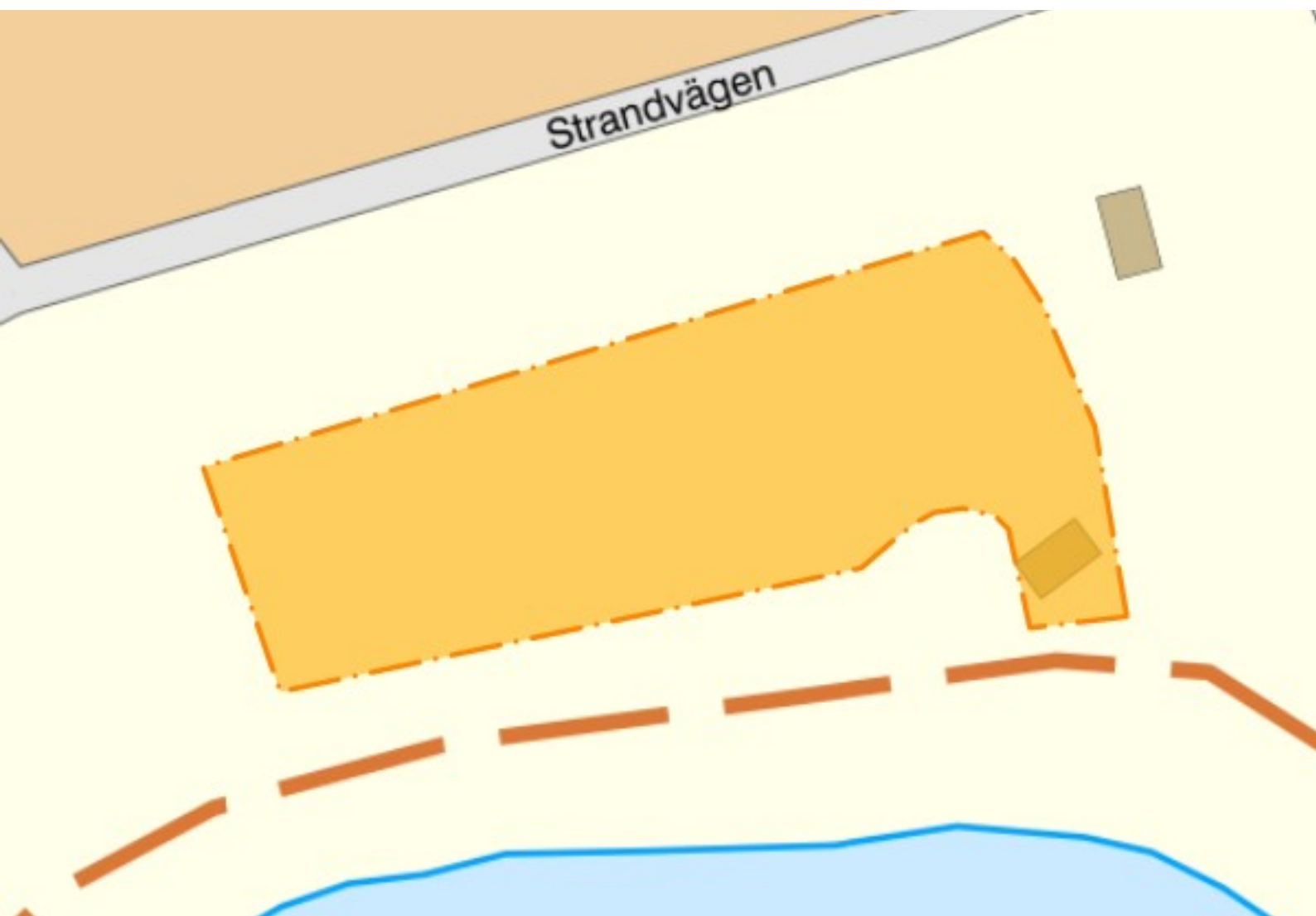


Ändring av del av detaljplan C:41

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
Detaljplanens syfte.....	2
Syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	4
Hela detaljplan.....	5
Genomförandetid.....	6
Befintligt.....	7
Varför ändring av detaljplan valts.....	8
Ärendeinformation.....	9
Motiv till detaljplanens regleringar.....	10
Motiv till reglering.....	11
Genomförandefrågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	15
Upplysningar.....	16
Planeringsunderlag.....	17
Kommunala.....	18
Planeringsförutsättningar.....	20
Kommunala.....	21
Konsekvenser.....	22
Detaljplanens konsekvenser.....	23

Planbeskrivning

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ändrad markanvändning (kvartersmark), så att kommunen kan arrendera ut marken och därmed möjliggöra att den befintliga bangolfanläggningen fortsatt kan bedrivas på platsen.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplan

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Varför detaljplanen behövs

Detaljplan behövs så att befintlig bangolfanläggning får ett planmässigt stöd och fortsatt kan bedrivas på platsen. Gällande detaljplan medger allmän platsmark vilket behöver ändras till kvartersmark så att kommunen kan arrendera ut marken. Kompletteringarna överensstämmer med den ursprungliga planens intentioner och möjliggör för en flexibel användning för att göra anpassning efter efterfrågan.

Bangolfanläggningen upplevs vara en del av den allmänt tillgängliga parken som finns på platsen. Allmänhetens tillgänglighet bedöms inte påverkas negativt då området upplevs vara en del av det allmänt tillgängliga parkområdet som finns på platsen. Viktiga siktlinjer och utblickar mot vatten bedöms inte påverkas negativt av planändringen. Ändringen bedöms vara förenlig med gällande plans syfte.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen som detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är satt med hänsyn till den tid som anges i tidplanen för utbyggnad av området.

Befintligt

I detta avsnitt presenteras befintlig fastighetsindelning och eventuella värden på platsen eller i omgivningen.

Fastighetsindelning

Planområdet utgörs av fastigheterna Sigtuna 2:152 och 1:42. Marken inom planområdet ägs av Sigtuna kommun.



Karta över planområde. Planområdet är beläget inom den vita cirkeln.

Värden på platsen eller i omgivningen

Planområdet är beläget längs med Strandpromenaden i Sigtuna stad och angränsar mot allmän platsmark. Området inrymmer en bangolfanläggning som bedrivs av en ideell idrottsförening och har funnits på platsen sedan 1987.

Varför ändring av detaljplan valts

Detaljplanen omfattar ett litet område och syftar till att ändra markanvändningen från allmän platsmark till kvartersmark. Ändringarna bedöms inte vara så omfattande att en ny detaljplan behöver upprättas. Avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och ändringen är förenlig med den gällande detaljplanens syfte.

Ärendesinformation

I detta avsnitt presenteras samlad ärendesinformation för detaljplanen:

- Kommun: Sigtuna kommun
- Detaljplanens namn: Ändring av del av detaljplan C:41, omfattande fastigheterna Sigtuna 2:142 och 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län
- Kommunens diarienummer för detaljplanen: KS/2022:127
- Detaljplanen påbörjades genom beslut om planuppdrag den 2022-03-29 § 20 av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.
- Antogs av kommunstyrelsen den 20 januari 2025 § 3
- Laga kraft-datum: 17 februari 2025

Planförslaget har tagits fram genom samarbete med flera kompetenser från Sigtuna kommun. Ansvarig planarkitekt för handlingarna har varit Josefin Wallbring.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

I detta avsnitt presenteras motiven till detaljplanens regleringar i plankartan.

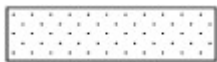
Användning av kvartersmark

R - Besöksanläggningar

Områden betecknat med "R" syftar till att användningen besöksanläggningar ska tillåtas på platsen. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Områden som prickat enligt beteckning får inte förses med byggnad. Bestämmelsen begränsar möjligheten att bebygga inom planområdet och mot allmän platsmark. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen syftar till att säkerhetsställa mark för allmännyttiga underjordiska ledningar. PBL 4 kap 6 §

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

h1 Högsta nockhöjd är 4.3 meter.

Bestämmelsen syftar till att anpassa nytilkommen bebyggelse till områdets karaktär. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f2 Tak får skjuta ut maximalt 0.5 m från fasad mot allmän plats.

Bestämmelsen syftar till att säkerhetsställa att tak inte skjuter ut mot intilliggande gång- och cykelväg. PBL 4kap 16 §

f1 Fasader ska utföras i trä eller furuspån.

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till områdets karaktär. PBL 4kap 16 §

Utnyttjandegrad

e1 Största byggnadsarea är 15 m².

Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur stor yta som maximalt får bebyggas inom planområdet. 4 kap 11 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av träd med stamomfång > 30 cm vid ca 1.5 m höjd från marken.

Bestämmelsen syftar till att värna stadens lummighet, vilket är ett värdebärande karaktärsdrag för stadens riksintresse som kulturmiljö. Vid ansökan om marklov för fällning av träd gör bygg- och miljönämnden en bedömning avseende om trädet är karaktärsskapande eller inte. Viktiga parametrar är om trädet syns från allmänt gaturum, om det är tydligt synligt från Mälaren samt trädets kulturhistoriska betydelse. En abortist gör bedömningen om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. 4 kap. 10, 15 § st 3p PBL

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen bedöms inte föranleda några fastighetsrättsliga åtgärder. Marken kommer att förbli i kommunal ägo. Ett arrendeavtal kommer att tecknas mellan kommunen och verksamhetsutövaren.

Förändrad fastighetsindelning

Ingen förändrad fastighetsindelning är aktuell med anledning av detaljplanen.

Rättigheter

Inga rättigheter i form av servitut eller liknande bedöms behöva bildas i och med detaljplanen.

Ekonomiska frågor

I detta avsnitt beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Här redovisas även det ekonomiska ansvaret för olika delar av genomförandet.

Planavgift

Detaljplanearbetet har bekostats med plankostnadsavtal varav en detaljplaneavgift inte ska tas ut i samband med bygglov.

Drift vatten och avlopp

Sigtuna Vatten och Renhållning AB (SIVAB) är VA-huvudman för vatten och spillvatten och äger ledningarna inom området. Kostnader för utbyggnad av VA-system finansieras genom VA-taxa.

Upplysningar

För att skydda stadens arkeologiska lämningar mot otillåtna ingrepp är hela innerstaden en skyddad fornlämning, RAÄ Sigtuna 195:1, även kallad "svarta jorden". Planområdet 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.

Planområdet är beläget inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (Naturresurslagen 2 kap. 6 §). Riksintresset har benämningen Sigtuna stad [AB 65]. Området bedöms som känsligt för förändringar och särskild hänsyn ska tas till kulturvärden i området. Höga objekt som kan påverka siktlinjer negativt eller som i övrigt medför till en negativ påverkan på kulturmiljön ska begränsas.

I närheten av planområdet finns ett registrerat potentiellt förorenat område. Vid större markarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas. Eventuell masshantering ska även ske i samråd med myndigheten.

Planeringsunderlag

Kommunala

I detta avsnitt listas kommunala planeringsunderlag.

Detaljplaner

- Detaljplan nr C:41, laga kraft den 8 april 1958

Grundkarta

- Grundkarta Grundkartan är ajourhållen inom planområdet av Samhällsbyggnadskontoret intill 2024-12-16.

Översiktsplan

- Digital Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (sigtuna.se), antagen 19 maj 2022
- Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (pdf-version), antagen 19 maj 2022

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

- Undersökning om betydande miljöpåverkan för Bangolfen Sigtuna, upprättad 1 februari 2024

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11 a § har fattats i samband med beslutet om samråd som en egen beslutspunkt. För att komma åt länk till detta beslut, se Beslut.

Övriga kommunala ställningstaganden

Här listas övriga kommunala planeringsunderlag.

- Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad, 28 november 2019

Beslut

Här listas de kommunala besluten som fattats om detaljplanen.

- Beslut om planuppdrag för området kring Badhusbryggan omfattande del av fastigheterna Sigtuna 2:142 och 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, 29 mars 2022
- Beslut om samråd av detaljplan för Bangolfen Sigtuna. Ändring av detaljplan för C41, omfattande del av fastigheterna Sigtuna 2:142 och 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, 2024-03-05
- Beslut om granskning av detaljplan för Bangolfen Sigtuna omfattande del av fastigheterna Sigtuna 2:142 och 2:152 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, 8 oktober 2024.
- Beslut om antagande, kommunstyrelsen, den 20 januari 2025, § 3

Planeringsförutsättningar

Kommunala

I detta avsnitt beskrivs ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

Detaljplan

För området gäller följande detaljplan: C:41 (lagakraftvunnen den 8 april 1958).

Gällande planbestämmelser reglerar markanvändningen i området till allmän platsmark park eller plantering.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2022 är området utpekad som natur och friluftsliv samt viktiga strandområden.

Konsekvenser

Planändringens konsekvenser

Prövningen vid ändringen ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs ingen fullständig lämplighet- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Planändringen medför till ändrat huvudmannaskap. Den underliggande detaljplanen med dess bestämmelser fortsätter i övrigt att gälla.

Planändringen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. Planändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808). Planuppdraget bedöms förenligt med översiktsplanen och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget innebär att användningen ändras från allmän platsmark park eller plantering till kvartersmark. Bestämmelsen syftar till att i huvudsak bekräfta nuvarande markanvändning.