras ur stabilitetssynpunkt.

Förorenad mark

Inom planförslaget Ödåker så finns en potentiell förorening på en av fastigheterna. Fastigheten Ödåker 7 är listad som potentiellt förorenad i efterbehandlingsdatabasen(EBH). Databasen listar platser som kan vara förorenade av pågående- eller avslutade verksamheter. På Ödåker 7 finns idag ett mindre garveri som inte använder miljöfarliga kemiska produkter. Under 50-60 talet så fanns en silversmed på fastigheten.

De verksamheterna som bedrivs, eller bedrevs, verkar inte ha använt metoder som förknippas med omfattande föroreningsskador. Den information som är tillgänglig i EBH kommer från fas 1 inventeringar med information från arkiv och historiska källor. Informationen från EBH är därför inte tillräcklig för en korrekt bedömning av risker från föroreningar. En korrekt utförd riskbedömning utgår från provtagning. Planförslaget Ödåker föreslår bestämmelser som begränsar möjligheter att gräva samt bygga i planområdet. Den plats som kan vara förorenad omfattas av begränsningar som kan minska risk för spridning genom exempelvis grävning. Föreslagen detaljplan Ödåker har ingen ansvarig exploatör. Det innebär att ansvaret för utredningar av föroreningarna ligger på fastighetsägare. Krav på utredning av misstänkt förorening kan komma att ställas vid exempelvis ansökan om bygglov eller om verksamhet upphör.

Ljusförhållanden

Den småskaliga bebyggelsen i kombination med de gröna lummiga trädgårdarna skapar ett mycket bra mikroklimat med bra sol- och skuggförhållanden för de boende.

Antagandehandling

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplanen har varit utsänd för granskning från den 8 oktober till och med den 29 oktober 2022. Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i kommunhusets entréhall på Södergatan 20 i Märsta samt på Församlingsgården Munken i Sigtuna stad. Planhandlingarna har även visats på www.sigtuna.se/detaljplaner.

INKOMNA YTTRANDEN

Skriftliga yttranden har under samrådstiden inkommit enligt nedan.

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägar-förteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen	x			
2. Lantmäterimyndigheten	x			

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Inkomna yttranden kan läsas i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

2. Lantmäterimyndigheten

Lantmäteriet har ingen synpunkt. Kommunen har rättat sig efter samrådssvaret och har ingen mer synpunkt

STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Inga förändringar är gjorda i antagandehandlingarna efter granskningen.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS UNDER PLANPROCESSEN

Förslag från fastighetsägare som inkom under samråds fasen om att förtäta fastighet Ödåker 5.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontoret.

Märsta 2022-11-01

Anna Dahlberg	Lars Svensson
Planchef	Planarkitekt

Tillhör C:184