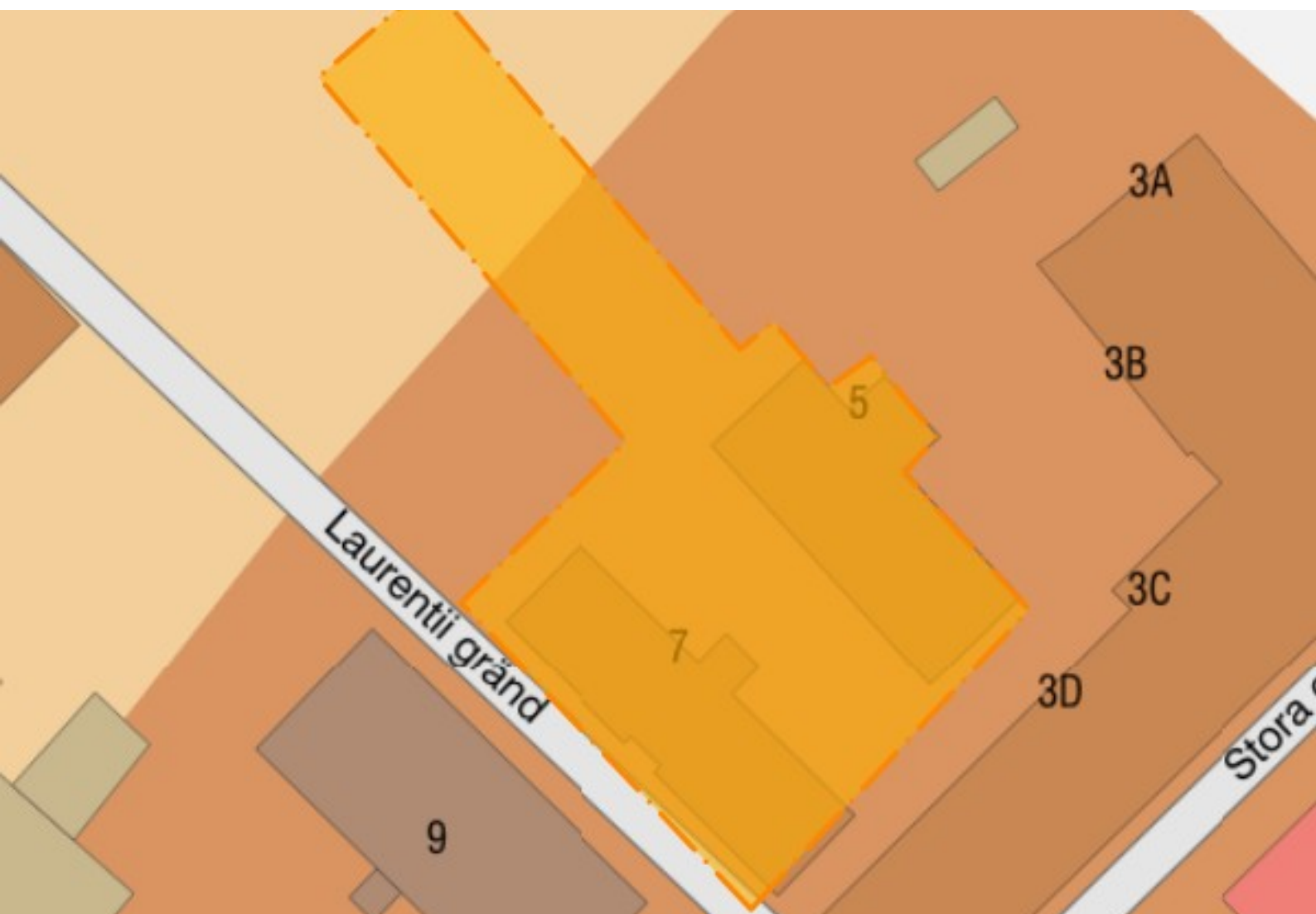


Planändring Handelsmannen

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning.....	1
Detaljplanens syfte.....	2
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Hela detaljplan.....	4
Kvartersmark.....	5
Varför ändring av detaljplan valts.....	6
Ärendeinformation.....	7
Motiv till detaljplanens regleringar.....	8
Motiv till reglering.....	9
Planeringsunderlag.....	11
Kommunala.....	12
Planeringsförutsättningar.....	14
Kommunala.....	15
Konsekvenser.....	16
Konsekvenser av planändringen.....	17

Planbeskrivning

Detaljplanens syfte

Huvudsyftet med planändringen är att möjliggöra för användningen bostäder inom korsprickat området så att befintligt förhållande inom fastigheten blir planenligt. Samtidigt släcks den outnyttjade bygggrätten ut. Syftet med det är att bibehålla nuvarande bebyggelsemönster och exploateringsgrad samt att platsens kulturhistoriska värden värnas.

Beskrivning av detaljplanen

Bakgrund och process

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2023-10-03 § 53 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom planläggning pröva förutsättningarna för bostadsändamål på del av fastigheten Handelsmannen 1. Planen hanteras genom ett begränsat förfarande.

Befintlig bebyggelse inom planområdet är av äldre karaktär och har funnits på platsen sedan åtminstone mitten av 1800-talet. De följer dock inte gällande detaljplan vad gäller byggnadshöjd eller användning. Det är dock troligt att husen alltid varit högre än vad gällande plan medger. Husen har också använts som bostad de senaste cirka 30 åren. Det innebär ett planstridigt utgångsläge som försvårar vid lovgivning.

Kvartersmark

Planändringen innebär att befintlig bebyggelse kan fortsätta användas som bostäder och att förutsättningar för framtida lovgivning förbättras. Befintlig utnyttjad byggrätt släcks ut vilket i kombination med övriga planändringar, till stor mån, bevarar den ursprungliga planens exploateringsgrad. De underliggande planerna med dess bestämmelser fortsätter i övrigt att gälla.

Varför ändring av detaljplan valts

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2023-10-03 § 53 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom planläggning pröva förutsättningarna för bostadsändamål på del av fastigheten Handelsmannen 1. Planen hanteras genom ett begränsat förfarande.

Prövningen vid ändringen ska enbart omfatta det som ändringen avser. Vid ändring av detaljplan görs inte någon fullständig lämplighet- och lokaliseringsprövning. Prövningen ska enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ändringen i en detaljplan kan göras om ändringen är förenlig med planens syfte, med övriga bestämmelser och i övrigt inte innebär någon betydande olägenhet.

Ändringen bedöms förenlig med planens syfte och innebär i övrigt inte någon betydande olägenhet.

Ärendeinformation

I detta avsnitt presenteras samlad ärendeinformation för detaljplanen:

- Kommunens namn: Sigtuna kommun
- Formellt namn: Ändring av stadsplan för kvarteren Brasan, ST. Lars, Handelsmannen, Kyrkogärdet, Kyrkolunden och Munken m.m. i Sigtuna omfattande fastigheten Handelsmannen 1 i Sigtuna kommun, Stockholms län
- Diarienummer: KS/2023:343
- Detaljplanen påbörjades 3 oktober 2023
- Laga kraft-datum:

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

Samlad ärendeinformation för detaljplanen som ändras:

- Planid: C:23
- Detaljplanens namn: Stadsplan för kvarteren Brasan, ST. Lars, Handelsmannen, Kyrkogärdet, Kyrkolunden och Munken m.m. i Sigtuna kommun, Stockholms län
- Laga kraft-datum: 1996-05-21

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

I detta avsnitt presenteras motiven till detaljplanens regleringar i plankartan.

Planens avgränsning

Planområdet omfattar fastigheten Handelsmannen 1 som är belägen i centrala Sigtuna, i anslutning till Stora torget och stora gatan. Området omfattar ca 300 kvm.

Huvudsyftet med planändringen är att möjliggöra för användningen bostäder inom vad som idag är korsprickat området så att befintligt förhållande inom fastigheten blir planenligt. Samtidigt släcks den utnyttjade byggrätten ut. Syftet med det är att bibehålla nuvarande bebyggelsemönster och exploateringsgrad samt att platsens kulturhistoriska värden värnas.

Användningsbestämmelser

Här listas användningsbestämmelserna för detaljplanen.

Områden betecknat med "B – Bostäder" syftar till att möjliggöra bostäder inom planområdet. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Här listas egenskapsbestämmelserna för detaljplanen.

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad, mur, eller plank men får förses med parkering. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kvarterets bebyggelsestruktur består. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta tillåtna nockhöjd är 6 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera takhöjden på bebyggelsen så att den harmoniserar med omkringliggande bebyggelse. PBL 4 kap 16 § 1 p.

Rivningsförbud

r_1 - Byggnad får inte rivas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att befintlig bebyggelse inte rivs. PBL 4 kap 16 § 4 p.

Takvinkel

o_1 - Takvinkel ska vara mellan 25 och 45 grader. Bestämmelsen säkerställer ett taklandskap i harmoni med omkringliggande bebyggelse. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Utformning

f_1 - Takkupor får inte placeras mot gatumark utan endast placeras mot innergård och ska utformas enhetligt och med hänsyn till befintlig byggnads utförande och karaktär. Max två takkupor per takfall får uppföras. PBL 4 kap 16 § 4 p.

Varsamhet

k_1 - k_3 - Bestämmelserna " k_1 - k_3 " anger riktlinjer för varsamhet vid lovgivning. Syftet är att säkerställa att byggnadernas kulturhistoriska värden inte förvanskas. PBL 4 kap 16 § 4 p.

Planeringsunderlag

Kommunala

I detta avsnitt listas kommunala planeringsunderlag.

Grundkarta

- Grundkartan är ajourhållen inom planområdet av samhällsbyggnadskontoret intill 24 augusti 2024.

Översiktsplan

- [Digital Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun \(sigtuna.se\)](#), antagen 19 maj 2022
- [Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun \(pdf-version i SEPlan\)](#), antagen 19 maj 2022
- [Länsstyrelsens granskningsyttrande över Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun \(pdf-version i SEPlan\)](#), 21 februari 2022
- [Hållbarhetskonskvensbeskrivning Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun \(pdf-version i SEPlan\)](#), antagen 19 maj 2022

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

Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed 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.

[Undersökning om betydande miljöpåverkan, upprättad 4 september 2024.](#)

Riktlinjer för bostadsförsörjning

- [Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023](#) antagna 15 december 2022

Beslut

Här listas de kommunala besluten som fattats om detaljplanen.

- Beslut om planuppdrag, KSSBU § 53, den 23 oktober 2023
(Planuppdrag)
- Delegationsbeslut om samråd, den 9 september 2024
(Delegationsbeslut)

Planeringsförutsättningar

Kommunala

I detta avsnitt beskrivs ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

Detaljplan

För planområdet gäller stadsplan för kvarteren Brasan, ST. Lars, Handelsmannen, Kyrkogärdet, Kyrkolunden och Munken M.M, upprättad 1950. Gällande planbestämmelser reglerar markanvändningen till korsmark. område för uthus och dyl, samt B1 med 4.5 m (byggnadshöjd) inom romb.

Av planbeskrivningen framgår även att med korsprickning betecknat område får bebyggas endast med uthus och dylik mindre byggnad. Sådan byggnad får dock icke uppföras med mindre byggnadsnämnden i varje särskilt fall prövar detta förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggelse av kvarteret. Bostäder får ej inredas. Å med korsprickning betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än tre och en halv (3,5) meter. Och med prickning betecknat område får icke bebyggas.

Därutöver omfattas planområdet av ändringsplanen: Ändring av detaljplan för Sigtuna stadskärna. Ändringen tillför ändrad lovplikt genom att marklov krävs för fällning av träd med stamomfång >30cm vid ca 1.5 m höjd från marken. Syftet med planen är att säkerställa att träd som har stor betydelse för kulturmiljön inte fälls okontrollerat inom det s.k. inre bevarandeområdet.

Konsekvenser

Konsekvenser av planändringen

Planändringen innebär att befintlig bebyggelse kan fortsätta användas som bostäder och att förutsättningar för framtida lovgivning förbättras. Befintlig utnyttjad byggrätt släcks ut vilket i kombination med övriga planändringar, till stor mån, bevarar den ursprungliga planens exploateringsgrad. De underliggande planerna med dess bestämmelser fortsätter i övrigt att gälla.