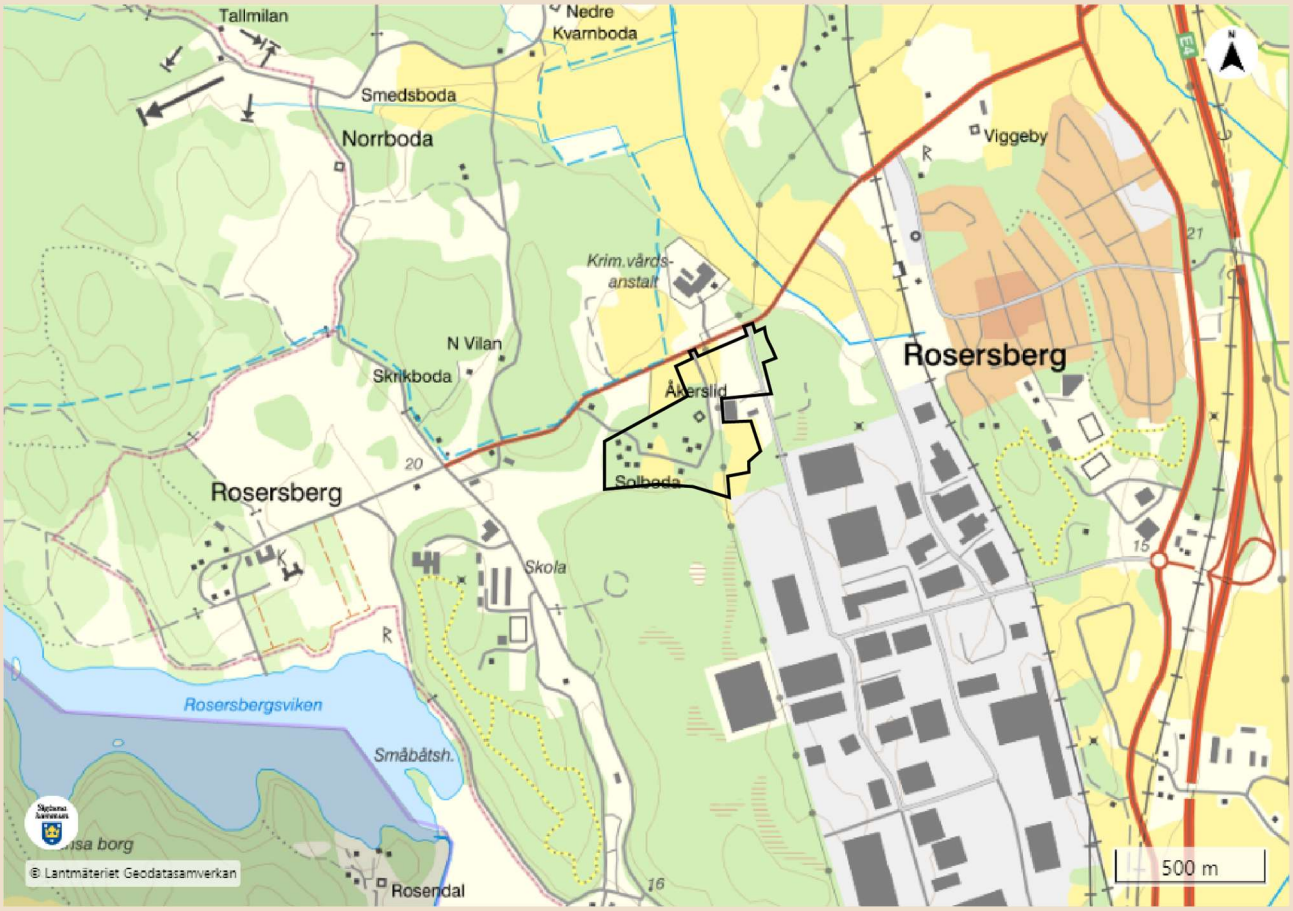
Sigtuna kommun

Granskningshandling

Detaljplan för bostäder vid Vantarboda

Omfattande del av Rosersberg 10:262, Rosersberg 11:1, Rosersberg 11:6 m.fl. i Sigtuna kommun, Stockholms län



KS/2020:443
PLAN.2020.813

Samrådshandling

PBL 2010:900
Standardförfarande

INNEHÅLL

Inledning **3**
Syftet med detaljplanen 3
Bakgrund och huvuddrag 3
Planhandlingar 3
Utredningar 3
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan 4
Plandata 4
Planprocessen 6
Medverkande tjänstepersoner 6

Planförslag **7**
Övergripande gestaltningsidé 7
Användning 8
Egenskapsbestämmelser 9
Administrativa bestämmelser 11

Genomförande **13**
Organisatoriska frågor 13
Fastighetsrättsliga frågor 14
Tekniska frågor 15
Anmälan och tillstånd 15
Ekonomiska frågor 16

Konsekvenser **17**
Riksintressen 17
Bedömning av miljöpåverkan 17
Hållbarhetsbedömning 19
Detaljplaner som släcks ut 21

Förutsättningar **22**
Riksintressen 22
Tidigare ställningstaganden 24
Platsanalys 27
Natur och kultur 30
Markförhållanden 35
Infrastruktur 37
Risker och störningar 38

INLEDNING

Syftet med detaljplanen

Planen syftar till att i planområdets södra del möjliggöra för en varsam förtätning med friliggande enbostadshus inom den befintliga bostadsbebyggelsen och i den norra delen av planområdet, utmed Slottsvägen, att möjliggöra för en småskalig bebyggelse bestående av radhus, parhus och kedjehus. Vidare syftar planen till att i områdets norra del, på var sin sida om Metallvägen, möjliggöra för lägre flerbostadshus med karaktären av hus i park samt möjliggöra för byggnation av en förskola. Utformningen av planen tar hänsyn till områdets karaktär och kulturhistoriska värde. Ett gestaltningsprogram har tagits fram som anger värden att beakta och riktlinjer för byggnation inom området.

Vidare ska planen skapa en mötesplats i form av en park centralt i området intill förskolan, ett större sammanhängande grönområde, samt skapa förutsättningar för anläggning av kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp och förutsättningar för en god fördröjning och rening av dagvattnet i området.

Bakgrund och huvuddrag

Södra delen av planområdet är idag glest bebyggt med 10-15 villor från tidigt 1900-tal fram till sent 1900-tal. Norra delen av området består dels av åkermark med vallodling och dels av tidigare åkermark som växt igen. Att jordbruksmark med klass 3 enligt åkermarksgraderingen tas i anspråk för bebyggelse motiveras främst av det centrala läget nära pendeltågsstationen, vilket gör att kommunens bedömning är att det allmänna intresset av bostadsförsörjning i detta fall väger tyngre.

Södra delen av planområdet kompletteras med ett 20-tal enbostadshus. Norra delen av området bebyggs dels med radhus, parhus och kedjehus och dels med hus i park. Detaljplanen är en del av det övergripande stadsbyggnadsprojektet ”Mer Rosersberg!”. Den nya bebyggelsen ska följa de karaktärsområden som anges i planprogrammet. Strategierna i planprogrammet: ”Stärk det gröna!”, ”Ett Rosersberg!” och ”Tillägg skapar mervärde!” ska appliceras i detaljplanen, tillsammans med ytterligare en strategi: ”Stärk kulturmiljön!”. Totalt planeras det för mellan 80-100 nya bostäder varav cirka 50 stycken är lägenheter i flerbostadshus.

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningsprogram

Utredningar

- Kulturmiljöutredning
- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Inventering av livsmiljöer för salamandrar
- Kvalitativ riskbedömning
- Naturvärdesinventering
- Alternativ placering – anspråkstagande av jordbruksmark i Vantarboda

- Naturvärdesinventering (programområdet)
- PM Förprojektering (Gata och VA)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Utredning steg 1 kulturmiljö (programområdet)
- Geoteknisk utredning (programområdet)

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

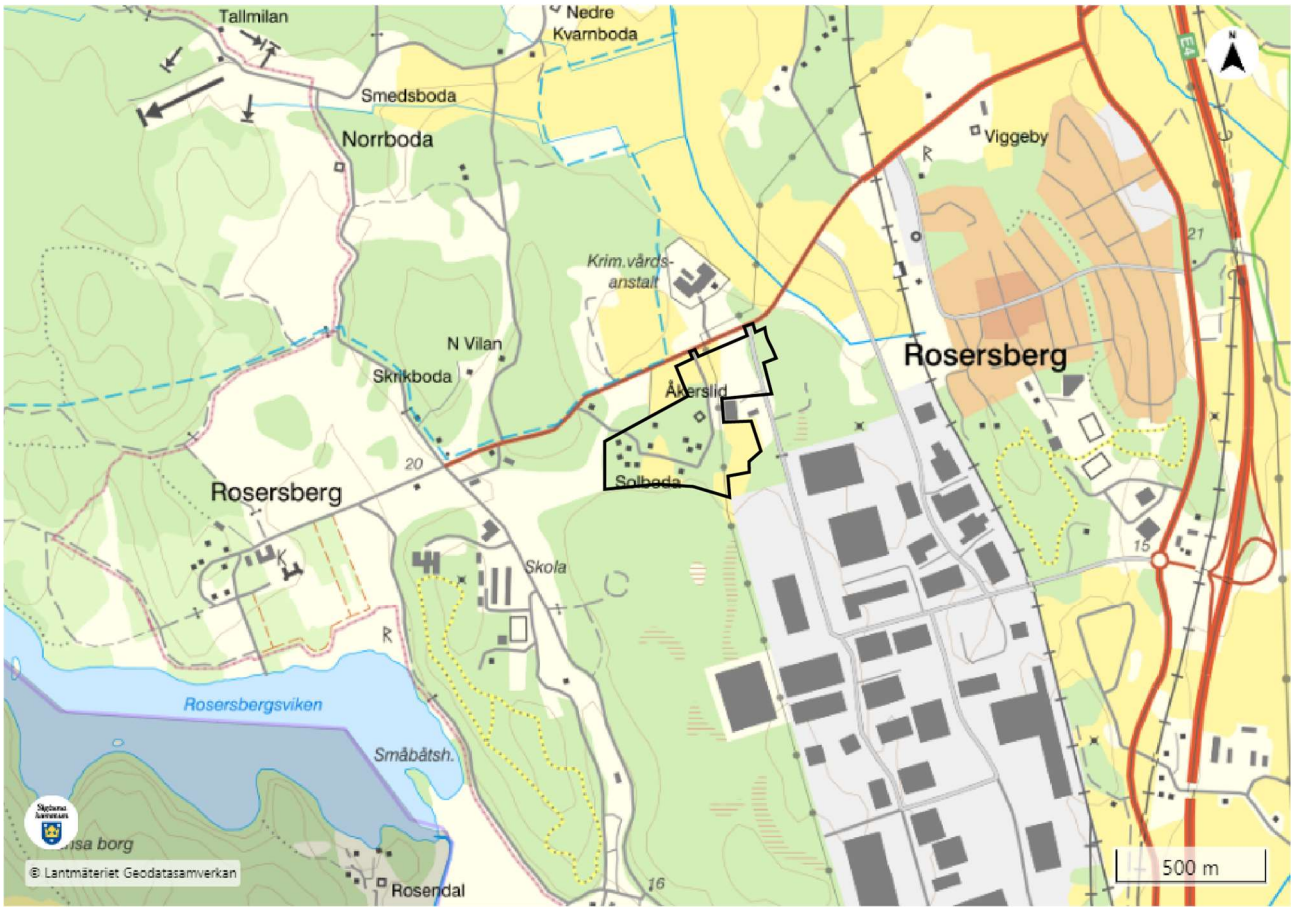
Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan anser samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL, inte kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Med anledning av det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § (1998:808) MB, 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 påverka eller påverkas av denna exploatering redovisas i denna handling.

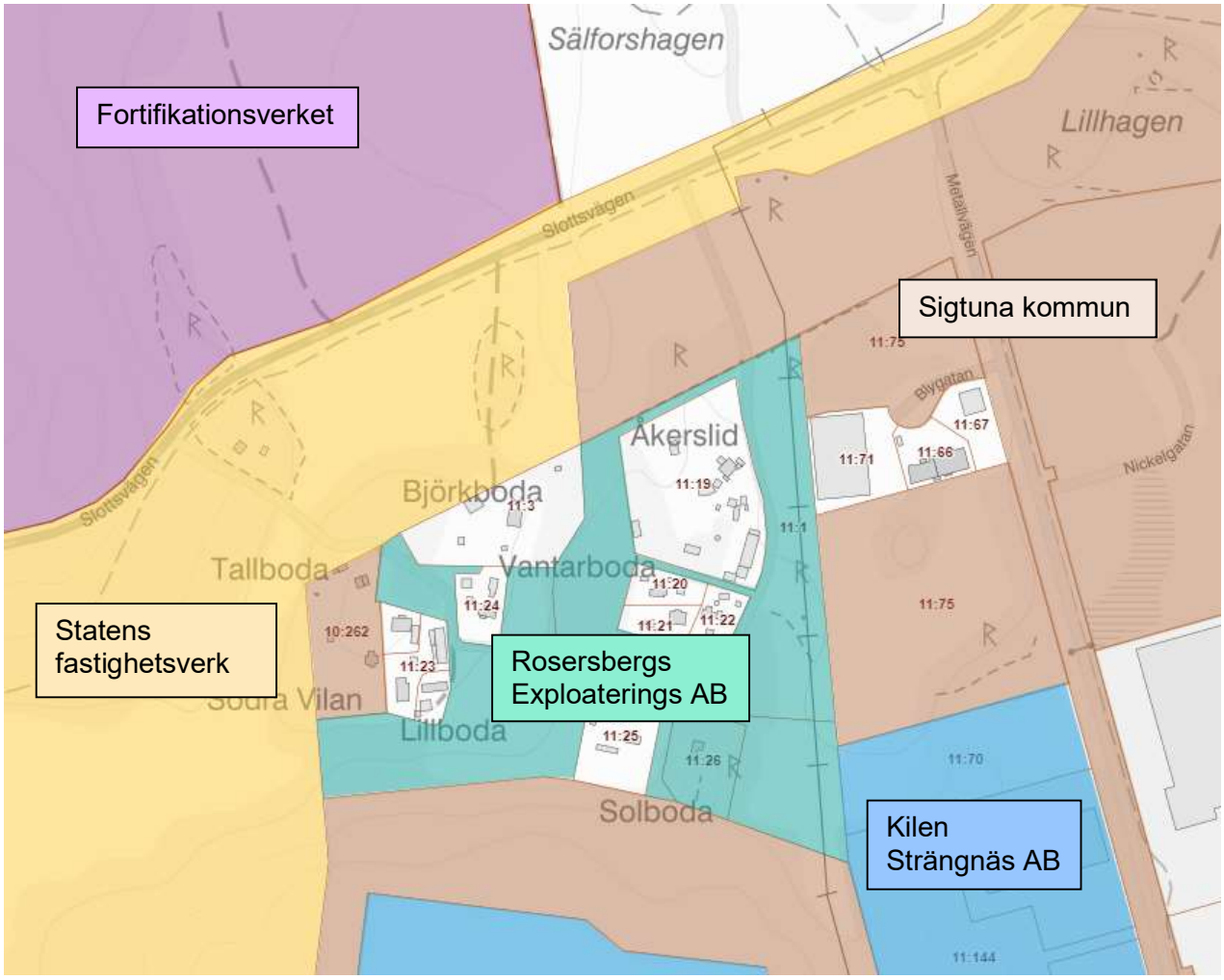
Plandata

Planområdet är beläget 600 meter väster om Rosersbergs station och cirka 1,5 kilometer öster om Rosersbergs slott. Planområdet angränsar till Slottsvägen i norr som leder till slottet och Rosersbergs verksamhetsområde i söder. Planområdet är ca 18 hektar stort.



Planområdets läge i förhållande till omgivningar. Planområdet ligger 500-100 m väster om Rosersbergs C, och 1-1,5 km öster om Rosersbergs slott.

Marken inom planområdets ägs av Rosersbergs Exploaterings AB (Kilenkrysset), Sigtuna kommun och ett tiotal privata fastighetsägare. Söder om Blygatan angränsar planområdet till fastigheterna Rosersberg 11:71, Rosersberg 11:66 och Rosersberg 11:67. I norr och i väst gränsar detaljplaneområdet mot Statens fastighetsverks mark. De äger stora delar av marken runt Rosersbergs slott. Planens sydöstra hörn gränsar till fastigheter ägda av Kilen 119 Strängnäs AB (Kilenkrysset).



Markägoförhållanden i och utanför planområdet. Aktörer med större fastighetsytor i området är Fortifikationsverket, Statens fastighetsverk, Sigtuna kommun, Rosersbergs Exploaterings AB, Kilen Strängnäs AB. Övriga markägare visas med ljusgrå färg.

Planområdets avgränsning baserar sig på etapp 2 i ”Planprogram för Mer Rosersberg” men har justerats något. Bland annat för att möjliggöra byggnation av en förskola när efterfrågan ökar i samband med byggnation av fler bostäder. Planområdet avgränsning sammanfaller till stor del med fastighetsgränserna.

Planprocessen

Ett planprogram för Mer Rosersberg var ute på programsamråd 28 februari till 27 mars 2020. En programsamrådsredogörelse har upprättats. Programmet och samrådsredogörelsen anger bland annat utmaningar gällande flygbuller, exploatering på jordbruksmark samt fornlämningar.

Programsamrådsmöte hölls i Råbergsskolans matsal den 11 mars 2020. Under programsamrådsmötet framkom bland annat att många är positiva till programförslagets utformning och gestaltning av bebyggelse, gator och parker samtidigt som de värnar om att småstadskänslan ska finnas kvar.

Detaljplanen är i linje med planprogrammets förslag gällande byggnadernas placering, utformning och karaktärsområde. I planprogrammet finns en föreslagen etapp-indelning för detaljplaneläggning där nuvarande etapp i planprogrammet redovisar ett större markanspråk öster om Metallvägen än denna detaljplan.

Inför start av detaljplan fördes två tidiga dialoger med fastighetsägare och boende i området. Dialogerna skedde digitalt den 25 juni och den 29 juni 2020. Under mötena diskuterades bland annat gatan, bostadsbebyggelsen, VA och fastighetsstorlekar.

Kommunstyrelsen beslutade 2020-09-07 § 120 att lämna uppdrag till bygg- och trafiknämnden att pröva förutsättningarna för bostäder vid Vantarboda. Vidare gavs Stadsbyggnadskontoret, nuvarande Samhällsbyggnadskontoret, i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan.

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade om samråd den 2022-03-29. Detaljplanen var ute på samråd under april-maj 2022.

Antagande av detaljplanen planeras att ske under fjärde kvartalet 2023. Planen vinner laga kraft cirka fyra veckor efter planen antas av kommunstyrelsen.

Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram genom samarbete med flera kompetenser från Sigtuna kommun, samt kompetenser från WSP. Ansvarig planarkitekt för handlingarna har varit Simon Sundell för samrådshandlingarna och Elenor Lennartsson för granskningshandlingarna.

PLANFÖRSLAG

Övergripande gestaltningsidé

Planförslaget bygger vidare på planprogrammets gestaltningsidé och innebär att bebyggelsen blir högre och tätare närmre stationen samtidigt som natur- och kulturmiljövärden bevaras och lyfts fram i strukturen. Möjlighet till förskola i två våningar finns med närhet till natur och park. Gena gång- och cykelförbindelser skapar närhet. Det södra området med befintlig bebyggelse har en tydligt lantlig karaktär som bör bevaras och förstärkas. Bostadsområdena omgärdas av mycket grönska och natur.

Den planerade bebyggelsen inom planområdet kan indelas i tre grupper: villor, trädgårdsstad och ”hus i park”. Mot det öppna landskapet i norr sparas sammanhängande skogsridåer så att läsbarheten av landskapsrummet bibehålls. Genom området löper två grönstråk i nord-sydlig riktning. Grönstråken sammanfaller med lågstråken i området och används även för dagvattenhantering.

I områdets södra del möjliggörs en varsam förtätning av friliggande enbostadshus. För att bibehålla befintligt bebyggelsemönster föreslås hus i 1-2 våningar och med större fastighetsstorlekar, med dagens mått mätt. Området ska i fortsättningen ha kvar öppna landskapsrum för att bibehålla den lantliga karaktären samt fungera som hantering av dagvattnet.

I områdets norra del längst med Slottsvägen möjliggörs radhus, parhus och kedjehus i två våningar. Angöring till området sker via Slottsvägen som trafiksäkras genom bredare in- och utfart. Bebyggelsens placering och utformning har karaktär av en trädgårdsstad i enlighet med planprogrammet. Inom detta område är planen mer flexibel för att möjliggöra olika utformningar. I områdets norra del längs Metallvägen föreslås bostäder i form av flerbostadshus i 3-5 våningar.

Användning

Allmän plats

GATA	Områden betecknat med ”GATA - gata” syftar till att möjliggöra gata i enligt med 4 kap 4 §.
$GATA_1$	Områden betecknat med ”GATA - Lokalgata” syftar till att möjliggöra gata i enligt med 4 kap 4 §.
GC-väg	Områden betecknat med ”GC-väg” syftar till att möjliggöra gång- och cykelväg i enligt med 4 kap 4 §.
PARK	Områden betecknat med ”PARK” syftar till att möjliggöra park i enlighet med 4 kap 7 §.

NATUR	Områden betecknat med ”NATUR – Naturområde” syftar till att möjliggöra natur i enlighet med 4 kap 8 §.

Kvartersmark

B	Områden betecknat med ”B – Bostäder” syftar till att möjliggöra bostäder i enlighet med 5 kap 2 §.
C	Områden betecknat med ”C – Centrum” syftar till att möjliggöra lokaler i bottenvåningen i enlighet med 5 kap 2 §.
E_1	Områden betecknat med ”E_1 – Dagvattenanläggning” syftar till att möjliggöra teknisk anläggning för dagvatten i enlighet med 5 kap 5 §.
E_2	Områden betecknat med ”E_2 – Transformatorstation” syftar till att möjliggöra teknisk anläggning i enlighet med 5 kap 5 §.
S	Områden betecknat med ”BS – Bostäder och Skola” syftar till att möjliggöra för bostäder eller skola i enlighet med 5 kap 17 §.

Egenskapsbestämmelser

Utformning av allmän plats

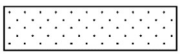
$vall_1$	Områden betecknat med ”$vall_1$ – Trädklädd vall” syftar till att möjliggöra för en vall mot industriområdet i sydost. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 5§.

Bebyggandets omfattning

e_1	Största byggnadsarea för flerbostadshus är 270 m^2 per flerbostadshus. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.
e_2	Inom användningsområdet får högst 3 flerbostadshus uppföras. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.
e_3	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 m^2 och för komplementbyggnad 40 m^2. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.
e_4	Högst 1 enbostadshus och 1 komplementbyggnad per fastighet. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.
e_5	Största byggnadsarea för enbostadshus är 150 m^2 och för komplementbyggnad 40 m^2. För huvudbyggnad med nockhöjd om högst 6 meter är största byggnadsarea 165 m^2 Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.
e_6	Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.
e_7	Största byggnadsarea är 15% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.
e_8	Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.

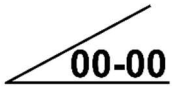
e_9 Största byggnadsarea är 1800 m^2 Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.

e_{10} Högst 1 enbostadshus per fastighet. Bestämmelsen syftar till bibehålla karaktären i området. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.



Områden som prickat enligt beteckning syftar till att begränsa marken utnyttjande genom att inte tillåta byggnadsverk. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.

Områden som kryssad enligt beteckning syftar till att begränsa marken utnyttjande genom att endast tillåta komplementbyggnad för skoländamål. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.



Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen. För mansardtak får takvinkeln vara mellan 20 och 70 grader. För komplementbyggnader, takkupor och mindre utbyggnader tillåts flackare tak. Bestämmelsen syftar till att behålla en lantlig karaktär i området. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11§.

Fastighetsstorlek

d_1 Minsta fastighetsstorlek för parhus och kedjehus är 350 kvm per bostadsenhet inom egenskapsområdet. Minsta fastighetsstorlek för radhus är 200 kvadratmeter per bostadsenhet inom egenskapsområdet. Bestämmelsen är reglerad i enlighet med PBL 4 kap 18§

d_2 Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm. Bestämmelsen syftar till att anpassa tomtstorlek i förhållande till ny bebyggelse. Bestämmelse i enlighet med PBL 4 kap 18§

d_3 Minsta fastighetsstorlek är 700 kvm. Bestämmelsen syftar till anpassa till befintlig bebyggelse. Bestämmelser i enlighet med PBL 4 kap 18§.

Placering

p_1 Områden betecknat med ”p_1 – Byggnad ska placeras minst 4.5 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och minst 6 meter från gata eller gemensamhetsanläggning för väg” syftar till att bevara karaktären i området och att ny bebyggelse bidrar till en friliggande bebyggelsestruktur i området.

Beteckningen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.

p_2 Områden betecknat med ”p_2 – Byggnad ska placeras minst 3 meter från gata eller gemensamhetsanläggning för väg” syftar till att skapa förutsättningar för småhusbebyggelse med förgårdsmark mot gata. Beteckningen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.

Utformning

f_1 Områden betecknat med ”f_1 – Endast friliggande enbostadshus” syftar till att bibehålla karaktären i området. Beteckningen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.

f_2 Områden betecknat med ”f_2 – Endast friliggande flerbostadshus” syftar till att bygga tätare närmare pendeltågstationen samt större väg. Beteckningen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.

f_3 Områden betecknat med ”f_3 – Endast radhus, parhus och kedjehus” syftar till att möjliggöra en variation av boende samtidigt behålla en låg skala. Beteckningen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.

f_4 Områden betecknat med ”f_4 – Byggnad ska så långt som möjligt anpassas till terrängen. Stödmurar får vara max 0,7 meter höga. Minsta avstånd mellan stödmurar vid terrassering är 3 meter” syftar till att bibehålla områdets gröna och lantliga karaktär. Beteckningen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.

f_5 Områden betecknat med ”f_5– fasader ska utföras i trä och målas i falurött eller andra dämpade kulörer. Tak utförs med rött taktegel alternativt med bandfalsad plåt i svart, falurött eller grått eller beklätt med växter” syftar till att anpassa ny bebyggelse till områdets karaktär. Beteckningen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.

Högsta nockhöjd i meter. Högsta totalhöjd för komplementbyggnader är 5 meter. Beteckningen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.

Utförande

b_1 Områden betecknat ”b_1 – Minst 50% av marken ska vara genomsläpplig inom användningsområdet” syftar till att klara av en tillräcklig fördröjning i enlighet med dagvattenutredningen. Bestämmelsen är i enlighet PBL 4 kap 16 §.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Områden betecknat ”n_1 – Marken är avsedd för uppsamling av dagvatten och får inte hårdgöras” Syftar till att säkerställa mark för en god dagvattenhantering med fördröjning och rengöring. Bestämmelsen är i enlighet PBL 4 kap 10 §.

Skydd mot störningar

m_1 För bebyggelse mot Metallvägen ska större lägenheter än 35 kvm utformas med minst hälften av bostadsrummen mot en bullerdämpas sida i syfte att säkerställa god bebyggd boendemiljö. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 12 §.

Varsamhet

k_1 Områden betecknad med ”k_1 – kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin karaktär med avseende på volym, takmaterial, kulör, fasad av liggande spontpanel, knutbrädor och snickerier” syftar till att bevara de högt kulturhistoriska värden i enlighet med kulturmiljöutredningen. Beteckningen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.

Administrativa bestämmelser

Villkor för lov

a_1 Områden betecknat med ”a_1 – Bygglov får inte ges för byggnad förrän luftledning rivits” syftar till att möjliggöra för byggnation för bostadsändamål när luftledning är flyttad. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 14 §.

Markreservat

u_1 Område betecknat med ”u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar” syftar till att säkerställa ledningsrätter för utbyggnad av verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 6 §.

h_1 Område betecknat med ”h_1 – Markreservat för allmännyttig energianläggning” syftar till att säkerställa mark för befintlig energianläggning. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 6 §.

Gemensamhetsanläggning

g_1 Område betecknat med ”g_1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg” syftar till att säkerställa mark för den befintliga vägen och utbyggnad av den samt möjlighet för den att breddas med trottoarer, diken och belysning. Området syftar även till att det ska vara möjligt att ta sig ut från området till skogsområdet i söder och i väster. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 18 §.

g_2 Område betecknat med ”g_2 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvatten” syftar till att säkerställa ytor för en god fördröjning och rening av dagvattnet i området. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 18 §.

Övrigt

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

Upplysning På fastighet Rosersberg 11:26 finns fornlämningen L2013:9804 (stensträng). Enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen (1988:950), KML, krävs tillstånd vid åtgärder inom detaljplanen som kan påverka fornlämningen. Ansökan om tillstånd ska skickas till Länsstyrelsens enhet för investeringsstöd och kulturmiljö i god tid för planerad start för arbetet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Sigtuna kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Ansvarsfördelning för genomförande

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp (VA) enligt huvudmannens krav på systemet i detaljplaneområdet samt återställning av befintlig väg. SIVAB bekostar utförandet.

Sigtuna kommun ansvarar för utbyggnad av anslutningsväg Vantarboda GA:13. Kommunen ansvarar även för iordningställande av den allmänna plats som krävs för detaljplanens genomförande.

Fastighetsägarna ansvarar för utbyggnad av kvartersmark inom detaljplanen.

Åtgärd	**Ansvarar för**	**Bygger ut**	**Bekostar**	**Avtal**
Utbyggnad av VA	Sigtuna kommun	Sigtuna kommun	SIVAB	Genomförandeavtal för utbyggnad mellan SIVAB och Kommunen. Överenskommelse om markåtkomst mellan SIVAB och fastighetsägare i området.
Utbyggnad av Rosersberg GA:13	Sigtuna kommun	Sigtuna kommun	Rosersbergs exploatering AB, Sigtuna kommun och fastighetsägare till fastigheten Rosersberg 11:19	Exploateringsavtal samt överenskommelse med Vantarboda samfällighetsförening.
Allmän plats söder-naturmark	Sigtuna kommun	Sigtuna kommun	Rosersbergs exploatering AB, Sigtuna kommun och fastighetsägaren till fastigheten Rosersberg 11:19	Exploateringsavtal
Lekplats	Sigtuna kommun	Sigtuna kommun	Rosersbergs exploatering AB, Sigtuna kommun och fastighetsägare till fastigheten Rosersberg 11:19	Exploateringsavtal
Allmän plats norr	Sigtuna kommun	Sigtuna kommun	Sigtuna kommun	Köp- och exploateringsavtal

Avtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Sigtuna kommun och Rosersbergs exploatering AB innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera kostnadsansvar för utbyggnad av Rosersberg GA:13 och utbyggnad av allmän lekplats samt att exploatören bekostar anläggandet av de allmänna platser, som behövs för detaljplanens genomförande söder om stenmuren fram till fastigheten Rosersberg 10:262 och att den mark som planläggs som allmän plats i detaljplanen ska fastighetsregleras till kommunens fastighet Rosersberg 10:262.

Exploateringsavtal ska även tecknas mellan Kommunen och fastighetsägaren till fastigheten Rosersberg 11:19 innan detaljplanen antas. Avtalet ska reglera kostnadsansvar för utbyggnad av Rosersberg GA:13 och utbyggnad av allmän lekplats.

Överenskommelse om genomförande av utbyggnad av Rosersberg GA:13 ska tecknas mellan Vantarboda vägsamfällighetsförening och de fastighetsägare som får störst nytta av detaljplanen i form av utökade byggrätter, Rosersbergs exploatering AB, Sigtuna kommun och fastighetsägare till fastigheten Rosersberg 11:19. Överenskommelsen ska möjliggöra utbyggnad av väg inom området samt reglera kostnadsfördelning för genomförandet.

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan Kommunen och SIVAB som reglerar kostnadsansvar och utbyggnad av allmänt VA-nät.

Ett genomförandeavtal ska tecknas mellan SIVAB och Vantarboda vägsamfällighetsförening som reglerar markåtkomst för det allmänna ledningsnätet för VA.

Kommunen äger mark i norra delen av detaljplaneområdet som avses att försäljas genom markanvisning. Kommande köp- och exploateringsavtal ska reglera kostnad för utbyggnaden av allmän plats inom kommunens fastighet Rosersberg 10:262 och utbyggnad av lekplats i området på fastigheten Rosersberg 11:75.

Avtal med Trafikverket angående flytt av luftledning har tecknats mellan Sigtuna kommun och Trafikverket. Flytten hanteras inom eget projekt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsregleringar

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av tomter för småhusbebyggelse i olika storlekar. Med planens bestämmelser begränsas fastigheternas minsta storlek. Detta gäller även för befintliga bostadsfastigheter och innebär en begränsning vid avstyckning av tomt. Varje fastighetsägare ansvarar för att bekosta och ansöka om önskad avstyckning hos lantmäteriet.

Den mark som behövs för allmän plats ska överföras till kommunen genom fastighetsreglering. Cirka 1,2 ha ska överföras från fastigheterna Rosersberg 11:6 och Rosersberg 11:1 som ägs av Rosersbergs exploatering AB till fastigheten Rosersberg 10:262 som ägs av Sigtuna kommun.

Servitut, ledningsrätter och nyttjanderättsavtal

SIVAB ska vara huvudman för nya ledningar för kommunalt VA. SIVAB ansvarar för och bekostar att ansöka om ledningsrätt för nya ledningar och tillhörande anläggningar.

Trafikverket har en ledningsrätt för luftledning inom fastigheterna Rosersberg 10:262, Rosersberg 11:1 och Rosersberg 11:6. Avtal med trafikverket har tecknats om flytt av ledningen och i samband med det ska ledningsrätten upphöra.

Servitut för utfart som belastar fastigheten Rosersberg 11:6 till förmån för fastigheterna Rosersberg 11:23 och Rosersberg 11:124 ska upphävas för att ingå i gemensamhetsanläggning för väg Rosersberg GA:13. Befintligt servitut hanteras i förrättningen avseende omprövning av Rosersberg GA:13

Befintliga servitut för VA-ledningar kan upphävas. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om och bekosta upphävande hos lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Rosersberg GA:13 som förvaltas av Vantarboda vägsamfällighet kommer att beröras av utbyggnationen i detaljplaneområdet. Förrättning med omprövning av anläggning och andelstal för respektive nuvarande och blivande fastigheter behöver genomföras. Fler fastigheter kommer att bildas vilket gör att varje fastighet kommer att få ett lägre andelstal. Överenskommelse som reglerar utbyggnad av vägen (g_1) och dagvattenfunktioner (g_2) ska tecknas mellan Kommunen, Rosersbergs exploatering AB, fastighetsägaren till fastigheten Rosersberg 11:19 och Vantarboda vägsamfällighetsförening. Kommunen ansvarar för att ansöka om omprövning av anläggning och andelstal hos lantmäteriet. Kostnaderna för förrättningen regleras i förrättningen.

Tekniska frågor

Allmän plats

Allmän plats i detaljplanens södra del omfattar gång- och cykelväg, befintliga naturområden samt del i sydöstra hörnet av planområdet där man planerar för en vall med skogsplantering mot Rosersbergs industriområde. Sigtuna kommun utför och Rosersbergs exploatering AB bekostar iordningställande av allmän plats natur i detaljplanens södra del.

I anslutning till fastigheten Rosersberg 11:75 ska en lekplats anläggas som ska betjäna hela området. Kommunen ska utföra byggnationen av lekplatsen och kostnaderna ska delas mellan kommunen, Rosersbergs exploatering AB och fastighetsägaren till fastigheten Rosersberg 11:19 enligt tidigare nämnda exploateringsavtal.

Vatten och avlopp

SIVABS verksamhetsområde ska utökas till att omfatta detaljplaneområdet. Befintlig och ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt VA. Kommunen ansvarar för utbyggnad av ledningsnätet till fastighetsgräns. SIVAB bekostar utförandet. Dagvatten från Rosersbergs verksamhetsområde hanteras idag inom område E_1. Detta område ansvarar SIVAB för idag.

Tekniska åtgärder

Dagvatten ska hanteras enligt dagvattenutredningen. Dagvatten ska omhändertas lokalt. Vägdagvatten hanteras i öppna diken i befintligt system. Förstärkning av befintligt dikningssystem ska utföras. Sigtuna kommun ansvarar för att utföra och Sigtuna kommun, Rosersbergs exploatering AB och fastighetsägaren till fastigheten Rosersberg 11:19 bekostar samtliga dessa åtgärder.

Inom planområdet har Trafikverket en kraftledning som planeras att flyttas till 2027.

Inom planområdet reserveras område E_2 för transformatorstation.

Anmälan och tillstånd

Fornlämningar

Kulturminnen i form av hägnad och gränsmärken vid infarten till detaljplanens södra område har bedömts ej påverkas av ombyggnation av väg och VA.

Inom kvartersmark finns fornlämningar i form av stensträngar som kan påverkas. Respektive fastighetsägare ansöker om och bekostar de åtgärder som krävs för exploatering.

På plankartan finns upplysning; På fastighet Rosersberg 11:26 finns fornlämningen L2013:9804 (stensträng). Enligt 2kap 12 § kulturmiljölagen (1988:950), KML, krävs tillstånd vid åtgärder inom detaljplanen som kan påverka fornlämningen. Ansökan om tillstånd ska skickas till Länsstyrelsens enhet för investeringsstöd och kulturmiljö i god tid för planerad start för arbetet.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader för lantmäteriförrättningar avseende avstyckningar av tomter betalas av varje fastighetsägare för sig. Förrättningskostnader avseende omprövning av Rosersberg GA:13 hanteras i lantmäteriförrättningen. Kostnader för ombyggnation av Rosersberg GA:13 regleras i överenskommelse mellan Vantarboda samfällighetsförening, Rosersbergs exploatering AB, Fastighetsägare till Rosersberg 11:19 och Sigtuna kommun. Kostnader för åtgärder på allmän plats samt fastighetsreglering för överföring av allmän plats regleras i exploateringsavtal med Rosersbergs exploatering AB.

Utbyggnad av allmänt VA-nät bekostas av SIVAB. Anslutningsavgifter bekostas av respektive fastighetsägare enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Avgifter

Detaljplanearbetet har bekostats med planavtal varav en detaljplaneavgift ej ska tas ut i samband med bygglov.

Anslutningsavgifter för VA bekostas av fastighetsägare enligt gällande taxa vid tidpunkt för anslutning.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Flyg och totalförsvar kopplat till Ärna flygplats

Detaljplanen bedöms inte inkräkta på MSA-ytorna eller områdena för hinderfrihet för väderradar då bebyggelsen som möjliggörs är relativt låg. Inte heller Arlandas hinderfria ytor påverkas av genomförd detaljplan då dessa enligt Trafikverkets riksintresseprecisering för Arlanda flygplats 2021-03-31 i detta område ligger på en höjdnivå ca 180 m över havet, medan planområdet ligger på ca 20-30 m över havet.

Ostkustbanan

Ostkustbanan är ett riksintresse med en beslutad riksintresseprecisering mellan Solna-Uppsala, med undantag för Sigtuna kommun. Detaljplanen har ett avstånd om cirka 500 meter till Ostkustbanan, vilket anses vara ett betryggande avstånd. Detaljplanen bedöms därför inte påverka eller påverkas av Riksintresset.

Totalförsvar

Planområdet ligger i närhet till Rosersbergs övningsfält men utanför dess påverkansområde. Detaljplanens genomförande medför inte någon begränsning av möjligheten att utnyttja övningsområdet och bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset för totalförsvar.

Rörligt friluftsliv

Strandområdet till Mälaren som berörs av riksintresse för friluftsliv ligger utanför detaljplaneområdet och bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Kulturmiljö

Länsstyrelsens avgränsning av riksintresset Skålhamravägen ligger ca 400 m nordost om detaljplaneområdet. Detaljplanen bedöms inte ha någon påverkan på detta riksintresse.

Intresseområde till riksintresse för dricksvattenförsörjning

Recipient för planområdet är Rosersbergsbäcken, Märstaån och Mälaren. En mindre del av området avvattnas direkt mot Mälaren, förbi Rosersbergs slott. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för dricksvattenförsörjning runt Fysingen.

Bedömning av miljöpåverkan

Kulturminnen

En arkeologisk utredning för området gjordes senast 2016, inom ramen för planprogrammet. Inom området finns tretton registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetet. Dessa är skyddade enligt kulturmiljölagens 2 kap. 1 och 1 a §§. Två övriga kulturhistoriska lämningar finns också noterade i området. Läs mer under rubriken *Förutsättningar*.

Samtliga registrerade fornlämningar planläggs för natur, med undantag för en fornlämning (nr 13) i form av en stensträng som är planlagd för bostad. För att göra åtgärder som påverkar fornlämningen behöver ansökan göras till länsstyrelsen. Ansökan görs och bekostas av fastighetsägaren.

En (A) av de två övriga kulturhistoriska lämningar är placerad utanför planområdet och bedöms inte påverkas av planens genomförande. Den andra lämningen (B) består av en stenmur som delvis redan är förstörd av befintlig väg. Lämningen bedöms ej påverkas ytterligare av upprustning av väg eller utbyggd VA.

Naturvärden

För att hitta värden för biologisk mångfald i området har två naturvårdsinventeringar utförts, en för en stor del av programområdet från 2019 och en för delar av detaljplaneområdet från 2020. Båda inventeringarna är utförda med detaljnivå medel. Tillsammans ger de båda inventeringarna en helhetsbild av detaljplaneområdet. Utöver dessa utredningar har även en inventering av livsmiljöer för större och mindre vattensalamander gjorts. Läs mer om naturinventeringen under rubriken *Förutsättningar*.

För delområde 4 i naturvårdsinventeringen (2019) kommer delar av området planläggas för bostäder, vilket innebär att vissa naturvärden troligen försvinner. Delområdet är till stor del utanför planområdet.

För delområde 1 i naturvårdsinventeringen (2020) planläggs en mindre del som naturmark för att spara brynzonen mot öster. Den hävdgynnade vegetationen bedöms till delar kunna behållas på de större tomterna, men den sparsamt förekommande döda veden bedöms försvinna.

Delområde 2 i naturvårdsinventeringen (2020) är utanför planområdet och värdena kopplade till skogsbrynet blir kvar.

Delområde 3 i naturvårdsinventeringen (2020) planläggs för bostäder, vilket innebär att naturvärdena kopplade till den olikåldriga men relativt unga skogen med variation i arter och flertalet lövträd samt en del död ved troligen försvinner för det planlagda området. Delområde 3 sträcker sig även utanför planområdet. Det finns en chans att vissa lövträd sparas även på tomterna med tanke på att tomterna regleras till att bli relativt stora.

Delområde 4 i naturvårdsinventeringen (2020) ligger utanför både detaljplaneområde och fastighetsgräns, men har inventerats då även en bit utanför detaljplanområdet har inventerats. Värdena bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Dikena som identifierats som värdeelement i naturvårdsinventeringen (D1, D2) läggs delvis igen i och med genomförandet av detaljplanen, men omkring hälften av sträckningarna blir kvar. Dessutom anläggs flertalet vägdiken som kan fungera som en kompensationsåtgärd.

För att kunna bygga ut och bredda den väg som ansluter till södra delen av detaljplaneområdet kommer troligen en av de två äldre sälgarna (T1) att behöva tas bort. Av samma anledning finns även risk för att åverkan på den kortare stenmuren i området (B1) behöver göras på dess västra sida. För att kunna göra detta krävs att dispens ges från biotopskyddsbestämmelserna. Kompensationsåtgärder kan behöva göras.

Värden kopplade till biotopskyddet för den längre stenmuren i området påverkas antingen inte alls eller möjligen svagt positivt av ett plangenomförande. Detta genom att en större del av muren kan komma att bli solbelyst.

Detaljplanen bedöms utifrån utförd utredning inte inverka negativt på någon salamanderpopulation.

Sociala värden

Planförslaget föreslår en hänsynsfull bebyggelseutveckling och kommer innebära grönområden i området kommer ersättas med tomtmark. Stora grönområden, skogsområden och öppna marker, kommer fortfarande finnas kvar i området och säkerställas med angivna bestämmelser i plankartan. Genomförande av planen kommer stärka andra sociala värden och skapa fler mötesplatser. Planen föreslår asfaltering av den grusade vägen i området med belysning och fler gång- och cykelstråk till naturområden och mot Rosersbergs station. Planen föreslår även förskola och en kommunal lekplats i området för att tillföra sociala värden i området.

Materiella värden

Planområdet består bland annat av mark som används för vallodling och tidigare åkermark som till stor del vuxit igen. Enligt Länsstyrelsens åkermarksgradering från 1976 innefattas jordbruksmarken inom

planområdet av klassning 3. Total yta jordbruksmark som berörs motsvarar knappa 2 hektar utspritt över olika delar inom planområdet.

Kommunen bedömer att samhällsintresset för utveckling för bebyggelse väger tyngre än bevarandevärdet. Anledningen är framförallt möjligheten för ett ökat bostadsbestånd i ett kollektivtrafiknära område som har snabba regionala förbindelser. Utveckling på platsen bedöms som positiv då det planerade bostadsområdet, på sikt, blir en del av en större sammanhängande bebyggelsestruktur, och kommer att kunna nyttja redan existerande infrastruktur och motverkar spridd bebyggelse. Den samlade bebyggelsen kan ha fördelar för bland annat kommersiell och offentlig service samt allmänna kommunikationer. Kommunens sammanlagda bedömning är att detaljplanen för bostäder i Vantarboda inte strider mot 3 kap. 4 § miljöbalken. Planen antas därför inte medföra betydande miljöpåverkan på de materiella värdena.

Inom planområdet går en kraftledning som ägs av Trafikverket. Sigtuna kommun tillsammans med Trafikverket planerar i ett separat projekt att flytta ledningen. Flytten planeras att ha genomförts till år 2027. Planen möjliggör byggnation av bostäder på platser när ledningarna är flyttade.

Boenden i området omfattas inte idag av verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA finns draget runt omkring planområdet och i samband med genomförandet av planen planerar Sigtuna vatten och renhållning, SIVAB, att utöka verksamhetsområdet att även omfatta detaljplaneområdet. Befintlig och ny bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Planområdet ligger utanför det militära övningsområdet och utanför dess påverkansområde. Detaljplanens genomförande medför inte någon begränsning av möjligheten att utnyttja övningsområdet och bedöms inte medföra påtaglig skada på riksintresset för totalförsvar.

Risker för människors hälsa eller för miljön

I samband med upprättandet av planprogram för Mer Rosersberg gjordes en översiktlig riskbedömning där ett antal risker pekades ut som relevanta att utreda vidare i kommande detaljplaneskeden. För detaljplan Vantarboda har riskerna kopplade till Rosersbergs verksamhetsområde utretts i en riskutredning. Riskutredningen visar att inga riskreducerande åtgärder, utöver de som redan finns inarbetade, behöver vidtas för att erhålla en acceptabel risknivå inom planområdet.

Sammanvägd bedömning

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan anser samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna exploateringen, 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 § (1998:808) MB, att upprättas.

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 områdets lantliga karaktär.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Märstaån (SE661509-161755). Märstaån uppnår ej god kemisk status och dess ekologiska status är måttlig. God kemisk status uppnås ej för kvalitetsfaktorerna PFOS, kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Miljökvalitetsnormen anger att Märstaån ska uppnå god ekologiskt status 2033. Miljökvalitetsnormen för kemisk status är god kemisk ytvattenstatus.

En dagvattenutredning har tagits fram för området. Med implementering av utredningens dagvattenhanteringsförslag kommer föroreningshalterna och -belastningen från utredningsområdet minska. Dagvattenflödet bedöms kunna fördröjas till den befintliga nivån, enligt Sigtuna kommuns riktlinjer.

Med på plankartan angivna bestämmelser för planområdet anses inte planen försvåra målet att uppnå miljökvalitetsnorm år 2033.

Luft

Inom kommunen finns inga platser där miljökvalitetsnormer för luft eller partiklar överskrids idag eller förväntas göra det som en konsekvens av kommunens planerade bebyggelse. 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 planarbetet har inte barn själva givits möjlighet att framföra sina åsikter. Barns intressen samt en universell utformning har bevakats under arbetet med att ta fram detaljplanen.

Barnens intressen har tillgodosetts dels genom att tillskapa nya mötesplatser för mer ytkrävande aktiviteter så som lekplats, dels genom tillskapande av en förskola med gångavstånd för de boende i Vantarboda. Barns intresse tillgodoses även genom att tomterna kan inrymma egen plats för lek och utevistelse.

Trygghet

Vantarboda består idag av ett fåtal bostäder utspritt över ett större område med skogspartier och öppna ängsmarker. Gatan genom området är grusad utan gatubelysning och det finns inga parker, lekplatser eller andra mötesplatser. Platsen kan idag upplevas som något ödslig på kvällar och nätter. Planförslaget innebär en ökad rörelse i området med tillskott av boende som bidrar med en social kontroll. Förslaget innebär även tillskapande av mötesplatser i form av en park och förskola. Gatan genom området kommer att upprustas genom asfaltering och belysning som bidrar till en ökad trygghet.

Tillgänglighet

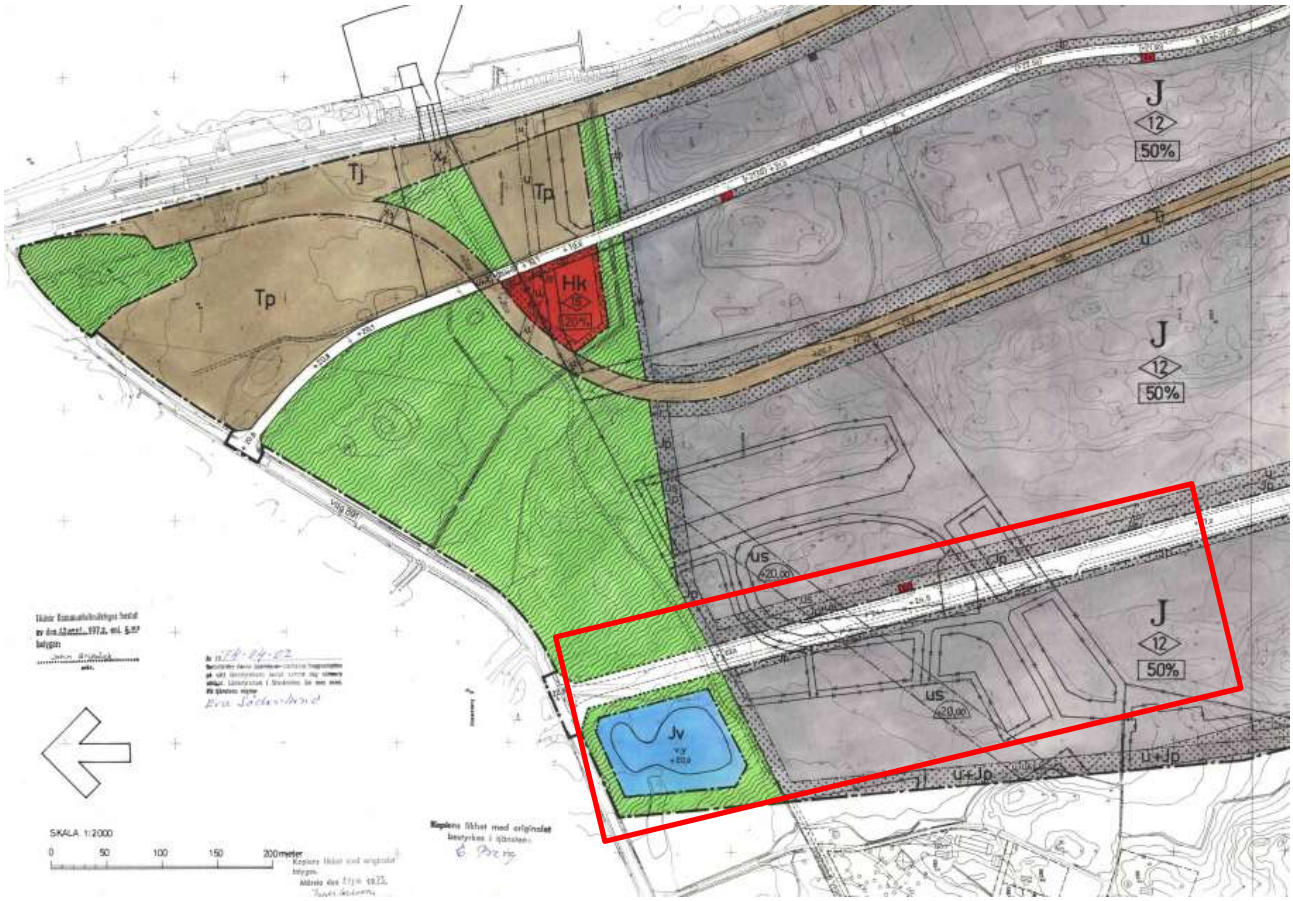
I samband med exploatering av området planeras upprustning av den samfällda vägen med bl.a. asfalt och belysning som kommer öka tillgängligheten.

Ekonomisk hållbarhet

Planen möjliggör ett befolkningsunderlag som skapar eller bidrar till infrastrukturinvesteringar och kommunal service. Planen gör det ekonomiskt försvarbart att bygga ut verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp i området samt etablering av förskoleverksamhet inom området. Vidare skapas underlag att upprusta den samfällda vägen i området som kan bidra till säkrare och tryggare gaturum.

Detaljplaner som släcks ut

Ett antagande av detaljplanen för Vantarboda skulle innebära att användningen industri släcks ut och ersätts med bostäder/skola och natur samt att parkmark och utjämningsbassäng släcks ut och ersätts med bostäder, dagvattenanläggning och naturmark.



Röd linje visar ungefärlig sträckning där användning ändras.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Flyg och totalförsvar kopplat till Ärna flygplats

Området berörs idag av riksintresse för flyg enligt MB 3 kap 8 § vad gäller påverkansområden för buller, hinderfria områden och MSA-ytor. MSA-ytorna ingår även i riksintresse för totalförsvar knutet till Ärna flygplats strax norr om Uppsala. En annan del i riksintresset för totalförsvaret som berör hela området är hinderfrihet för väderradar.

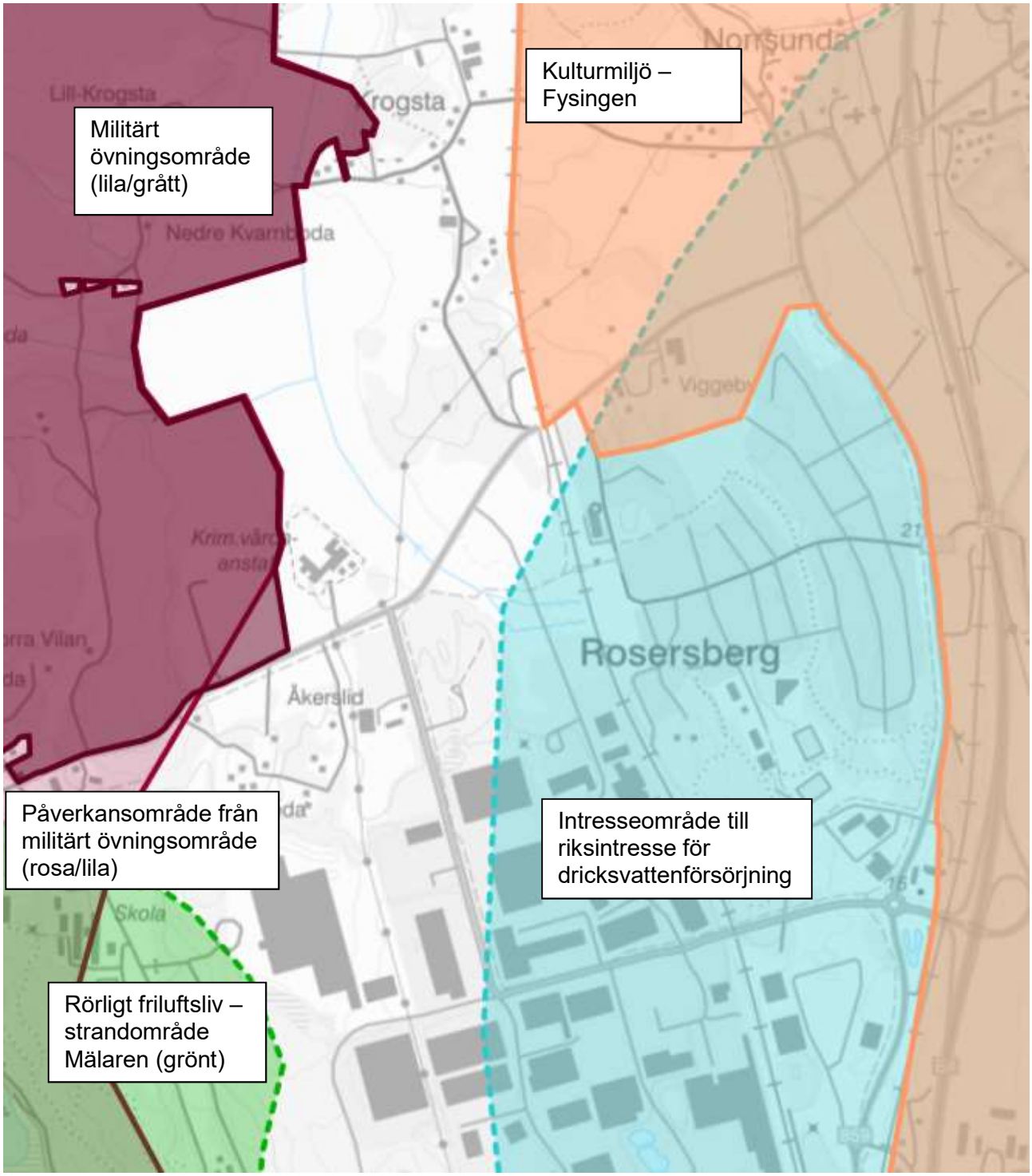
Området ligger utanför område som berörs av flygbullernivåer (FBN) motsvarande 55 dBA ekvivalenta ljudnivåer, enligt Trafikverkets riksintresseprecisering för Arlanda flygplats 2021-03-31. Inte heller påverkansområdet för buller från lågfartsflyg som nämns i den nya riksintressepreciseringen berör aktuellt detaljplaneområde, se karta nedan.

Påverkansområden för buller, ur Trafikverkets riksintresseprecisering för Arlanda flygplats 2021-03-31. Detaljplaneområdet berörs inte av dessa.

Övriga riksintressen

Området ligger i närheten av följande riksintressen:

- Riksintresse för totalförsvar vad gäller militära övningsområden enligt och påverkansområde kopplade till dessa, enligt MB 3 kap 9 § 2:a stycket.
- Riksintresse för rörligt friluftsliv, Mälaren med öar och strandområden, enligt MB 4 kap 2 § 20:e stycket.
- Riksintresse för kulturmiljö, Fysingen, enligt MB 3 kap 6 §.
- Intresseområde (ungefärligt avgränsat område) till riksintresse för dricksvattenförsörjning, enligt MB 3 kap 8 §.
- Ostkustbanan som är Riksintresse för kommunikation, enligt MB 3 kap 8 §.

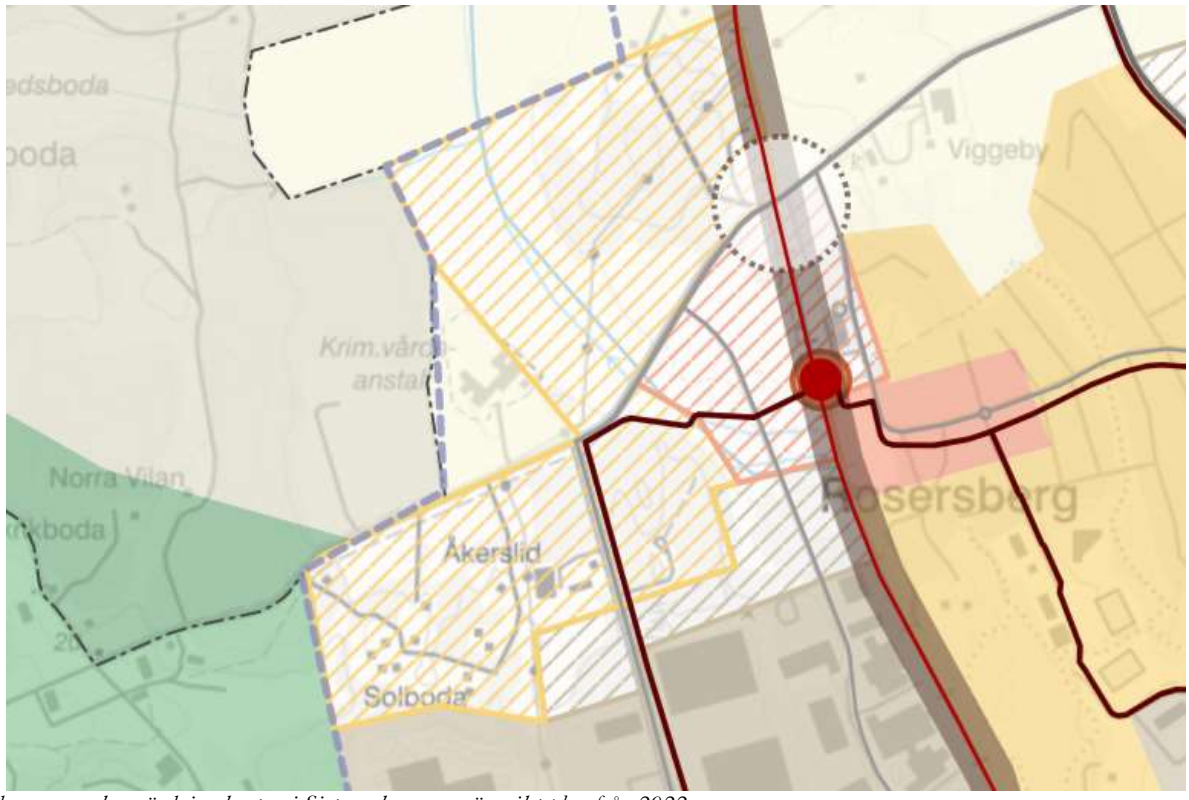


Övriga riksintressen i närheten av detaljplaneområdet: riksintresse för totalförsvar vad gäller militärt övningsområde och dess påverkansområde, riksintresse för rörligt friluftsliv för Mälaren med öar och strandområden, riksintresse för kulturmiljö, Skålhamravägen AB71 samt riksintresseområde för dricksvattenförsörjning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplan för Sigtuna kommun antagen av kommunfullmäktige 2022 är detaljplaneområdet utpekat som område för sammanhängande bostadsbebyggelse. Genom att bygga i anslutning till tätorterna kan befintlig infrastruktur och service utnyttjas på bästa sätt och det skapar underlag för mer och bättre service i tätorterna.



Utdrag ur markanvändningskartan i Sigtuna kommuns översiktsplan från 2022.

Planprogram för Mer Rosersberg

I planprogrammet som tagits fram för Mer Rosersberg anges bland annat olika karaktärsområden på den föreslagna bebyggelsen. Tre av de fyra karaktärsområdena i planprogrammet ingår i detaljplaneområdet: ”Hus i park & stadsvillor” (vid Metallvägen), ”Trädgårdsstad, småhus & radhus” (i anslutning till Slottsvägen) samt ”Villabebyggelse” (i Vantarboda).

Regionala och mellankommunala intressen

I RUFS 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen pekas området närmast järnvägsstationen i Rosersberg ut som ”primärt bebyggelseläge” (orange i kartan nedan). Förhållningssätt som gäller i dessa lägen är:

- Nyttja de relativt sett bästa kollektivtrafiklägena i varje kommun för tät bebyggelseutveckling. Komplettera, omvandla och förtäta bebyggelsen utifrån platsens lokala förutsättningar.
- Planera för en mångsidig och funktionsblandad bebyggelsemiljö.
- Planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo.
- Håll hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia vid utformning av offentliga rum.
- Kulturmiljövärden i bebyggelsen ska användas som en resurs.

- Utveckla och säkerställ centrala funktioner i den lokala grönstrukturen.
- Prioritera kollektivtrafik och nyttotrafik i gaturummet.
- Utforma bebyggelsemiljön så att det går att ta sig fram på gång- och cykelbanor på ett bra sätt. Koppla dessa stråk till stationer och hållplatslägen.
- Säkerställ bytespunkternas funktion med exempelvis cykelparkering och vändytor.
- Planera och avsätt mark för samhällsservice, aktiviteter, organiserad och spontan idrott samt skolgårdar och lekplatser
- Effektivisera användningen av parkeringsplatser genom exempelvis gröna parkeringstal

Kommunens tolkar den ”avklippta” cirkeln på plankartan i RUFS som att bebyggelseutveckling med bostäder inte ses som lämpligt om det hamnar inklämt bakom ett industriområde. Delar av det som markeras med ”område för terminal och anläggning” närmast järnvägsstationen, har kommunen köpt till sig just för att kunna utveckla bostäder här, och detta område samt det område som i RUFS klassas som ”landsbygd […] utanför den samlade bebyggelsen” bör enligt kommunen tolkas som att det ingår i det ”primära bebyggelseläget” (se bebyggelseläge B6 i översiktsplanen). Stora delar av cirkeln i nordväst bedömer kommunen inte som möjligt i närtid på grund av det militära övningsområdet.

Utdrag ur plankartan i RUFS 2050.

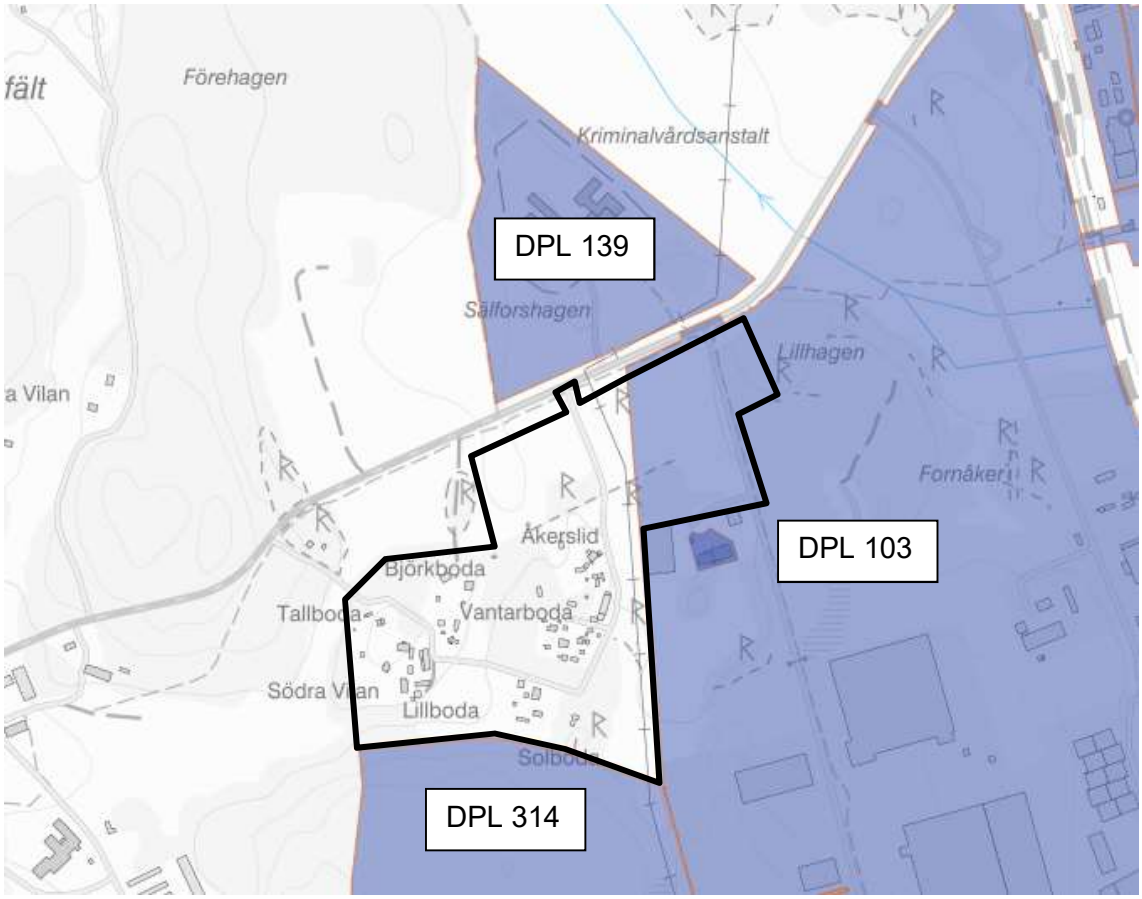
Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt Sigtuna kommuns bostadsförsörjningsprogram från 2020 är den översiktliga bedömningen att det kan komma att byggas ca 2 500 nya bostäder inom planprogrammet. Vantarboda, som utgör den första detaljplanen inom planområdet uppskattas till ca 40 småhus och 30-70 lägenheter i bostadsförsörjningsplanen.

Föreslagen detaljplan uppskattar antalet nya bostäder till ca 40 småhus och radhus och 50-60 lägenheter.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är i dagsläget inte detaljplanelagt. Kartan nedan visar gällande detaljplaner i området.

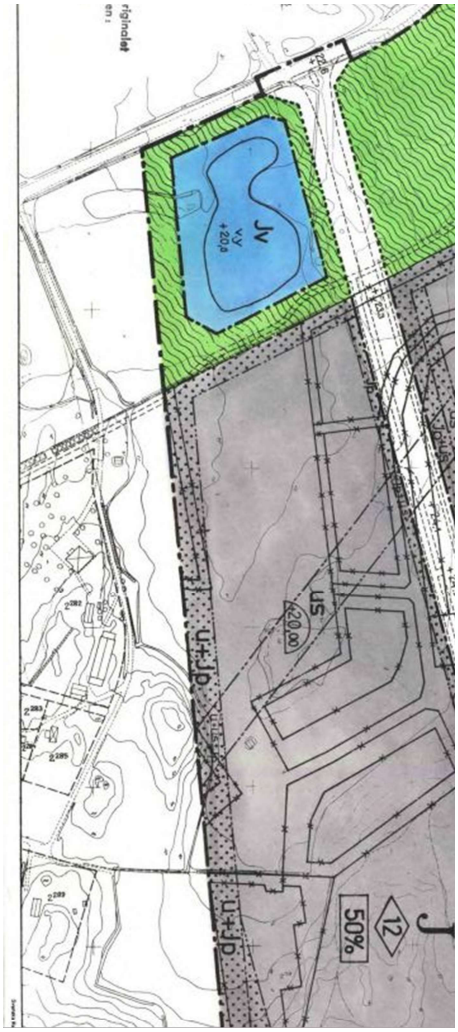


Gällande detaljplaner i området. Större delen av området är idag inte detaljplanelagt, förutom i nordost där detaljplan 103 idag gäller.

För nordöstra hörnet av planområdet gäller idag detaljplan 103, som är en stadsplan från 1974 för norra delen av Rosersbergs industriområde. I planen anges industrimark (J), park (grönt) och område för utjämningsbassäng (Jv). Dessutom är det i närheten av Rosersbergs station planlagt för parkering (Tp) och järnvägsändamål (Tj), med ett reservat för ett stickspår in i industriområdet.

Endast de södra delarna av denna detaljplan har bebyggts, och de fortsatta planerna i stadsbyggnadsprojektet ”Mer Rosersberg!” är att ändra användningen i denna detaljplan från industri till andra användningar såsom bostäder, skola och centrumverksamhet på den mark som inte redan är exploaterad. Närmast industriområdet är ändringen av användning planerad till någon typ av icke-störande verksamheter, för att minimera riskerna mot tillkommande planerade bostäder men också för att tydligare definiera förutsättningarna för dessa. Norr om områdena med framtida icke-störande verksamheter planeras användningen ändras till bostäder, i linje med planprogrammet för västra Rosersberg.

Norr om planområdet finns en gällande detaljplan (139) för kriminalvårdsanstalten Storboda. Söder om planområdet gäller detaljplan 314, Västra Rosersberg – verksamheter, antagen i december 2018.



Utdrag ur plankartan för detaljplan 103, som gäller för en mindre del av planområdet idag. Kartan har roterats så att norr är uppåt.

Platsanalys

Vantarboda ligger i ett litet skogsparti i ett jordbrukslandskap präglat av storskaligt jordbruk kopplat till Vallstanäs säteri och Rosersbergs slott genom Wiggeby gård. Söder om Vantarboda tar ett stort skogsparti vid. I sydost ansluter ett industriområde med storskalig bebyggelse. I öster går även stambanan och väg E4 i nord-sydlig riktning samt Rosersbergs tätort. Väster om Vantarboda ligger Rosersbergs slott med park och ekonomibyggnader samt en vik av Mälaren.

Bostäder och arbetsplatser

Bebyggelsen består av bostadshus, uthus, garage och ett fåtal äldre ekonomibyggnader uppförda från 1800-talets slut till 2000-talets början. Byggnaderna är oregelbundet placerade och uppdelade på 14 fastigheter. Bebyggelsen har kompletterats och fastigheter styckats av allteftersom. Tätast bebyggelse återfinns kring Vantarbodas gamla gårdstomt. Söder om Åkerlids huvudbyggnad finns ytterligare en grupp byggnader. Byggnaderna är nästan uteslutande i rödmålad träpanel och området framstår som en liten ö av äldre bebyggelse i ett närområde allt mer präglat av stora industribyggnader och infrastruktur.

Genom området går en äldre landsväg, delar av sträckningen tillkom troligen innan 1900-talets mitt, en äldre sträckning finns bevarad som stig genom skogsdungen. Andra spår är en stengärdesgård som markerar ägogräns mot kungsgården och flertalet äldre grindstolpar som visar tomtindelning. Byggnaderna är placerade med hänsyn till befintlig terräng och skogsridåer kring området avgränsar platsen väl. Särskilt de äldre bostadsenheterna präglas av stora trädgårdar med fruktträd av hög ålder.

Bebyggelsens placering är anpassad efter topografin, kringgärdas i norr och nordväst av en skogsridå i kontrast till det öppna flacka åkerlandskapet.

Förskola och skola

Inom eller intill planområdet finns inte några förskolor eller skolor. Närmsta förskola och skola ligger i Rosersberg villasamhälle. Detaljplanen möjliggör för skola inom planområdet. Läs mer under rubriken Planförslag.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

En kulturmiljöutredning har tagits fram för den befintliga bebyggelsen i området. Bebyggelsemiljön i Vantarboda utgör en väl avgränsad äldre bebyggelsemiljö med tillhörande landskap som idag är något brokig. De historiska torpen i området, Betlehem och Vantarboda, har lytt under Vallstanäs herrgård, se Häradskartan nedan. Utredningen pekar på fyra kulturhistoriska värdefulla byggnader Åkerslid, Södra Vilan, Tallboda och Björkboda.

Häradskartan visar gränsen mellan Rosersbergs slotts ägor och de ägor som låg under Vallstanäs herrgård. Större delen av planområdet har historiskt sett tillhört Vallstanäs. Sedan häradskartan ritades runt sekelskiftet 1900 eller tidigare har kopplingen blivit mindre tydlig med exempelvis väg E4 och verksamhetsområdet mellan de tidigare torpen och herrgården.

Åkerslid (Rosersberg 11:19)

På Betlehems torpställe står nu Åkerslids huvudbyggnad från sent 1800-tal, men kompletterades 1912 med en ovanlig utformad tillbyggnad. Sedan dess har byggnaden byggts ut ytterligare, tilläggsisolerad och målad i ny kulör. Kulturmiljöutredningen menar att bevarandet av trädgården och byggnadens koppling till dess ekonomibyggnad bedöms ha kulturhistoriskt värde som motsvarar en särskilt värdefull byggnad. Efter platsbesök med kommunens stadsarkitekt delar inte kommunen bedömningen. Kommunens bedömning är att byggnadens kraftiga tillbyggnader och nuvarande utformning har förvanskat de kulturhistoriskt värdefulla värdena av byggnaden. Kommunen bedömer att byggnaden inte kan anses vara särskilt värdefull i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Södra Vilan (Rosersberg 10:262)

Södra Vilan ligger i en stor trädgård som markeras av äldre grindstolpar i granit. Byggnaden är ett bostadshus från 1900-talets början uppfört i trä om en och en halv våning. Taket är brutet sadeltak täckt av tvåkupiga tegelpannor och utskjutande partier åt norr och söder skapar en asymmetrisk korsplan. Fasaderna är täckta av liggande spontpanel. Knutbrädor, vindskivor och snickerier är smala och smäckra. Huvudentréns dörr har tillkommit under 1900-talets första hälft men är idag en värdefull del av byggnaden. Dörr på baksida med infällt glasparti samt fönster är ursprungliga. På tomten finns fruktträd av hög ålder vilket vittnar om platsens tidsdjup. På tomten finns även ett uthus som bedöms vara från tidigt 1900-tal. Detta är en del av den värdefulla miljön.

Kulturmiljöutredningen menar att byggnaden är mycket välbevarad och visar på ett tydligt sätt sin tids bostads- och byggnadsideal och bedöms ha ett högt kulturhistoriskt värde som motsvarar en särskilt värdefull byggnad i Plan- och bygglagens mening. Kommunen delar uppfattningen att byggnaden har ett särskilt kulturhistoriskt värde och har för avsikt att värdena ska skyddas genom angivna bestämmelser i plankartan.

Tallboda (Rosersberg 10:262)

Kulturmiljöutredningen är från februari 2021 och bedömningen av byggnaden är att den besitter ett kulturhistoriskt värde som motsvara en särskild värdefull byggnad i Plan- och bygglagens mening. I oktober 2021 inkom en anmälan för rivning av byggnad till bygglovsenheten. Sökande fick samma månad startbesked för rivning (2021-10-29 D §1783). I ansökan om rivning framkommer att byggnaden har eftersatt underhåll och stora skador i bottenbjälklaget samt att det finns skador i takkonstruktionen. Vidare beskrivs att åtgärda påfunna fuktskador och renovera huset krävs omfattande byggnadsåtgärder och markarbeten som kommer överstiga byggnadens egenvärde. I ansökan bedöms huset på grund av detta inte värt att renovera utan rekommenderas istället att rivas. Byggnaden är idag riven varför inte några skyddsbestämmelser för byggnaden har angetts.

Björkboda (Rosersberg 11:3)

Bostadshuset är från tidigt 1900-tal i trä med brutet sadeltak täckt av tegelpannor. Fasader täckta av stående träpanel. Fönster i trä troligtvis från byggnadsår. Byggnaden står på en stor tomt med god vy mot det angränsande jordbrukslandskapet i norr och väl synligt från Slottsvägen.

Byggnaden ingår i den grupp av nyetablerade bostadshus som uppfördes i området på stora trädgårdstomter under 1900-talets första år. Bostadshuset har inte haft något eget jordbruk kopplat till sig mer än småbruk i form av trädgårdsodling för husbehov. Byggnaden är förutom ett par mindre tillbyggnader i nordväst och en allmän modernisering fortfarande en välbevarad exteriör och är en viktig del i det värdefulla bebyggelseområdet.

Kulturmiljöutredningen menar att byggnaden bedöms ha ett sådant värde som motsvarar en särskilt värdefull byggnad i Plan och bygglagens mening. Efter platsbesök med kommunens stadsarkitekt delar inte kommunen bedömningen. Kommunens bedömning är att byggnadens kraftiga tillbyggnader och nuvarande utformning har förvanskat de kulturhistoriskt värdefulla värdena av byggnaden. Kommunen bedömer att byggnaden inte kan anses vara särskilt värdefull i enlighet med plan- och bygglagen 8 kap 13 §.

Natur och kultur

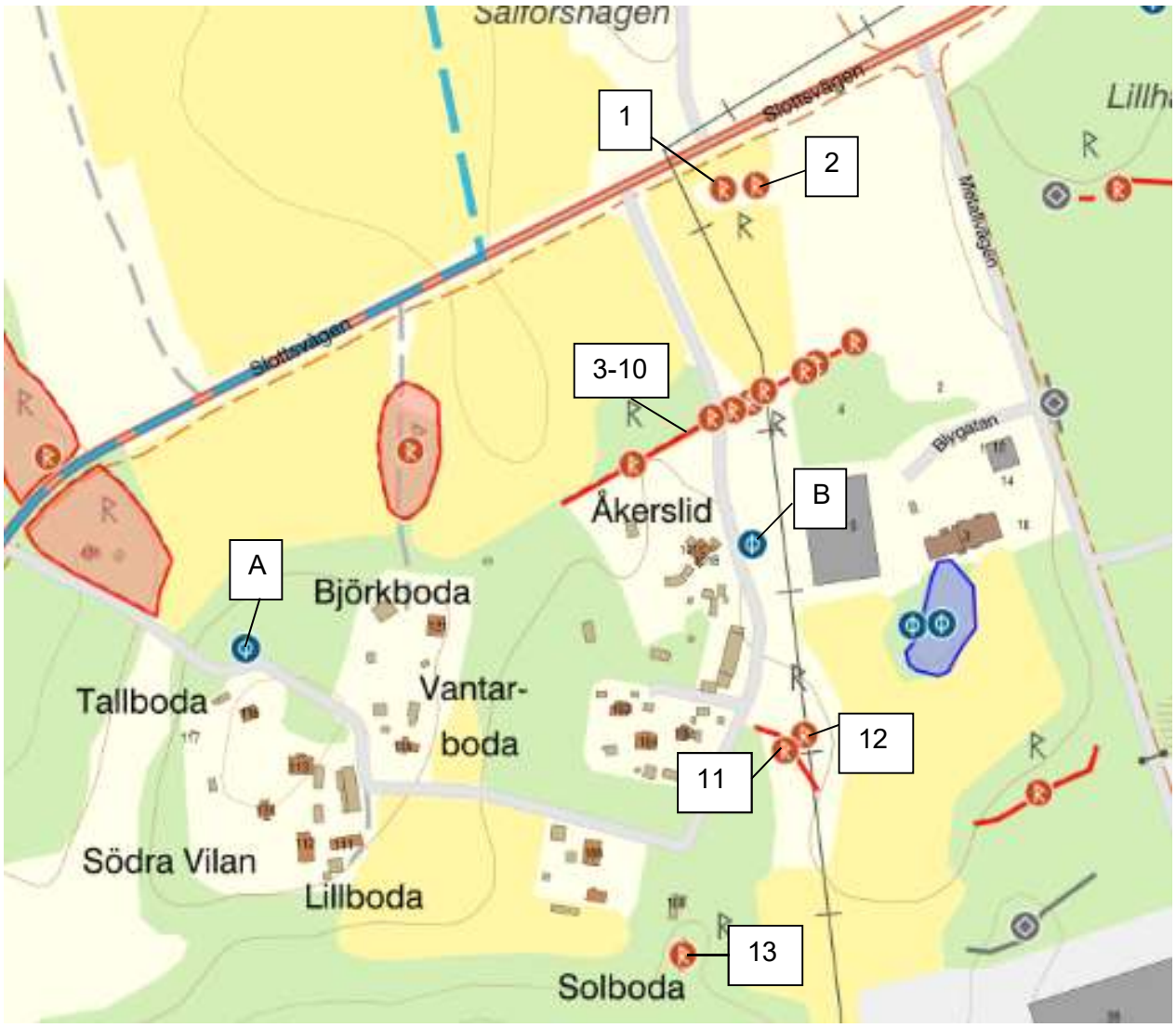
Kulturmiljö

Bebyggelsemiljön i Vantarboda utgör en väl avgränsad äldre bebyggelsemiljö med tillhörande landskap som idag dock är något brokig. Genom området går en äldre landsväg, delar av sträckningen drogs om strax före 1900-talets mitt, en äldre sträckning finns bevarad som stig genom en skogsdunge. Andra värdefulla spår är stengärdesgård som markerar ägogräns mot kungsgården och flertalet äldre grindstolpar som visar tomtindelning. Byggnaderna ligger samlade i två huvudsakliga grupper kring vardera torpställes tomt. Byggnaderna är placerade med hänsyn till befintlig terräng och skogsridåer kring området avgränsar platsen väl. Särskilt de äldre bostadsenheterna präglas av stora trädgårdar med fruktträd av hög ålder.

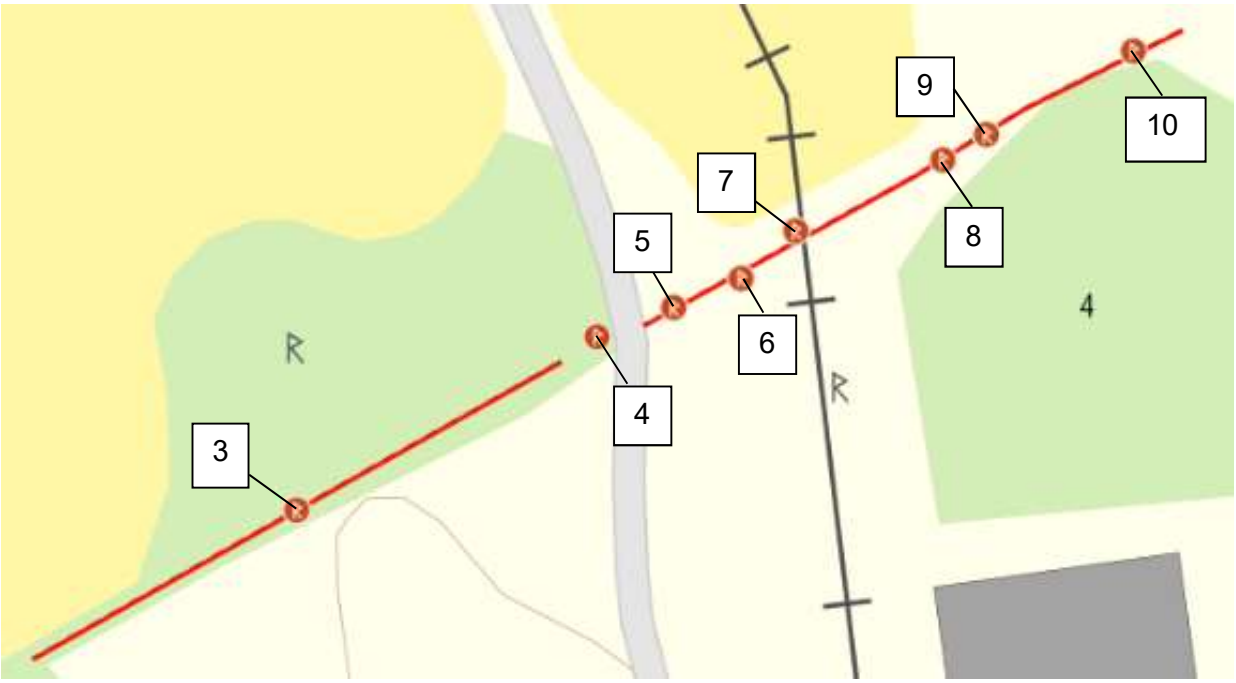
Planområdet bedöms ha god potential för nybyggnation av bostäder förutsatt att denna etablering anpassas väl efter platsens och de befintliga byggnadernas kulturhistoriska värde och karaktär. Enbostadshus utformade i likhet med villorna på fastigheterna Rosersberg 10:262 och 11:3 bedöms kunna uppföras på lämpliga platser utan att kulturhistoriska värden förvanskas. Bostadshusen behöver placeras på vad som idag kategoriseras som stora tomter för att bibehålla luftighet och en lantlig prägel (Kulturmiljöutredning WSP 2021).

Kulturminnen

En arkeologisk utredning för området gjordes senast 2016, inom ramen för planprogrammet. Inom området finns tretton registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetet, se karta nedan. Dessa är skyddade enligt kulturmiljölagens 2 kap. 1 och 1 a §§. Två övriga kulturhistoriska lämningar finns också noterade i området, A och B i kartan nedan.



Fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar i området, enligt Riksantikvarieämbetets tjänst Fornsök.



Inzoomad karta som visar fornlämningarna 3-10, ur Fornsök.

I norra delen av planområdet finns två fornlämningar (nr 1 och 2) klassade som högar, 5-7 m i diameter och 0,4-0,7 m höga. Ca 2 m av hög nr 1 är bortschaktad. Högarna är nu bevuxna med rönnbuskage och praktiskt taget onåbara.

Strax söder om högarna finns en stenmur (nr 8) med sex gränsstenar (nr 4-7, 9, 10), varav två med inskription. Stenmuren är ca 110 m lång, 1 m bred och 1 m hög och omgiven av öppen mark till största delen. Stenarna är 0,4-1 m stora. Uppehåll i muren görs mellan sten nr 4 och sten nr 5 för befintlig väg. Nr 4 har karaktären av större stenröse med gränssten ovanpå. Stenmuren fortsätter ca 70-80 m åt väst i form av en stensträng (nr 3), 0,1-0,3 m hög. Strax söder om denna är en granhäck planterad. Gränssten nr 5 har på nordvästra sidan Oxenstiernas vapen samt därunder ett R inhugget. Gränssten nr 6 har på nordvästra sidan Sparres vapen samt därunder ett V inhugget. Stenmuren (nr 8) är delvis raserad i öster och gränssten nr 9 har glidit ner på murens kant. Gränssten nr 10 lutar mot nordöst.

Längre söderut, delvis i skogsmark och delvis under kraftledningsgatan finns en stensträng (nr 11), 57 m lång med 0,2-0,5 m stora stenar, enradig, delvis övertorvad. I närheten av denna ligger en stensättning (nr 12), möjligtvis grav, rund, 6 m i diameter och 0,3 m hög, fylld och övertorvad. Ännu längre söderut, på en upphöjning i skogsmark finns en stensträng (nr 13), 20 m lång, enskiktad och enradig, av 0,3-0,8 m stora stenar samt 2 markfasta stenblock, 1,5-2 m stora.

Två övriga kulturhistoriska lämningar finns noterade i området. I väster ligger en husgrund (A), 5x4 m och 0,3 m hög, har sannolikt sträckt sig längre åt S. Synlig kant åt N och V av 0,2-0,4 m stora stenar, stenläggning med liknande stenar innanför. I öster har noterats en stenmur (B), 13 m lång, 1 m bred och 1,2 m hög. Kallmurad i skalmursteknik, 3 varv med delvis tuktade 0,3-0,8 m stora stenar, och fyllning av 0,1-0,2 m stora stenar och stenflisor. Delvis utrasad och lutar åt nordöst. Skadebeskrivning: nordvästra delen förstörd av väg.

Byggnadsminne

Rosersbergs slott samt ett område som inkluderar Slottsvägen, är förklarat som byggnadsminne. Planområdet gränsar till byggnadsminnet vid Slottsvägen. Byggnadsminnet består av det öppna landskapet runt Slottsvägen och Slottsvägen som en entré till slottet.

Naturvärden

För att hitta värden för biologisk mångfald i området har två naturvårdsinventeringar utförts, en för en stor del av programområdet och en för delar av detaljplaneområdet. Båda inventeringarna är utförda med detaljnivå medel. Tillsammans ger de båda inventeringarna en helhetsbild av detaljplaneområdet. Utöver dessa utredningar har även en inventering av livsmiljöer för större och mindre vattensalamander gjorts.

Naturvärdesinventering för planprogrammet Mer Rosersberg! – Delområde 4

Skog i söder med en stor mängd uppväxande sälgar och några gamla sälgar. I norr med gammal granskog, dock utan skyddsvärda barrträd. Några gamla sälgar, grova aspar och en del död ved liggande som utgör potentiella substrat för larvar och vedsvampar.

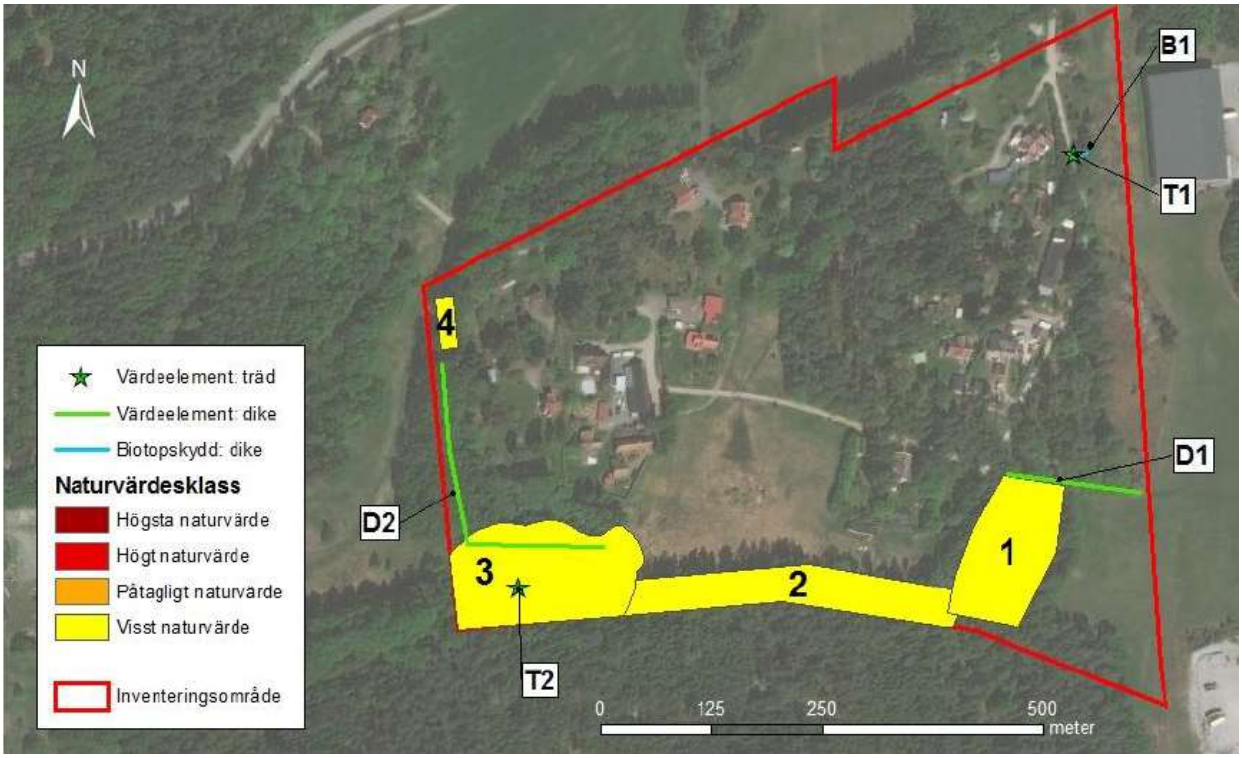
Området har ett visst biotopvärde och ett obetydligt artvärde, vilket sammantaget ger ett *visst naturvärde* (naturvärdeklass 4). Inga naturvårdsarter.

Avgränsade naturvärdesobjekt, ur naturvärdesinventering för programområdet. Område 4 ligger inom detta detaljplaneområde.

Naturvärdesinventering för Vantarboda

Totalt avgränsades fyra naturvärdesobjekt. Samtliga bedömdes ha naturvärdesklass 4 – visst naturvärde. Områdena består av skog med förekomst av äldre träd och död ved samt i ett fall ett område som hävdats med betesdjur. Inga naturvårdsarter påträffades vid inventeringen. Övriga områden som inventerades bedömdes inte nå upp till klassningen visst naturvärde. Dessa områden utgjordes huvudsakligen av åkermark och yngre skog.

Totalt fem värdeelement noterades. Två av dem var äldre träd, båda sälgar, varav en (T1) påträffades i områdets nordöstra del och den andra (T2) i naturvärdesobjekt 3. Intill sälgen T1 fanns även en stenmur (B1) som förutom att vara ett värdeelement även omfattas av generellt biotopskydd. Två diken noterades som värdeelement (D1 och D2) då de var så pass djupa att de bedömdes vara vattenförande delar av året och därmed kan utgöra habitat för en del akvatiska organismer (*se rubrik Vattensalamander*).



Avgränsade naturvärdesobjekt, värdeelement och objekt som omfattas av generellt biotopskydd. Ur naturvärdesinventeringen för Vantarboda.

Vattensalamander

En inventering av potentiella livsmiljöer för arterna större och mindre vattensalamander har utförts av WSP. Vid inventeringen hittades ett antal diken varav inget bedömdes som lämplig livsmiljö för salamandrar. Två av dikena var bitvis så pass djupa att mindre vattensalamander skulle kunna leva där men bedömningen är att dikena så pass sällan är vattenförande att det ändå är osannolikt. Att större vattensalamander skulle ha en population i området bedöms som helt uteslutet. Detaljplanen bedöms inte inverka negativt på någon salamanderpopulation.

Parker, grönstruktur, lek och rekreation

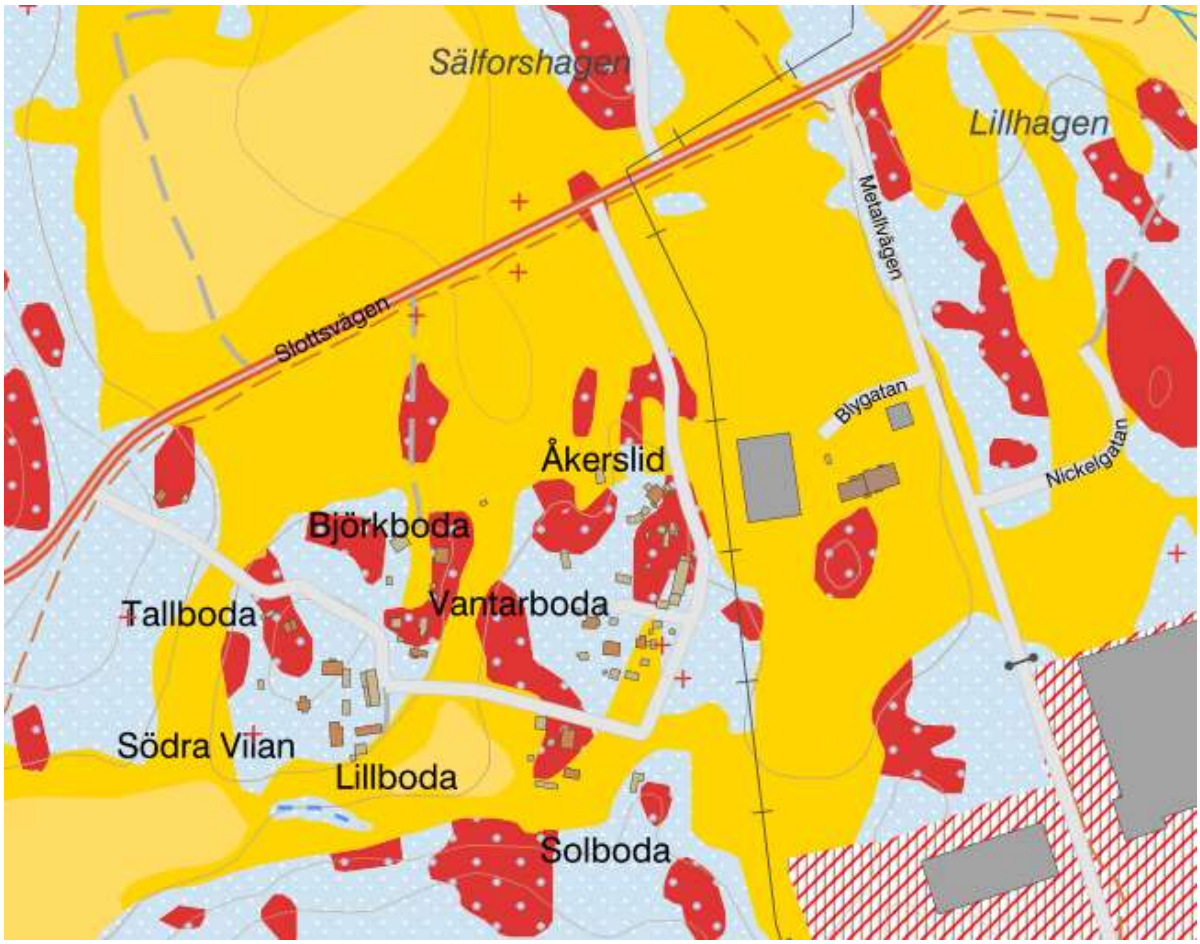
Ett större sammanhängande grönområde skapas centralt i planområdet som ger fina rekreationsområden för de boende. Från planprogrammet Mer Rosersberg föreslås ett grönt stråk som sträcker sig genom Vantarboda och mot centrala Rosersberg, vilket har implementerats i detaljplanen. Rosersberg och Vantarboda är präglad av det gröna och det naturnära läget som uppskattas av de boende, bland annat närheten till Slottsparken och Rosersberg Slott. I Rosersberg villasamhälle finns flera lekplatser och idrottsmöjligheter.

Föreslagna gröna stråk, ur planprogrammet "Mer Rosersberg!".

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

Marken på platsen består av glacial lera, sandig morän och urberg. De nya byggnaderna sker framförallt på glacial lera. En geoteknisk utredning har gjorts under framtagande av programmet.



Gul: Glacial lera, Ljusgul: Postglacial lera, Rött: Berg, Blått: Morän

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för området. Om inga dagvattenåtgärder görs bedöms föroreningshalterna och belastningen samt dagvattenflödet öka i samband med exploateringen. Med implementering av utredningens dagvattenhanteringsförslag kommer föroreningshalterna och -belastningen från utredningsområdet minska. Dagvattenflödet bedöms kunna fördröjas till den befintliga nivån, enligt Sigtuna kommuns riktlinjer.

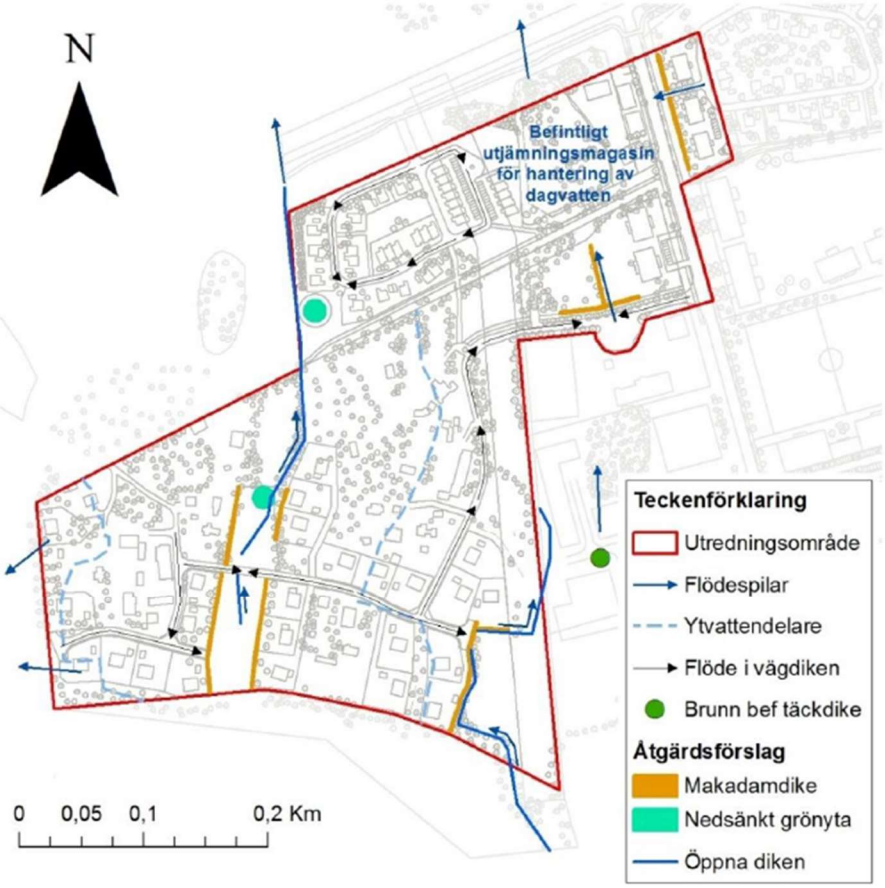


Illustration från dagvattenutredningen. Förslag på ungefärlig placering av föreslagna dagvattenåtgärder. Läge för makadamdike i planområdets södra del har justerats österut i och med förändringar av planförslaget jämfört med illustrationsplan.

Dagvattenåtgärder som föreslås i dagvattenutredningen (WSP, 2021) är makadamdiken, nedsänkta grönytor samt diken. Tanken är att avrinning och dagvatten ska transporteras i vägdiken eller över gräsmattor, fram till krossdiken och nedsänkta grönytor där det tillåts fördröjas. Dagvattnet leds sedan vidare i diken till befintliga ledningar/kulvertar, och sedan vidare till Rosersbergsbäcken och slutligen Märstaån. Infiltration kan tillåtas ske i diken, krossdiken och nedsänkta grönytor om det är möjligt, men är inte nödvändig för att systemlösningen ska fungera.

För att uppnå tillräcklig fördröjning krävs en genomtänkt projektering av förskoleområdet, där maximalt 50 % av ytan hårdgörs. Den befintliga grönytan i utredningsområdet södra del (söder om vägen, i anslutning till det södra diket) behålls då den är mottagare av naturvatten från området söder om utredningsområdet. Detta för att förhållandena upp- och nedströms inte ska påverkas.

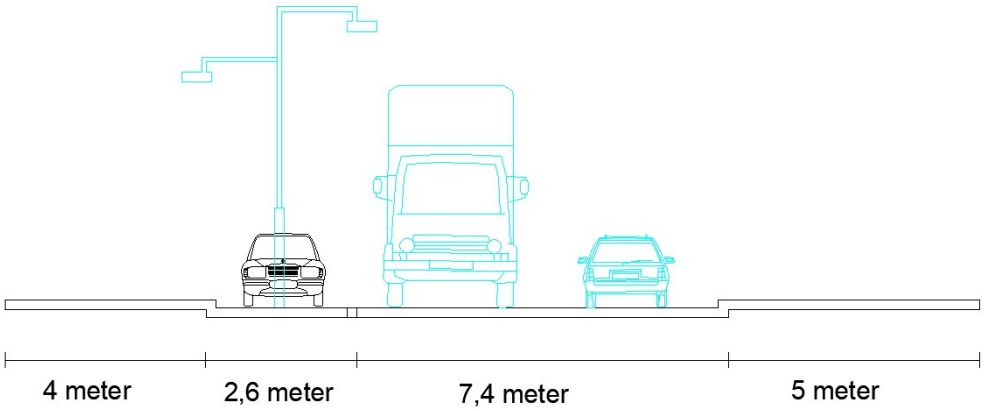
I nuläget finns flera lågpunkter inom utredningsområdet, vilka kan komma att översvämmas vid ett 100-årsregn. Vid exploatering är det viktigt att skapa en genomtänkt höjdsättning för att säkerställa att dagvattenflödet tar den väg som föreslagits samt för att förebygga översvämningar av bostadstomter.

Planområdet ligger inte inom båtnadsområde för något markavvattningsföretag.

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Längst med Slottsvägen går en separat gång- och cykelväg mellan Rosersberg slott och Rosersbergs station. Inom planområdet går en samfälld grusad väg utan trottoar eller belysning. I samband med exploatering av området planeras upprustning av vägen med bl.a. belysning. Se sektion för Metallvägen nedan.



Tillgänglighet

Vägen genom planområdet är i förhållandevis plan och bedöms inte ha några större lutningar. Trottoar finns ej och vägen är grusad med flera potthål som kan göra det svårt att ta sig fram med rullstol. I samband med exploatering av området planeras upprustning av vägen med asfaltering och belysning.

Parkering och angöring

Angöring till fastigheterna sker från den samfällda vägen i området. Bil- och cykelparkering sker inom egen fastighet. Hämta- och lämnazon för förskolan föreslås finnas på Blygatan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Metallvägen där busslinjerna 538 (Rosersbergs station västra-Rotebro station östra) och 576 (Märsta station-Rosersbergs station-Rosersbergs station västra) går.

Till Rosersbergs station är det knappt en kilometer med pendeltåg mellan Märsta-Stockholm central-Södertälje. Pendeltågen har 15-minuterstrafik under dagtid. Från Märsta station går även SJ-regionaltåg till Uppsala och Stockholm.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten finns inte idag i området. Utbyggnad av kommunalt VA planeras att ske vid genomförandet av planen. Se rubrik *Genomförande*.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns inte idag framdraget till området.

El

El finns framdraget till området.

Avfall

Fyrfackskärl finns idag för de boende. Närmaste återvinningsstation återfinns vid Rosersbergs station, öster om järnvägen.

Risker och störningar

Vibrationer

Det finns inte några risker för vibrationer. Verksamhetsområdet söder om Vantarboda är placerade på berg.

Olycksrisker

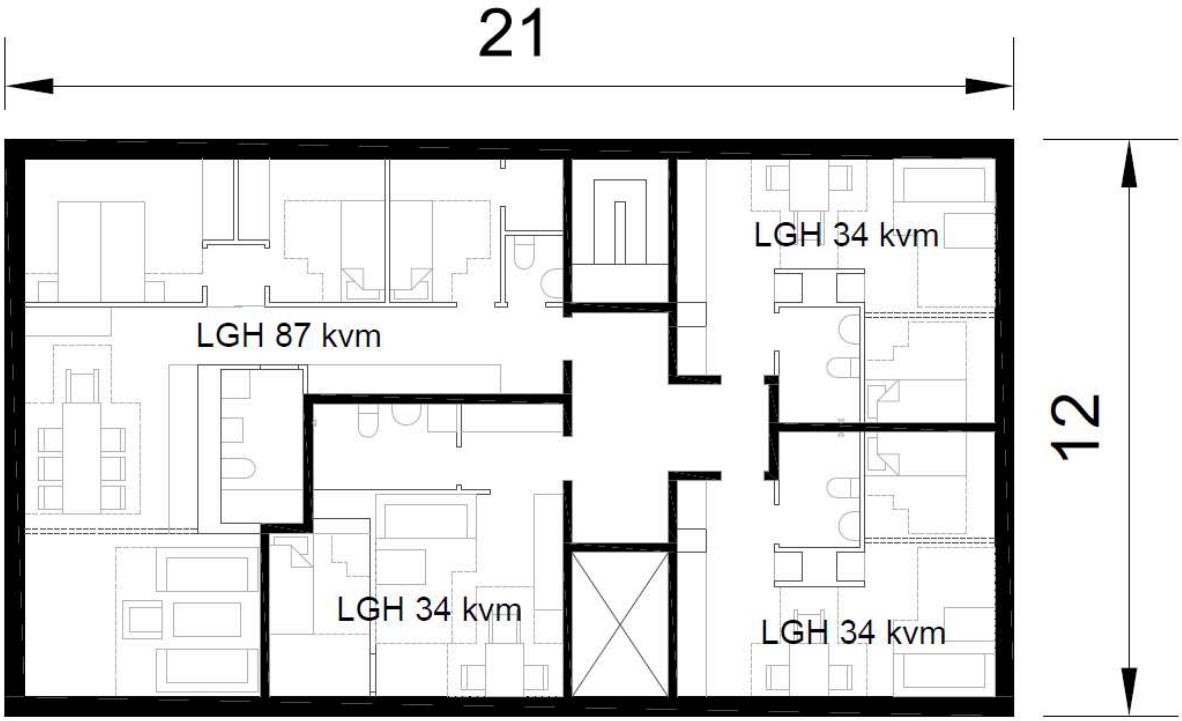
I samband med upprättandet av planprogram för Mer Rosersberg gjordes en översiktlig riskbedömning där ett antal risker pekades ut som relevanta att utreda vidare i kommande detaljplaneskeden. För detaljplan Vantarboda har riskerna kopplade till Rosersbergs verksamhetsområde utretts i en riskutredning. Genomförd riskbedömning visar att riskerna kopplade till verksamhetsområdet i Rosersberg är acceptabla, förutsatt att ett skyddsavstånd på 25 meter vidhålls till Sortera Skandinaviens fastighetsgräns. Under dessa förutsättningar bedömer WSP att planerad markanvändning inom Vantarboda är lämplig utifrån krav i Plan- och bygglagen.

Buller

En bullerutredning har tagits fram för planområdet. En sammanfattning av bullerutredningen återfinns under respektive underrubrik.

Trafikbuller

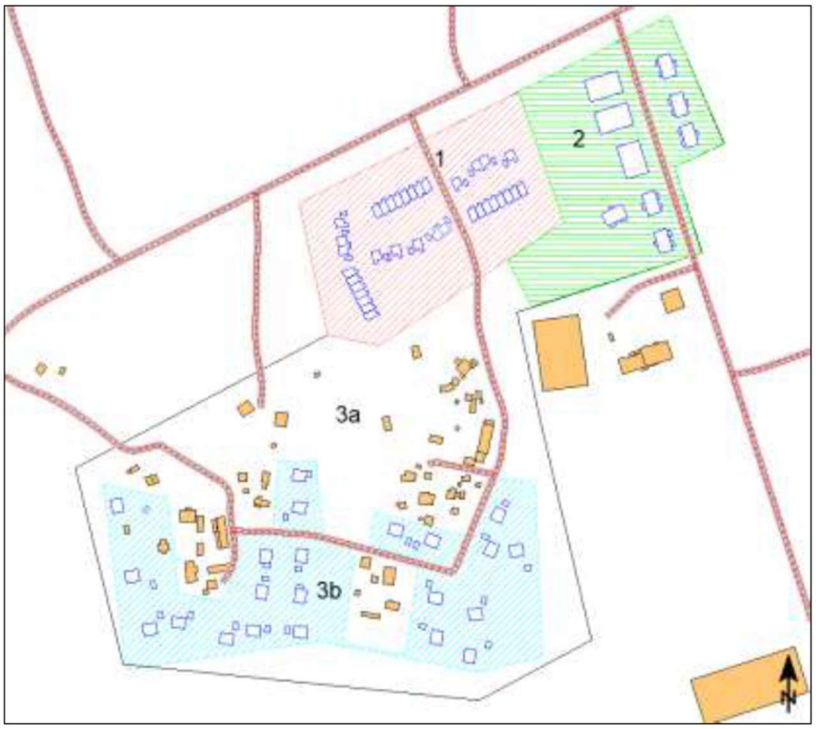
Beräkningarna av ljudnivåer från vägtrafik visar att det finns stora möjligheter att klara gällande riktlinjer för nya bostäder inom planområdet. I de flesta lägen klaras 60 dBA ekvivalent ljudnivå (dock ej närmare än 9 meter från Metallvägen), vilket är riktvärdet som erfordras för att inte behöva anpassa bostäderna efter bullersituationen. Även en bullerdämpad uteplats där riktvärden klaras kan erhållas intill samtliga planerade bostäder. Förskoletomten klarar riktvärdet på hela gården. Bilden nedan visar hur anpassning kan göras för bostäder längs med Metallvägen med mindre lägenheter mot gata.



Exempellösning typplan flerbostadshus. Planen möjliggör att huskropparna placeras med kortsida eller långsida mot Metallvägen.

Industribuller

För verksamhetsområden söder om planområdet har schablonberäkningar av ljudnivåer utförts. I Område 1 och 2 är bedömningen att risk för störning från verksamhetsområdet är mycket liten. Även i Område 3, där planen ska medge förtätning i ett område med befintliga bostäder, är bedömningen att risk för störning från verksamhetsområdet är liten.



Övriga bullerkällor

Detaljplaneområdet ligger utanför påverkansområdet för buller från totalförsvar samt utanför området för ljudnivåer i riksintressepreciseringen avseende flygtrafikbuller från Arlanda.

Räddningstjänst

I norra området finns en brandpost. Vid utbyggnad av verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp kommer det att vara möjligt att tillskapa brandposter även i södra området.

Skred och ras

Enligt SGUs kartunderlag föreligger ingen risk för skred eller ras i området. Byggnation på morän eller urberg i området bedöms inte medföra risk för skred eller ras.

Nästan alla lerskred i Sverige som medfört betydande skador har varit kvickleraskred. I östra Mellansverige har det enligt SGU funnits ”vissa möjligheter till kvicklerebildning”. Det finns alltså en viss risk att leran i området består av kvicklera. Eftersom lutningen i området är så pass låg bedöms risken för skred vara mycket liten, även efter uppfyllnad inför byggnation. Ingen bebyggelse tillåts inom 10 m från diket väster om det norra området mot Slottsvägen, bland annat för att ytterligare minska risken för skred, då risken för skred är som störst mot vatten.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i området.