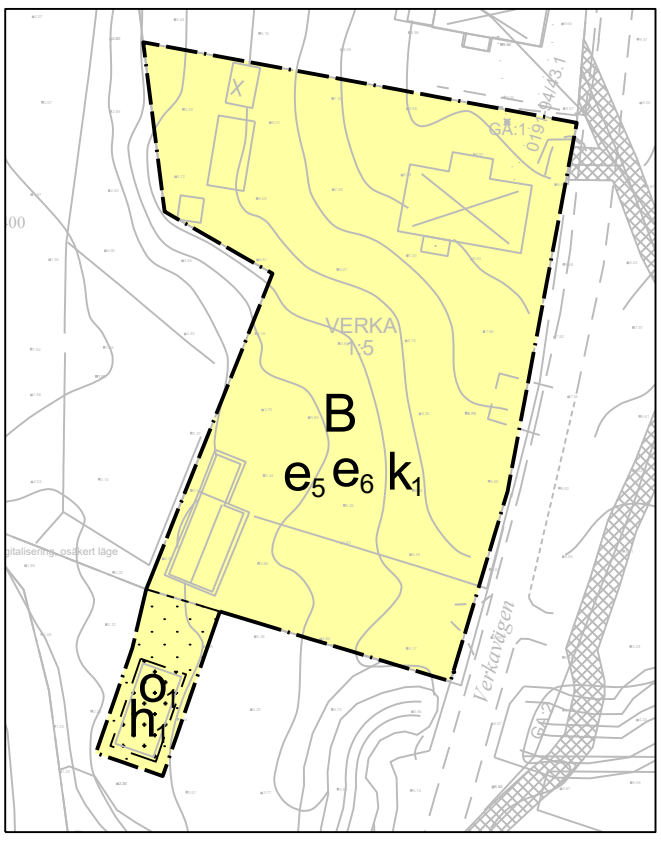
Plankarta



Skala 1:1000 (A3)

0 10 20 30 40 50 meter

N

Planbestämmelser

GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

BESTÄMMELSER SOM UTGÅR

Q — Värdefull miljö, om- och tillbyggnader ska göras med extra varsamhet.

NATUR — Naturområde. Mindre tekniska anläggningar, t ex transformatorstation kan ställas upp i naturmark.

e_2 — Högst en huvudbyggnad i högst två våningar. Störst BYA 250 m^2. Högst ett uthus i högst en våning. Största BYA 50 m^2.

BESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER

Kvartersmark

B — Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Marken får endast förses med uthus

Höjd på byggnadsverk

h_1 — Högsta totalhöjd är 5 meter

Takvinkel

o_1 — Takvinkel får vara mellan 15 och 45 grader

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom kvartersmark.

Utnyttjandegrad

e_5 — Största byggnadsarea är 250 m² per huvudbyggnad. Högst en huvudbyggnad i högst två våningar

e_6 — Största tillåtna sammantagna byggnadsarea i kvadratmeter för komplementbyggnad är 180 kvm, i högst en våning

Varsamhet

k_1 — Kulturhistoriskt värdefull miljö, om- och tillbyggnader ska göras med extra varsamhet

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för attefallsåtgärder.

Grundkartans beteckningar

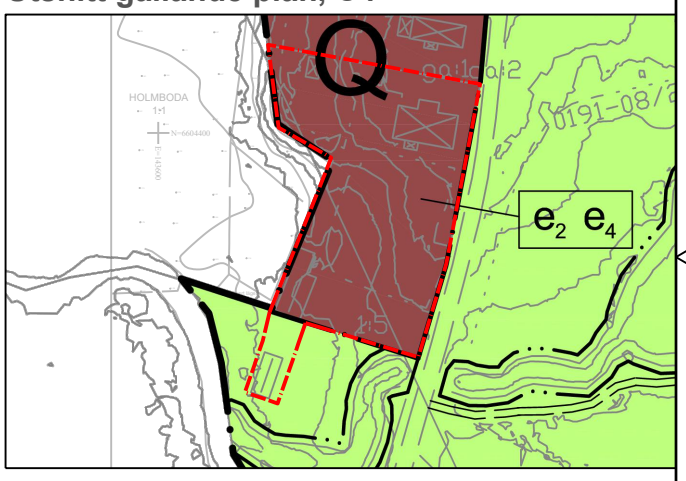
Fastighetsgräns
Traktgräns
Kommungräns
Rättighet
1 Fastighetsbeteckning
1:23 Fastighetsbeteckning.
S:1 Samfällighet
Byggnad
Strandskydd
Staket
Häck
Stödmur
Stenmur
Slänt
Trappa
Väg
GC-väg
Gångstig
Kantsten
Järnvägsspår
Fornminnesområde
Rättighetsområde
Elledning
Bäck
Dike
Ägoslagsgräns
Fornminne
Nivåkurvor
Ledning
Strandlinje
+00,00 Markhöjd
Lövskog
Barrskog
Lövträd
Barrträd
Rutnätspunkt

Grundkartan är ajourhållen inom planområdet
av Samhällsbyggnadskontoret intill 2023-10-30
Ajourhållning baseras på fotogrametrisk kartering i flygbilder från 2022, samt höjdinformation baserad på flygburen laserskanning från 2022.

Mätklass 2
Koordinatsystem i plan: SWEREF99 18 00
Koordinatsystem i höjd: RH 2000

Patrick Spahr
Mätningsingenjör

Utsnitt gällande plan, C4



Planhandlingar

Ändring av detaljplan DPL 285 består av denna handling.

Bakgrund och planprocess

Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott beslutade 2022-05-31 § 22 att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom planläggning pröva förutsättningarna för kvartersmark omfattande del av fastigheten Rosersberg 10:262 i Rosersberg. För området gäller detaljplan för Rosersberg södra industriområde del 2 lagakraftvunnen 2012-01-11 med en genomförandetid på 15 år. Genomförandetiden går ut år 2027. Innan genomförandetiden har gått ut får en detaljplan inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Gällande planbestämmelser reglerar markanvändningen i området till Natur samt Värdefull miljö (Q).

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ändring av gällande detaljplan. Avsikten med den ursprungliga planens grundstruktur bevaras och ändringen är förenlig med den gällande planens syfte.

Lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL

Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. Planändringen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808). Planuppdraget bedöms förenligt med översiktsplanen och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Planändringens syfte och huvuddrag

Planområdet omfattar del av Rosersberg 10:262 samt Verka 1:5. Rosersberg 10:262 är en stor kommunalägd fastighet i kommunens södra del. Området utgörs idag av allmän platsmark och inrymmer en lada samt elskåp på ladans västra sida. Verka 1:5 är en privat fastighet med ett bostadshus samt ett flertal komplementbyggnader.

Huvudsyftet med ändringen är att möjliggöra för ändrad markanvändning för att kunna genomföra en fastighetsreglering så att befintlig lada inom Rosersberg 10:262 kan regleras till fastigheten Verka 1:5.

I samband med att den gällande detaljplanen togs fram avsåg kommunen att använda befintlig lada i utbildningssyfte. Användningen genomfördes dock aldrig och ladan har därmed ingen funktion för kommunen och har övervägts att tas bort. Fastighetsägaren till Verka 1:5 önskar bevara samt rusta upp ladan och därmed köpa befintlig byggnad och tillhörande mark av kommunen. Detta är positivt då Verka utgör värdefull bebyggelsemiljö invid Oxundasjön enligt Kulturminnesvårdsprogram för Sigtuna kommun. Verka 1:5 har beteckningen Q - Värdefull miljö i gällande plan och ladan är av äldre karaktär och bidrar positivt till området som helhet. Marken och byggnaden är tänkt att åter ingå i fastigheten Verka 1:5 genom fastighetsreglering.

Planförslaget innebär att användningen ändras från Natur till Bostadsändamål inom Rosersberg 10:262. För att möjliggöra en fastighetsreglering krävs att strandskyddet upphävs inom Verka 1:5, varför även den delen av planområdet ingår i planändringen. Q ersätts med användingen Bostad och en k-bestämmelse om varsamhet. För att möjliggöra för ytterligare en komplementbyggnad inom fastigheten tas bestämmelsen e_2 som reglerar detta bort och ersätts med bestämmelserna e_5 och e_6. I övrigt föreslås ingen ytterligare reglering av gällande detaljplan inom Verka 1:5. Planändringen inom Rosersberg 10:262 medför ingen utökad byggrätt då övrig mark regleras med bestämmelsen "Marken får inte förses med byggnad". Befintlig lada förses med en byggrätt med bestämmelsen "Marken får endast förses med uthus". Bestämmelserna syftar till att tillåta befintlig lada och en återuppbyggnad av denna men inte någon komplementbyggnad som kan användas som bostad. Ladans användning styrks även av bestämmelsen om ändrad lovplikt för attefallsåtgärder. I övrigt regleras byggrätten med en högsta totalhöjd på 5 meter samt med en bestämmelse om takvinkeln, som får vara mellan 15 och 45 grader.

Upphävande av strandskydd

För planområdet gäller strandskydd inom 100 meter från strandkant. För att strandskyddet ska kunna upphävas behöver det finnas särskilda skäl enligt Miljöbalken (MB) 7 kap.

Kommunen anser att det i detta fall finns skäl att upphäva strandskyddet enligt MB 7 kapitlet 18 c § då marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta då området mellan ladan och Verka 1:5 sedan 60-talet, innan det generella strandskyddet trädde i kraft, har varit ianspråktaget av gårdsplan som senare gjorts om till gräsmatta. Strandskyddet är idag inte upphävt i detaljplan för den bostadsfastighet (Verka 1:5) som området ska ingå i. Marken inom Rosersberg 10:262, inklusive ladan, ägs i dagsläget av kommunen men har tidigare ingått i Verka 1:5. Fastighetsägaren till Verka 1:5 önskar återfå besittning av marken inom planområdet.

Nuvarande användning av området gör att allmänheten måste gå över privat mark och använda en privat infart för att nå Verkaåns strandkant ifrån planområdet. Denna del saknar därför betydelse för strandskyddets syfte redan idag. Planområdets avgränsning i öst, syd och väst möjliggör dock fri passage om minst 3,3 meter för allmänheten att ta sig runt fastigheten inom allmänplatsmark Natur för att nå och få tillgång till Verkaåns strandkant. Planområdet har inga särskilda utpekade naturvärden.

Verka 1:5, en privat tomt, hyser främst naturvärden i form av en äldre allé med ädellövträd samt blommande fruktträd. Området kring ladan består av näringspåverkad mark där olika gräsarter samt kirskål växer. Det finns även en större sälg, vilken är viktig föda för pollinerande insekter. Då marken är så pass näringspåverkad bedöms landmiljöns naturvärden som låga. Ladan i sig kan dock vara en boplats för fåglar, insekter och fladdermöss.

Verkaån har i kommunens naturinventering från år 2015 bedömts hysa höga naturvärden (klass 2). Detta då den är naturligt meandrande och har förutsättningar för ett rikt fågelliv.

Planändringens konsekvenser

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

Planändringen innebär att markanvändningen ändras för att möjliggöra en ny fastighetsindelning. För att säkerställa strandskyddets syfte med fri passage utmed Verkaån har planområdets gräns lagts med marginal till ån och Naturmarken väster om planområdet behålls som Naturmark.

Fastighetsrättsliga frågor

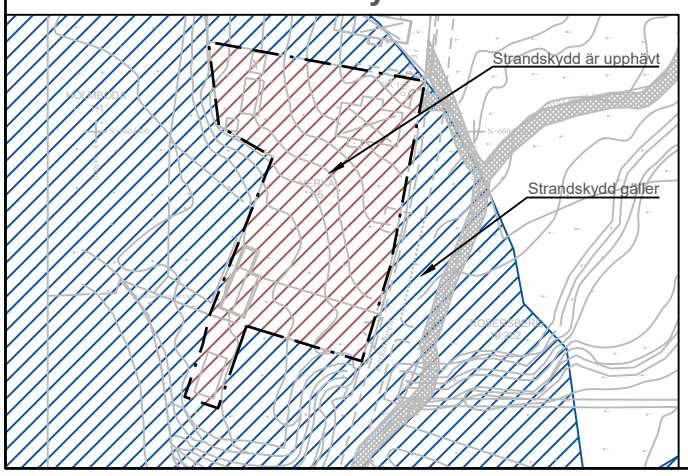
Detaljplanen medför att del av Rosersberg 10:262 om ca 1100 kvm, som idag utgörs av allmän platsmark, ändrar användning till kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör överföring av mark till Verka 1:5.

Ansökan om lantmäteriförrättning söks hos lantmäteriet som prövar ansökan och är beslutande myndighet. Förrättningen söks och bekostas av fastighetsägaren.

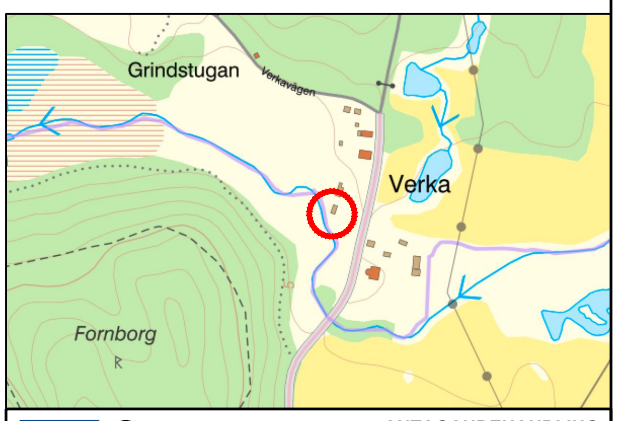
Genomförandetiden för tillägget till planbestämmelser är 5 år från det datum planen vinner laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Illustration av strandskyddsbestämmelse



Utsnitt flygfoto från 60-talet över planområdet

Översiktskarta



Sigtuna kommun

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

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

PBL 2010:900

KS/2022:106

Ändring av detaljplan för

Rosersberg södra industriområde del II

Påbörjad genom planuppdrag den 31 maj 2022

Beslut om antagande den 14 december 2023, § 140

Laga kraft 15 januari 2024

Anna Dahlberg
PLANCHEF

Agnes Wolter
PLANARKITEKT

SKALA	RITAD AV	RITAD DEN	BET
A3=1:1000	Emelie Göransson	2023-06-15	334Ä

Detaljplan för

Ändring av del av detaljplan för Rosersberg södra industriområde del II

Omfattande fastigheterna Verka 1:5 och del av Rosersberg 10:626 i Sigtuna kommun, Stockholms län

Antagandehandling

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Detaljplanen har varit utsänd för granskning från den 8 september till den 29 september 2023. Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i kommunhusets entréhall Södergatan 20, Märsta samt på Märsta bibliotek. Planhandlingarna har även visats på www.sigtuna.se/detaljplaner.

INKOMNA YTTRANDEN

Skriftliga yttranden har under utställningstiden inkommit enligt nedan

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägar-förteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen	23-09-12			
2. Lantmäterimyndigheten		23-09-12		x
3. Statens fastighetsverk	23-09-11			

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Inkomna yttranden kan läsas i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret.

1. Länsstyrelsen

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

Kommentar

Noteras.

2. Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-15) har följande noterats:

Tillhör 334Ä

Delar av planen som skulle kunna förbättras

Lantmäteriet vidhåller sin tidigare åsikt ang. karta och beskrivning.

Karta och beskrivning

Att sammanslå karta och beskrivning i samma dokument kan göra det otydligt för läsaren att se vad som faktiskt sker. Det blir tydligare att göra ändringen i gällande karta och ha en separat beskrivning.

Kommentar

Kommunen gör bedömningen att upplägget blir tydligare när all information är samlad i samma dokument.

3. Statens fastighetsverk

Statens fastighetsverks fastigheter är endast marginellt berörda och påverkas inte negativt och Statens fastighetsverk har därför inte någon erinran.

Kommentar

Noteras.

STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Inga justeringar av planhandlingarna bedöms som nödvändiga.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS UNDER PLANPROCESSEN

Lantmäteriets synpunkt gällande karta och beskrivning kan ej tillgodoses.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av stadsbyggnadskontoret.

Märsta 2023-10-13

Anna Dahlberg	Agnes Wolter
Planchef	Planarkitekt

Tillhör 334Ä