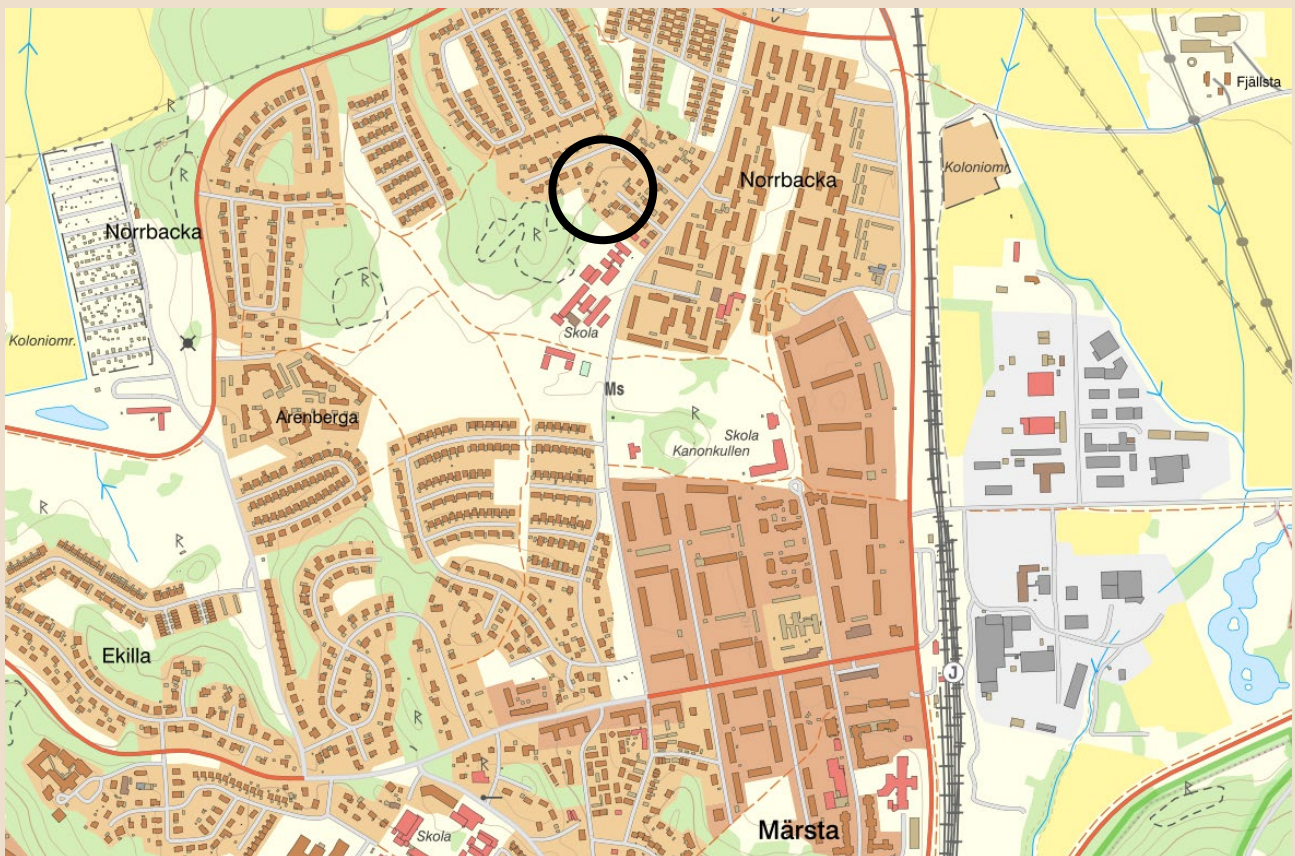




## Detaljplan för Bostäder vid Norrbacka 6:5

Omfattande fastigheterna Norrbacka 6:5, samt del av Norrbacka 3:48, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 1:42 i Märsta, Sigtuna kommun, Stockholms län



# INNEHÅLL

---

<b>Inledning</b> .....	<b>3</b>
Syftet med detaljplanen .....	3
Bakgrund och huvuddrag .....	3
Planhandlingar.....	3
Utredningar .....	3
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	3
Plandata .....	4
Planprocessen.....	4
Medverkande tjänstepersoner.....	5
<b>Planförslag</b> .....	<b>6</b>
Övergripande gestaltningsidé.....	6
Användning.....	6
Egenskapsbestämmelser .....	6
Genomförandetid.....	8
<b>Genomförande</b> .....	<b>9</b>
Organisatoriska frågor.....	9
Fastighetsrättsliga frågor.....	9
Tekniska frågor.....	11
Anmälan och tillstånd .....	11
Ekonomiska frågor.....	11
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>12</b>
Riksintressen .....	12
Bedömning av miljöpåverkan .....	12
Hållbarhetsbedömning .....	12
<b>Förutsättningar</b> .....	<b>15</b>
Tidigare ställningstaganden .....	15
Platsanalys .....	18
Bebyggelse.....	18
Natur och kultur .....	19
Markförhållanden.....	21
Infrastruktur .....	23
Risker och störningar.....	24

# INLEDNING

---

## Syftet med detaljplanen

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för avstyckning och byggnation av totalt tre friliggande enbostadshus på fastighet Norrbacka 6:5 i småhusområdet Norrbacka i norra Märsta. Planen syftar även till att möjliggöra för gemensam in- och utfart för fastigheterna Norrbacka 6:5; nytilkomna fastigheter, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48 samt att anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelse, befintliga terrängförhållanden och intilliggande naturvärden.

## Bakgrund och huvuddrag

Planområdet utgörs av Norrbacka 6:5 samt del av de intilliggande fastigheterna Norrbacka 3:5, Norrbacka 3:48 och Norrbacka 1:42.

Norrbacka 6:5 är idag en villatomt på 2030 m<sup>2</sup> i Märsta tätort. På fastigheten finns ett bostadshus från tidigt 1900-tal med tillhörande bostadskomplement. Intilliggande bebyggelse utgörs av villatomter på mellan 700-1500 m<sup>2</sup> samt ett grupphusområde i sydost med tomter på 400-600 m<sup>2</sup>. Fastigheten gränsar i nord- och sydväst mot naturmark.

En av fastighetsägarna till Norrbacka 6:5 inkom den 2022-02-14 med en ansökan om planbesked för att möjliggöra en avstyckning i syfte att tillskapa två ytterligare villatomter. Nuvarande plan stödjer inte fler byggrätter på fastigheten och gällande fastighetsindelingsbestämmelser omöjliggör fastighetsbildning varför en ny detaljplan behöver tas fram.

Detaljplanen innebär att del av fastighetsindelingsbestämmelse F:203 upphävs. Planen tillåter en minsta fastighetsstorlek på 600 m<sup>2</sup> samt en största total byggnadsarea på 20 % av fastighetsstorleken. Detta betyder att totalt tre fastigheter kan bildas av Norrbacka 6:5. Detaljplanen möjliggör även för bevarande av den huvudbyggnad som idag står på Norrbacka 6:5. Vidare innebär detaljplanen att gemensamhetsanläggning för väg och avfallshantering möjliggörs inom planområdet.

Tomtstorlekar, exploateringsgrad och placeringen av de nya enbostadshusen anpassas till omkringliggande bebyggelse och intilliggande naturmark.

## Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta

## Utredningar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan

## 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 plan- och bygglagen (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) miljöbalken, att upprättas.

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken iakttas.

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

## Plandata

Planområdet utgörs av Norrbacka 6:5 samt del av Norrbacka 3:5, Norrbacka 3:48 och Norrbacka 1:42. Fastigheten Norrbacka 6:5, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48 är i privat ägo. Planområdet omfattar del av den allmänna gatan Ekorrvägen (Norrbacka 1:42) som ägs av Sigtuna kommun.

Planområdet gränsar till Norrbacka 6:7 och Norrbacka 6:4 som är i privat ägo samt till naturmark i väster som ägs av Sigtuna kommun.

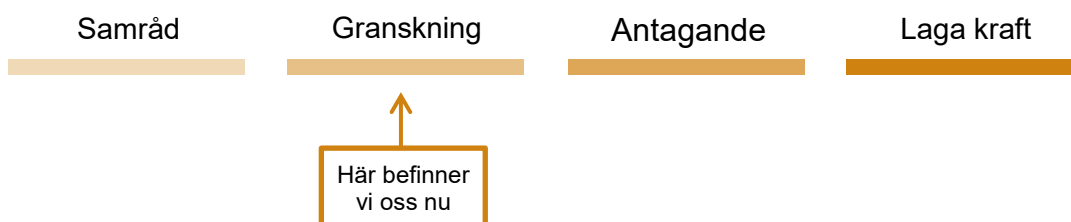


*Planområdet markerat med vit streckad linje.*

## Planprocessen

Beslut om planuppdrag fattades 2022-05-31 av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. I och med detta gavs samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom planläggning med standardförfarande pröva förutsättningarna för bostäder vid Ekorrvägen omfattande fastigheten Norrbacka 6:5 i Märsta, Sigtuna kommun, Stockholms län. Detaljplanen befinner sig för närvarande i granskningsskedet.

Den färdiga detaljplanen planeras att antas av kommunfullmäktige under andra halvåret av 2023.



## Medverkande tjänstepersoner

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

# PLANFÖRSLAG

## Övergripande gestalningsidé

Planförslaget bygger vidare på den befintliga trädgårdskaraktären i området genom att möjliggöra ytterligare två friliggande enbostadshus. Tomterna och byggnaderna anpassas till omkringliggande bebyggelse avseende fastighetsstorlek, exploateringsgrad, byggnadshöjd och placering av byggnad på fastigheten. Byggnaderna ska i möjligaste mån anpassas till terrängen.

Planförslaget kräver att en gemensam in-/utfart mot Ekorrvägen löses inom lantmäteriförrättning. Planen möjliggör för detta genom markreservat om gemensamhetsanläggning för väg för fastigheterna Norrbacka 6:5; nytillkomna fastigheter, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48. Prövning av detta görs av lantmäteriet. Ansökan görs och bekostas av fastighetsägaren.



Ovan till vänster: Illustration över möjlig ny bebyggelse inom planområdet med huvudbyggnaden på Norrbacka 6:5 bevarad. Ovan till höger: Illustration över möjlig ny bebyggelse inom planområdet om huvudbyggnaden på Norrbacka 6:5 ersätts av nybyggnation.

## Användning

### Allmän plats

GATA Områden betecknat med ”GATA” syftar till att säkerställa att marken som idag används som gata även fortsättningsvis ska ha denna användning. *PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p*

### Kvartersmark

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

## Egenskapsbestämmelser

### Begränsning av markens utnyttjande



Områden som prickat enligt beteckning får inte förses med byggnadsverk.

Bestämmelsen begränsar möjligheten att bebygga planområdet mot allmän platsmark och mot angränsande grupphusområde. Begränsningen införs även på mark som belastas med höga vattenflöden vid skyfall för att säkerställa fria evakueringsvägar.

*PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p*

## Höjd på byggnadsverk

- $h_1$  Högsta nockhöjd är 7,5 meter. Bestämmelsen syftar till att anpassa nytillkommen bebyggelse till karaktären i området. *PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

## Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- $g_1$  Områden betecknat med ” $g_1$  – Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg” syftar till att säkerställa mark för gemensam in-/utfart för fastigheterna Norrback 6:5, nytillkomna fastigheter, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48. *PBL 4 kap 18 §*
- $g_2$  Områden betecknat med ” $g_2$  – Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshantering” syftar till att säkerställa mark för gemensam avfallshantering. *PBL 4 kap 18 §*


## Placering

- $p_1$  Byggnad ska i största möjliga mån anpassas till terrängen. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla områdets karaktär. *PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

## Skydd mot störningar

- $m_1$  Avskärande dike ska anläggas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nybyggnation ej medför ökad översvämningsrisk för angränsande fastighet. *PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.*

## Stängsel, utfart och annan utgång

-  Bestämmelse om utfartsförbud syftar till att begränsa antalet in- och utfarter från planområdet mot Ekorrvägen. *PBL 4 kap § 9*

## Takvinkel

- $o_1$  Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader. För mansardtak är minsta takvinkel 20 grader. För takkupor och mindre utbyggnader tillåts flackare tak. Bestämmelsen syftar till att anpassa nytillkommen bebyggelse till karaktären i området. *PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

## Utformning

- $f_1$  Endast friliggande enbostadshus. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla områdets karaktär av villaområde. Garage får utföras vidbyggda med huvudbyggnad. *PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

## Utförande

- $b_1$  Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet till omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. *PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

- b<sub>2</sub> Marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet till omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten.  
*PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.*

## Utnyttjandegrad

- e<sub>1</sub> Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock högst 200 m<sup>2</sup> total byggnadsarea per fastighet. Utnyttjandegraden överensstämmer med den inom befintliga villatomter i området.  
*PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.*

## Villkor för startbesked

- a<sub>1</sub> Startbesked får inte ges förrän avskärande dike enligt bestämmelse m<sub>1</sub> har kommit till stånd. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nybyggnation ej medför ökad översvämningsrisk för angränsande fastighet.  
*PBL 4 kap §14 1 st 4 p.*

## Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

### Fastighetsstorlek

- d<sub>1</sub> Minsta fastighetsstorlek är 600 m<sup>2</sup>. Bestämmelsen möjliggör för fastighetsreglering av Norrbacka 6:5 med upp till totalt tre fastigheter.  
*PBL 4 kap. 18 §*

### Genomförandetid

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



# GENOMFÖRANDE

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Planområdet omfattar del av den allmänna gatan Ekorrvägen. Sigtuna kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

### Ansvarsfördelning för genomförande

För planarbete ansvarar Sigtuna kommun. Planarbetet inklusive nödvändiga utredningar finansieras av fastighetsägare.

Fastighetsbildning och bildande av rättigheter utförs av lantmäteriet. Ansökan utförs och prövningen bekostas av fastighetsägare.

För framdragning av ledningar för vatten och avlopp till fastighetsgräns ansvarar Sigtuna vatten och renhållning AB (SIVAB). För dragning av ledningar på kvartersmark ansvarar fastighetsägare. Framdragning av ledningar bekostas av fastighetsägare.

För utbyggnad av kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

Åtgärd	Utförs av	Finansieras av
<i>Planarbete</i>	Sigtuna kommun	Fastighetsägare
<i>Fastighetsbildning</i>	Fastighetsägare ansöker	Fastighetsägare
<i>Kvartersmark, t ex ledningsdragning, iordningställande av mark, dagvattenanläggningar</i>	Fastighetsägare	Fastighetsägare

## Avtal

### Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Sigtuna kommun och fastighetsägarna i syfte att reglera detaljplanens genomförande. Avtalet reglerar huvudsakligen anpassning mot allmän platsmark.

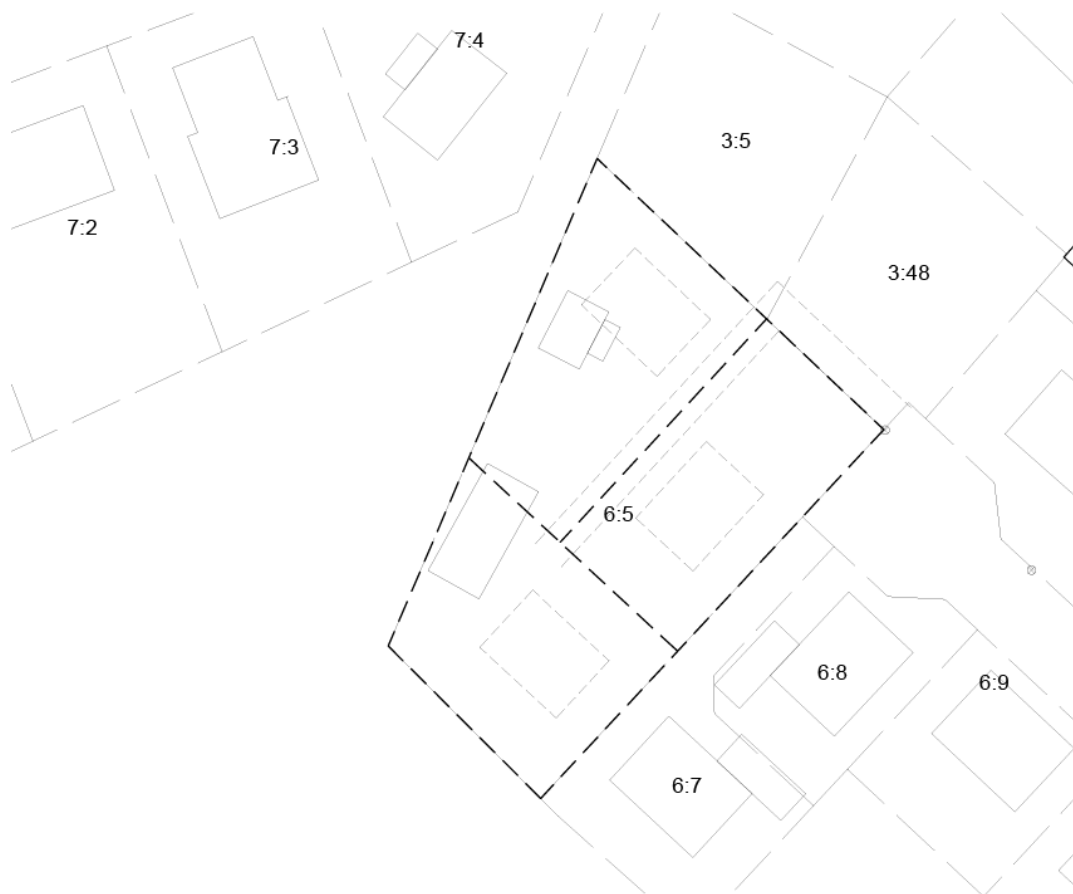
Motivet till upprättande av exploateringsavtalet är att säkerställa att gränsen mot naturmarken är tydlig och att allmänheten fortsatt har tillträde till naturområdet. Delar av närliggande naturmark har tidigare annekterats av intilliggande privata markägare. Avtalet reglerar viten vid skada på träd och vegetation på allmän plats; viten, ansvar och riktlinjer för etableringsytor; ansvar och finansiering av fastighetsbildning, ansvar för markering av fastighetsgränser; ansvar och finansiering av bildande av gemensamhetsanläggningar för väg och utrymme för avfallshantering.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Förslaget möjliggör för avstyckning av Norrbacka 6:5. Med planens bestämmelser regleras minsta fastighetsstorlek till 600 m<sup>2</sup>. Detta innebär att det, när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft, är möjligt att bilda ytterligare två fastigheter av nuvarande Norrbacka 6:5.

En möjlig fastighetsbildning illustreras här:



*Illustration över möjlig fastighetsbildning. Grå streckad linje illustrerar möjlig placering av bvvudbyggnader och in-/ utfart.*

## Markanknutna rättigheter

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en gemensam in- och utfart mot Ekorrvägen för Norrbacka 6:5; nyttillkomna fastigheter, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48 genom bildande av gemensamhetsanläggning. Markreservat för detta har utlagts i detaljplanen (g1).

På fastighet Norrbacka 3:48 finns idag ett officialservitut för in- och utfart, till förmån för Norrbacka 3:5. Servitutet behöver upphävas till följd av gemensamhetsanläggningens bildande.

Nybildning av fastigheter kan vidare innebära att rättigheter för bland annat vatten och avloppsledningar behöver bildas. Någon eller några av fastigheterna kommer behöva belastas med servitut för ledningar.

Gemensamhetsanläggning för utrymme för avfallshantering kan behöva bildas i anslutning till Ekorrvägen för att möjliggöra för lämplig placering och upphämtning av dessa. Markreservat för detta har utlagts i detaljplanen (g2).

Prövning av rättigheter utförs av lantmäteriet. Ansökan utförs och prövning bekostas av fastighetsägaren.

## Fastighetsindelningsbestämmelser

Tomtindelningsplan F:203 från 1975-05-06, som gäller som fastighetsindelningsbestämmelser, gäller för Norrbacka 6:5. Fastighetsindelningsbestämmelser för Norrbacka 3:5 och 3:48 är upphävda genom ändringsplan 327 (lagakraft 2021).

Detaljplanen innebär att del av tomtindelning F:203, enbart berörande fastigheten Norrbacka 6:5, upphävs. Resterande fastighetsindelningsbestämmelser fortsätter att gälla. Att del av fastighetsbestämmelserna upphävs innebär att det är möjligt att ändra fastighetsgränser inom planområdet efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningar för vatten, spillvatten/avlopp samt dagvatten finns idag framdragna till vändplan vid Ekorrvägen och befintlig fastighet Norrbacka 6:5 är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet genom förbindelsepunkt/VA-servis vid fastighetsgräns. Dimensioner hos befintliga ledningar i Ekorrvägen är tillräckliga för att ansluta ytterligare två fastigheter till nätet.

Nya fastigheter kan anslutas till befintlig VA-servis vid fastighetsgräns mot Norrbacka 6:5. Detta kräver att befintlig VA-servis dimensioneras om. Omdimensionering av VA-serviser utförs av Sigtuna vatten och renhållning AB, SIVAB, och bekostas av fastighetsägaren genom vid alla tillfällen gällande VA-taxa.

Någon eller några av fastigheterna kommer behöva belastas av servitut för VA-serviser. Detta behöver tas om hand vid lantmäteriförrättningen av fastigheten.

## Anmälan och tillstånd

### Ekonomiska frågor

#### Kostnader och avgifter

Detaljplanarbetet har bekostats med planavtal varav en detaljplaneavgift inte ska tas ut i samband med bygglov. Fastighetsägaren bekostar samtliga av samhällsbyggnadskontorets utförda arbeten i samband med framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar. Lantmäteriförrättning behövs för fastighetsbildning. Kostnaden för de lantmäteriatgärder som krävs för detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägare. Omdimensionering av VA-serviser utförs av Sigtuna vatten och renhållning AB, SIVAB, och bekostas av fastighetsägaren genom vid alla tillfällen gällande VA-taxa.

I exploateringsavtalet regleras vite för skador på allmän platsmark åsamkade av exploatör.

# KONSEKVENSER

---

## Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen enligt Länsstyrelsens webGIS.

## Bedömning av miljöpåverkan

I enlighet med 6 kap 6 § miljöbalken ska kommunen för alla planer och program genomföra en strategisk miljöbedömning, i och med vilken planens miljöeffekter ska identifieras, beskrivas och bedömas. Nedan sammanfattas i grova drag den miljöbedömning som gjorts för detaljplanen.

Den aktuella planen möjliggör för avstyckning och nybyggnation på tomt i befintligt villaområde. Planområdet omfattar således kvartersmark som redan idag är planlagd för bostäder. Den nya bebyggelsen liknar avseende exploateringsgrad och karaktär omgivande bebyggelse. Genom planbestämmelser regleras att de sociala och ekologiska värdena hos intilliggande naturmark ej påverkas negativt.

Genomförande av planen innebär sannolikt att andelen genomsläpplig mark och växtlighet inom planområdet minskar och mängden trafik ökar något. Denna förändring bedöms ej vara betydande. Förutsättningar för hantering av dagvatten bedöms fortsatt vara goda inom fastigheten.

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

## Hållbarhetsbedömning

### Ekologisk hållbarhet

#### Miljömålen

Sveriges miljömål kan ses som det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Miljömålen ska vara vägledande för samhällets miljöarbete och består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål. Av miljö kvalitetsmålen svarar aktuell detaljplan tydligast mot målet *God bebyggd miljö* med dess tio preciseringar som regeringen har fastställt.

Detaljplanen möjliggör för viss förtätning av bostäder inom befintlig bebyggelsestruktur där tillgång till infrastruktur, kollektivtrafik, GC-nät och naturområden är god. Detaljplanen reglerar genom planbestämmelser hur tillkommen bebyggelse ska anpassas till omgivande naturmark och bostadsområde. Planen anses på detta sätt bidra till en hållbar bebyggelsestruktur.

#### Miljö kvalitetsnormer

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

#### Vatten

Recipient för planområdet är Märstaån (VISS EU\_CD: SE661509-161755), som i sin tur rinner ut i Mälaren. Märstaån har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Kvalitetskravet för ekologisk status är att Märstaån ska uppnå måttlig ekologisk status 2033, vilket innebär att ingen försämring avseende detta får ske. Den huvudsakliga anledningen till vattenförekomstens måttliga ekologiska status är övergödning samt arsenik.

Orsaken till att god kemisk status inte uppnås är att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. När det gäller statusen för Hg och PBDE så är det Havs- och vattenmyndigheten som utifrån en nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för Hg och PBDE överskrids i Sveriges alla vattenförekomster. Orsaken till detta är långväga atmosfärisk deposition av Hg och PBDE till mark och

vatten resulterat i en belastning av dessa ämnen så att halterna i vatten överskrider sina respektive gränsvärden. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen så är det statusen för PFOS som gör att god kemisk status alltså inte uppnås i vattenförekomsten Märstaån.

Kvalitetskravet för kemisk status är god kemisk status avseende PFOS senast 2027. Mindre stränga krav är satt för polybromerade difenylterar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Skälet för undantag är att det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE och Hg till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Sigtuna kommun bedömer att påverkan av dagvatten inom planområdet är begränsad, eftersom det handlar om en liten yta och en användning (villabebyggelse) med goda förutsättningar att omhändertaga och rena dagvattnet lokalt. Kommunen bedömer att planen med de åtgärder som föreslås för LOD under kapitlet *Dagvatten* inte riskerar MKN i Märstaån. Strängare eller dyrare åtgärder i planområdet bedöms inte vara av mer nytta för Märstaån.

### **Arbete med vattenvård inom Sigtuna kommun**

Sigtuna kommun arbetar aktivt, bland annat genom *Märstaåns vattensamverkan*, med vattenvård för att uppnå god ekologisk och kemisk status i recipienten Märstaån.

- Inom *Märstaåns vattensamverkan* bedrivs miljöövervakning, där kommunen genom regelbunden provtagning, bland annat av PFOS, följer hur vattendrag mår. Målet med samverkan är att förbättra kommunens sjöar och vattendrag. Sigtuna kommun har anlagt ett vattenlandskap med tillhörande dammar kring Märstaån. En skötselplan har tagits fram av SIVAB.
- Vid större nybyggen uppförs nya dagvattendammar för rening och fördröjning. Sigtuna vatten och renhållning har genomfört slamsugning av Måbydammarna (2029) med recipient Märstaån. Detta innebär förbättrad rening genom att dagvatten som når dammen lättare sedimenteras och urlakning av föroreningar/metaller från sediment i dammen minskar.
- Under 2023 ska provtagning och undersökning av ett flertal befintliga dammar utföras för att identifiera eventuella behov av åtgärder. Provtagning ska göras av bland annat Måbydammarna, Steningedalens våtmark och Moralundsdammen, vilka alla är dammar som mynnar ut i Märstaån. Dammarna tar emot vatten främst från jordbruks- och industrimark.
- Kommunen genomför 2023 en förstudie, LONA-projektet, i syfte att undersöka förutsättningarna för att anlägga minst en våtmark längst Odensalabäcken, ett vattendrag inom Märstaån avrinningsområde. Utredningen kommer att hantera översvämningssituationer, erosion och föroreningsbelastning. Åtgärderna ska på sikt hjälpa att balansera vattenflöde, förbättra vattenkvaliteten i Märstaån och Mälaren, förstärka den biologiska mångfalden samt möjliggöra ett attraktivt rekreativt område.

### **Luft**

Inom planområdet eller i dess närområde finns inga platser där miljö kvalitetsnormer överskrider idag eller miljö kvalitetsmålet "Frisk luft" äventyras.

Planområdet har närhet till träd och grönska som tar upp partikelutsläpp från fordonstrafik i närområdet, varför luftföroreningshalterna är låga. Trafikmängderna som passerar området är små. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för luft och att den kan fortsätta följas.

## **Social hållbarhet**

### **Barnrättsperspektivet**

Sedan 2020 är barnkonventionen lag i Sverige vilket innebär att barnets bästa ska sättas i främsta rummet i alla beslut som berör barn. Barn har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Planen omfattar ett bostadsområde och kan därför antas beröra barn. I detaljplanarbetet har inte barn själva fått möjlighet att uttrycka sin åsikt.

Planområdets läge med närhet till skola och förskola samt access till befintligt gång- och cykelnät gör det lämpligt, ur ett barnperspektiv, att tillföra bostäder till området. Planen gränsar till ett naturområde som genom sina rekreativvärden och sociala värden har en viktig betydelse för barn i närområdet. Genom planbestämmelser och exploateringsavtal säkerställs att de sociala värden som är kopplade till naturområdet inte äventyras av planen.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inga barn diskriminerats av beslutet.

### **Trygghet och integration**

Planförslaget bidrar med ett möjligt tillskott av bostäder till det befintliga bostadsområdet. De nya bostäderna bygger vidare på befintligt mönster av villatomter med angöring via bostadsgata. Detta mönster skapar förutsättning för en god social kontroll, med gatan som kontaktyta mellan grannar. Planen möjliggör för goda boendemiljöer inom planområdet med avseende på tydliga gränser mellan privata och gemensamma platser. Planen bedöms inte ha någon betydande påverkan på integrationen.

### **Tillgänglighet**

Bostäder och tomter ska anordnas i enlighet med gällande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Krav på tillgänglighet prövas vid bygglov.

Detaljplanen möjliggör tillgänglig angöring samt placering av avfallskärl inom acceptabelt avstånd från bostadsentré för de nya bostäderna.

Då delar av närliggande naturmark idag har annekterats av intilliggande privata tomter finns viss risk för annektering av intilliggande naturmark i samband med exploatering. För att säkerställa allmänhetens tillträde och tillgänglighet till naturområdet har ett exploateringsavtal upprättats. Se vidare under kapitel *Genomförande* under rubrik *Avtal*.

Planförslaget påverkar i övrigt inte tillgängligheten i området.

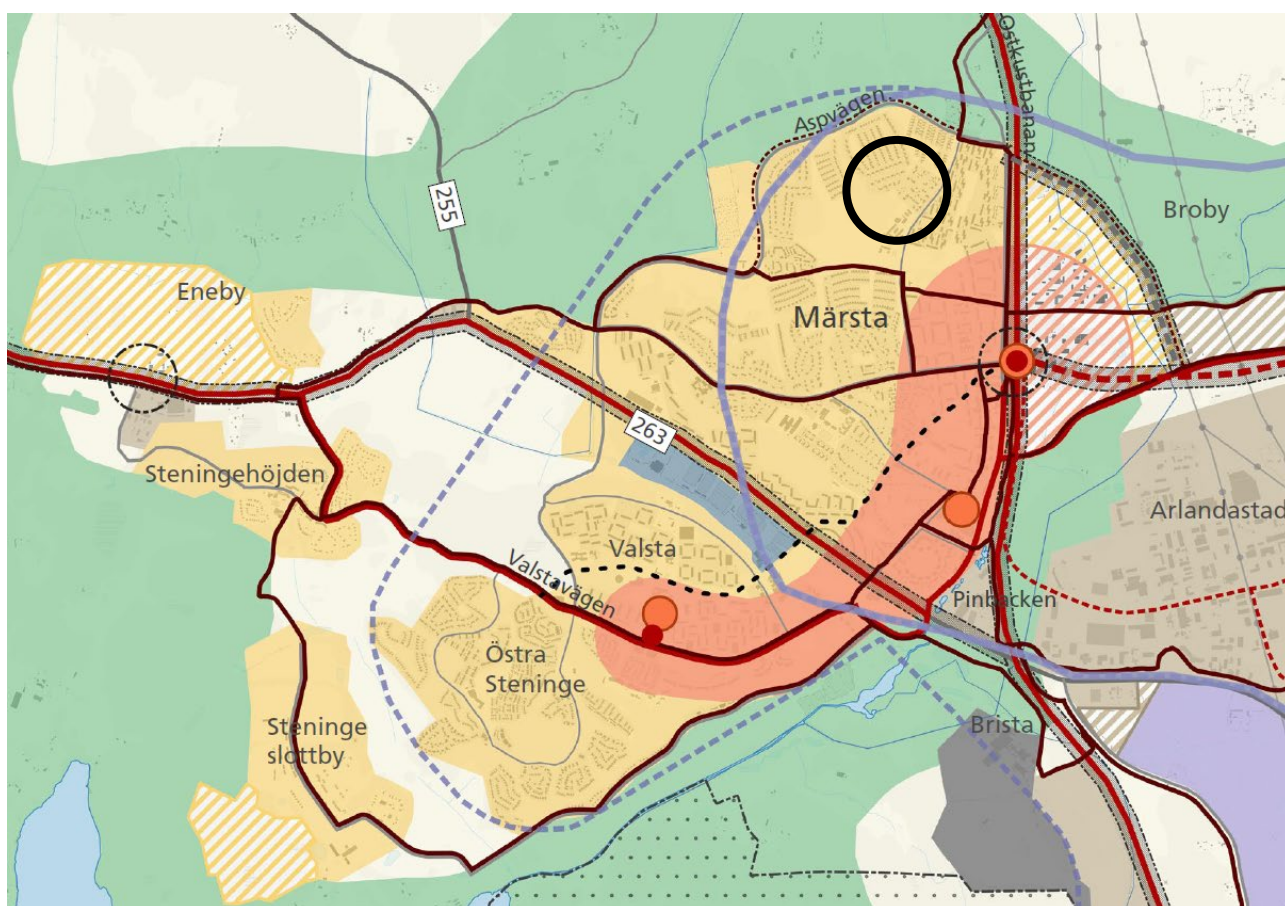
# FÖRUTSÄTTNINGAR

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Enligt översiktsplan för Sigtuna kommun antagen av kommunfullmäktige 2022 anges markanvändningen för planområdet som sammanhängande bostadsbebyggelse. Översiktsplanen anger vidare att bostadsutveckling ska koncentreras till områden med god kollektivtrafikförsörjning, befintlig fysisk infrastruktur och offentlig och kommersiell service. Vid förtätning ska denna ske varsamt och med hänsyn till platsens skilda förutsättningar. Utgångspunkter är att kompletteringar ska medföra mervärde till platsen eller kommunen i stort.

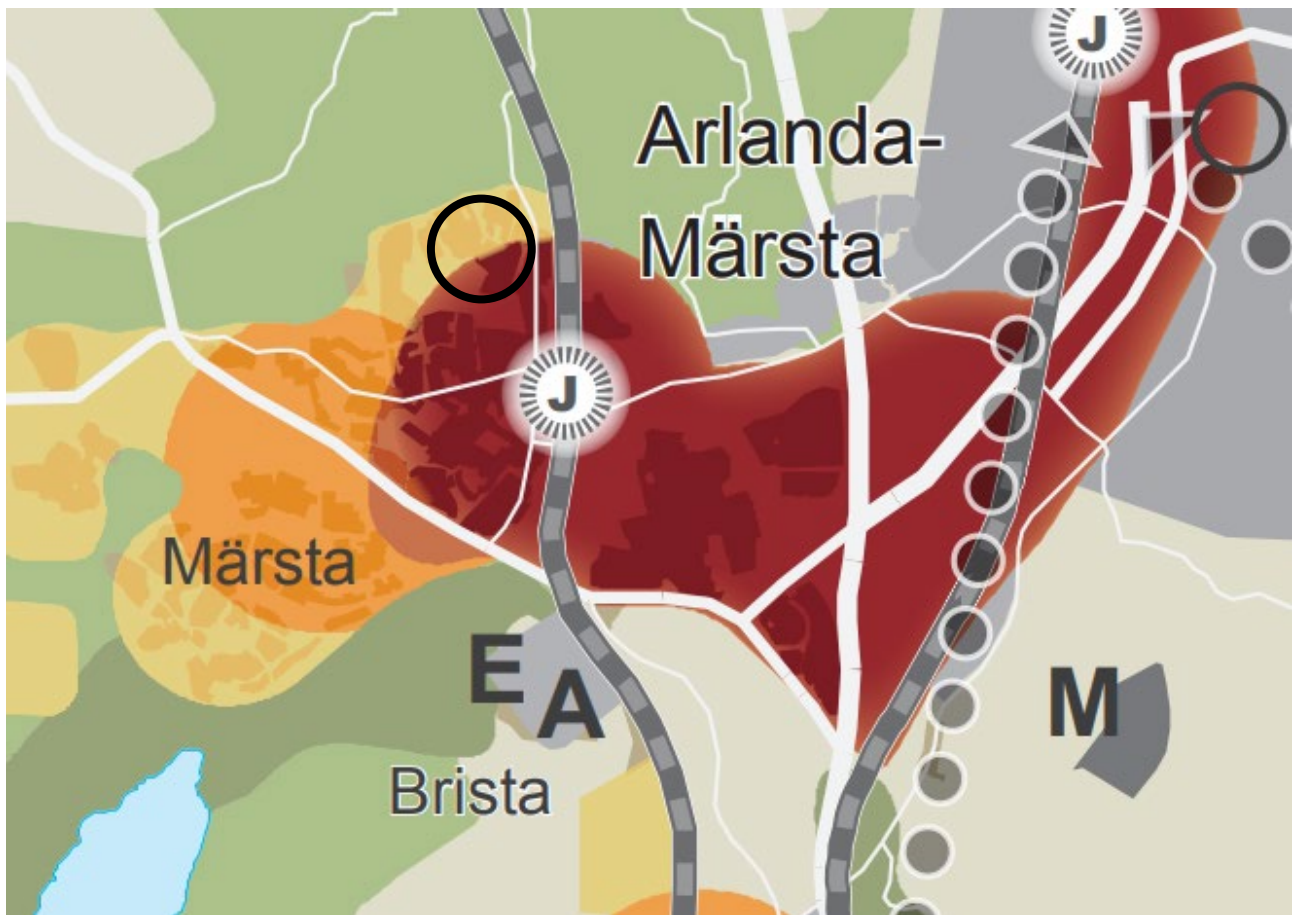
Översiktsplanen säger vidare att bebyggelse från Märstas tidiga framväxt är viktiga kulturhistoriska spår och att denna tillsammans med omgivande kulturlandskap ska ses som en resurs att bevara och framhäva i stadsmiljön. Om den gröna infrastrukturen anger översiktsplanen att denna ska värnas.



Markanvändningskarta för Märsta (Översiktsplan för Sigtuna kommun 2022). Gul: sammanhängande bostadsbebyggelse; Ljusröd: mångfunktionell bebyggelse; Grön: natur och friluftsliv; Röd linje: kollektivtrafikstråke. Svart ring markerar läge för planområde.

### Regionala och mellankommunala intressen

I RUF5 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, definieras planområdet som sekundärt bebyggelseområde (gult i bild nedan) angränsande till den regionala stadskärnan Arlanda-Märsta (rött i bild nedan). Området är att betrakta som ett sekundärt bebyggelseområde till sin karaktär men med påtaglig närhet till den regionala stadskärnan. Avstånd till Märsta pendeltågsstation är ca 1200 meter.



Bebyggelsestruktur och grönstruktur i RUFSS 2050 Märsta-Arlanda. Orange: primärt bebyggelseläge. Gult: sekundärt bebyggelseläge. Svart ring markerar läge för planområde.

De sekundära bebyggelselägena har enligt RUFSS en potential att kompletteras och utvecklas, även om ny bebyggelse i första hand bör lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet.

Den regionala utvecklingsplanen anger att komplettering av bebyggelse ska ske inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, med en täthet och omfattning som förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafiken och ger förutsättningar för effektiv energiförsörjning, avfallshandling och ett säkert vatten och avloppssystem. (s 70)

Om den lokala gröna infrastrukturen anges i RUFSS att parker, gröna stråk, bebyggelsenära rekreation och ytor för ekosystemtjänster, exempelvis dagvattenhantering, bör integreras i den samlade bebyggelsen. Grönstrukturens funktioner som bidrar till bättre folkhälsa ska stärkas.

## Riktlinjer för bostadsförsörjning

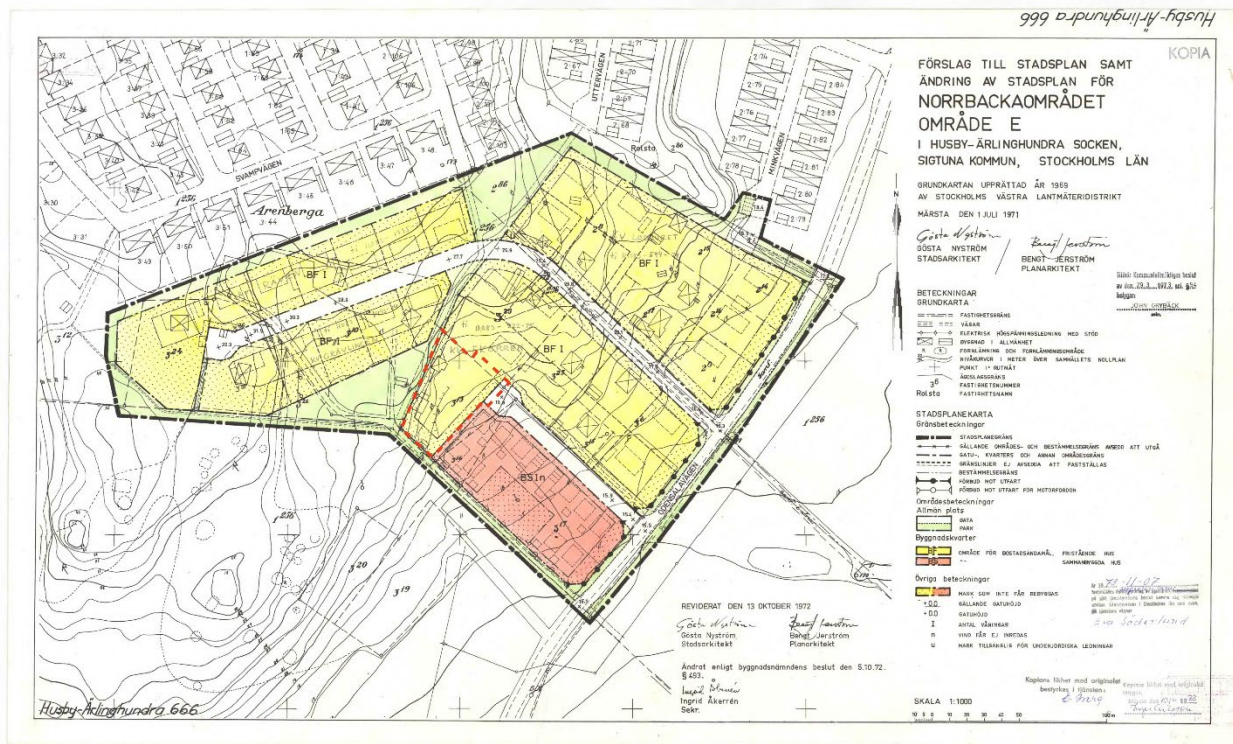
Enligt kommunens bostadspolitiska program *Riktlinjer för bostadsförsörjning* från 2022 ska byggande av småhus och bostadsrätter prioriteras i kommunen. Ny bebyggelse föreslås i huvudsak kollektivtrafiknära eller där det finns möjlighet att få till kollektivtrafik.

## Detaljplaner

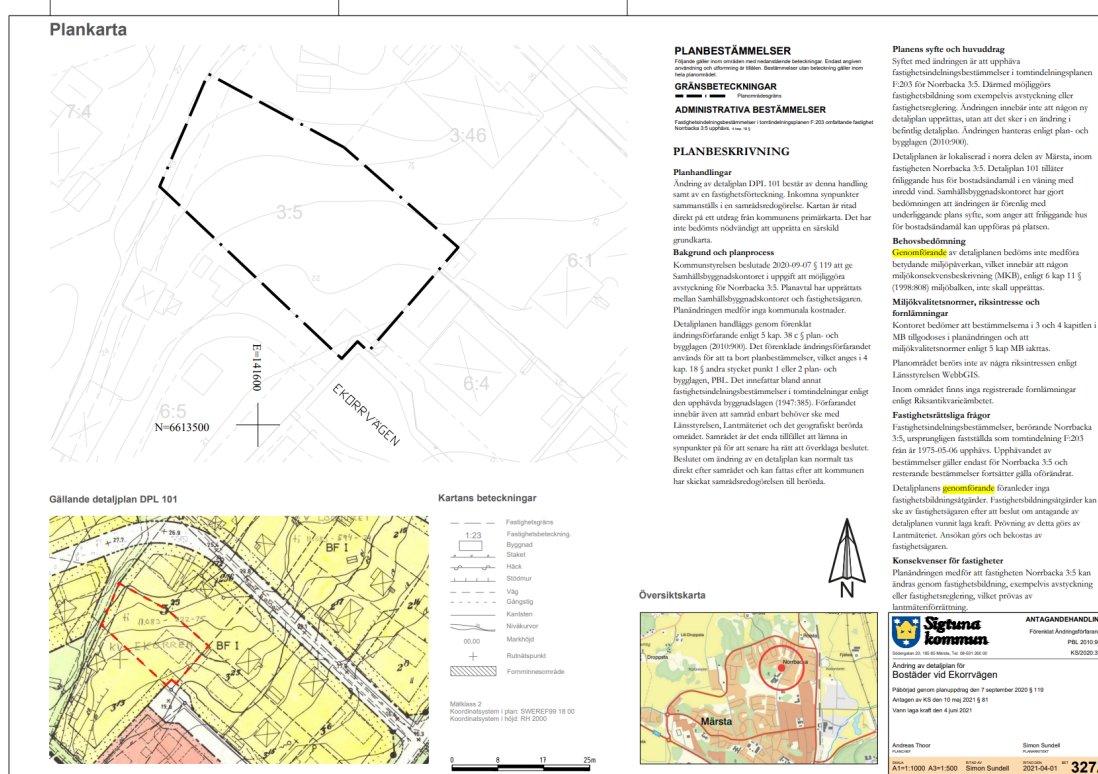
För planområdet gäller i dagsläget detaljplan nr 101, lagakraftvunnen 1973. Enligt detaljplanen får marken inom Norrbacka 6:5, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48 byggas med friliggande enbostadshus i en våning med inredd vind. Högst en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad tillåts per fastighet. Maximal exploateringsgrad är 1/5 dock högst 200 m<sup>2</sup> total byggnadsarea per fastighet. Vidare begränsas markens utnyttjande genom prickmark.

Tomtindelingsplan F:203 från 1975-05-06 gäller för Norrbacka 6:5.





Plankarta detaljplan 101. Aktuellt planområde markerat med röstreckad linje



Plankarta ändringsplan 327Ä

För Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48 gäller ändringsplan 327Ä, lagakraftvunnen 2021-04-21. Innebörden av planen är att del av tomtindelingsplanen F:203 upphävs vilket möjliggör för fastighetsreglering. Ändringsplanen tillför eller ändrar i övrigt inga bestämmelser. För ändringsplan 327Ä har ingen genomförandtid angetts varför denna blir 15 år. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Vid laga kraft kommer den nu föreslagna detaljplanen för området att släcka ut och ersätta del av detaljplan 101.

## Platsanalys

Planområdet ingår i den villa- och småhusbebyggelse som dominerar nordvästra Märsta. Bostadsområdet utgjordes i grunden av äldre avstyckade villatomter som över tid förtätats med småhus och grupphusbebyggelse.

Bostäderna i området nås från de två lokalgatorna Ekorrvägen och Lodjursvägen. De flesta tomterna ligger på mellan ca 700-1500 m<sup>2</sup>, med undantag för grupphusbebyggelsen på södra sidan om Ekorrvägen där tomterna är runt 500 m<sup>2</sup>. I anslutning till grupphusbebyggelsen finns en gemensamhetsanläggning för lekplats på kommunal mark.

Villaområdet gränsar i söder till skolområde och naturmark, i norr till ytterligare småhusområden, och i öster till bostadsområdet Norrbacka med flerbostadshus i lamellhusform i tre våningar. Bostadsområdet i sin helhet sluttar mot sydost.

Planområdet angränsar till naturmark i nord- och sydväst. Intill fastighetsgräns mot naturmarken löper en gång- och cykelväg som leder från Odensalavägen till naturområdet. Gång- och cykelvägen var enligt gällande detaljplan avsedd att förbinda Lodjursvägen med naturområdet, denna förbindelselänk har annekterats av intilliggande villatomter.

## Bebyggelse

### Bostäder, områdeskaraktär och kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

På Norrbacka 6:5 finns idag ett enbostadshus av egnahemskaraktär med visst kulturhistoriskt värde. På tomten finns även äldre fruktträd med eventuellt värde som biologiskt kulturarv, status okänd. Den befintliga bebyggelsens värde bedöms inte vara sådant att rivningsförbud eller skyddsbestämmelser är motiverade. Detaljplanen möjliggör för bevarande av huvudbyggnaden.



Ovan till vänster: Befintlig huvudbyggnad på Norrbacka 6:5. Ovan till höger: fruktträd på Norrbacka 6:5

Bostadsområdet i sin helhet är bebyggt med friliggande enfamiljshus från olika tidsepoker; majoriteten från senare delen av 1900-talet med inslag av äldre bebyggelse såväl som nutida. Karakteristiskt för en stor del av villabebyggelsen, särskilt i delen med grupphusbebyggelse på södra sidan om Ekorrvägen, är att den är utformad som envåningshus med inredd vind och branta sadeltak. I området finns också mer högresta husvolymmer med brutna tak samt envåningshus utan inredd vind med sadel- eller valmat tak.

Majoriteten av huvudbyggnaderna har ett fotavtryck på runt 150 m<sup>2</sup> samt garage/komplementbyggnad på ca 35-50 kvm. Av komplementbyggnaderna är en stor andel sammanbyggda med huvudbyggnaden. Den äldre bebyggelsen har generellt ett mindre fotavtryck.

Större delen av bebyggelsen är placerad med långsidorna utmed lokalatorna. Stora trädgårdar med friare placering på tomten förekommer. Komplementbyggnader är ofta placerade i fastighetsgräns.



*Närliggande bostadshus längs Ekorravägen*

## Arbetsplatser, offentlig och kommersiell service

Arbetsplatser, kommersiell service och offentlig service finns i centrala Märsta ca 1,2 kilometer från planområdet. Öster om planområdet i Norrbacka finns en mindre livsmedelsbutik. Inom planområdet planeras det inte för arbetsplatser eller service.

## Förskola och skola

Inom 100 meter från planområdet finns Lyans förskola. Denna ligger i kvarteret för grupphusbebyggelse. Strax söder om planområdet ligger Norrbackaskolan för låg- och mellanstadieelever. I anslutning till Norrbackaskolan finns sporthall, basketplan och en mindre fotbollsplan. I närområdet finns även Norrbacka förskola, Förskolan Skutan och Björkens förskola.



*Ovan till vänster: Lyans förskola. Ovan till höger: gång- och cykelväg från Odensalavägen upp mot planområdet*

Den gång- och cykelväg som angränsar till planområdet möjliggör idag för en säker väg för barn att ta sig från planområdet till och från skola och förskola. Högstadium finns närmast på Centralskolan och Ekillaskolan.

## Natur och kultur

### Kulturminnen

Inom området finns inga registrerade fornlämningar eller kulturminnen enligt Riksantikvarieämbetet.

I naturområdet öster om planområdet finns fornlämning L2016:1751, RAÄ-nummer Husby-Ärlinghundra 10:1. Denna utgörs av ett gravfält på 150x100-180 meter (Ö-V). Gravfältet består av cirka 50 fornlämningar. Kommunen gör bedömning att planen inte antas påverka fornlämningen eller annat byggnadsminne



Översiktbild med ungefärlig utbredning av fornlämning.

## Naturvärden

Vegetationen inom planområdet består av öppen tomtmark med berg i dagen, fruktträd och övriga träd. Betydande naturvärden har inte registrerats inom planområdet.

Planområdet angränsar till ett naturområde som kan utgöra viktiga livsmiljöer för arter. I artportalen finns dock inga noterade observationer på skyddsvärda arter. Naturområdet är utpekad i kommunens ekodatabas med uppskattad naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. I ekodatabasen är bedömningen av området osäker. I databasen beskrivs att vid åtgärder i eller i anslutning till naturområdet ska en bedömning göras av naturvärden och eventuell påverkan. Sigtuna kommuns kommunekolog har gjort bedömningen att angivna bestämmelser i plankartan är tillräckliga för att naturmarken inte ska påverkas negativt. Planbestämmelserna innebär begränsningar av markens utnyttjande 4,5 meter från fastighetsgränsen mot naturområdet.

Längs gräns mellan planområde och naturmark löper en äldre stenmur. Denna kan vara habitat för ormar och ödlor, vilka är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Ingen bedömning eller inventering av stenmuren har gjorts.

## Parker, grönstruktur, lek och rekreation

Detaljplanen angränsar till ett naturområde som idag är ett viktigt rekreationsområde för de närboende i norra Märsta. Detta utgörs dels av ett ca 5 hektar stort område av kuperad tallskog och dels av öppna stora friitor.

Inom ca 500 meters avstånd finns fyra allmänna lekplatser. Detaljplanen skapar förutsättningar för bostadsnära grönska, rekreation och lek inom kvartersmark för de boende.

# Markförhållanden

## Geotekniska förhållanden

Sveriges geologiska undersökning (SGU) kategoriserar områdets jordart som sandig morän. Besök på platsen visar på delvis berg i dagen. Markens genomsläpplighet kategoriseras av SGU som medelhög.

## Dagvatten

Ledningar för allmänt dagvatten, som kommunen är huvudman för, finns framdragna till fastighetsgräns vid Ekorrvägen. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten inom planområdet bedöms som goda.

### *Dagvattenpolicy*

Sigtuna kommun har via Oxunda Vattensamverkan antagit en dagvattenpolicy (2016) som tillämpas i kommunen. Principen i policyn är att dagvattnet som uppstår på fastigheten ska renas och fördröjas inom fastigheten innan det släpps ut till det allmänna dagvattennätet och att fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. Dagvattenpolicyn ska följas.

VA-huvudman ställer krav på att dagvattenflödet efter utbyggnad, med föreslagna fördröjningsåtgärder, inte får överskrida flödet före utbyggnad. Utbyggnaden ska inte heller försvåra möjligheten att uppfylla miljö kvalitetsnormer (MKN) i berörd recipient.

### *Åtgärder inom planområdet*

- Dagvatten får inte avledas på annan fastighet. Avskärande dike krävs för att förhindra att dagvatten vid skyfall rinner vidare över tomtgränserna och skapar olägenheter för grannfastigheterna. Det avskärande diket bör ledas mot Ekorrvägen till en upphöjd kupolbrunn eller motsvarande (vilket möjliggör för vattnet att i första hand infiltreras) för avledning till det allmänna dagvattennätet. Startbesked för bostadsbyggnad får inte ges förrän det avskärande diket har kommit till stånd. Detta regleras med planbestämmelser.
- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas. Detta innebär att dagvatten ska fördröjas och renas på fastigheten innan det släpps ut till det allmänna dagvattennätet. För enbostadshus ska de första 10 mm regn tas hand om på plats genom lokalt omhändertagande.
- Höjdsättning ska göras så att vatten från tak och hårdgjorda ytor fördröjs och renas i lokala utjämningsmagasin (t ex svackdike eller stenkista) med strypt utlopp innan anslutning till allmänt dagvattensystem. Då vatten från villatomter är förhållandevis rent tillåts detta infiltrera i marken.
- Hårdgjorda ytor inom planområdet ska minimeras så långt som möjligt. En tumregel är att ett normalstort regn kan tas upp av marken om vegetationsytan är lika stor som den hårdgjorda ytan. Genom planbestämmelser regleras att minst 50 % av marken inom fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Det finns många genomsläppliga alternativ som gräs, grus, betonghålstén, rasterplattor eller marksten med breda genomsläppliga fogar.

Kommunen bedömer att påverkan av dagvatten inom planområdet är begränsat eftersom det handlar om en liten yta och framförallt om takvatten som är förhållandevis rent. Med de åtgärderna som förslås för LOD bedömer kommunen att MKN i recipienten Märstaån inte äventyras. Strängare eller dyrare åtgärder i planområdet anses inte vara av mer nytta för Märstaån.

### *Skyfallshantering*

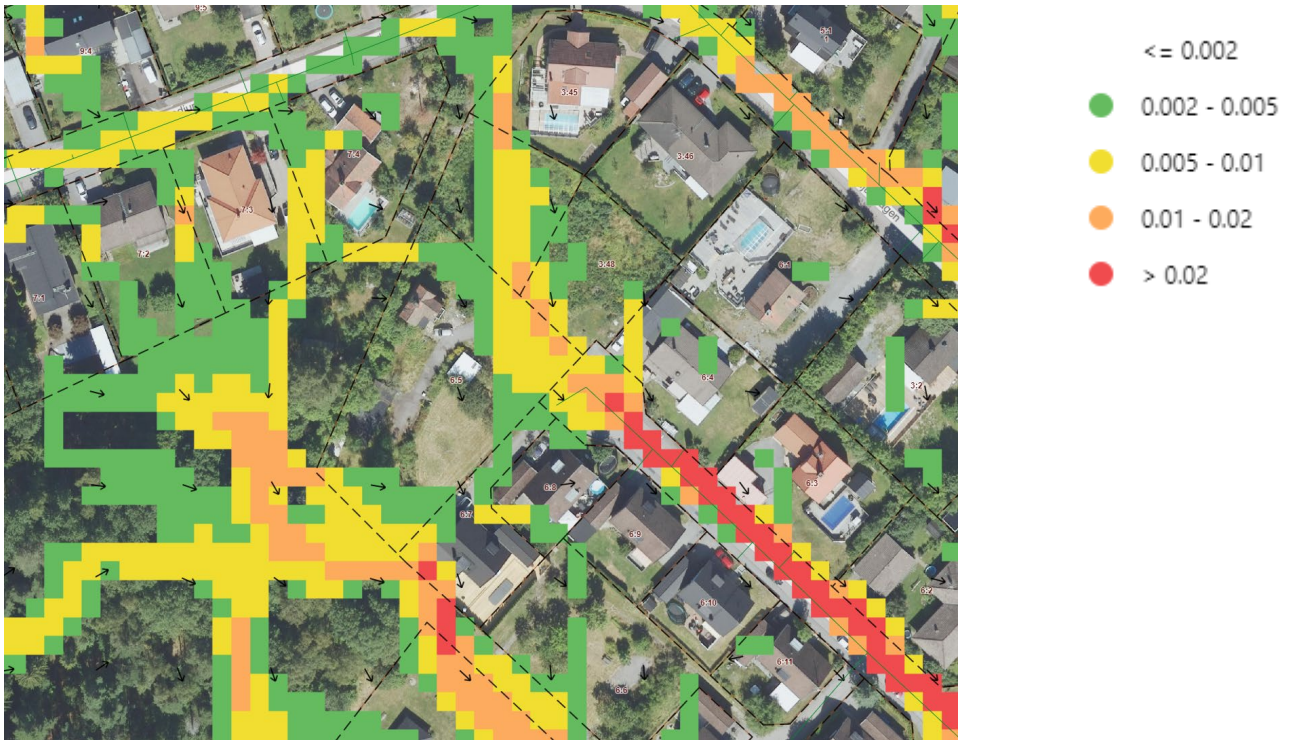
Sigtuna kommuns skyfallskartering visar att det inte finns några lågpunkter inom planområdet idag, bortsett från en yta på baksidan av befintligt bostadshus. Karteringen visar på rikliga vattenflöden över delar av planområdet vid skyfall. Vattnet rinner i sydostlig riktning mot Ekorrvägen och angränsande fastigheter i sydost (se bild från kommunens skyfallskartering nedan).

Vid nybyggnation behöver höjdsättning och placering studeras och åtgärder vidtas så att byggnaderna inte skadas vid kraftigt regn. Hänsyn behöver tas till att framtida regn kan vara intensivare. För att förhindra att

vatten vid skyfall rinner vidare till grannfastighet krävs åtgärder såsom exempelvis avskärande dike mot grannfastigheten med eller utan plantering. Planbestämmelse reglerar att ett avskärande dike anläggs så att vattnet leds på ytan utan att påverka befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet negativt. Villkor för startbesked av bostadsbyggnation är att diket anläggs.

För att säkerställa ytliga evakueringsvägar vid skyfall begränsas byggrätten genom planbestämmelse om prickmark inom Norrbacka 6:5 mot Norrbacka 3:5 och 3:48.

Inga markavvattningsföretag finns i området.



Beräknade maximala flöden (m<sup>3</sup>/m/s) i samband med ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,25. Pilarna visar riktningen som vattenflödena tar.



Beräknade maximala vattendjup (m) för ett 100 års regn med klimatkfaktor 1,25.

## Infrastruktur

### Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet ansluter till Ekorrvägen som är en kortare lokalgata där trottoarer för gående finns på båda sidorna om gatan. Ekorrvägen ansluter till kommunens gång- och cykelnät vid Odensalavägen som gör det möjligt att nå kommersiell och offentlig service inom och utanför tätorten med gång och cykel. Ekorrvägen är försedd med belysningsstolpar på kommunal mark.

### Tillgänglighet

Angöring till planområdet görs via Ekorrvägen, som innehåller trottoarer om vardera sidan om gatan samt belysning, vilket är förutsättningarna för en god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Planområdet är relativt kuperat, med en nivåskillnad inom området på maximalt fem meter från nordväst till sydost. Planområdet sluttar åt sydost. Terrängförhållandena ställer krav på god planering av ny bebyggelse för att uppnå gällande krav på tillgänglighet. Krav på tillgänglighet prövas vid bygglov.

### Parkering och angöring

Angöring till planområdet sker via Ekorrvägen. Planen möjliggör för gemensam in- och utfart mot Ekorrvägen för fastigheterna Norrbacka 6:5; nytillkomna fastigheter, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48. Parkering för cykel och bil ska tillgodoses inom den egna fastigheten, även efter en framtida fastighetsdelning.

### Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 300 meter till busshållplatsen Norrbackaskolan där bussar mot bland annat Märsta station och vårdcentral avgår.

Från planområdet är det cirka 1,2 kilometer till Märsta station som är den stora knutpunkten för ortens kollektivtrafik. Härifrån går pendeltåg till Stockholm central och vidare mot Södertälje. Pendeltågen har 15-minuterstrafik under dagtid. SJ:s Uppsalapendel mellan Uppsala och Stockholm stannar, med 30 minuters trafik, vid Märsta station. Från Märsta station utgår regional och lokal busstrafik. Flertalet bussar har Märsta station som start- och målpunkt. Vid stationen finns cykelställ under tak och ett cykelgarage norr om busstationen.

### Teknisk försörjning

#### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningar för vatten och avlopp är idag framdraget till vändplanen på Ekorrvägen. Befintlig fastighet är ansluten till det kommunala vatten-, dagvatten- och avloppsnätet med förbindelsepunkter vid Ekorrvägen.

#### El och värme

Vattenfall Eldistribution AB har markförlagda ledningar i närheten av området. Ny bebyggelse kan ansluta till befintliga anläggningar i anslutning till planområdet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution och bekostas av exploatören.

Planområdet ligger inom fjärrvärmeområde.

#### Avfall

Sigtuna kommun ansvarar genom Sigtuna Vatten & Renhållning AB för insamling och transport av hushållsavfall och därmed jämförligt avfall. Från år 2024 tar kommunen även över ansvar för förpackningsinsamlingen. Ny lagföreskrift gällande detta ska vara genomförd 2027.

Idag tillhandhåller kommunen två stycken 4-fackskärl per hushåll i området. Insamlingssystemet innebär att kommuninvånare kan sortera matavfall, restavfall, tidningar/returpapper samt förpackningar av ofärgat glas, färgat glas, metall, papper och plast i anslutning till sin bostad, och behöver därmed inte lämna detta på en

återvinningsstation. Som ett komplement här till ska kommunen anordna lättillgängliga insamlingsplatser, LIP, för övrigt avfall.

Hämtning av 4-fackskärnen sker vid vändplanen på Ekorrvägen i likhet med idag. Fastighetsägare ansvarar för att hämtning av avfall kan ske under arbetsmiljömässigt godtagbara former. Detta betyder att avfallskärnen på hämtningsdagen vara placerade intill vändplanen. För att samordna placering och underlätta för de boende möjliggörs i planen för en gemensamhetsanläggning för avfallskärl för Norrbacka 6:5 och nyttillkomna fastigheter.

Sopbilarna fortsätter att vända vid vändzonen på Ekorrvägen i likhet med idag. Vändzonen får ej nyttjas för andra ändamål så att framkomlighet för sopbil försämrats.

## Risker och störningar

### Buller

#### Trafikbuller och flygbuller

Vägbullerutredning från år 2007, genomförd på uppdrag av kommunen, visar på bullernivåer från Odensalavägen under gränsvärdena i och intill planområdet. Området och förutsättningar har sedan dess inte förändrats nämnvärt. Planerade bostäder antas uppfylla riktvärdena utan bullerdämpande åtgärder. Planen antas inte heller påverka bullernivåerna i området.

Planområdet ligger utanför påverkansområde för flygbuller från Arlanda, enligt riksintresseprecisering från 2021. Detta betyder att området bedöms klara gränsvärdena för flygbuller.

### Räddningstjänst

Planen möjliggör för bostadsbebyggelse i upp till två plan. Utrymning från bostäderna kan därmed ske utan hjälp av räddningstjänsten, genom dörrar och fönster.

Brandbilar och räddningstjänst når planområdet via Ekorrvägen som idag uppfyller kraven på räddningsväg och uppställningsplats för brandbil. Uppställningsplats ska kunna anordnas minst 50 meter från vardera bostads entré. Då hela byggrätten ligger inom ett avstånd på 50 meter från Ekorrvägen uppfylls detta oavsett placering av ny bebyggelse.

Krav på brandvattenförsörjning uppnås. Närmaste brandvattenpost finns cirka 140 meter från planområdet. Två alternativa brandvattenposter, som ligger närmare planområdet, finns även vid Lodjursvägen men dessa kräver att slang dras över privata tomter.

### Skred och ras

Planområdet förekommer inte i SGU:s kartläggning av områden med förutsättning för skred i finkorniga jordarter. Enligt SGU är jordarten inom planområdet sandig morän (se bild under rubrik *Geotekniska förhållanden*) med skattat jorddjup 1-3 meter. Dock är jorddjupet åtminstone lokalt tunnare då berg i dagen förekommer. Området ligger inte med närhet till vattendrag eller sjö.

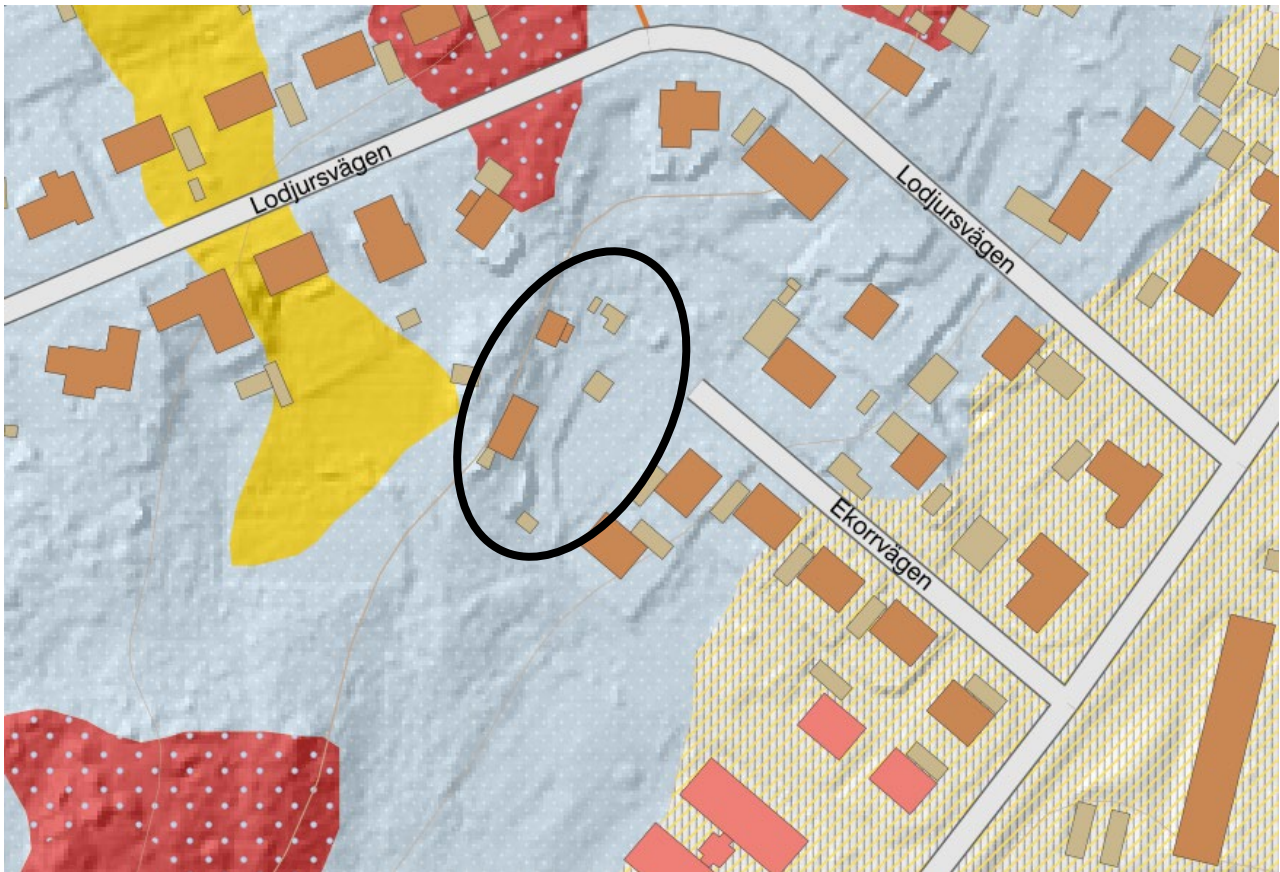
Skred är en sammanhängande jordmassa som kommer i rörelse och förekommer framförallt i silt- och lerjordar men kan även inträffa i sandig-siltig eller lerig morän om moränen är vattenmättad. Vid ett ras rör sig block, stenar, grus- och sandpartiklar fritt. Ras sker i bergväggar, grus- och sandbranter.

Planområdet gränsar mot en höjd i nordväst och rymmer inom sig en höjdskillnad på fem meter. Den släntande terrängen kan ses som en riskfaktor för skred. Dock är avrinningen på fastigheten god och inga lågpunkter finns, varför risken att moränen skulle bli vattenmättad bedöms som liten (se kartunderlag under rubrik *Markförhållanden > Dagvatten*).

Risk för skred är även kopplad till graden av belastning på släntens högre delar. I det här fallet ligger de högre delarna i terrängen på naturmark vilket innebär att de inte kan förväntas bebyggas eller belastas tungt.

Sammantaget bedöms risken för skred och ras inom planområdet som liten.





Utdrag ur SGU:s jordartskarta (2023) med terrängskuggning. Ljusblå fält: sandig morän. Svart ring markerar ungefärligt läge för planområde.

## Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens webbkarta (EHB-karta) finns inga potentiellt förorenade områden inom planområdet eller i dess närhet. Sigtuna kommun har inte heller kännedom om några påträffade föroreningar i närheten av planområdet. Före uppförandet av dagens villaområde har trakten använts för bostäder och lantbruk. Ingen känd verksamhet har bedrivits på platsen.

Med bakgrund i detta, och med hänsyn till detaljplanens begränsade omfattning, gör kommunen bedömningen att risken för markföroreningar är liten och inga vidare miljöutredningar bedöms vara nödvändiga. Inga särskilda skyddsåtgärder avseende befintlig jord bedöms behöva vidtas i samband med byggnation på platsen.

Området ligger enligt SGU:s radonkartering inom normala värden för radon. Byggnader skall uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärdena underskrider de tillåtna värdena.



**Sigtuna**  
**kommun**

Södergatan 20, 195 85 Märsta

Tel: 08-591 260 00 [www.sigtuna.se](http://www.sigtuna.se)