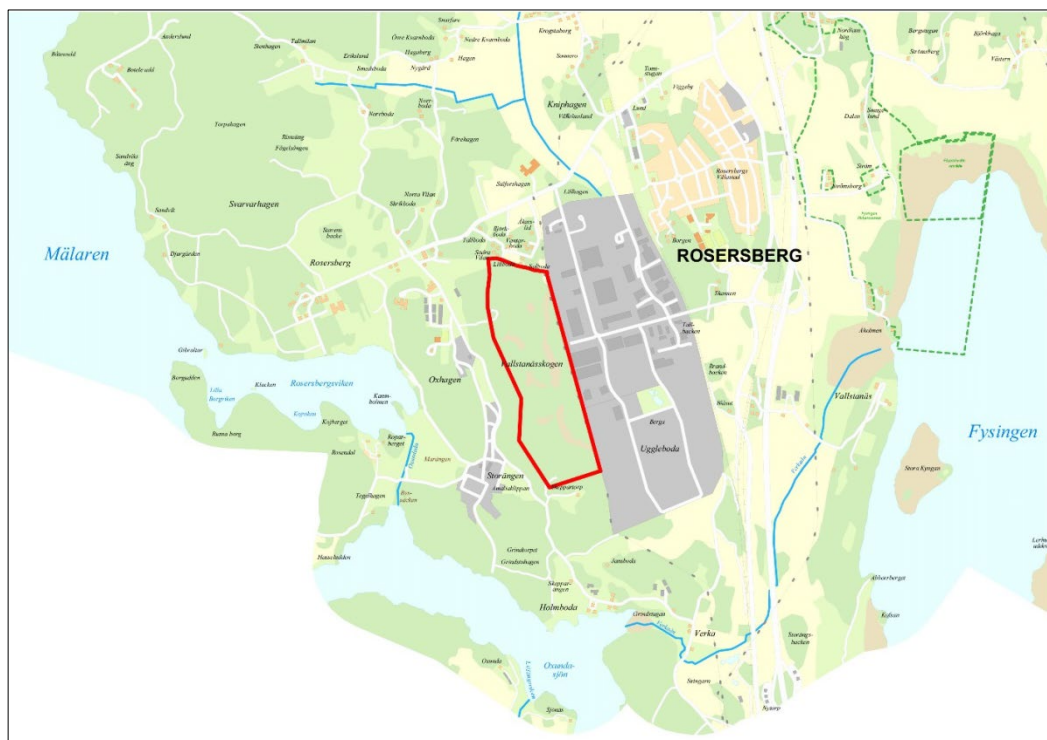


Detaljplan för

Västra Rosersberg – verksamheter

Omfattande del av fastigheterna Rosersberg 10:262,
11:6 och 11:15 i Rosersberg, Sigtuna kommun,
Stockholms län



Översiktskarta

Innehåll

HANDLINGAR	4
BAKGRUND	6
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	6
FÖRENLIGHET MED KAPITEL 3, 4 OCH 5 I MILJÖBALKEN	6
PLANDATA.....	7
Planområdets läge och areal	7
Markägförhållanden.....	7
Planförfarande	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	8
Översiktsplan 2014.....	8
Riks- och regionala intressen.....	8
Program för planområdet.....	9
Antagandehandling i relation till tidigare planhandlingar	9
Detaljplaner	9
MILJÖBEDÖMNING	11
Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning.....	11
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	12
Natur	13
Bebyggelseområden.....	15
Gator och trafik.....	21
Teknisk försörjning	23
Störningar och risk	32
Miljökvalitetsnormer	35
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	38
Organisatoriska frågor	38
Ansvarsfördelning	38
Avtal	41
Fastighetsrättsliga frågor	41
Ekonomiska frågor	42
Tekniska frågor.....	42
Administrativa frågor	43
PLANENS KONSEKVENSER	43
Samlad miljöbedömning.....	43
Sociala konsekvenser, barnkonsekvenser.....	44
Ekonomiska konsekvenser	44

Övriga miljökonsekvenser	45
MEDVERKANDE	45



Detaljplan för

Västra Rosersberg - verksamheter

omfattande del av fastigheterna Rosersberg 10:262, 11:6 och 11:15 i Rosersberg, Sigtuna kommun, Stockholms län

Antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige

2018-12-18 §159

Laga kraft,

mark- och miljödomstolen

2019-02-27

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta	2018-05-15
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning	2018-05-21
Programsamrådsredogörelse	2015-05-29
Samrådsredogörelse	2016-10-11
Granskningsutlåtande efter granskning 1	2018-05-15
Granskningsutlåtande efter granskning 2	2018-10-30

Övriga handlingar

Fastighetsförteckning (finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret)	2018-05-09
Miljökonsekvensbeskrivning med PM kompensationsåtgärder, Ramböll	2015-06-01, rev 2018-05-24
Dagvattenutredning, Bjerking	2015-05-21, rev 2016-07-01
Naturmiljöutredning inför detaljplaneläggning, Ekologigruppen	2014-11-26
Förslag till åtgärder för större vattensalamander, Ekologigruppen	2014-10-30
Resultat av Arkeologisk utredning, Länsstyrelsen	2014-07-25
PM om våtmarker, Structor	2013-03-07
Bullerutlåtande, Tyréns	2016-05-16
PM Geoteknik, Structor	2016-05-23
Konsekvensanalys angående arsenik i berggrunden, Structor	2016-01-11
VA-utredning, Bjerking	2016-10-11

Bergkartering, WSP
Västra Rosersberg arkeologisk utredning etapp 1
Käppalaförbundets riktlinjer för länshållningsvatten
Särskild sammanställning

2018-05-02
2016-07-01
2013-12-18
2018-10-30

BAKGRUND

Sigtuna kommun har förvärvat mark från Statens Fastighetsverk. Fastighetsförvärvet har föregåtts av noggranna studier av den kulturhistoriska miljön kring Rosersbergs slott, där Riksantikvarieämbetet haft det slutliga avgörandet i gränsdragningen mellan bevarande av slottsmiljön och den framtida utvecklingen av Rosersberg.

Kommunstyrelsen beslöt den 17 december 2012, § 239, att ge bygg- och trafiknämnden i uppdrag att genom planläggning med normalt planförfarande pröva planläggning för nya bostäder och verksamheter i Västra Rosersberg. Uppdraget har därefter delats upp på två detaljplaner varvid denna detaljplan endast avser verksamheter. Kommunstyrelsen beslöt den 22 januari 2018 att förlänga planuppdraget.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för utbyggnad av Rosersbergs arbetsområde västerut med industri, lager, kontor och service till verksamhetsområdet, på idag oexploaterad mark.

Planen omfattar kvartersmark för verksamheter och ny infrastruktur i form av lokalgata. Inom planområdet ingår även naturområden.

Den aktuella planläggningen är en del av en större etablering av verksamheter inom Rosersbergs arbetsområde. Området har ett mycket bra läge för verksamheter då det ligger nära väg E4, Ostkustbanan och Arlandabanan. Rosersberg ligger också centralt i den expansiva regionen kring Arlanda flygplats mellan Stockholm och Uppsala.

FÖRENLIGHET MED KAPITEL 3, 4 OCH 5 I MILJÖBALKEN

Planområdet är utpekad i Översiktsplan 2014 som verksamhetsområde. I Länsstyrelsens yttrande till översiktsplanen framgår att de stödjer strategin att verksamhetsområde tillkommer i lägen med god infrastruktur.

Planförslaget innebär en utökning av befintligt verksamhetsområde inom vilken logistik är betydelsefullt. En kombiterminal är uppbyggd i anslutning till Ostkustbanan och trafikplats Rosersberg ansluter till E4. Läget innebär närhet till Arlanda, Stockholm och Uppsala. För personalen finns tillgång till kollektivtrafik i form av pendeltåg i Rosersberg och bussförbindelser.

Inom planområdets utkant har den skyddsvärda arten större vattensalamander påträffats. Salamanderns levnadsmiljö säkerställs inom detaljplanen genom allmän platsmark, Natur, samt tecknande av naturvårdsavtal. Planområdet är utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO) enligt kommunens översiktsplan.

Möjligheter till rekreation inom området påverkas lokalt men bedöms inte påverka riksintresset Mälaren med öar och strandområdets kärnvärden eller ge betydande påverkan på det rörliga friluftslivet i stort.

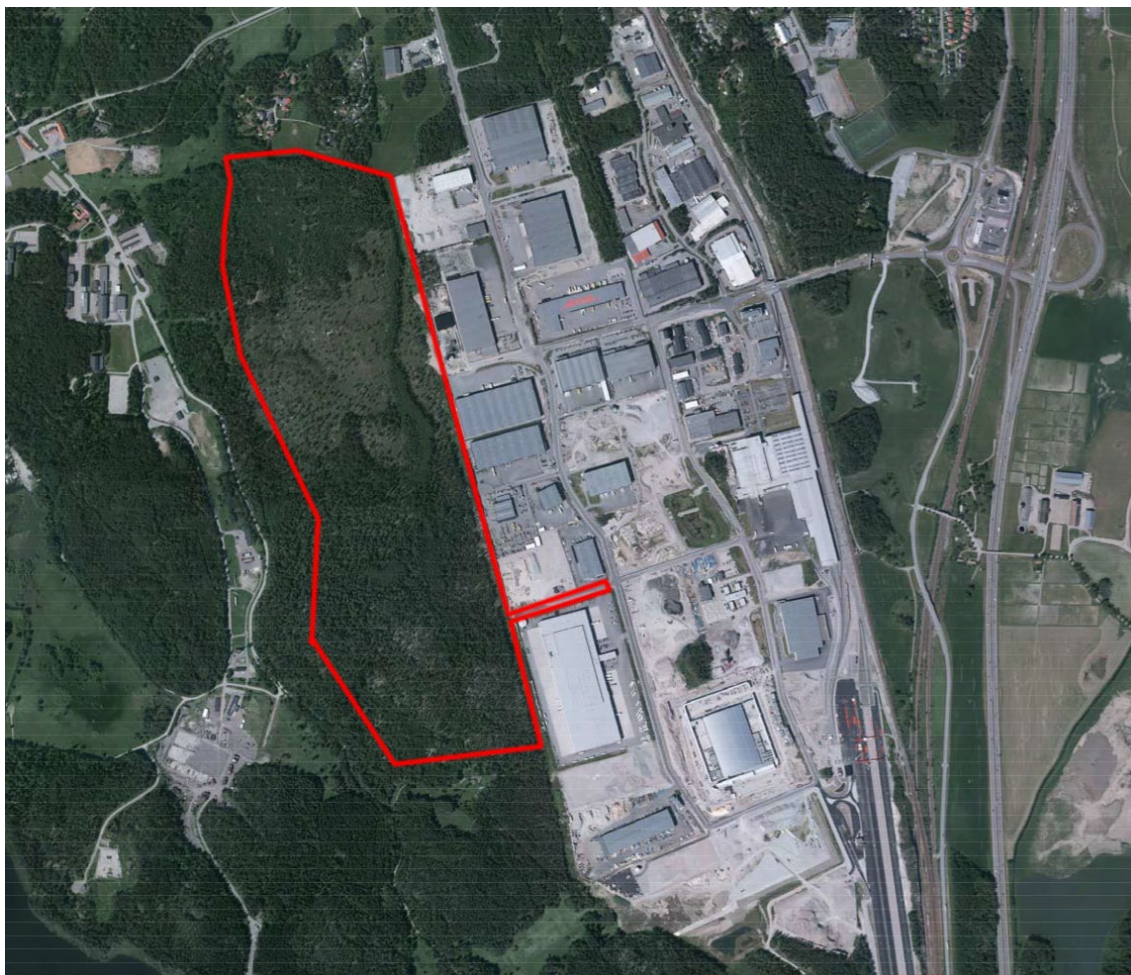
Miljökvalitetsnormer (MKN) för hälsa riskerar inte att överskridas. Planen bedöms inte försvåra arbetet med att uppnå MKN för vatten i nedströms liggande recipienter, om planens utformning med planbestämmelser och föreslagen dagvattenhantering genomförs.

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i Miljöbalken (MB) tillgodoses i planförslaget och att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB iakttas.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet om cirka 69 hektar avgränsas i norr av ett småskaligt bostadsområde, i öster av Rosersbergs arbetsområde och i söder och väster av ett skogsområde. Planområdet ligger i närheten av ett militärt övningsområde. Fastigheten som detaljplanen omfattar är Rosersberg 10:262 samt del av fastigheterna Rosersberg 11:6 och 11:15.



Ortofoto med planområdet markerat med rött

Markägförhållanden

Merparten av planområdet, fastighet Rosersberg 10:262, ägs av Sigtuna kommun. Rosersberg 11:6 och 11:15 ägs av Rosersberg exploaterings AB.

Planförfarande

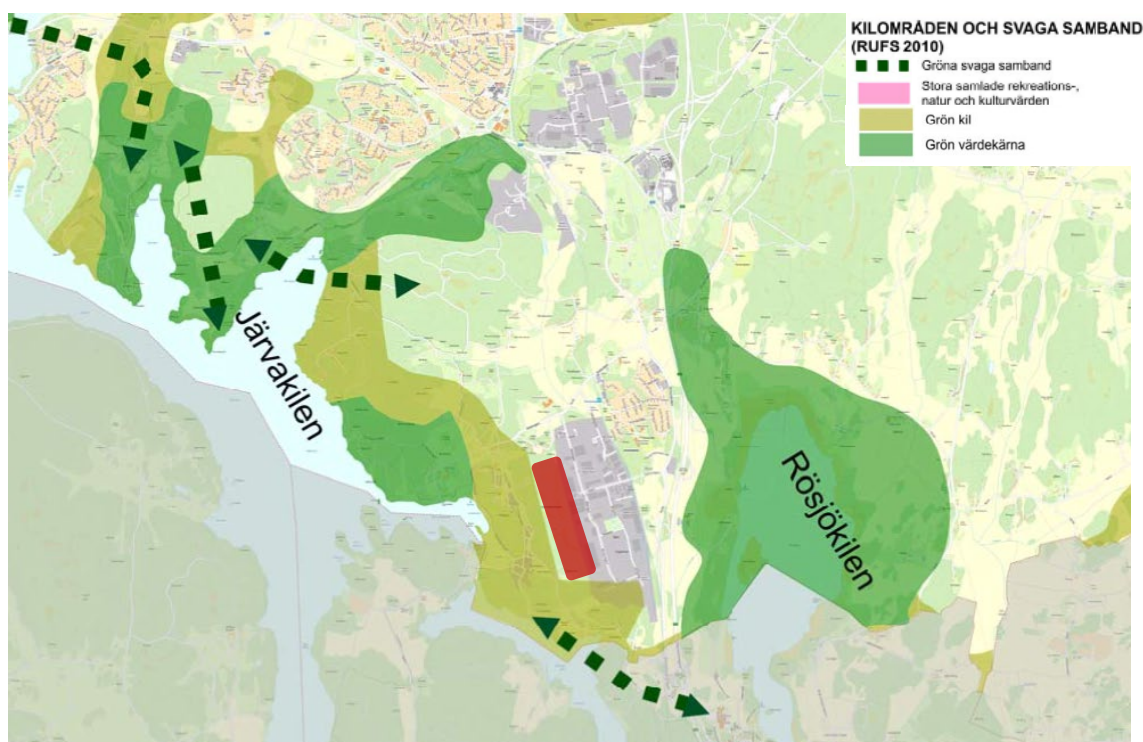
Detaljplanen genomförs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) och har inletts med ett planprogram.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2014

Planområdet är utpekad som ett område utanför tätorterna för nya verksamheter.

Planområdet berörs av helhetsområde för lokal grönstruktur och av ekologiskt särskilt känsligt område, ESKO, för landmiljöer. Förändringar i markanvändningen inom dessa områden kräver särskild hänsyn. Planområdet berör även Järvakilen, en av regionens grönkilar som sträcker sig från Stockholm längs Mälaren upp genom Sigtuna kommun, se även vidare under avsnitt *Riks- och regionala intressen*.



Karta över Järvakilen och Rösjökilen, med planområdet ungefärligt markerat i rött, ur ÖP 2014.

Planområdet ingår i en större zon som är påverkat av buller från Arlanda flygplats. De ekvivalenta ljudnivåerna i denna zon ligger över 55dB(A) vilket innebär att bostäder ej får byggas in området.

Rosersbergs slott som ligger i strax väster om planområdet är förklarat som statligt byggnadsminne.

Riks- och regionala intressen

Planområdet gränsar till riksintresse för totalförsvaret och ligger inom influensområdet för väderradar och för lufttrum. Området ligger inom hinderstegsområdet för Arlanda flygplats. En flyghinderanalys bör göras för alla objekt/byggnader som är 20 meter och högre inom detta område. Området gränsar även till riksintresset för Mälaren med sjöar och strandområden.

I RUF 2014, regional utvecklingsplan för Stockholm 2050, är Rosersberg/Arlanda utpekad som logistikcentrum med potential att öka i betydelse. Rosersberg pekas ut som område för terminal och anläggning. Den redovisar ett grönt svagt samband av klass 2 mellan Järvakilen och Rösjökilen. Kilarna angränsar till varandra söder om Verkaån utanför

planområdet. RUFs anger att det gröna svaga sambandet är av betydelse för att binda samman kilarnas värdekärnor, skapa tillgång till strövområden och upprätthålla ekologiska samband. De gröna kilarna har som helhet inget formellt skydd men ska förvaltas och utvecklas av kommunerna i samverkan. Störande åtgärder i en kommun kan påverka hela kilens kvalitet.

Program för planområdet

I planuppdraget för området ingick att pröva planläggning för nya bostäder och verksamheter i Västra Rosersberg. Därför upprättades ett planprogram för området. Efter programsamrådet har en programsamrådsredogörelse upprättats. I programmet delades området upp i två fristående planområden varvid denna detaljplan endast avser verksamheter.

Programmet anger bland annat att oexploaterad mark ska planläggas som arbetsområde med verksamheter. Arbetsområdet ska ligga på respektavstånd från den befintliga och kommande bebyggelsen i norr, och mellanliggande naturområde ska kunna användas för närrekreation. Stråk kan anläggas genom planområdet för att öka tillgängligheten genom området. Trafikanslutningen ska ske via Titangatan och Skansvägen. Programmet anger vidare att det inom planområdet finns tre områden med höga naturvärden i form av sumpskog och hållmarkstallskog, samt att det finns två fornminnen utmed planområdets nordvästra gräns. Planområdet avrinner mot recipienter med miljökvalitetsnormer som inte får försämrats ytterligare.

Antagandehandling i relation till tidigare planhandlingar

Upprättat förslag till antagandehandling överensstämmer till största del med samrådshandlingen, med avvikelser att planområdet är något utökat åt norr. Andelen naturmark inom planområdet har varit ungefär detsamma sedan programmet togs fram men områdena som har bevarats som natur har omdisponerats efter att naturinventeringar har gjorts. De områden som har sparats som natur är de som enligt inventeringen har högst naturvärden.

Efter granskning 1 har området med kvartersmark längst norrut byt användning till; *Verksamheter för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Kontor. Tekniska anläggningar om vardera högst 100 kvm får uppföras.* Efter granskning 2 har plankartan kompletterats med utökad marklovplikt för att säkerställa planbestämmelserna om dagvattenhanteringen inom kvartersmark.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. För att möjliggöra infart till området kommer del av dp 262 att ingå i planområdet, där markanvändningen ändras från industri, lager och handel till lokalgata, genom att Titangatan förlängs.

Anslutande, pågående projekt

I norr angränsar planområdet till ett pågående detaljplaneprojekt för Västra Rosersberg – bostäder. Detaljplanen ska pröva möjligheterna för bostäder i ett stationsnära läge. Avsikten är att medverka till en attraktiv och hållbar samhällsutveckling med pendeltågsstationen mitt i samhället och med korta avstånd både till stationen och till de nya arbetsplatserna. Detaljplanearbetet har inletts med ett dialog- och visionsarbete.



Avgränsning av planområdet för bostadsändamål

MILJÖBEDÖMNING

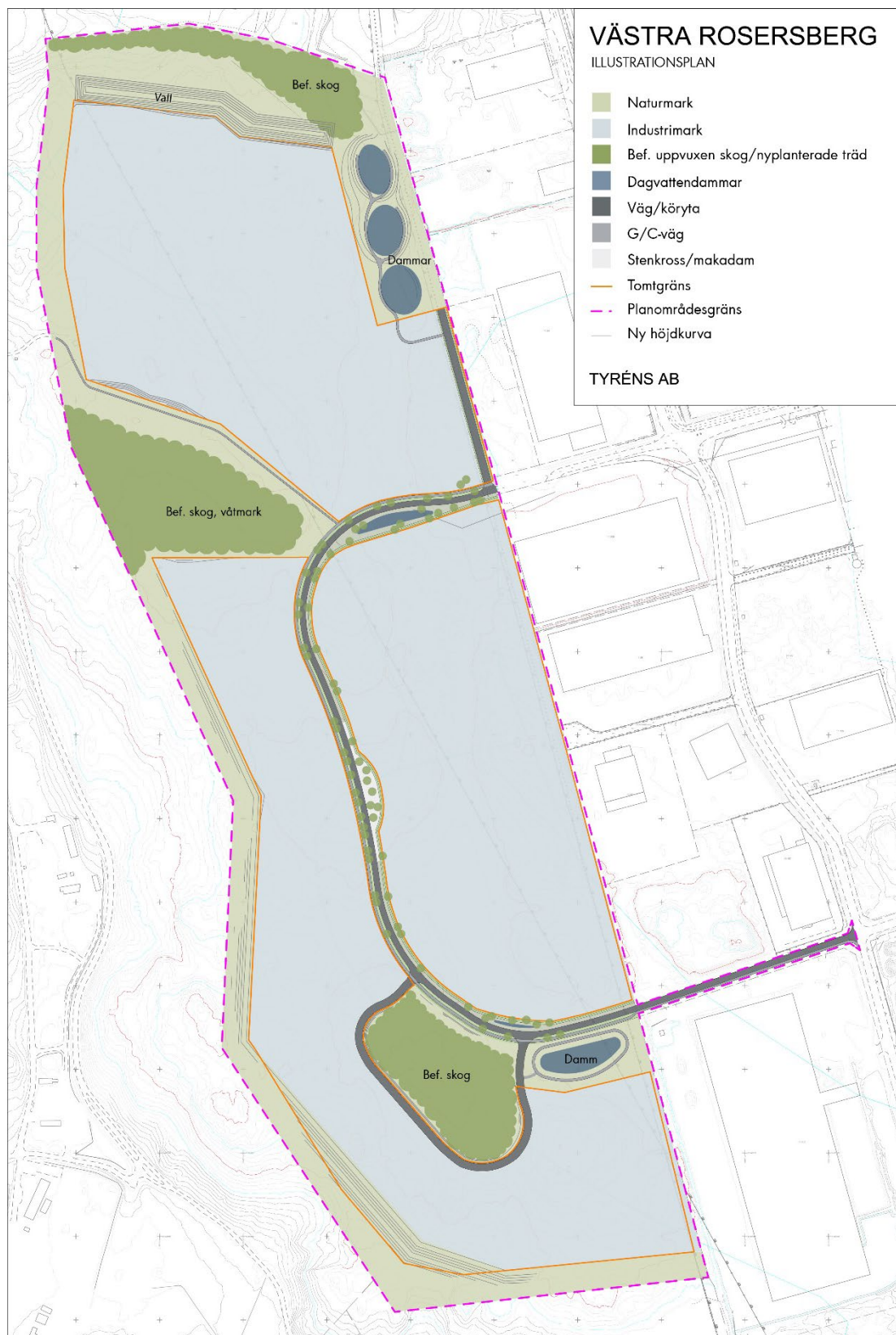
Stadsbyggnadskontoret bedömer att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (1998:905) och enligt PBL, medför en betydande miljöpåverkan. Miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kapitlet 11 § MB (1998:808) har därför upprättats.

Avgränsning av miljökonsekvensbeskrivning

Utifrån avgränsningssamråd med Länsstyrelsen och Länsstyrelsens programsamrådsyttrande behandlas följande frågor närmare i MKB-n:

- Planens lämplighet:
Syftet med detaljplanen och motivet av val av aktuell plats specificeras.
- Landskapsbild:
Påverkan av utblickar från slottsmiljön kring Rosersbergs slott.
- Naturmiljö:
Området bedöms ha högt naturvärde men har inte något formellt skydd.
Nyckelbiotoper finns inom området. Planens påverkan på naturvärden utanför området bör också bedömas. Områdets förutsättning för skyddsvärda arter behöver identifieras.
- Rekreation:
Planens påverkan på områdets rekreationsmöjligheter bör belysas.
- Vatten:
Frågan om vattenverksamhet ska belysas utifrån att sumpskogsområden inom området ska fyllas igen. Påverkan på berörda recipienter och uppfyllelse av MKN för vatten bör redovisas. Hantering av risk för översvämning genom ändrade flöden i samband med klimatförändringar bör belysas liksom hantering av större oljeutsläpp och snöupplag. Även hantering av dagvatten under byggtiden bör redovisas.
- Hushållning:
Planens påverkan på områdets fortsatta användning av mark- och vattenresurser bör belysas.
- Hälsa och säkerhet:
MKB-n bör redovisa hur risk för att förorenad mark finns runt delar av planområdet hanteras. Hanteringen av eventuellt farliga ämnen från verksamheter inom området bör belysas.
- Påverkan under byggtiden:
Samtliga frågor som rör påverkan under byggtiden bör framgå av MKB-n.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Illustrationsplan. Planområdets föreslagna utveckling.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av kuperad naturmark med mosaikartad barrblandskog med inslag av våtmarker. Stora delar av norra planområdet är kalhuggen skogsmark med sparade lövträdsrefuger utefter våtmarker. Markytan består av berg i dagen, moräntäcken samt organogena (humus) jordar i lågpunkterna.

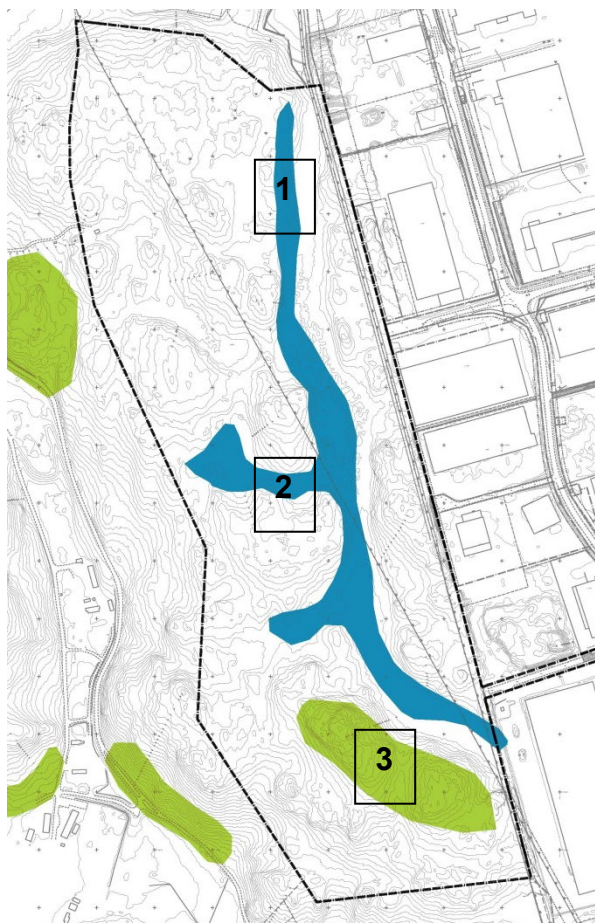
Höjdskillnaderna är stora inom planområdet. I den sydöstra delen ligger marken på cirka +26 i RH 2000 medan marken i de högre partierna når upp till +50 i RH 2000.

Naturvärden

Utifrån kommunens naturinventering finns inom planområdet tre områden som har högt naturvärde utifrån ett kommunalt intresse. I den norra delen (1) består detta av en långsträckt sumpskog med al som dominerande trädslag på vilken tydliga socklar utvecklats.

I den mittersta delen (2) finns ett mindre område som även detta består av alsumpskog med välutvecklade socklar. Sumpskogsområden samt ytterligare skogsområden inom planområdet finns även angivna i Skogsstyrelsens sumpskogsinventering.

I söder (3) återfinns hållmarkstallskog med stort inslag av gamla tallar. Trädkontinuiteten är obruten i mer än 300 år.



Naturvärden inom planområdet(streckad linje). Det blå fältet visar sumpskog och det gröna fältet är ett område med hållmarkstallskog med stort inslag av gamla tallar. Naturområdet är utökat något åt norr efter inventeringen. Avgränsningen för planområdet avviker något åt norr, från kartan.

Ekologigruppen AB utförde under våren/sommaren 2014 en kompletterande naturvärdesbedömning i planområdet med särskild inriktning på sumpskogar och våtmarker. Enligt bedömningen är naturvärdena i planområdet framför allt knutna till våtmarker och sumpskogar med naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde) och 4 (viss naturvärde). Inga rödlistade arter i vattenmiljöer förekommer inom området. Större vattensalamander, som är indikatorart för värdefull skogsmiljö och skyddad enligt 4 § artskyddsförordningen, påträffades i tre våtmarksobjekt.

Inga fortplantningsområden eller viloplatser för större vattensalamander bedöms påverkas inom den östra delen av planområdet. Ett större markområde i västra delen av planområdet samt omgivande landområde kommer att bevaras som naturmark i planen och därmed bedöms artens bevarandestatus inte påverkas negativt. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det inte krävs dispens från artskyddsförordningen för de planerade åtgärderna. Länsstyrelsen har i ett yttrande den 23 december 2014 (dnr 522-43062-2014) delat denna bedömning.

För att exploatera våtmarkerna krävs provning av vattenverksamhet. Mark- och miljödomstolen gav i januari 2017 Sigtuna kommun tillstånd enligt miljöbalken (1998:808) att på fastigheten Sigtuna Rosersberg 10:262 att

- genom grävning avlägsna geotekniskt olämpligt material från våtmarksområden.
- fylla ut nämnda våtmarksområden med sprängsten eller annat lämpligt material och anlägga dagvattendammar.

Inom planområdet kommer områden att sparas och pekas ut som Natur. I de delar av området som ska användas för dagvattenhanteringen samt för ledning och vall kommer bearbetningar av marken att ske. I övrigt bevaras marken inom Naturområdena. I den södra delen sparas en höjd som ligger cirka 15 meter högre än omkringliggande mark.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet har idag funktionen som rekreationsområde för boende i närheten. I och med att området exploateras, minskar möjligheterna att nyttja området avsevärt. De delar av området som består av naturmark kan även framledes nyttjas för rekreation. Exempelvis kan en stig anläggas i anslutning till våtmarken i mitten av planområdet, för att förbinda lokalgatan och befintlig stig i skogsområdet väster om planområdet. En exploatering bedöms dock inte ge betydande påverkan på det rörliga friluftslivet i stort.

I närheten av planområdet finns Rosersbergs slott med parkområde som är ett viktigt område för friluftslivet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning är gjord inom planområdet. Marken består i huvudsak av berg omgärdat av morän och i lågpunkterna återfinns lera och organiska jordarter (humus). En geoteknisk provtagning är utförd som visar att halterna för arsenik i marken ligger långt under gränsen för MKM (mindre känslig markanvändning) och även långt under gränsen för KM (känslig markanvändning). Bedömning har gjorts att bergmaterial från området kan användas utan att det behöver vidtas några särskilda försiktighetsåtgärder med avseende på risken att arsenik sprids från området. Om marken innehåller arsenik ska massorna hanteras på erforderligt vis.

WSP har inför granskning 2 gjort en bergartskartering för att undersöka om det finns förhöjda sulfidhalter i berget, vilket kan ha negativa effekter om det kommer att användas som ballast i betong eller om stora mängder oskyddad järn kommer att förankras i den. Utifrån genomförd skrivbordsanalys samt besök på platsen har

utredarna kommit fram till att det inte finns något som tyder på att det finns någon sulfidrisk från berggrunden inom planområdet.

Fornlämningar och byggnadsminnen

En arkeologisk utredning visade att det inte finns några ytterligare fornlämningar inom området förutom det redan kända gränsmärket RAÄ Norrsunda 106:1. Gränsmärket ligger i den norra delen av planområdet som planläggs som naturmark.

Utöver ovanstående fornlämning finns fyra kulturhistoriska lämningar inom planområdet, två gränsmärken och två stenbrott. Dessa har dokumenterats i samband med utredningen och kräver inga ytterligare arkeologiska åtgärder.

Vid utredningen konstaterades att RAÄ Norrsunda 247 är en övrig¹ kulturhistorisk lämning.

Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.

Bebyggelseområden

Markanvändning inom planområdet

Planområdet, som idag är oexploaterat, planläggs för industri, lager, kontor och service till verksamhetsområdet. Transformatorstation för försörjning av området får finnas. Detaljplanen medger flexibilitet i placeringen av tillkommande bebyggelse inom ramen för den struktur som skapas genom dragningen av lokalgatan genom planområdet, eftersom framtida verksamheter inte är kända idag. Fastighetsbildning kommer att ske löpande utifrån de kommande verksamheternas ytbehov.

Detaljplanen medger en exploateringsgrad uttryckt i byggnadsarea² (BYA), på 60 procent av fastighetens area. Högsta tillåtna höjd för byggnader varierar inom planområdet, och räknas från markens nivå. Totalhöjden³ är 20 meter inom större delen av området, förutom i norr där totalhöjden är begränsad till 13 meter. Byggnader ska placeras minst sex meter från fastighetsgräns.

Tillgänglighet

Byggnader och kvartersmark utformas i enlighet med de bestämmelser som finns i lagar och förordningar gällande tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Offentlig och kommersiell service

Visst serviceutbud finns i Rosersberg, i övrigt hänvisas till Märsta centralort. Restaurang finns vid Rosersbergs slott, vid Trafikplats Rosersberg samt vid gamla Räddningsskolan. Mycket begränsad service finns i det angränsande arbetsplatsområdet.

¹ Lämningar som inte omfattas av lagen om kulturminnen. Dessa kan vara fornlämningar, varför det är viktigt att samråda med Länsstyrelsen även om dessa.

² Den area som byggnaden tar upp på marken.

³ Totalhöjd är byggnadens hela höjd inklusive skorstenar och andra installationer och byggnadsdelar.

Angränsande områden

Angränsande arbetsområde omedelbart öster om planområdet inrymmer samma typ av verksamheter som planeras inom det aktuella planområdet.

Räddningsverkets övningsområde är beläget väster om planområdet, med en cirka 200 meter bred trädrida emellan.

I norr gränsar ett mindre bostadsområde (Vantarboda) till planområdet. Bostadsområdet kommer att ingå i ett större område som planläggs för nya bostäder.

Gestaltning av bebyggelse

Inom planområdet tillåts stora byggrätter. För att de stora byggnaderna inte ska upplevas alltför storskaliga och slutna, behöver de ges en medveten gestaltning, där färgsättning, fönsterplacering, detaljer och material bidrar till att skapa en varierad arkitektur.

Byggnader ska inte ha tak- eller fasadbeklädnad av koppar eller omålad zink, detta för att undvika att tungmetaller avges till recipienterna, dit dagvattnet leds efter rening. Det är därför olämpligt att använda sådana material även för exempelvis belysningsstolpar.

En planbestämmelse angående byggnaders utseende finns i den norra delen av planområdet som vetter mot intilliggande bostäder norr om planområdet.

Planbestämmelsen reglerar följande: *Bebyggelse ska ha fasadkulörer som harmoniserar med omgivande skog för att minska intrycket från bostäderna norr om planområdet.*



Apoteksbolagets lager i Falun är ett bra exempel på hur en lagerbyggnad kan göras transparent och förhålla sig väl till omgivande natur.

Foton: PetterssonRudberg Architecture & Design

Höjdsättning och masshantering

Se även *Teknisk försörjning / Dagvatten* sid 18.

Ett genomförande av planen kommer innebära schaktnings- och sprängarbeten samt omfördelning av massor inom kvartersmark och gatumark. Nivån inom kvartersmarken kommer att ligga mellan +33 och +40 i RH 2000. Syftet med höjdsättningen är att säkerställa att bebyggelsen inte översvämmas och att dagvattnet som uppkommer inom planområdet leds till respektive dagvattendamm utan att vatten leds över angränsande fastigheter utanför planområdet.

Höjdsättningen av kvartersmarken görs för att ansluta till befintligt vägnät och terräng, samt för att åstadkomma en bra dagvattenhantering. Kvartersmarkens höjdsättning ska generellt vara högre än lokalgatans. Lokalgatan utgör på det viset en sekundär avrinningsväg. Goda marginaler ska säkerställas för att klara dagens och framtidens extrema regn och nivåförhållanden i recipienten. Det ska finnas tydliga lågstråk där vattnet kan rinna ytledes utan att skada hus och fast egendom även vid extrema nederbördssituationer och det är viktigt att se till att inga instängda partier skapas vid utformning av bebyggelse och tomter.

Inom kvartersmarken kommer förändringar av marknivåerna att ske, för att skapa större plana ytor för verksamheter. Det innebär att marken jämnas ut genom schaktning eller utfyllnader och att nivåerna varierar för att anpassas efter ursprungliga höjder och krav på avrinning. I synnerhet i planområdets norra del som har ett avstånd på upp till 500 meter till lokalgatan, måste en planering av området som helhet ske för att tillgodose avrinningen, innan enskilda delar exploateras. I samband med bygglovshanteringen ska en detaljerad höjdsättning redovisas för fastigheten/ tomten, och i förhållande till omgivande mark.

Massbalans inom området ska eftersträvas för att minimera transporter. Eventuellt överskott av massor ska i största möjliga mån användas för anläggningsarbeten inom planområdet.

Anpassning till omgivande terräng ska ske inom kvartersmark, se typsektioner på nästa sida. Där kvartersmark övergår i naturmark ska terränganpassning och landskapsmodellering göras för att ta upp nivåskillnaderna mellan tomtmark och omgivande marknivå. Detta för att åstadkomma en naturlig övergång, samt säkerställa dagvattenavrinningen.

I de delar där kvartersmarken ligger högre än angränsande natur finns områden där byggnader inte får uppföras, prickmark, i plankartan. Inom prickmarken ska höjdskillnaden tas upp, med en maximal släntlutning på 1:3. Slänterna får inte vara hårdgjorda och det är inte tillåtet att bygga stödmur. Ett avskärande dike ska anläggas på en sådan nivå att dagvattnet ska kunna rinna mot fastighetens makadammagasin. Se illustration 1 på nästa sida.

I lägen där kvartersmarken ligger lägre än industrimarken ska också dike anläggas. Se illustration 2 på nästa sida.

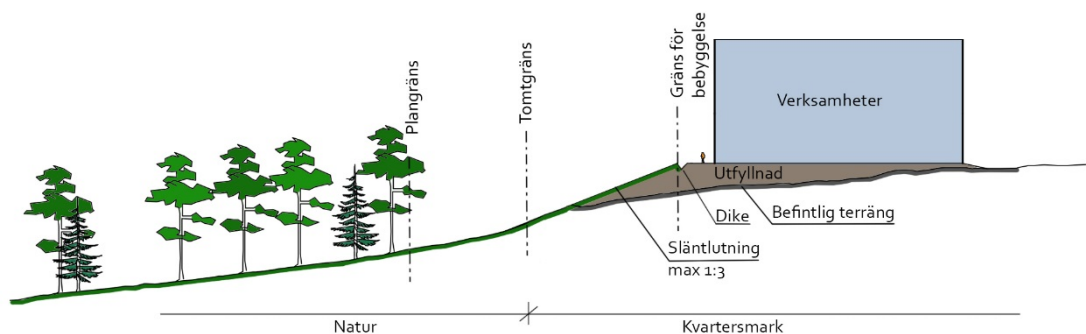


Illustration 1. Typexempel på övergång mellan kvartersmark och natur, där kvartersmarken ligger högre än omgivande natur. Dike ska anläggas inom kvartersmarken och ledas till fördröjningsmagasin för att inte dagvatten ska rinna över till naturmarken.

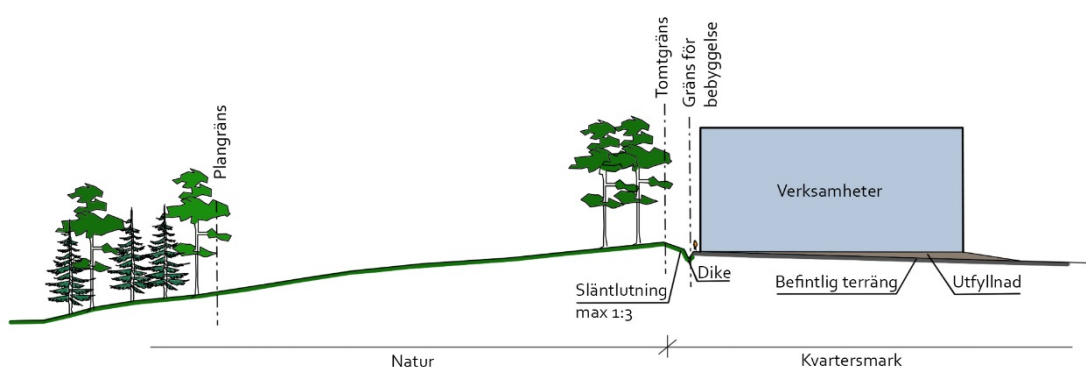


Illustration 2. Typexempel på övergång mellan kvartersmark och natur, där kvartersmarken ligger under eller i nivå med angränsande natur. Dike ska anläggas mellan kvartersmark och natur.

Landskapsbild/kulturmiljö

Planområdet ligger cirka 700 meter från Mälaren och inom en kilometer från Rosersbergs slott med park, som utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Området ingår i ett större kuperat skogsparti som ligger mellan befintligt verksamhetsområde och Mälaren, och ligger högt i förhållande till Mälaren och Rosersbergs slott. Idag är inte närheten till Rosersbergs slott eller Mälaren påtaglig då den visuella kontakten saknas på grund av backig terräng som även är skogsbevuxen. Byggnader bedöms skönjas först i höjd med Rosersbergs Badväg.

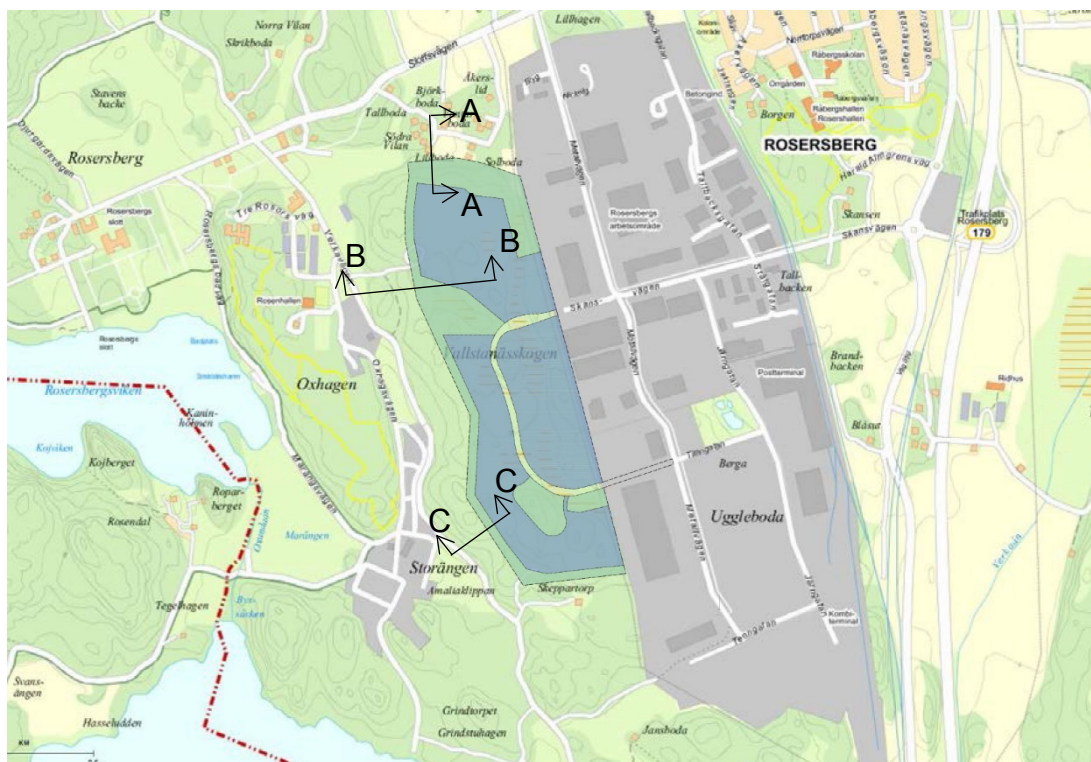
Mellan de befintliga bostäderna i Vantarboda, norr om planområdet och industrimarken, finns ett skogsparti med ungskog, inom naturmark. Inom detta skogsparti har avverkning skett sedan en tid tillbaka och träden är därför ännu inte fullvuxna. Detta medför att den nya bebyggelsen kommer att framträda genom den kvarvarande skogsidån. För att minska den visuella påverkan som den tillkommande bebyggelsen medför för Vantarboda, tillåts en totalhöjd på 13 meter närmast Vantarboda och 20 meter totalhöjd längre in i planområdet. De naturliga höjdskillnaderna tillsammans med avstånden, gör att de högre byggnaderna längre bort inte framträder mer än en byggnad med 13 meters totalhöjd närmast Vantarboda. För att minska risken för påverkan ska ett störningsskydd i form av en vall eller plank uppföras inom naturmarken.



Vy från Slottsvägen i höjd med Rosersbergs Badväg.

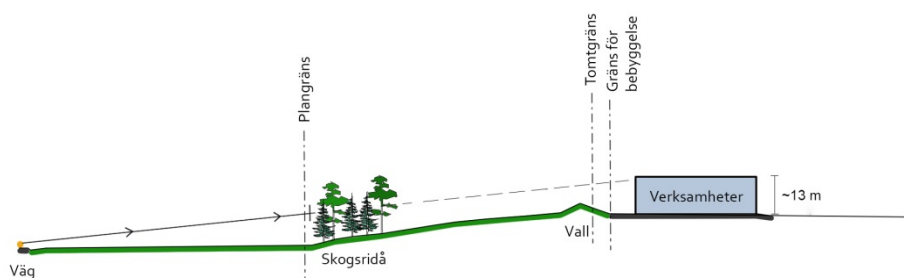


Illustration över 13 och 20 meter höga byggnader sett från Vantarboda i norr. Från denna vy kan inte de olika byggnadernas höjdskillnader inte urskiljas på grund av att de högre byggnaderna ligger på ett större avstånd från Vantarboda. Skogsridån är idag gles men kommer med åren bli tätare.



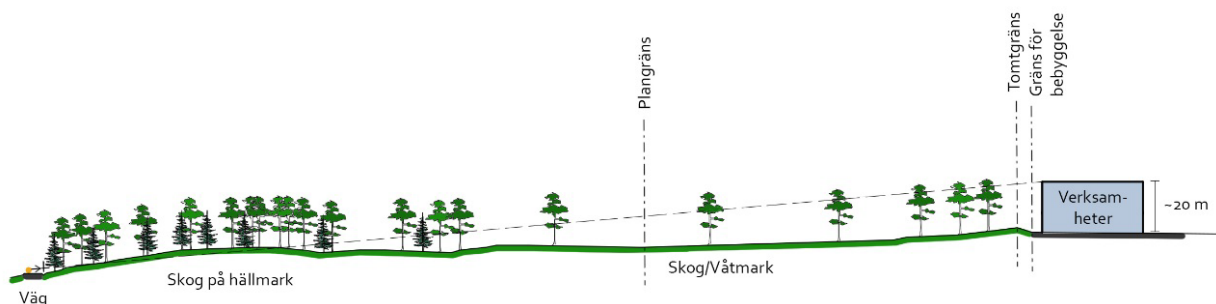
Kartan visar planområdet och sektioner A-A till C-C.

Sektioner A-C visar hur planområdet kommer kunna uppfattas från omgivningen. I princip all skog kommer att tas ned inom kvartersmarken.



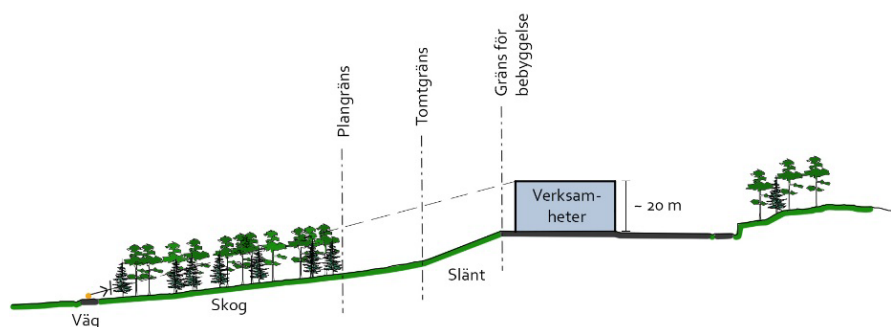
Sektion A-A

Sektion A-A visar hur området kommer uppfattas från det befintliga bostadsområdet i norr. Avståndet mellan de närmaste bostadshusen och gränsen för verksamhetsområdet är 140-160 meter.



Sektion B-B

Sektion B-B är tagen från Verkavägen genom detaljplanens naturområde i mitten av planen. Skogen mellan planområdet och Verkavägen är på sina ställen gles vilket gör att det nya arbetsområdet kan komma att bli synligt från vägen.



Sektion C-C

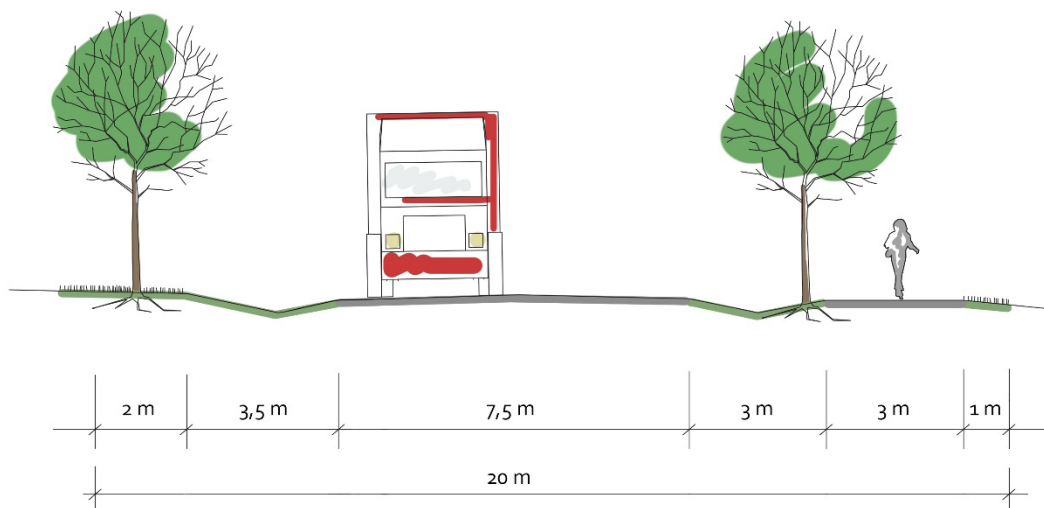
Sektion C-C visar hur området uppfattas från Verkavägen där den övergår i privat väg. I den här delen av planen är det stora höjdskillnader mellan vägen och arbetsområdet. Sluttningen är skogsbevuxen.

Gator och trafik

Planområdet har idag inget utbyggt gatunät.

Tillfart till planområdet sker från Rosersbergs trafikplats, via befintligt industriområde, genom att Skansvägen och Titangatan förlängs in i planområdet. För att göra detta möjligt kommer del av dp 262 för Rosersbergs södra arbetsområde att ingå i planområdet och användningen industri, lager och handel ändras till Lokalgata. Bedömningen är att den trafikökning som det nya området medför är begränsad och kommer därmed inte att medföra några betydande effekter på befintlig trafikinfrastruktur.

Lokalgatan, som sträcker sig genom planområdet, utformas med en 7,5 meter bred körbana med separat gång- och cykelbana på en sida. Mellan körbana och gång- och cykelbana läggs ett dike. Ett dike läggs även på andra sidan körbanan. Totalt kommer vägområdet mellan fastigheterna att vara cirka 20 meter, utom där plats ges för dammar.



Sektion över lokalgatan genom planområdet.

Lokalgatans höjd har reglerats i detaljplanen för att ansluta till befintligt vägnät och för att åstadkomma en bra dagvattenhantering. I lokalgatorna finns utrymme reserverat för vatten och avloppsledningar.

Längs gatans sträckning etableras planteringar. I lågpunkterna breddas diket som följer gatan och bildar vid högre vattenflöden vattenspeglar. Diket kopplas ihop med dagvattendammarna i den norra respektive södra delen av området. Befintlig naturmark angränsar på vissa ställen till vägen, med möjlighet till utblickar över den ursprungliga terrängen.

Det är olämpligt att använda omålad zink för belysningsstolpar, detta för att undvika att tungmetaller avges till recipienterna, dit dagvattnet leds efter rening.

Kvartersgator i form av gemensamhetsanläggningar, g-områden, får bildas successivt inom kvartersmarken i samband med områdets utbyggnad. I planområdets södra del läggs ett g-område in i detaljplanen för att möjliggöra angöring via en kvartersgata, runt ett parti natur. I planområdets norra del anläggs en kvartersgata till dagvattendammarna.

Gång- och cykeltrafik

Lokalgatan förses med gång- och cykelbana på en sida och ansluts till befintligt gång- och cykelnät utmed Titangatan och Skansvägen. Därigenom förbinds planområdet för gående och cyklister med pendeltågsstationen i Rosersberg, Rosersbergs villastad och gång- och cykelvägar mot Märsta och Upplands Väsby.

Kollektivtrafik

I Rosersbergs arbetsområde finns busstrafik och i Rosersbergs villasamhälle finns pendeltågsstation.

Parkering, angöring

Parkering för cykel, bil och lastbil ska ordnas inom kvartersmark. Antalet parkeringsplatser provas i bygglovsskedet. Vidare ska all uppställning, vändning, lastning, lossning och upplag anordnas och ske inom kvartersmark.

Uppställningsplatser för parkering bör vara utformade så att det finns belysning, möjlighet att slänga skräp och försedda med nödvändig information till lastbilschaufförerna. Denna information bör vara översatt till flera språk.

Motivet är de grova stölder som drabbar lastbilar innan de får lämna sin last på aktuellt företag.

Backning vid ut- och infarter från tomter ska undvikas av trafiksäkerhetsskäl. Utfarter från fastigheter kan komma att ske över gång- och cykelbanan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet saknar idag allmänt vatten och avlopp.

Området ska anslutas till det allmänna vatten- och spillvattennätet (VA), med ledningar i den nya lokalgatan. Reservat för allmänna ledningar inom kvartersmark, så kallade u-områden har lagts ut i planområdets norra del, mellan lokalgatan och dagvattendammarna, samt i planområdets södra del, runt den kulle som sparas som natur. Vid utbyggnaden av eventuella kvartersgator på kvartersmark som blir gemensamhetsanläggningar, kan med fördel samlokalisering ske med serviceledningar till enskilda fastigheter.

Skulle det i samband med projektering och utbyggnad visa sig att det behövs tryckhöjande åtgärder är det möjligt att anordna tryckstationer inom planområdet. Sivab har en pågående utredning som kommer visa om det behövs.

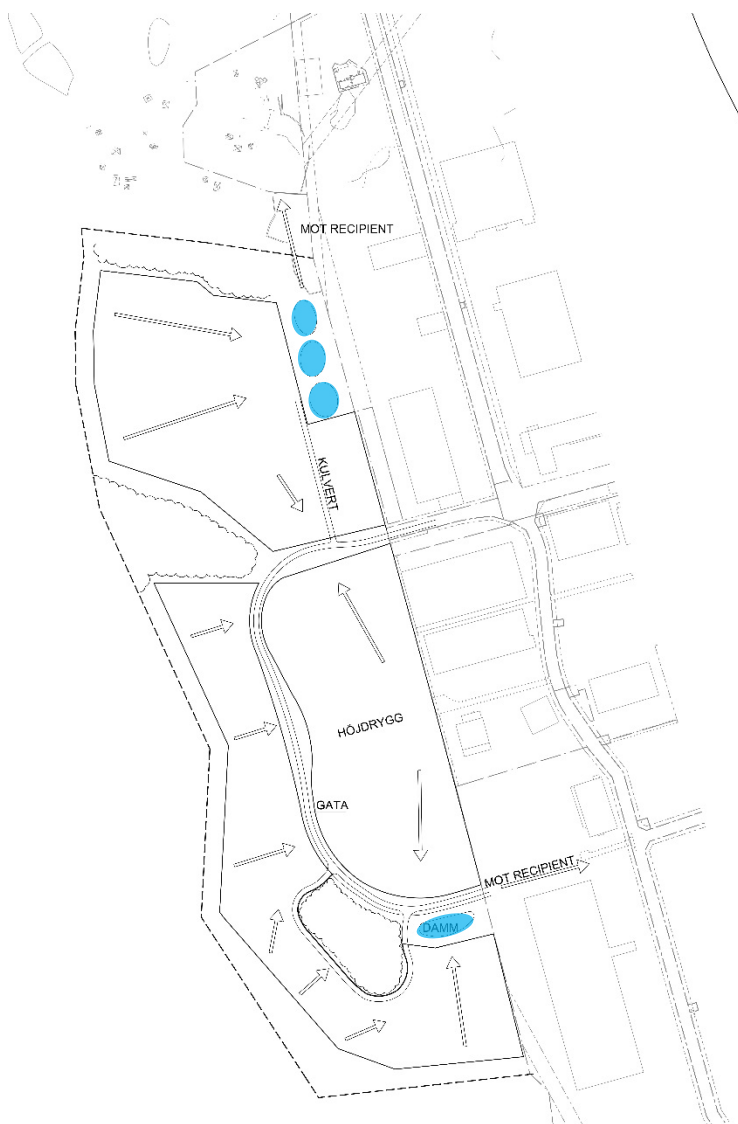
Käppalatunneln

Planområdet berörs av Käppalatunneln som transporterar spillvatten till avloppsreningsverket Käppala på Lidingö. Tunneln begränsar nivån för sprängningsarbetet i planområdet. Förbud mot sprängning gäller från markytan inom ett 25 meter brett område längs tunnlar i sådan omfattning att sprängning inte får ske till större djup än 7 meter över tunneltak och på sidorna inte närmare än så att minst 10 meter tjocka väggar kvarstår mellan tunnel och de bergrumsanläggningar som kan komma att utföras i tunnelns närhet.

Inom planområdet har ett egenskapsområde lagts ut för att markera att det finns restriktioner för sprängning.

Dagvatten

Förutsättningarna för dagvattenutredningen är att varken dagvattenflödet eller mängden föroreningar ut från området ska öka efter exploateringen. Planerad exploatering får inte försämra förutsättningarna att uppfylla miljö kvalitetsnormer (MKN) i berörda vattenförekomster.



Dagvattnet ska rinna mot lågpunkter i norr och i söder där dagvattendammarna placeras.

Höjdsättning av området innebär att avrinningen från området ändras från att utgöra fyra delavrinningsområden som rinner av mot fyra recipienter, till att i huvudsak rinna av mot två recipienter; Rosersbergsbäcken/Märstaån i norr och Verkaån i söder, och slutligen Mälaren.

Exploatering inom planområdet kommer att ge en mycket kraftig ytavrinning jämfört med idag. Dagvattenberäkningar är gjorda utifrån en åtkomsttid på 10 år och en varaktighet på 10 minuter. Klimatfaktorn är satt till 1,25. Föreslagna fördröjningsåtgärder leder till att utflödet från dammarna begränsas till max 15 liter/sekund, både i norr och söder. Påverkan på eventuella dikesföretag är positiv, då flödena minskar i jämförelse med dagens situation före exploatering. Vid kraftfulla regn kommer föreslagen lösning inte kunna avleda allt vatten via sekundära avrinningsvägar. Ytvatten ska därför kunna rinna på ytan från tomtmark och gator vidare till dammarna.

Planens utformning och föreslagen dagvattenhantering innebär att exploateringen inte medför ökade mängder av föroreningar från området jämfört med idag. Gränsvärden för miljö kvalitetsnormer klaras med god marginal för flertalet ämnen.

Reservat för allmänna ledningar inom kvartersmark, så kallade u-områden har lagts ut på plankartan mellan lokalgatan och den norra dagvattenanläggningen, för avledning av

dagvatten via kulvert mot dammarna, samt runt kullen i södra delen av området, för avledning mot gata och damm. Planbestämmelse finns som reglerar att diken för avledning av dagvatten ska finnas i fastighetsgräns och i gräns mot befintligt verksamhetsområde öster om planområdet.

Rening och fördröjning

För att uppfylla fördröjnings- och reningskrav behöver dagvatten renas och fördröjas i flera olika steg. Makadammagasin ska inrymmas inom respektive fastighet och bekostas av fastighetsägaren. Infiltrationsytor och diken inom fastigheten och i tomtgräns ska vara anlagda innan bygglov ges för byggnader.

Enkelt uttryckt ska takvatten infiltreras medan dagvatten från hårdgjord mark ska ledas till sluten fördröjningsvolym för fördröjning och rening.

Dagvatten från fastigheter ska fördröjas så att utflödet blir 20 liter/sekund och hektar.

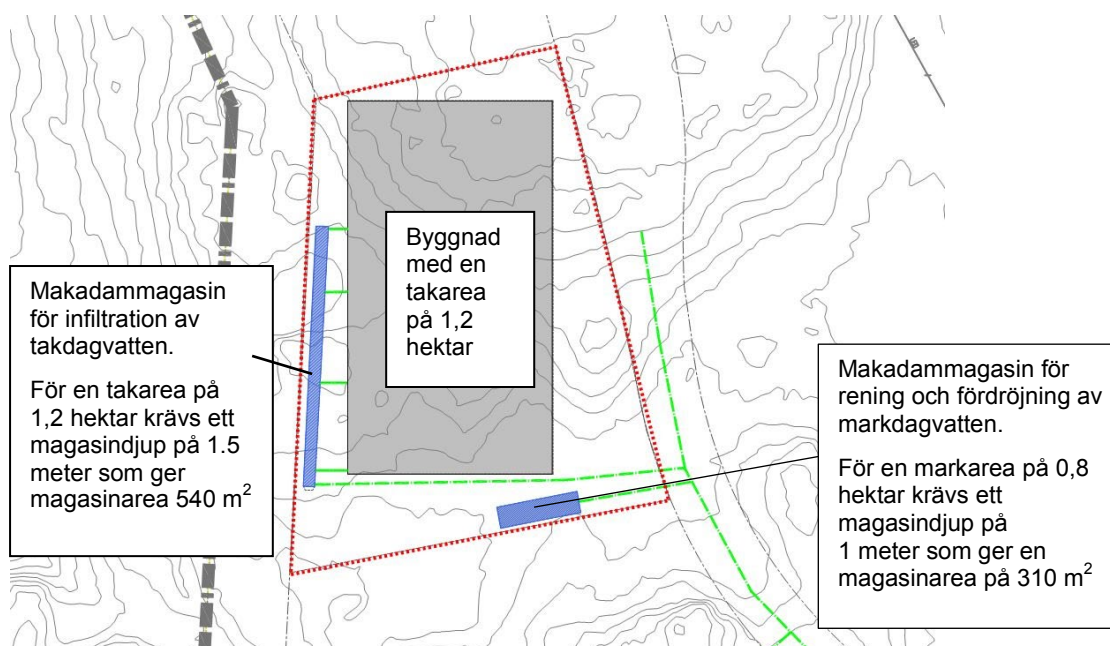
Detaljplanen har utökad marklovplikt för åtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, för att ha förbättrad möjlighet att följa upp att dagvattenbestämmelserna följs.

Takvatten

Takvatten klassas som mindre förorenat och antas kunna infiltrera inom respektive fastighet genom anläggande av makadammagasin utan botten under t ex körytor och parkeringar. En bräddledning för mycket kraftiga flöden byggs in i magasinerna och ansluts mot dagvattennätet. I den norra delen av planområdet kommer även en del av takvattnet att ledas till salamandersänkan.

Dagvatten från fastigheters tak ska fördröjas så att utflödet blir 20 liter/sekund och hektar. Detta motsvaras av 2,4 m² reglervolym för infiltrering av dagvatten per 100 m² hårdgjord takyta.

Som beräkningsexempel kan tas följande ur dagvattenutredningen (s.26): en tomtyta på 2 ha bebyggs med 1,2 ha tak (60% av tomten). På tomten anläggs ett makadammagasin med en yta på 540 m² och ett djup på 1,5 m. Beräkningen utgår från att makadammagasin anläggs med hålrum på 30 % samt att infiltrationskapaciteten motsvarar 0,2 meter/timme (gäller för sandig morän). Detta innebär en reglervolym på 2,4 m³ per 100 m² hårdgjord takyta.



Typexempel för en antagen tomtarea på 2 hektar. Bilden visar utbredning av makadammagasinen utifrån tillåtet utflöde på 20 liter/sekund och hektar.

Dagvatten från parkeringar, hårdgjorda ytor och gator

Steg 1: Dagvatten från parkeringar och körytor inom fastighet leds in i ett makadammagasin placerat inom varje fastighet, där vattnet både fördröjs och renas innan det leds ut mot dagvattenledningar i lokalgatan.

Steg 2: Dagvatten från lokalgatan, vilken utgör allmän platsmark, rinner mot ett anlagt vägdikey längs gatan. I diket sker rening och fördröjning.

Steg 3: Dagvatten från kvartersmark och vägdikey (allmän platsmark) leds slutligen till seriekopplade dammar i norr och en damm i söder. I dessa dammar sker ytterligare rening och fördröjning av dagvattnet.

Dagvatten från fastigheter ska fördröjas på fastighet till 20 liter per sekund och hektar. Detta motsvaras av $0,9 \text{ m}^3$ sluten fördröjningsvolym (reglervolym) för fördröjning och rening av dagvatten per 100 m^2 hårdgjord markyta.

Som beräkningsexempel kan tas följande ur dagvattenutredningen (s.27): en tomtyta på 2 ha bebyggs med 0,8 ha hårdgjord mark (40% av tomten). På tomten anläggs ett slutet fördröjnings- och reningsmagasin med en yta på 310 m^2 och ett djup på 1 m.

Beräkningen utgår från att magasinet anläggs med hålrum på 30 %. Detta innebär en reglervolym på $0,9 \text{ m}^3$ per 100 m^2 hårdgjord markyta.

Dagvatten från parkeringsytor kan med fördel ledas ut på infiltrationsytor eller förses med hålsten, se vidare *Oljeavskiljande funktioner* på sid 22.

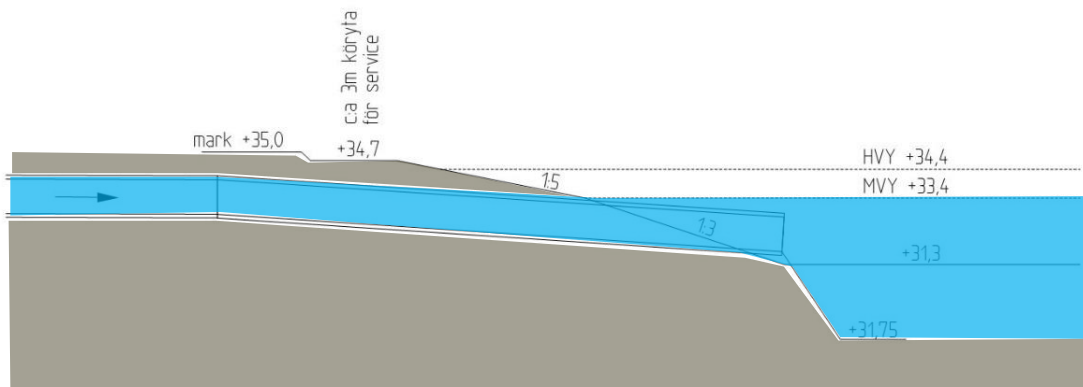
Dike ska anläggas längs med hela gatan och förses med tät botten i de lågpunkter där vattenspeglar förväntas bildas vid höga flöden. I föroreningsberäkningarna är inte rening i diken medtaget som ett reduktionssteg. Den rening som sker i diken utgör en extra rening utöver bedömt behov vilket innebär en säkerhetsmarginal avseende belastningsreduktion i systemet.

Utformning av dagvattendammar

Ytor för dagvattendammarna har reserverats inom de områden som på plankartan betecknas som allmän platsmark Natur med egenskap dagvatten. Hela dammkonstruktionerna ska få plats inom dessa områden. Utrymme finns inom

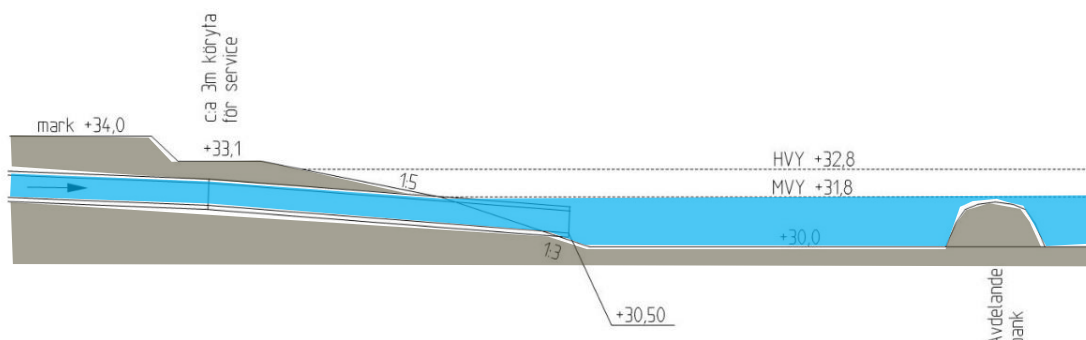
områdena för dagvattendammar att dammvolymen ska kunna utökas med 20 % vid extrema flöden.

För att ta upp den stora höjdskillnaden i planområdets nordöstra del gentemot omgivande mark, delas dammens reglervolym upp på tre stycken mindre dammar. Föreslagen total dammareal uppgår till minst 7 000 m². Höjdskillnaden mellan dammarnas vattenytor blir cirka 2 meter med nedtrappning norrut.



Principskiss för dammlösning i norr. Förslag på nivåer och vattengångar vid inloppet till damm närmast lokalgata. Dammarna ska förses med tät botten.

I den södra delen föreslås en damm med minimiareal 4 800 m². Dammen utformas så att den har en avdelare i form av en bank. Flödet stoppas upp mot banken vilket gör att sedimenteringen av större partiklar ansamlas i den första delen av dammen.



Principskiss för dammlösning i söder. Förslag på nivåer och vattengångar vid inloppet till damm. Dammen ska förses med tät botten.

Dammarna är dimensionerade för att ta emot 220 liter/sekund från kvartersmark och vägdike samt 50 % av takvattnet inom området vid ett 10 årsregn med 10 min varaktighet.

- Samtliga dagvattenanläggningar som byggs behöver funktionskontrolleras i samband med slutbesiktning för att säkerställa att de genomförs på ett riktigt sätt.
- Anläggningarna på fastigheterna ska förses med lämpligt placerade provtagningsbrunnar för att möjliggöra kontroll av avbördat dagvatten. Inspektionsmöjlighet ska finnas på varje anläggning för en okulär bedömning eller motsvarande som kan säkerställa funktion.
- Rutiner behöver upprättas för drift, underhåll och funktionskontroll av dagvattenanläggningar för att säkerställa en långsiktigt god funktion.

Dagvattenflöde från naturmarken före exploatering är vid ett 10-årsregn inklusive klimattfaktor mot norr 115 liter/sekund och mot söder 91 liter/sekund. Efter exploatering begränsas utflödena från respektive damm i norr och i söder till 15 liter/sekund. Påverkan på eventuella dikesföretag är därmed positiv, då flödena minskar.

Oljeavskiljande funktioner

Dagvatten från parkeringsytor inom fastighet kan med fördel utformas med hålsten, alternativt som en gräsbevuxen översilningsyta, så att dagvatten från dessa ytor infiltreras ned till uppsamlingsledning som i sin tur leds till makadammagasinet för vatten från hårdgjorda ytor. Exakt behov och utformning av oljeavskiljande funktion på fastighetsmark bestäms i samband med bygglovsprövningen och samråd med Sigtuna Vatten och Renhållning AB.

Oljeavskiljande funktioner bedöms i övrigt ske till önskad effekt i såväl vägdike som dagvattendammar. Inga extra oljeavskiljande åtgärder bedöms därför behövas på den allmänna platsmarken. Kantsten ska inte hindra dagvatten att rinna mellan parkeringsytor och gräsyta/skåldike.

Dagvattendammar kan med fördel förses med avstängningsanordning för att undvika spridning till recipient vid en eventuell olycka.

Byggdagvatten och länshållningsvatten

Byggdagvatten och länshållningsvatten som uppkommer under byggtiden ska hanteras och renas inom respektive fastighet innan det leds vidare till recipienten. Det innebär att länshållningsvatten ska ledas till dagvattensystem. Käppalaförbundet har riktlinjer för hur länshållningsvatten bör hanteras, bifogas som övrig handling. Dessa ska följas.

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga. En beskrivning av hantering av länshållningsvatten ska lämnas till Sigtuna kommun och Sigtuna vatten och renhållning för godkännande.

Klimatanpassning

Extremregn

Dagvattensystemet inom planområdet ingår i ett större system av ledningar, diken, fördröjningsmagasin och dammar. Dimensioneringen av dagvattensystemet har beräknats i enlighet med Svenskt Vattens publikation P110, vilket är branschens gällande dimensioneringsanvisning från 2016.

Vid händelse av strängare krav på utökat omhändertagande av dagvatten finns ytterligare mark att tillgå för omhändertagande av dagvatten i dikesstråken längs med lokalatorna samt att illustrerade dagvattendammar kan utökas.

Vid kraftfulla regn, som t ex 50- eller 100-årsregn, kommer föreslagna lösning inte kunna avleda allt vatten. Därför är det viktigt att höjdsättningen utförs så att det inte finns några lokala lågpunkter. Ytvatten ska kunna rinna från fastigheterna, på ytan från tomtmark, vidare på kvartersgator, i lokalgatans dike och vidare till dammarna. Diken ska anläggas i tomtgräns för att hindra dagvatten från att rinna över till angränsande tomt och mot befintligt industriområde öster om planområdet. Mot naturmark ska dike finnas i fastighetsgränsen där tomtmark ligger högre än angränsande naturmark, så att dagvattnet inte rinner ut i naturområdet, se illustration på sid 14. Krav om att dike ska anläggas i tomtgräns och därmed förhindra dagvatten att rinna från en tomt till en annan, regleras genom planbestämmelse. För att ta höjd för extremregn kan föreslagna

dammareor utökas med 20 %. Utrymme för denna ökning finns inom avsatt område för dessa dammar.

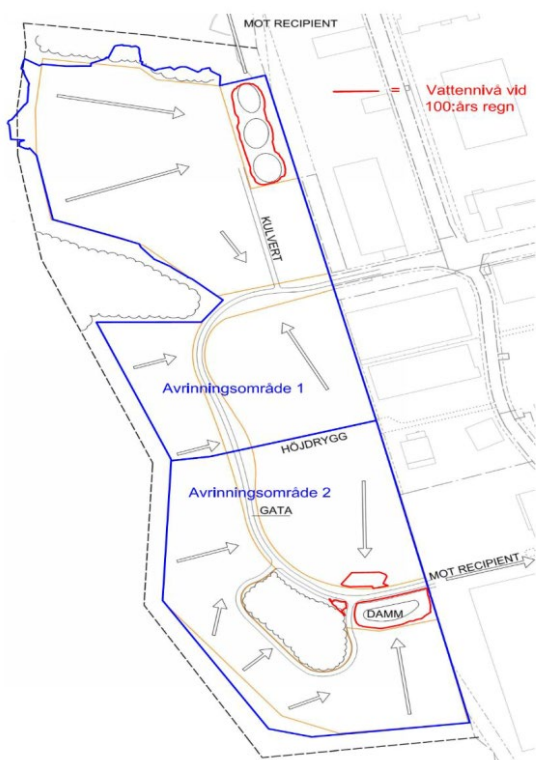
Förutsatt att beskriven dagvattenhantering säkras genom motsvarande krav i bygglov bedöms föreslagen exploatering klara givna fördröjnings- och reningskrav. För mer detaljerad beskrivning av måluppfyllelse och utformning av dagvattenåtgärder, se stycket *Miljö kvalitetsnormer- vatten* och *PM Dagvattenutredning*.

Översvämningsanalys

En översvämningsanalys har gjorts för området se *PM Dagvattenutredning*. Vid ett 100-årsregn stiger vattenytan i norra delen så att dammområdet översvämmas, nivå + 32,94, under förutsättning att vägtrummor och kulvert har tillräcklig dimensionering så att ingen dämning sker.

I södra delen kan vattensamling på kvartersmark uppstå på nivåer upp till +33,16. Byggnader rekommenderas att placeras på en höjd med minst 1 meters säkerhetsmarginal från ovanstående nivåer, i områden nära lågpunkterna.

Det område som riskerar att översvämmas norr om den södra dammen har i plankartan fått en bestämd plushöjd som ligger på + 33,5 för att säkerställa att byggnader inte hamnar under +33,16 och därmed översvämmas.



Översvämningsanalys vid ett 100-årsregn. De röda områdena visar vattenytans utbredning.

Dagvattnets väg till Rosersbergsbäcken

En inventering har gjorts av diket som går från planområdets norra del där dagvattendammarna ska anläggas fram till Rosersbergsbäcken. En del av sträckan saknar idag ett tydligt dike. Vid behov kommer det grävas ett dike eller läggs ner en kulvert längs denna sträcka. En arkeologisk utredning etapp 1 har genomförts. Längs sträckan finns åtminstone en konstaterad fornlämning (Norrunda 107:1-7, gräsmärke/hägnad) samt en övrig kulturhistorisk lämning (Norrunda 245, röjningsröse). Ett område längs sträckan kan utgöra en möjlig fornlämning i form av boplatssläge. Exakt sträckning och hur hänsyn ska tas till lämningarna kommer utredas i samband med genomförandet. Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen.

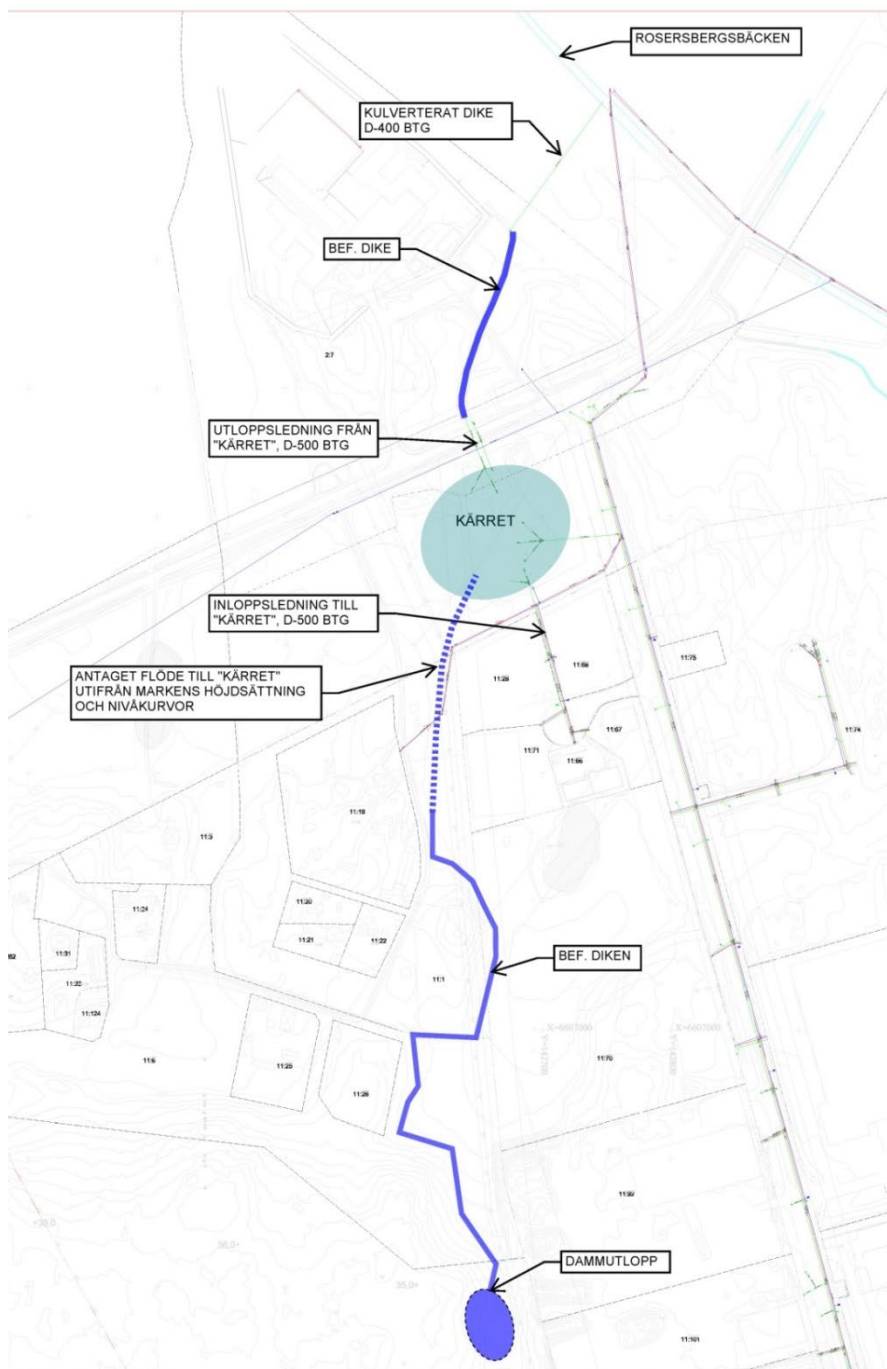


Bild som visar hur dagvattnet rinner från de norra dammarna fram till Rosersbergsbäcken.

Värme

Anslutning är möjlig till fjärrvärme som är ett hållbart uppvärmningsalternativ från miljösynpunkt.

El/Ledningar

Utmed planområdets östra gräns sträcker sig en kraftledning (luft-) tillhörande Trafikverket i nord-sydlig riktning. Matarledningen är på 132kV och den kräver en hinderfri gata på 32 meter, dvs 16 meter på vardera sidan av ledningen.

För att flytta ledningen krävs nätkoncession från energimarknadsmyndigheten. Trafikverket har påbörjat arbetet med att hitta en ny dragning för ledningen. Inför ansökan om ny nätkoncession behöver samråd hållas för den nya planerade dragningen. Efter samråd 1 som hölls våren 2017 har Trafikverket gått vidare med en utredningskorridor som går öster om Rosersbergs samhälle. Efter samråd 2 som pågick under hösten 2017 jobbar Trafikverket nu med att ta fram en miljökonsekvensbeskrivning som ska lämnas till Energimarknadsinspektionen som beslutar om koncession ska beviljas.

Om det skulle visa sig att det inte är möjligt att flytta ledningen öster om Rosersberg finns det inom planområdet möjliggjort för en alternativ placering väster om kvartersmarken inom området för Natur. Kraftledningen kommer vid placering inom Naturmarken skära genom sänkan där salamandern lever. Om det blir det alternativet måste hänsyn tas så att markens ursprung bevaras runt sänkans utlopp. Eventuella stolpar får inte placeras så att de hamnar i sänkans utflöde. En flytt av luftledningen till detta läge inom planområdet bedöms inte heller påverka vyn från Rosersbergs slottsområde.

Transformatorstationer placeras på kvartersmark, i samråd med ledningsägaren och fastighetsägaren, vartefter området byggs ut.

Utrymme för nya elledningar finns reserverade längs områdets lokalgator. Elledningar inom kvartersmark placeras i samråd med ledningshållaren och fastighetsägaren.

Skanova har en markkabel som inte är i bruk genom området. Kabeln kan tas bort.

Avfall

Gällande krav och riktlinjer inom avfallsområdet ska följas. Sopbilar får inte ha några backrörelser eller köra på gång och cykelvägar.

Utrymme för avfallshantering, för verksamheterna ska inrymmas inom fastigheten.

Störningar och risk

Buller

Planområdet ligger inom flygbullerexponerad zon (Arlanda) där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dB(A).

Riktlinjer för bostadsbyggande utsatt för buller från industriverksamhet styrs genom Boverkets rapport 2015:21 *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*, som är harmonierade med Naturvårdsverkets riktvärden från april 2015.

	Ekvivalentnivå dag (06-18)	Ekvivalentnivå kväll (18-22) Ekvivalentnivå dag, kväll (06-22) lö, sö och helg	Ekvivalentnivå natt (22-06)
Zon A Bostäder bör kunna accepteras.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostäder bör kunna accepteras om ljuddämpad sida finns och byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostäder bör inte accepteras	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA
Ljuddämpad sida: högsta tillåtna ljudnivå från verksamhets-område (frifältsvärde vid bostadsbyggnads fasad).	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Riktvärden för industribuller vid planläggning och prövning av bostäder. Maximala ljudnivåer över 55 dBA bör inte förekomma nattetid klockan 22-06 annat än vid enstaka tillfällen.

Ett buller-PM har tagits fram för att klarlägga verksamhetsområdets påverkan på angränsande bostadsbebyggelse. Beräkningarna visar att maximala (momentana) ljudnivåer vid den mest närliggande bebyggelsen kan uppgå till 45 dBA vilket underskrider kravet med 10 dBA-enheter. Risken för att framtida verksamheter inom planområdet överskrider riktvärdena för ekvivalenta ljudnivåer, även nattetid, är mycket låg. Som en extra säkerhet kan ett störningsskydd, t ex i form av en bullervall anläggas norr om verksamhetsområdet, som bidrar till att eventuella störningar minimeras. För att ytterligare minimera risker för bullerstörning mot omgivningen, kan bebyggelsen uppföras nära gränsen för byggrätten, och på så vis utgöra ett bullerskydd, och samtidigt minimera risken att fordon som kan ge upphov till störningar rör sig inom det exponerade området. En planbestämmelse har införts att bullernivån i plangräns inte får överskrida 55 dBA.

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:01 (*Buller i planeringen*) gäller som huvudregel att en detaljplan bör säkerställa att kraven i Boverkets byggregler kan uppfyllas för vägtrafikbuller vilket innebär att 55 dB(A) ekvivalentnivå bör uppnås utomhus vid fasad och uteplats och att 70 dB(A) maximalnivå bör uppnås vid uteplats i anslutning till bostad.

	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30 dBA	45 dBA (nattetid)
Utomhus vid fasad	55 dBA	
Utomhus vid uteplats		70 dBA

Riktvärden för vägtrafikbuller vid planläggning och prövning av bostäder.

Riktvärdena inomhus är högst 30 dBA ekvivalentnivå och högst 45 dBA maximal ljudnivå. Planen kommer att ge upphov till ökad trafik till och från arbetsområdet. För arbetslokaler har inte Boverket angivit några fastställda riktvärden, utan dessa regleras med Arbetsmarknadsverkets föreskrifter (AFS 2015:16).

Verksamhetens bullerpåverkan på omgivningen prövas i samband med bygglov eller vid miljöprövning för miljöfarlig verksamhet.

I planområdets norra del har en planbestämmelse om bullernivåer införts för att minska påverkan på bostäderna.

Ljusstörningar

Verksamheterna får inte medföra ljusstörningar för angränsande befintliga bostäder och planerade, riktvärden saknas dock. För att minimera risk för störningar, ska belysning inom kvartersmark undvikas att placeras mot den yttre bebyggelsegränsen. Vidare ska ljuskällor inte vara riktade mot omgivningen. Belysningsmaster är bygglovspliktiga och får inte vara högre än tillåten totalhöjd.

Vibrationer

Planområdet ligger cirka 900 meter från Ostkustbanan. Risken för vibrationer från järnvägen bedöms minimala. Likaså är risken minimal att sprängningar inom planområdet ska påverka Ostkustbanan. Sprängningar inom området kan ge vibrationer på omkringliggande bebyggelse. I samband med sprängning ska gällande lagar och regler för sprängning efterföljas för att säkerställa att ingen omkringliggande bebyggelse skadas.

Ras, skred, översvämning och erosion

Ett PM geoteknik har utförts för att bedöma markens lämplighet utifrån risken för ras, skred, översvämning och erosion. Huvuddelen av planområdet ligger inom områden med fast mark av berg där risk för ras eller skred till följd av mark- och vattenförhållandena vid schaktning eller fyllning inte förekommer. I den östra sänkan finns organiska jordar med låg hållfasthet. Här måste dessa jordar schaktas ur sänkorna och ersättas med bergkrossmaterial, för att undvika framtida sättningar. Där fyllning sker ovan berg i dagen föreligger ingen skredrisk.

Skyddsavstånd

Skyddsavstånd för verksamheters risker och störningar, inklusive ljud- och ljusföroreningar under kvällar och nätter, ska inrymmas inom planområdet och i huvudsak inom den egna fastigheten.

I Rosersbergs arbetsområde finns idag verksamheter som har miljötillstånd och som kan påverka planområdet med exempelvis buller och luktstörningar, däribland en avfallsanläggning på 200 meter från plangränsen. Andra befintliga verksamheter ligger idag intill dessa anläggningar. Tillkommande verksamheter ska placeras på tillräckligt stort avstånd från befintliga, eller vidta byggnadstekniska skyddsåtgärder som reducerar störningen.

Brandskydd

Planområdet nås av brandkåren med en insatstid på ungefär 20 minuter, vilket är att betrakta som lång insatstid. En lång insatstid medför högre krav på det byggnadstekniska brandskyddet och en begränsad möjlighet att använda räddningstjänstens stegar som ett alternativ för utrymning.

I samband med utrymning och släckinsats med hjälp av räddningstjänstens utrustning måste åtkomligheten vara tillfredsställande. Avståndet mellan räddningstjänstens fordon och punkten för räddningsinsats ska vara maximalt 50 meter.

Konventionellt system för brandvatten ordnas enligt Svenskt Vattens rekommendationer.

Förorenad mark

Planområdet är oexploaterat och några verksamheter som skulle kunna medföra markföroreningar bedöms inte ha ägt rum på området. Kontakt med Fortifikationsverket visar inte på att marken har använts i försvarets verksamhet. Vid en eventuell borttransport av fyllnadsmassor ska analysprotokoll bifogas så att mottagaren kan klassa massorna.

Både Försvarmakten och Räddningsverkets skola har bedrivit miljöstörande verksamheter norr och väster om området. Detta medför att det finns risk för förorenad mark runt stora delar av planområdet.

De halter av arsenik som påträffats vid den geotekniska provtagningen ligger under gränsen för MKM (mindre känslig markanvändning) och KM (känslig markanvändning), vilket leder till att inga särskilda försiktighetsåtgärder behöver vidtas för att förhindra spridning inom området. Om marken innehåller arsenik ska massorna hanteras på erforderligt vis.

Radon

I markradonundersökning för Sigtuna kommun bedöms planområdet vara ett normalriskområde. För byggnader rekommenderas radonskyddat utförande.

Miljökvalitetsnormer

Enligt plan- och bygglagen (PBL 2 kap 2§) får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm(MKN) överträds.

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft är bindande nationella föreskrifter vilka ska spegla den lägsta godtagbara luftkvaliteten som människa och miljö tål enligt befintligt vetenskapligt underlag.

Partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO₂) är de luftföroreningar som har de högsta nivåerna i jämförelse med miljökvalitetsnormerna till skydd för människors hälsa. De normvärden som är svårast att klara gäller för dygnsmedelvärdet av både partiklar och kvävedioxid och avser korttidsexponering vid höga halter.

Enligt de översiktliga beräkningar av årsmedelhaltberäkningar som gjorts av Östra Sveriges Luftvårdsförbund ligger luftkvaliteten i området väl under gällande miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål för partiklar och kvävedioxid (beräknat 2015). Väg E4 förbi Rosersberg klarar miljökvalitetsnorm för PM10 avseende årsmedelhalt och dygn, samt NO₂ för år och dygn. För kvävedioxid (NO₂)/timme ligger dock beräknad halt under gällande normvärde. Detta gäller för själva körbanan och berör alltså inte bostäder.

En exploatering av planområdet innebär att trafiken till och från Rosersberg kommer att öka. Lokalt är trafikökningen stor, men den bedöms inte påverka möjligheterna att klara gällande miljökvalitetsnormer. Konsekvenserna för luftkvaliteten bedöms som små. Eventuella utsläpp från verksamheter inom planområdet prövas i särskild ordning.

I dagsläget bedöms det inte föreligga någon risk att miljökvalitetsnormer för luft överskrids inom området.

Vatten

Exploateringen påverkar vattenförekomsterna Märstaån och Verkaån.

Området rinner idag av till fyra vattenförekomster, Märstaån, Verkaån, Oxundaån och Oxundasjön. I samband med exploatering av planområdet kommer höjdsättning utföras så att dagvattnet rinner i två riktningar, en riktning mot norr till Rosersbergsbäcken/ Märstaån som recipient och den andra riktningen mot söder med Verkaån som recipient.

Genom att undvika avledning mot övriga recipienter finns ingen risk att urlakning från tidigare kända områden med förekomst av PFOS (gamla Räddningsskolan) sker eller att Oxundasjön, där höga halter av PCB och dioxin uppmäts, påverkas ytterligare av föreslagen exploatering.

Miljökvalitetsnormer saknas för Rosersbergsbäcken. Däremot redovisas dessa för Märstaån vilken tar emot vatten från Rosersbergsbäcken. Märstaån har måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. För den ekologiska statusen finns kvalitetskravet god ekologisk status 2021 med tidsfrist för övergödning. Gränsvärden för arsenik och nickel överskrids. Enligt kompletterande provtagning i Märstaån 2012-2014 (genom Märstaåns vattensamverkan i samarbete med Länsstyrelsen) överskrids även värdet för koppar enligt nya förslag till gränsvärden.

Vattenmyndigheten föreslår inför kommande förvaltningscykel (2015-2021) oförändrad ekologisk status samt nedklassning av kemisk status till – uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskraven, god ekologisk status samt god kemisk status 2021 med tidsfrist för nickel, är oförändrade. Undantaget för kvicksilver och kvicksilverföreningar föreslås gälla oförändrat.

Verkaån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. I enlighet med miljökvalitetsnormer 2016-2021 ska Verkaån uppnå god ekologisk status med tidsfrist till 2021. För kemisk ytvattenstatus finns kvalitetskrav på god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter.

Enligt kommunens egen utredning *Verkaån- vatten och åtgärdsplanering*, WRS Uppsala AB och Naturvatten i Roslagen AB, 2013-10-12, förekommer även ämnena TBT, PFOS och endosulfan i halter över gränsvärden för MKN. Dessa ämnen bedöms dock inte öka genom exploateringen då de inte går att härleda till dagvattnet. De behandlas därför inte i närmare i denna detaljplanering.

Mälaren omfattas av miljökvalitetsnorm för fisk- och musselvatten.

Miljökvalitetsnormerna för fiskevatten överskrids i Mälaren/Skarven bland annat avseende ammoniumkväve.

Planens utformning, planbestämmelser och föreslagen dagvattenhantering innebär att exploateringen av området inte medför ökade mängder av föroreningar från området jämfört med idag. Med föreslagen dagvattenhantering påverkas inte nedströms liggande recipienter negativt. Samtliga gränsvärden för MKN för både Märstaån och Verkaån underskrids, med god marginal för flertalet ämnen. Undantaget är zink. Genom planbestämmelse som begränsar användningen av zink inom området bedöms dock halten zink från området klara gällande gränsvärden. Inom planområdet finns ingen förekomst av arsenik. Den masshantering som kommer att ske regleras via miljöbalken och nödvändiga krav kommer att ställas för att undvika negativ påverkan av bl a arsenik, på recipienterna. Ställs motsvarande krav i bygglov bedöms planen inte försämma förutsättningarna för att MKN för Märstaån och Verkaån kan uppnås. Planen bedöms även uppfylla kravet på att Rosersbergsbäcken inte försämmas, samt att förutsättningarna att uppnå MKN för fisk- och musselvatten i Mälaren inte försämmas.

Föreslagen dagvattenhantering har för Verkaån även tagit hänsyn till ökad exploatering inom Verkaåns avrinningsområde. Utifrån denna helhetssyn bedömer kommunen att

denna detaljplan inte heller försvårar förutsättningarna för ytterligare exploateringar inom Verkaåns avrinningsområde, utifrån MKN.

Se även avsnittet *Dagvatten* samt dagvattenutredning för planområdet för mer detaljerad beskrivning av dagvattenhanteringen och måluppfyllelse av gränsvärden för relevanta miljöstörande ämnen i Märstaån och Verkaån.

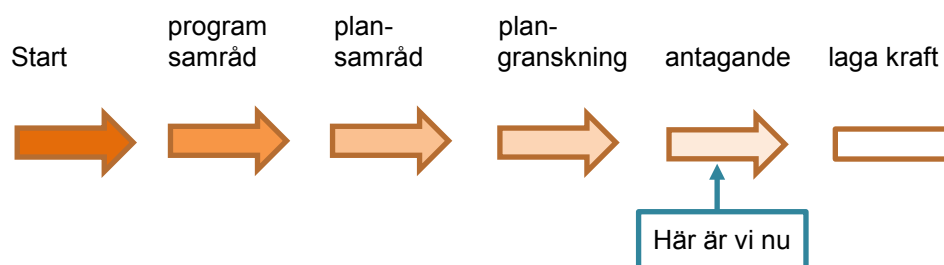
Dagvattendammar kan med fördel förses med avstängningsanordning för att undvika spridning till recipient vid en eventuell olycka.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessens skeden



Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande. Planprocessens beräknade tider:

- Samråd, 10 juni – 10 augusti 2015
- Granskning 1, 8 november – 6 december 2016
- Beslut om granskning 2, Bygg- och trafiknämnden, juni 2018
- Granskning 2, 27 juni – 31 augusti 2018
- Beslut om godkännande, Bygg- och trafiknämnden, 13 nov, 2018
- Antagande av kommunfullmäktige, 18 december, 2018

Planen vinner laga kraft cirka tre veckor efter antagande om inga överklaganden sker.

Ansvarsfördelning

Sigtuna kommun är huvudman för allmän plats. Den allmänna platsen inom planområdet utgörs av naturmark och lokalgata. Sigtuna kommun ansvarar för att bygga ut allmän platsmark och utföra kompensationsåtgärder på allmän platsmark. Sigtuna kommun ansvarar även för att utföra kompensationsåtgärder utanför aktuell detaljplan (se rubrik *Kompensationsåtgärder*).

Sigtuna Vatten och Renhållning AB, ett bolag helägt av Sigtuna kommun, blir huvudman för de allmänna VA- och dagvattenanläggningarna inom området.

Sigtuna kommun ansvarar för planläggningen.

Ansvar för plangenomförande avseende kvartersmark kommer att regleras i köpeavtal.

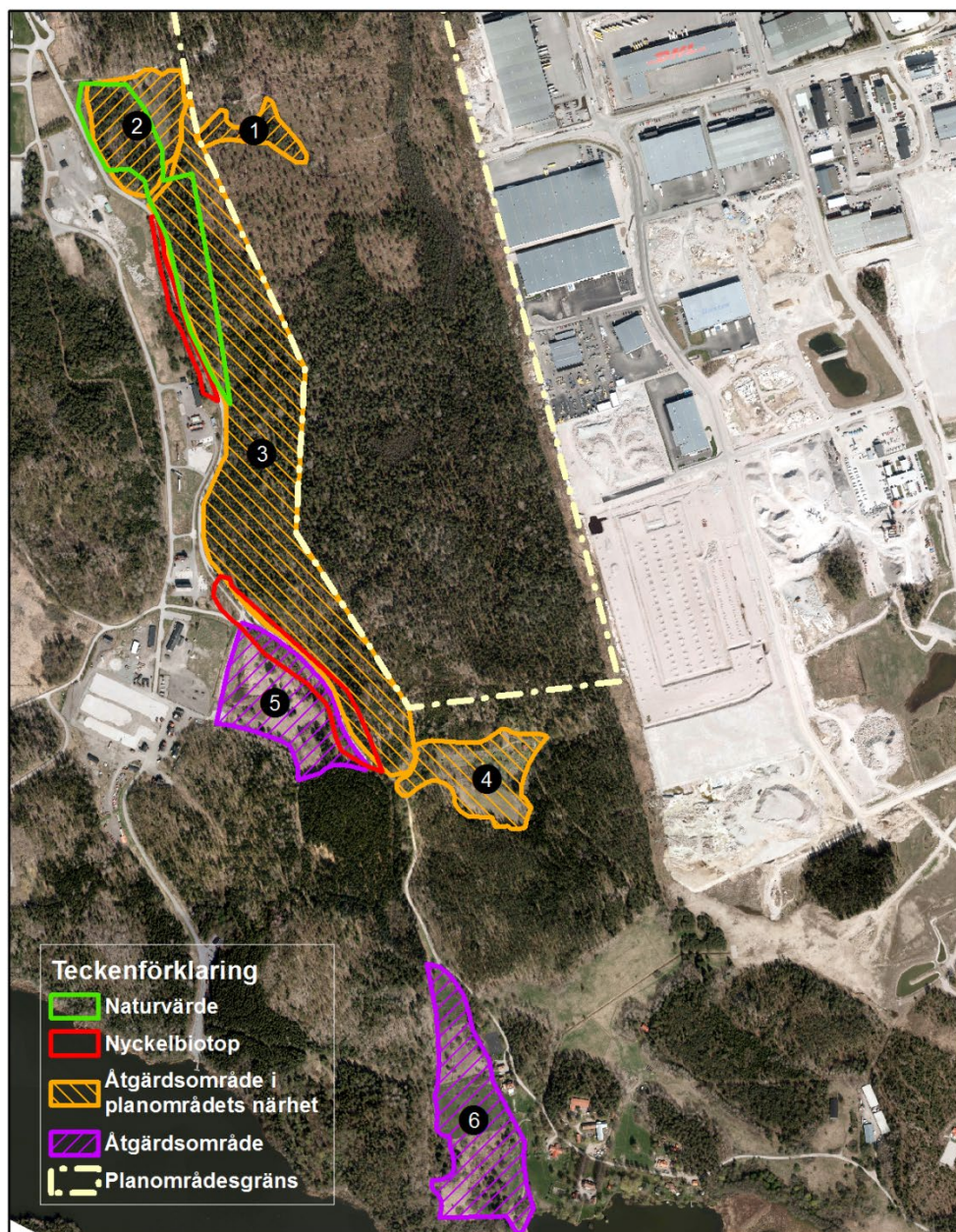
Sigtuna kommun ska föra en dialog med Stockholms läns landsting (SLL) om försörjning av lokalt och regionalt busslinjenät.

Kompensationsåtgärder

Sigtuna kommuns Stadsbyggnadskontor ansvarar för att kompensationsåtgärder inom område 1,2 och 3 som finns beskrivna i bilaga till MKB, PM kompensationsåtgärder utförs. Område 1 ligger innanför detaljplanen och planläggs som Allmän platsmark NATUR. Område 2 och 3 ligger strax utanför aktuell detaljplan.

Åtgärderna ska utföras i samband med att kommunen bygger ut allmän platsmark såsom lokalgata, så att åtgärderna genomförs före exploatering på kvartersmarken.

Kontinuerlig kontroll av området ska ske vart tredje år och då görs en bedömning om det behöver göras skötselåtgärder. De första åren kan kontroll och skötsel behöva ske oftare.



Kompensationsåtgärder kommer göras inom område 1,2 och 3.

Åtgärder inom område 1	Skötselintervall
Anlägga en större damm som lekvatten för arten, antingen söder om sumpskogen eller utanför planområdet. Detta gynnar även andra groddjur i området.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Förstärka miljön mellan sumpskogen och området väster om planområdet med buskar och lövträd. Detta ger	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år

lämpliga födosöksområden för arten.	
Lägga upp död ved i form av grova lövträdsstammar på hygget för att öka möjligheten till skydd/viloplats.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Anordna skydd i form av stenstråk av mindre block i anslutning till den nya dammen.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Skapa en övervintringshög i nära anslutning till dammen.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Sätta upp ett salamanderstaket utmed gränsen för industriområdet för att förhindra salamandrar att ta sig in dit.	1 gångs åtgärd. Ska ske innan arbete börjar utföras inom detaljplaneområdet.

Åtgärder inom område 2	Skötselintervall
Skötsel för ökad lövandel i trädsiktet	Vart 3:e år
Utplacering av död ved i stråk för att koppla ihop området med den sumpskog som bevaras inom detaljplaneområdet	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Anläggning av damm som kan fungera som reproduktionslokal för större vattensalamander	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år

Åtgärder inom område 3	Skötselintervall
Friställning av äldre tallar och gallring av medelålders gran.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Skapande av högstubbar av barrträd.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Ringbarkning av barrträd.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Friställning av äldre ekar.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Strategisk gallring av barrträd för att skapa områden med övervägande inslag av ädellövträd.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Skapa högstubbar av främst lövträd.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Ringbarkning av lövträd.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Bevarande av avvercade stammar som död ved. Dessa ska gärna läggas i koncentrerade upplag på solbelysta platser.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år
Luckhuggning med inriktning på att spara lövträd samt äldre tall och ek.	1 gångs åtgärd. Kontroll vart 3:e år

Avtal

Sigtuna kommun och Rosersbergs exploatering AB med dotterbolag har träffat ett markavtal (§ 71, KS/2018:221) om ömsesidigt köp och försäljning, som är villkorat med att detaljplanen för verksamhetsområdet Västra Rosersberg vinner laga kraft. Det innebär att kommunen byter planlagd industrimark inom denna detaljplan mot mark som kan möjliggöra byggande av bostäder vid Rosersbergs station samt mark som kan bevaras som öppna fält och som resurs för eventuell dagvattenhantering. Det innebär också att kommunen övertar naturmarken i aktuellt planområdes norra del, så att befintlig skogsridå kan bevaras.

Efter markbytet har kommunen ca 220 000 kvm industri- och verksamhetsmark (motsvarande ca halva kvartersmarken) inom detaljplanen som kan säljas till olika intressenter.

Köpeavtal tecknas mellan Sigtuna kommun och framtida exploatörer. Dessa avtal ska reglera markköp samt exploatörens åtaganden för planens genomförande. Avtalen ska reglera följande:

- Kommunen ska utföra kompensationsåtgärder (såsom exempelvis salamanderdamm och salamanderstaket) innan markarbeten för exploatering i anslutning till dessa områden påbörjas.
- Byggdagvatten/länshållningsvatten som uppkommer under byggtiden ska hanteras och renas inom respektive fastighet innan det leds vidare till recipienten.
- Fastigheter som gränsar till våtmarken ska avleda sitt takvatten till salamandersänkan.
- Under byggtiden ska Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser följas (NFS 2004:15).
- Exploatören står för och bekostar projektering och anläggande av vägar, vatten, avlopp med mera inom sin fastighet.

Avtal som avser flytt av befintlig kraftledning har upprättats mellan Sigtuna kommun och Trafikverket.

Ett naturvårdsavtal ska skrivas mellan Statens fastighetsverk och Sigtuna kommun, där det framgår vilka kompensationsåtgärder som ska göras på Statens fastighetsverks mark för att säkerställa skyddet av skyddsvärda naturområden. Det finns ett framtaget förslag på avtal som kommunen ska ta ställning till innan tecknande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm

Sigtuna kommun är markägare och kommer att sälja kvartersmark till olika exploatörer. Drygt hälften är redan sålt till Rosersbergs exploatering AB med flera bolag.

Alla erforderliga fastighetsbildningsåtgärder utförs av Lantmäteriet efter ansökan av fastighetsägare. Framtida köpeavtal mellan kommun och intressenter reglerar att erforderliga fastighetsbildningsåtgärder ansöks av kommunen och bekostas av köparen. Varje ansökan och yrkande prövas mot gällande lagstiftning och det finns ingen garanti för att en åtgärd är genomförbar. Aktuella lantmäteriförrättningar är bland annat styckning av kvartersmark, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggningar

och ledningsrätt. Flera av de olika förrättningsåtgärderna såsom anläggnings- och ledningsrättsåtgärder samt fastighetsregleringar kan aktualisera ersättningsfrågor.

Gator inom kvartersmark kommer att utföras som gemensamhetsanläggningar. Alla berörda fastigheter ska ingå i gemensamhetsanläggningar. Vid förrättning bestäms vilka fastigheter som ska ingå och deras respektive andelstal. Ingående fastigheter delar sen på kostnaden för förrättningen.

VA-ledningar inom kvartersmark, som förläggs inom mark för gemensamhetsanläggning-gata, kan antingen ingå i gemensamhetsanläggning för VA eller så bildas ledningsrätt för SIVAB beroende var anslutningspunkten sätts.

Flytt av befintlig kraftledning i planens östra gräns medför omprövning av koncessionsbeslut och ledningsrätt. Alternativa lägen för ledningsrätter finns i planområdets östra (befintligt läge) och områdets västra gräns. Om ledningen flyttas till det västliga läget kan den östra ledningsrätten upphävas.

Inom den del av Rosersberg 11:15 som läggs ut som allmän plats lokalgata ligger idag servitut för utfart. De tas bort genom en lantmäteriförrättning när gatan blir kommunal.

I markavtalet mellan Sigtuna kommun och Rosersbergs exploatering AB med dotterbolag (§71, KS/2018:221) medger företaget rätt för kommunen att utan ersättning anlägga och bibehålla dike/dagvattenledning från planområdet Västra Rosersberg – verksamheter, på Kilenkrysets mark i Vantarboda, fastigheterna Rosersberg 11:1 och 11:6. Dike/dagvattenledning ska säkerställas med ledningsrätt. Det ankommer på kommunen att ansöka om och bekosta ledningsrättsförrättning.

Dike/dagvattenledningens läge ska samordnas med övrig ledningsdragning i Vantarboda.

Ekonomiska frågor

De ekonomiska frågorna vid utbyggnaden regleras i framtida avtal mellan kommunen och kommande exploitörer. Eventuella gemensamhetsanläggningar bekostas av exploitör/ägare till de fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningarna.

Trafikverket har ledningar i området. Eventuell flytt bekostas av kommunen och Kilenkryset.

Tekniska frågor

Strålskyddsmyndigheten kontaktas vid frågor kring kraftledning och eventuell samlokalisering med markförlagd ledning.

Exploator ansvarar för de kompletterande utredningar som krävs för bygglov och exploatering inom kvartersmark.

Befintlig oanvänd markkabel som ägs av TeliaSonera Skanova Access AB kan tas bort.

Belysningsstolpar och annan utrustning av zink ska undvikas för att förhindra att recipienten förorenas.

För att säkerställa att den avsedda reningen och fördröjningen av dagvatten uppnås bör anläggningarna underhållas regelbundet. I samband med detaljprojekteringen förslås att skötsel- och driftsinstruktioner upprättas för de föreslagna dagvattenanläggningarna.

Detaljerad teknisk undersökning behöver utföras inför anläggande av dagvattendammar.

Vid sprängning ska gällande lagar och regler följas för att säkerställa att närliggande fastigheter inte skadas. Exploatören ansöker om tillstånd för sprängning hos polisen. Arbetsmiljöverkets Sprängarbete (AFS 2007:1) föreskrifter ska följas. Innan sprängning ska byggherren kontrollera med miljö- och hälsoskyddskontoret om befintliga bergvärmepumpar och vattenbrunnar i närområdet och deras placering, vilket kommunen påminner om vid bygglovsgivning.

Dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga. Sigtuna kommuns Miljö- och hälsoskyddskontor svarar för tillsyn.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

PLANENS KONSEKVENSER

Samlad miljöbedömning

I den MKB som medföljer detaljplanen beskrivs planens miljökonsekvenser och jämförs med en situation utan exploatering. Skadeförebyggande åtgärder och kompensationsåtgärder redovisas. Nedan följer utdrag ur MKB:n.

Miljökonsekvenser, utdrag ur MKB

Planalternativet medför att stora delar av dagens landskap planas ut och ersätts med hårdgjorda ytor och byggnader. Alternativet medför måttligt negativa, lokala konsekvenser för landskap, kulturmiljö och rekreation samt hushållning.

De viktigaste frågorna för planalternativet har varit vatten och naturmiljö. Nedströms liggande recipienter är idag kraftigt belastade. Förutsättningarna för dagvattenutredningen har därför varit att varken dagvattenflödet eller mängden föroreningar ska öka efter exploateringen. Med föreslagna åtgärder bedöms att gränsvärdena för miljö kvalitetsnormer klaras med god marginal för flertalet ämnen.

Utfyllnad av mark föreslås ske i samtliga våtmarker utom de som ligger i den nordvästra delen av planområdet. I den nordvästra delen finns större vattensalamander som ska skyddas. Fortplantningsområden eller viloplatser för större vattensalamander kommer inte att påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Naturvärden i form av äldre skog och våtmarker med höga naturvärden kommer att tas i anspråk, vilket medför stora negativa konsekvenser lokalt sett. Som kompensationsåtgärder föreslås bland annat biotopförstärkande åtgärder inom Järvakilen och att det svaga samband som redovisas i området kring Oxundasjön bör stärkas upp. Detaljplanen medför trots detta stora, negativa kvarstående konsekvenser för naturmiljö lokalt sett.

Uppföljning, kontroll och tillkommande prövning, utdrag ur MKB

Uppföljning bör ske kring större vattensalamander; hur populationerna utvecklas i området samt om det kan konstateras någon spridning till nya lokaler. Kontroll under byggskedet bekostas av exploatören för att säkerställa att fridlysta arter inte påverkas negativt.

Tillkommande prövningar i form av anmälan, dispens eller prövning kan krävas för:

- Vattenverksamhet för utfyllnad i vattenområde. Vattendom har sedan MKBn skrevs beviljats.
- Åtgärd som väsentligt kan ändra naturmiljön och som inte prövats enligt annan ordning, så kallade 12:6-samråd enligt Miljöbalken.
- Utformning av dagvattenanläggningar.

Kompensationsåtgärder

Detaljplanen tar delvis i anspråk naturmark som i Översiktsplan 2014 är utpekad som *Helhetsområde naturvärden* och *Ekologiskt särskilt känsliga landmiljöer (ESKO)*, samt mark i Järvakilens östra kant. Dessa typer av områden ska i största möjligaste mån undantas från exploatering. Den naturinventering som utfördes inför planarbetet hade fokus på våtmarkerna och visade på förekomst av större vattensalamander. Även hållmarkstallskog med lång kontinuitet bedömdes ha höga naturvärden. Sammantaget bedömdes planförslaget leda till krav på kompensationsåtgärder, främst rörande våtmarker och den mosaikartade barrblandskogen. I PM Kompensationsåtgärder (utförd av Ramböll, bifogad som bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen) finns en sammanställning på föreslagna kompensationsåtgärder inom och utom planområdet.

I detaljplanens *Genomförandebeskrivning*, avsnitt *Avtal* beskrivs hur ansvaret för kompensationsåtgärderna fördelas.

De åtgärder som efter överenskommelse med Statens fastighetsverk kommer att genomföras är åtgärder inom planområdet samt åtgärder direkt väster om planområdet mellan planområdesgränsen och Verkavägen (Område 1,2 och 3 i kartan som finns i genomförandebeskrivningen på sidan 34). Inom övriga föreslagna områden har Statens fastighetsverk andra intressen vilket innebär att inga kompensationsåtgärder kommer ske där. Åtgärderna kommer regleras i ett naturvårdsavtal mellan kommunen och Statens fastighetsverk.

Sociala konsekvenser, barnkonsekvenser

Planområdet fungerar idag som närrekreationsområde. Detta förändras i och med att området exploateras. Tillgången till natur begränsas för boende i befintligt bostadsområde som gränsar till den norra delen av planområdet.

Gång- och cykelväg föreslås längs lokalgatan som knyter an till befintligt gång- och cykelstråk och som gör det möjligt för oskyddade trafikanter att ta sig mellan Rosersberg, genom planområdet och till skogsområdet väster om planområdet på ett trafiksäkert sätt.

De verksamheter som planeras är ett arbetsområde och har inte barn och ungdomar som målgrupp.

Ekonomiska konsekvenser

Planområdet har ett mycket bra läge, med närhet till trafikplats Rosersberg, Uppsala, Arlanda och Stockholm. Detaljplanens genomförande innebär att fler verksamheter ges möjlighet att etablera sig inom kommunen.

Sigtuna kommun och Rosersbergs exploatering AB med dotterbolag har träffat ett markavtal (§ 71, KS/2018:221) om ömsesidigt köp och försäljning, som är villkorat med att detaljplanen för verksamhetsområdet Västra Rosersberg vinner laga kraft. Det innebär att kommunen byter planlagd industrimark mot mark som kan möjliggöra

byggande av bostäder vid Rosersbergs station samt mark som kan bevaras som öppna fält och som resurs för eventuell dagvattenhantering (inom detaljplan för Västra Rosersberg bostäder).

Efter markbytet har kommunen ca 220 000 kvm industri- och verksamhetsmark inom detaljplanen som kan säljas till olika intressenter. Kommunens kostnad för utbyggnad av allmän platsmark räknas in i köpeskillingen vid markförsäljning.

Övriga miljökonsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till några direkta störningar för omgivningen. En marginell visuell påverkan kan finnas i enstaka lägen, från omgivande vägar och bebyggelse. Bullret från tillkommande verksamheter kommer inte medföra avsevärda störningar på omgivningen. Intilliggande arbetsplatsområde kommer att påverkas genom ökat antal transporter som passerar igenom detta. Störningar kan förekomma under byggtiden.

Inom området eftersträvas massbalans, för att minimera transporter av massor till eller ifrån området.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med Tyréns AB genom Maria Ekdahl (samråd) och Anna Maria Häggblom (granskningsskede 1).

Märsta 2018-11-13

Andreas Thoor
Planchef

Maria Nästesjö
Planarkitekt

Magnus Gustavsson
Mark- och exploateringsingenjör



Antagandehandling

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

- EFTER GRANSKNING 2

PROGRAMSAMRÅDS-, SAMRÅDS-, GRANSKNINGSFÖRFARANDE

Detaljplanen har varit utsänd för programsamråd under remisstiden 9 april till och med 14 maj 2014, samråd under remisstiden 10 juni till och med den 10 augusti 2015, granskning 1 under remisstiden 8 november till och med den 6 december 2016 samt granskning 2 under remisstiden 27 juni till och med 31 augusti 2018.

Handlingarna för programsamråd, samråd och granskning har under sina respektive remisstider funnits uppsatta i kommunhusets entréhall Södergatan 20 i Märsta samt på Församlingsgården i Rosersberg och hos Rosersbergs Spel & Service. Handlingarna för förnyad granskning har funnits uppsatta under sin remisstid i kommunhusets entréhall, Södergatan 20 i Märsta, samt på Märsta bibliotek och Rosersbergs församlingsgård under ordinarie öppettider.

Planhandlingarna har även visats på www.sigtuna.se/detaljplaner.

INKOMNA YTTRANDEN

Skriftliga yttranden har under tiden för granskning 2 inkommit enligt nedan:

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägar- förteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen Stockholms län	x			
2. Lantmäteriet		x		
3. Trafikverket	x			
4. Trafikförvaltningen SLL	x			
5. Vattenfall Eldistribution AB	x			
6. Stockholm Exergi (f.d. Fortum)	x			
7. Naturskyddsföreningen Sigtunabygden		x		x
8. Miljö- och hälsoskyddsnämnden		x		
9. Brandkåren Attunda	x			
10. Försvarsmakten	x			
11. Svenska kraftnät	x			
12. Svedavia	x			
13. Norrortspolisen		x		
14. Kilenbolagen	x			
15. EON	x			
Nedan följer fastighetsägare:				

16. Privatperson, H587		X		X
17. Privatperson, H590		X		X
18. Privatperson, H591		X		X

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDE MED SYNPKTER

Inkomna yttranden kan läsas i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret.

1. Länsstyrelsen

Detaljplan för Västra Rosersberg – Verksamheter omfattande fastigheterna Rosersberg 10:262, 1:6 och 11:15 har översänts till Länsstyrelsen för granskning enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL i dess lydelse före den 1 januari 2015.

Syftet med planen är att möjliggöra utökning av Rosersbergs arbetsområde västerut med markanvändning och utbyggnad för industri, lager, kontor och service. I planhandlingarna och bifogad MKB redovisas kompensationsåtgärder även utanför planområdet, vars genomförande kommer att regleras i avtal.

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Länsstyrelsen vill dock framhålla vikten av att kompensationsåtgärderna tidsmässigt planeras och utförs i god tid innan markarbeten för exploatering påbörjas, för att arter ska hinna spridas och stärka det gröna sambandet.

Länsstyrelsens dnr: 402-31579-2018

Kommunens dnr: Btn 2014/0188-214:R

Kommentarer till Länsstyrelsen

Informationen noteras.

2. Lantmäteriet

DELAR AV PLANEN SOM MÅSTE FÖRBÄTTRAS

Grundkarta

Befintlig ledningsrätt framgår inte tydligt av grundkartan.

Plankarta och bestämmelser

Med anledning av bestämmelserna l₁ och l₃ vill Lantmäteriet påpeka att PBL inte torde medge att bestämmelser om markreservat utformas så att de ska upphöra respektive börja att gälla vid vissa på detta sätt angivna händelser.

Plan- och genomförandebeskrivning

Enligt 4 kap. 33 § PBL ska det av planbeskrivningen framgå huruvida kommunen avser att ingå genomförandeavtal, avtalens huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av sådana avtal. Enligt planbeskrivningen, s. 37–38, ska ett antal olika åtgärder regleras i avtal men i flera fall, t.ex. när det gäller

uppförande av salamanderstaket, framgår inte vem (kommunen eller exploatören) som är ansvarig för åtgärden. Konsekvenserna av avtalen framgår således inte med tillräcklig tydlighet.

Det framgår inte tydligt vem som ska ansöka om de olika förrättningsåtgärderna.

Flera av de olika förrättningsåtgärderna – anläggnings- och ledningsrättsåtgärder samt fastighetsregleringar – kan aktualisera ersättningsfrågor, vilket inte framgår tydligt av planbeskrivningen.

Telia Sonera Skanova Access AB har ledningar i området som eventuellt ska flyttas (s. 39). Frågor om markåtkomst och ersättning för eventuell ledningsflytt, t.ex. huruvida ledningsrättsförrättning kan komma att sökas, synes inte ha behandlats i planbeskrivningen.

DELAR AV PLANEN SOM BÖR FÖRBÄTTRAS

Grundkarta

Gatubeteckningar kan redovisas tydligare.

Plankarta och bestämmelser

Inga synpunkter.

Plan- och genomförandebeskrivning

Enligt planbeskrivningen, s. 38, ska samtliga berörda fastigheter delta i gemensamhetsanläggning för väg. Eftersom detaljplanen inte i detalj reglerar fastighetsindelningen och rättighetsupplåtelseerna kan det i detta skede synas tveksamt om det är möjligt att utan stöd av överenskommelse ansluta alla potentiella fastigheter som kan bildas till en sådan gemensamhetsanläggning (se väsentlighetsvillkoret i 5 § anläggningslagen). Särskilt tveksamt kan detta t.ex. vara om en fastighet angränsar direkt till kommunal gata.

Kommentarer till Lantmäteriet

Befintlig ledningsrätt har förtydligats i grundkartan.

Kommunen tolkar att 4 kap 26 och 32 § PBL ger utrymme för bestämmelser om att markreservat utformas så att de ska upphöra respektive börja att gälla vid vissa på detta sätt angivna händelser. I BFS 2014:5, 1.2.2 Tillfällig användning, beskrivs hur "den tidsrymd som den tillfälliga användningen ska gälla" ska betecknas. Att tidsrymden ska definieras av exempelvis datum eller händelser anges inte.

I genomförandebeskrivningen har förtydligats vilka åtgärder som utförs av vem samt hur detta ska regleras.

Genomförandeskrivningen har förtydligats avseende vem som ska ansöka om de olika förrättningsåtgärderna och att dessa kan aktualisera ersättningsfrågor.

Förhållandet avseende Skanovas ledningar har förtydligats i planbeskrivningen.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats avseende bildande av gemensamhetsanläggningar.

3. Trafikverket

Trafikverkets anläggning

En 130 kV matarledning som är kopplad till Trafikverkets järnvägsanläggning och därmed en del av kommunikationsanläggningen, påverkas av detaljplanen. Ledningen har ledningsrätt och nätkoncession.

Kommunen har tillsammans med Trafikverket inlett processen med att söka ny nätkoncession för att kunna flytta ledningen. Avtal som reglerar ansvar, kostnader och tekniskt utförande finns mellan kommunen och Trafikverket.

Just nu håller Svenska Kraftnät på med en utredning för utbyggnad av 400 kV ledning till Stockholm och som planeras passera Arlanda-Rosersberg. Trafikverket ser möjlighet och fördel med samordning kring dessa ledningsstråk och anser att samråd med Svenska Kraftnät bör ske så att hinder inte uppstår vid en eventuell flytt av befintlig ledning.

Detaljplanen reglerar befintlig ledning inom området med bestämmelsen II ”Marken ska vara tillgänglig för allmännyttig luftledning. Egenskapsbestämmelsen upphör att gälla när befintlig ledning har flyttats.” Vilket innebär att marken kan nyttjas till annat efter en eventuell flytt av kraftledning. I detaljplan regleras marken så att det finns möjlighet till att anlägga kraftledning på ny plats väster om kvartersmarken inom området för Natur. Kraftledningen kräver hinderfri gata på 32 m, alltså 16 m på vardera sida om ledning. Trafikverket har inga synpunkter på bestämmelsen så länge hinderfri kraftledningsgata kan möjliggöras.

Kommentar till Trafikverket

Kommentarerna noteras.

4. Trafikförvaltningen SLL

Trafikförvaltningens synpunkter

Utöver de synpunkter som gavs under samrådet (2015-06-15) har Trafikförvaltningen inga ytterligare synpunkter på planförslaget.

För information

För gator som planeras att trafikeras av buss, utgår trafikförvaltningen att Riktlinjer Utformning av infrastruktur med hänsyn till busstrafik (RiBuss) följs.

Kommentar till SLL

Informationen noteras.

6. Stockholm Exergi (f.d. Fortum)

Fjärrvärme/Fjärrkyla: Fjärrvärme kan erbjudas till samma förutsättningar som för Kilenkrysets tidigare exploatering, dvs att exploatören står för samtliga markkostnader i samband med nyförläggning av fjärrvärmeledningar inom exploateringsområdet. Då kommer inte Fortum Värme att ta ut någon anslutningskostnad av byggherren.

Kommentarer till Stockholm Exergi (f.d. Fortum)

Information om att det kommer vara möjligt att ansluta sig till fjärrvärme finns med i planbeskrivningen.

7. Naturskyddsföreningen Sigtunabygden

Naturskyddsföreningen i Sigtunabygden har granskat detaljplanen för Västra Rosersberg (enligt utskick 2018-06-26) och yrkar på starkt avslag på denna detaljplan. Motivering: Den planerade bebyggelsen ger ett icke acceptabelt intrång i den viktiga naturlänk som finns mellan den natur som ger ett ekologiskt sammanhang för de naturbiotoper som sträcker sig in mot Stockholm, de s.k. gröna kilarna. Dessa svarar för merparten av såväl den biologiska mångfalden som de ekosystemtjänster som finns och verkar i det mälarnära området. De utgör också ett grönt sammanhängande stråk av betydelse för rekreation och upplevelser. Ska en storstadsregion fungera långsiktigt måste betydligt större hänsyn, än vad som sker idag, tas till de naturgivna förutsättningarna och det kulturlandskap som utvecklats i samklang med dessa förutsättningar.

Vårt ställningstagande är helt i linje med synsättet i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS).

Kommentarer till Naturskyddsföreningen Sigtunabygden

Planområdet tar delvis i anspråk naturmark i Järvakilens östra kant. RUFS, regional utvecklingsplan för Stockholm 2050, pekar ut Järvakilen som en av Stockholms gröna kilar, som är viktiga för att långsiktigt förse invånarna och bebyggelseområdena med nödvändiga funktioner såsom rekreation, biologisk mångfald och andra ekosystemtjänster.

I RUFS är Rosersberg/Arlanda utpekat som logistikcentrum med potential att öka i betydelse. Rosersberg pekas ut som område för terminal och anläggning.

Områdets möjligheter till rekreation påverkas lokalt men bedöms inte påverka riksintresset Mälaren med öar och strandområdets kärnvärden eller ge betydande påverkan på det rörliga friluftslivet i stort.

Sammantaget har planförslaget därför bedömts leda till krav på kompensationsåtgärder, främst rörande våtmarker och den mosaikartade barrskogen. I PM Kompensationsåtgärder (utförd av Ramböll, bifogad som bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen) finns en sammanställning på föreslagna kompensationsåtgärder inom och utom planområdet. I detaljplanens Genomförandebeskrivning, avsnitt Avtal beskrivs hur ansvaret för kompensationsåtgärder fördelas.

Naturskyddsföreningens uppfattning att detaljplanen i sin helhet inte ska genomföras kommer inte att tillgodoses.

8. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Sigtuna kommun beslutar att tillstyrka föreslagen detaljplan för verksamheter i Västra Rosersberg verksamhetsområde.

Bedömning

Störningar

Planbestämmelse har ändrats så att de följer bullerutredningens rekommendationer för att klara kraven på verksamhets buller vid bostäder. Planbestämmelse finns också som ställer krav på att endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan får etableras i den norra delen av planområdet, närmast Vantarboda. Bullret från transporter i det utbyggda planområdet kommer sannolikt inte att medföra risker för olägenheter för de boende i Vantarboda. Det är bra om skogen mellan industriområdet och Vantarboda behålls och tillåts växa hög och tät för att minska risken för visuella störningar. För att

ytterligare minska risken för störning i form av ljus kan höjd på belysningsstolpar begränsas och bara riktas in i området. De ändrade planbestämmelserna bedöms medföra att Naturvårdsverkets riktlinjer för verksamhetsbuller vid bostäder kan klaras i Vantarboda.

Dagvatten

Föreslagna åtgärder för fördröjning, rening och materialval i byggnader har i dagvattenutredningen utformats så att utsläppet från området efter exploatering inte ska bli större än det var innan exploatering. Utredningen visar att miljö kvalitetsnormen för vatten kan klaras om alla de åtgärder som den anger genomförs. Miljö- och hälsoskyddskontoret bedömer att miljö kvalitetsnormen för ytvatten kan klaras under förutsättning att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs. Dagvattenutredningen utgår från väldigt ambitiös rening för att kunna klara miljö kvalitetsnormen för vatten. Det innebär i sin tur att det kommer krävas en mycket hög ambitionsnivå i utformning, anläggande och skötsel av dagvattensystemen i planområdet för att kunna leva upp till de reningseffekter som beskrivs i utredningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden i Sigtuna kommun beslutar att tillstyrka föreslagen detaljplan för verksamheter i Västra Rosersberg verksamhetsområde med följande synpunkter:

Föreslagen planbestämmelse för buller anger 55 dB(A) ekvivalent nivå behöver strykas och ersättas med en bestämmelse om att endast icke störande verksamhet accepteras i norra delen av planområdet.

Kommentarer till Miljö-och hälsoskyddsnämnden

Boverket arbetar för att kommunerna ska använda enhetliga bestämmelser i detaljplan över hela landet. Boverkets bestämmelsekatalog planeras att bli juridiskt bindande för kommunerna att följa inom ett par år. Boverket rekommenderar beteckningen Z = "verksamheter [...]med begränsad omgivningspåverkan" istället för den äldre "endast icke störande verksamhet", se utdrag ur PBL Kunskapsbanken:

Inom Z- Verksamheter kan verksamheter med begränsad omgivningspåverkan lokaliseras. Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här.

För att ytterligare öka skyddet mot störningar för omkringboende specificeras maximala bullernivåer och att åtgärder ska vidtas vid besvärande ljus från verksamheterna (se egenskapsbestämmelsen m₁ under rubriken STÖRNINGSSKYDD i plankartan). Stadsbyggnadskontoret bedömer att bestämmelsen Z tillsammans med kompletterande skyddande egenskapsbestämmelser är likvärdigt med den äldre bestämmelsen "icke störande verksamhet". Därmed bedömer stadsbyggnadskontoret att man uppnår det syfte som miljö- och hälsoskyddsnämnden efterfrågar.

13. Norrortspolis

Vår önskan om en fortsatt utbyggnad av aktuellt industriområde är att:

1. Vägplaneringen i området generellt utformas så att genomfartstrafik undviks och att in och utfartstrafik begränsas till så få ställen som möjligt.

Motivet är att brottsförebygga och förenkla det operativa arbetet vid de grova stölder eller rånsituationer som aktuell bebyggelse medför.

2. Tung trafik som lossar eller hämtar i området anvisas lämpliga uppställningsplatser för parkering. Dessa platser bör vara utformade så att det finns belysning, möjlighet att

slänga skräp och försedda med nödvändig information till lastbilschaufförerna. Denna information bör vara översatt till flera språk.

Motivet är de grova stölder som drabbar lastbilar innan de får lämna sin last på aktuellt företag.

Kommentarer till Norrortspolisen

Den kommunala lokalgatan är möjlig att använda för genomfartstrafik, då den naturligt kopplar på två befintliga gatusträckningar i befintligt industriområde. Lokalgatan begränsas därmed till endast två in- och utfarter till det nya industriområdet.

Framtida fastighetsägare/exploatörer ordnar uppställningsplatser inom sina respektive fastigheter. Planbeskrivningen har kompletterats med information om norrortspolisens riktlinjer kring utformning av lämpliga uppställningsplatser.

14. Kilenbolagen

Vi har inga egentliga synpunkter men jag har upptäckt en del fel och konstigheter som jag påtalar.

sid 11. Naturområdet nr 3 med hållmarkstallskogen. Är den inte fel redovisad på den lilla kartan. Område 3 är väl på den gröna ytan med befintlig skog?

sid 31 under rubriken Skyddsavstånd nämns ett asfaltverk. Det är bortflyttat från området.

sid 33 tredje stycket skriver ni om Verkaån och dess ekologiska status med en tidsfrist till 2015. Det är ju för tre år sedan. Är det något som gäller får ni nog rätta till skrivningen.

sid 41 under Ekonomiska konsekvenser skriver ni om att kommunen ska byta till sig mark. Kilenkryss och Sigtuna kommun har ju träffat ett markbytesavtal där många av det frågor som ni skriver om i planhandlingen är reglerad. Det gäller även reglering av mark, allmän platsmark i norr mot Vantarboda fastigheten Rosersberg 11:6, kvartermark som blir gatumark, Titanvägen, Rosersberg 11:15 och rätten att lägga kulvert eller dike genom Vantarboda på Kilenkryssets mark. Detta finns reglerat i markbytesavtalet. Jag skickar med avtalet med tillhörande bilagor. Ett original finns hos kommunen.

Kommentar till Kilenbolagen:

Siffrorna på naturvärdeskartan på s.11 är nu justerade.

I texten om skyddsavstånd har information om det numera bortflyttade asfaltverket tagits bort.

Verkaåns ekologiska status med tidsfrist har uppdaterats.

Planbeskrivningens kapitel Genomförandebeskrivning och Planens konsekvenser har kompletterats med information om markbytesavtalet mellan Sigtuna kommun och Rosersbergs Exploaterings AB med flera bolag.

15. EON

Vi har tagit del av rubricerade förslag till detaljplan och har inget att erinra.

E.ON har inget fjärrvärmenät i området men vi medverkar gärna till en lokal energilösning baserad på geoenergi och solvärme av samma typ som vi för närvarande bygger i Sigtuna Stadsängar.

Kommentarer till EON

Informationen noteras.

19. Privatperson H587

Vi vill härmed lämna våra synpunkter på Granskningshandling Dnr Btn 2014/0188-214:R Version 2.

Vi motsätter oss detaljplanen, version 2 då den planerade verksamheten kommer att påverka vår boendemiljö mycket negativt. Detta beroende på att det så kallade respektavståndet mellan verksamhetens norra del och Vantarboda är för smalt och vi är oroliga för ljud- och ljusstörningar. Inga av våra tidigare synpunkter har tillgodosetts i denna version, tvärt om har respekt-/skyddsavståndet (Natur) i norr ytterligare minskats.

Enligt detaljplanen (sid 7) ska arbetsområdet ligga på respektavstånd från den befintliga och kommande bebyggelsen i norr, och mellanliggande naturområde ska kunna användas för närrekreation. Planområdet är något utökat åt norr men andelen naturmark inom planområdet är fortfarande detsamma. Anledningen till att naturområdet har minskat i norr är enligt detaljplanen att en naturinventering gjorts efter programskedet som visar att det är andra delar inom planområdet som har högre naturvärden och därmed planlagts som natur. Detta tycker vi är oacceptabelt att respektavståndet minskar i norr på vår boendemiljös bekostnad och för våra och framtida boendes möjlighet till närrekreation. Vi anser att andelen Natur i norr borde i stället öka i planområdet.

I detaljplanen anges att avståndet mellan de närmaste bostadshusen och gränsen för verksamhetsområdet är 140 – 160 meter, för Solboda är detta 140 meter. Vi anser att vår tomtmark inte ingår i detaljplanen och inte ska inräknas i respektavståndet. Avståndet mellan bostadsområdets närmaste tomtgräns (Solboda) till verksamhetsområdet är ca 100 meter, detta anges också i detaljplanen. Vi anser att avståndet mellan vår tomtgräns och verksamhetsområdet är alldeles för smalt och påverkar framtida användning av vår mark negativt.

Området för befintlig ”uppvuxen” skog har ytterligare minskats och ersatts med ”naturmark” samt en bullervall. I de delar av området som ska användas för dagvattenhantering samt ledning och vall eller plank kommer bearbetning av marken att ske. Anläggningen av bullervallen eller plank innebär att mer av skogen kommer avverkas och skogen mellan befintlig bebyggelse (Solboda) och planerad industribebyggelse kommer att bli obefintlig. Naturmarken ska dessutom landskapsmodelleras för att ta upp nivåskillnaderna mellan tomtmark och omgivande marknivå vilket innebär att den kvarvarande skogen kommer att avverkas. Vi anser att det för att minska risken för störningar från verksamheten ska bibehållas en bred skogsbård mellan industriområdet och Vantarboda och att denna skogsbård tillåts växa hög och tät. Anledningen är att den idag befintliga glesa skogsbården består till största del av lövträd. Dessutom anser vi att vallen ska återplanteras och inte bara kan som det står i detaljplanen.

Som det anges i detaljplanen finns mellan de befintliga bostäderna i Vantarboda norr om planområdet och industrimarken ett skogsparti med ungskog. Inom detta skogsparti har avverkning skett och de kvarvarande (ett fåtal) träd är därför inte fullvuxna. Detta medför att den nya bebyggelsen kommer att framträda genom den kvarvarande skogsridån. Skogen består till största delen av björk och annan lövskog vilket innebär att vi är oroliga hur den visuella påverkan kommer te sig höst, vinter och vår då det inte finns några löv på träden. Vi anser att ett bredare område med Natur ska avsättas i norr.

I detaljplanen står att skyddsavstånd för verksamheters risker och störningar, inklusive ljud- och ljusstörningar under kvällar och nätter, ska inrymmas inom planområdet och i huvudsak inom den egna fastigheten. Angränsade arbetsområde omedelbart öster om planområdet inrymmer samma typ av verksamheter som planeras inom det aktuella planområdet i norr. Idag påverkas vi kraftigt av ljud- och ljusstörningar från det befintliga verksamhetsområdet (fastighet Rosersberg 11:92 och 11:101) där fastighetsägaren tillåter störande verksamhet dagtid, nattetid och helger, och vi är oroliga att detta kommer gälla även det nya planområdet. Trots att vi påtalat detta till Miljö- och hälsoskyddskontoret har inget hänt. Endast icke störande verksamhet accepteras i norra delen av planområdet enligt detaljplanen, vem ser sedan till att detta efterlevs??

Vi kan inte se att det i detaljplanen anges något om hur befintlig bebyggelse kommer att påverkas av bullerstörningar under byggtiden som kommer att pågå under flera år. Ingen beskrivning eller reglering av buller mm under byggtiden anges i detaljplanen. Vid byggandet av arbetsområdet öster om planområdet var t.ex. krossverken mycket högljudda och gick både dagtid, kvällar, nätter och helger vilket upplevdes som mycket störande.

Eftersom vi och flertal av fastigheter inom området har egen brunn är vi mycket oroadе hur arbetet under byggtiden kommer påverka vår vattenkvalitet. Detta tas inte upp i detaljplanen. Vi anser att kommunen måste säkerställa att vi och våra barn inte får in skadliga ämnen i vårt vatten under byggtiden eftersom kommunalt Vatten och Avlopp inte kommer att dras fram till Vantaboda i samband med genomförandet av denna detaljplan.

Enligt detaljplanen ska vid sprängning gällande lagar och regler följas för att säkerställa att närliggande fastigheter inte skadas. Någon information vad detta innebär har inte lämnats till oss fastighetsägare och inte heller vart vi kan vända oss om vibrationer uppstår.

Vi kan inte se att det i detaljplanen anges något om bullerstörningar under byggtiden. Inte heller hur dagvatten hanteras under planens genomförande. I Länsstyrelsens yttrande anges särskilt att risken för spridning av förorenat dagvatten från sprängning och markarbeten kan vara särskilt stor. Den befintliga bostadsbebyggelsen är idag inte anknuten till kommunalt vatten- och avlopp, d.v.s. fastigheterna har egna brunnar och vi ser allvarligt på risken av att förorenat dagvatten når vårt dricksvatten. Någon sådan bedömning av riskerna under byggtiden finns inte omnämnd av stadsbyggnadskontoret i detaljplanen.

De punkter som enligt Länsstyrelsen ska belysas närmare i MKB-n finns inte redovisade i detaljplanen, bl a hantering av eventuellt farliga ämnen från verksamheter inom området samt frågor som rör påverkan under byggtiden framgår inte av sammandraget ur MKB i detaljplanen.

Vi som bor i Vantarboda anser att detaljplanens genomförande leder till direkta störningar för omgivningen och oss boende. Vi delar Naturskyddsföreningens synpunkt att bostäder i anslutning till ett mycket stort industriområde med stora risker för ljus- och bullerstörningar och där naturområden blir allt mer begränsade är knappast särskilt attraktiva. Respektavståndet mot befintliga bostäder i norr är för litet och att området i planen kallat Natur behöver vara större för att ge möjlighet till rekreation.

Denna nya detaljplan rimmar illa med stadsbyggnadskontorets intention att arbetsområdet skall ligga på respektavstånd från den befintliga och kommande bebyggelse i norr och att mellanliggande naturområde ska kunna användas för närrekreation. Det finns i den nya detaljplanen nämligen ingen skog kvar att närrekretera i.

Vi motsätter oss föreslagen detaljplan eftersom den tangerar del av vår tomt (Rosersberg 11:25). I stället för att utöka respektavståndet till befintlig bebyggelse har stadsbyggnadskontoret minskat respektavståndet och inräknat del av vår mark i respektavståndet.

Vi anser att respektavståndet mellan bebyggelse och industri ska vara större och att den naturdel som är avsatt i detaljplanen har blivit än mindre och smalare. Sedan tidigare programsamråd har respektavståndet i norra delen mer än halverats för att ge mer plats för industri!

Vi kräver att marksavsättningen för Natur i norra delen av planområdet säkerställer god separation mellan verksamhetsområdet och bostadsbebyggelsen i norr behålls intakt som befintlig uppvuxen skog samt nyplanterade träd, vilket skulle bibehålla boendemiljön i Vantarboda attraktiv.

20. Privatperson 590

Hej,

Här kommer synpunkter.

Har man tittat på Eurostop- och industriområdet och (utnyttja befintlig planläggning och mark), varför förstöra nya värdefulla naturområden i Rosersberg?

Området som de ska bygga på är för djur och människor fridfullt område med få boende omkring vilket gör det extremt värdefull naturområdet främst för vilda djur men även för floran.

Har Naturskyddsföreningen eller annan expertis varit där och undersökt de biotopiska värdena?

Har det kollats upp vilka korridorer vilda djuren använder där? Klövvilt och rovdjur som vandrar där och ner mot vattnet.

T.ex bara för ca: två månader sen var det varg på Metallvägen i Rosersberg industriområde. Finns inrapporterat på www.Rovobs.se

Historiskt har det funnits vargrevir i Rosersberg och det är naturliga vandringsvägar söderut och norrut för vargen.

Privatperson H591

Jag vill yttra protester mot Västra Rosersberg område som är ute på remiss.

Av följande orsak:

1. Stoppa det hela bygget, naturen och strövområde förstörs. Det ligger för nära Rosersbergs slott och det lilla av grönområde som blev kvar räcker inte heller för den gröna kilen. Rosersberg blir insprängt tillslut i ett industriområde och inte kulturlandskap. Strövområden minskar. Det blir barriäreffekter. Vägen har stängts av tidigare och det blir ännu svårare att röra sig öst-väst.
2. Trafiken ökar, utsläppen från dieseltrafiken ökar. I tidigare remiss och byggnadslov stod det att partikeltäthet överskrids flera gånger per år.
Då reningen från dieselfordon har visat sig vara större än vad den är så är utsläppen också större. Läger man ihop Arlanda, flyg, E4:an och Rosersbergs industriområde så är utsläppen totalt för högt. Det står att beräkning gjordes 2010 men inte senare, varför? Enligt EU och andra så bidrar dieselmotorer och partiklar till sjukdom.
3. Varför läggs inte logistikcenter på gamla grustäcker vid Arlanda som redan är förstörda, mark som passar.
4. Västra Rosersberg ligger för nära vattentäkt och passar inte in i kulturlandskapet.
5. Stoppa det helt.

Kommentarer till Privatpersoner, H587, 590, H591

Störningar

För att minimera störningar från verksamheterna har området närmast bostäderna planlagts för Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. För att ytterligare stärka skyddet reglerar plankartan högsta tillåtna bullernivåer samt att åtgärder ska vidtas så att besvärande ljus från verksamheterna inte stör bostäderna.

Bullervallen har i plankartan följande utformningskrav "Bullervall ska planteras med volymskapande växtmaterial. Växterna som planteras ska finnas lokalt i omgivande natur. Största lutning 1:3".

Miljö- och hälsoskyddskontoret ansvarar för kommunens åtaganden inom miljö- och hälsoskyddsområdet. Miljö- och hälsoskyddskontoret är tillsynsmyndighet och kontrollerar att detaljplanens bestämmelser kring miljö- och hälsoskyddsfrågor, såsom exempelvis buller, följs.

Respektavstånd och visuell påverkan

Avståndet som står i texten till sektion A-A är mätt från verksamhetsområdesgränsen till närmaste bostadshus. Detta mått varierar lite men är mellan 140-160 meter. Från bostadsområdets närmaste tomtgräns till verksamhetsområdet är det kortare, som minst ca 100 meter. De naturliga höjdskillnaderna tillsammans med avstånden samt uppförande av bullervall gör sammantaget att stadsbyggnadskontoret bedömer att respektavståndet mellan befintliga bostäder och detaljplanens verksamheter är tillräckligt för att endast ge en marginell visuell påverkan för bostäderna.

I programhandlingen fanns det inga exakta gränser utpekade för det som skulle vara natur utan enbart ett generellt utpekat område i norr mot bostäderna som enligt handlingen ska kunna användas för närrekreation och ge ett respektavstånd mellan bostadsområdet och verksamhetsområdet. Respektavståndet i norr mellan bostäder och kvartersmark för verksamheter har varit samma i detaljplanens samrådsförslag såväl som båda granskningsförslagen, se bilaga sist i dokumentet.

Byggtiden

I planbeskrivningen anges att Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser (NFS 2004:15) ska följas under byggtiden. Dessa är tillgängliga på naturvårdsverkets hemsida.

I köpeavtal med framtida exploatörer ställs krav på att byggdagvatten som uppkommer under byggtiden ska hanteras och renas inom respektive fastighet, se genomförandebeskrivningen. En upplysning har även förts in i plankartan. Käppalaverkets riktlinjer för omhändertagande av byggdagvatten och länshållningsvatten har bifogats till planhandlingarna. Därmed ska inte vattenkvaliteten i egen brunn för de boende i närheten av planområdet påverkas.

Det stämmer att sprängning under byggtiden inte regleras i detaljplan utan genom andra lagar och regler som ska efterföljas. Därför behandlar inte planbeskrivningen detta ingående. Byggherren ansöker om tillstånd för sprängning hos polisen. Arbetsmiljöverkets Sprängarbete (AFS 2007:1) föreskrifter ska följas. Innan sprängning ska byggherren kontrollera med miljö- och hälsoskyddskontoret om befintliga bergvärmepumpar och vattenbrunnar i närområdet och deras placering, vilket kommunen påminner om vid bygglovsgivning.

Rekreation, kulturlandskap och närheten till Rosersbergs slott

Planområdet har idag funktionen som rekreationsområde för boende i närheten. I och med att området exploateras, minskar möjligheterna att nyttja området avsevärt. De delar av området som består av naturmark kan dock även framledes nyttjas för rekreation. I närheten av planområdet finns Rosersbergs slott med parkområde som är ett viktigt område för friluftslivet. En exploatering bedöms inte ge betydande påverkan på det rörliga friluftslivet i stort.

Planområdet ligger cirka 700 meter från Mälaren och inom en kilometer från Rosersbergs slott med park, som utgör kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Området ingår i ett större kuperat skogsparti som ligger mellan befintligt verksamhetsområde och Mälaren, och ligger högt i förhållande till Mälaren och Rosersbergs slott. Idag är inte närheten till Rosersbergs slott eller Mälaren påtaglig då den visuella kontakten saknas på grund av backig terräng som även är skogsbevuxen. Byggnader bedöms skönjas först i höjd med Rosersbergs Badväg. För Rosersbergs slott bedöms de negativa konsekvenserna bli försumbara.

Naturvärden

Under planarbetet har en naturmiljöutredning samt förslag till åtgärder för större vattensalamander utförts av ekologer (Se Naturmiljöutredning inför detaljplaneläggning respektive Förslag till åtgärder för större vattensalamander, Ekologigruppen). Det har även upprättats en miljökonsekvensbeskrivning med listade kompensationsåtgärder (se miljökonsekvensbeskrivning med PM kompensationsåtgärder, Ramböll).

Naturmiljöutredningen omfattar kända naturvärden knutna till våtmarker inom planområdet samt hur dessa förhåller sig till motsvarande naturvärden i landskapsperspektiv. Naturmiljöutredningen redogör även för konsekvenser för ekologiska samband, där man konstaterar att man kan förvänta sig att en förlust av våtmarksområdena kommer försvaga de ekologiska sambanden för arter knutna till dessa miljöer i landskapsutsnittet mellan Märsta och Oxundasjön. I miljökonsekvensbeskrivningen bedöms att detaljplanen kommer att påverka rörelsemönster för större djur eftersom kvarvarande skogsområde mot Verkavägen blir relativt smalt. Effekterna är regionala såväl som lokala och bedöms som måttliga.

Sammantaget har planförslaget därför bedömts leda till krav på kompensationsåtgärder, främst rörande våtmarker och den mosaikartade barrskogen. I PM Kompensationsåtgärder (utförd av Ramböll, bifogad som bilaga till miljökonsekvensbeskrivningen) finns en sammanställning på föreslagna kompensationsåtgärder inom och utom planområdet. I detaljplanens Genomförandebeskrivning, avsnitt Avtal beskrivs hur ansvaret för kompensationsåtgärderna fördelas.

Övrigt

I RUFSS, regional utvecklingsplan för Stockholm 2050, är Rosersberg/Arlanda utpekad som logistikcentrum med potential att öka i betydelse. Även Sigtuna kommuns översiktsplan pekar ut verksamhetsområden kring både Arlanda och Rosersberg. Detta grundar sig i det goda läget i förhållande till väg E4, Ostkustbanan och Arlandabanan. Det stämmer att det finns planlagd industri- och verksamhetsmark kring Arlanda som ännu inte exploaterats. Exploateringsstrycket över tid är dock så stort att översiktsplanen alltså pekar ut verksamhetsområden både kring Arlanda och Rosersberg.

Sigtuna kommuns översiktsplan 2014 anger att nya verksamheter ska lokaliseras till områden med befintlig och god infrastruktur. Arlandas placering mitt i kommunen tillsammans med riksintressen, skyddad mark och vatten innebär att en begränsad del av kommunens yta är tillgänglig för utbyggnad av verksamheter och bostäder. I Sigtuna kommun bedöms all jordbruksmark vara brukningsvärd, vilket innebär noggrann avvägning vid en förändrad markanvändning. Tänkbara alternativa lokaliseringar, som ligger i direkt anslutning till E4 med fullt utbyggda trafikplatser och inte tar i anspråk jordbruksmark, är därmed utpekade verksamhetsområden i Översiktsplan 2014; Arlandastad (V4) och tre områden i Rosersberg (V5, V6 och V7).

Av de alternativa lokaliseringarna finns det inget område som har förutsättningar att motsvara det behov som aktuellt planområde kan uppfylla, nämligen möjlighet till lokala synergieffekter (såsom exempelvis närhet till befintlig kombiterminal) samt erforderlig storlek för att rymma den typ av kvartersstorlek som behövs för den aktuella typen av verksamhetsområde.

Kommunen har således i planeringsprocessen med översiktsplan och detaljplan med miljöbedömning utrett alternativa lokaliseringar för verksamhetsområden. Detaljplanen möjliggör en utbyggnad av ett befintligt industriområde i närheten av kombiterminalen, vilket bedöms vara god hushållning med mark. Detaljplanen är anpassad efter de högsta skyddsvärdena som förekommer inom området och skadeförebyggande åtgärder är inarbetade.

De punkter som enligt länsstyrelsen ska belysas i MKB finns redovisade i detaljplan, se utdrag ur MKB i slutet av planbeskrivningen efter genomförandebeskrivningen.

Luftföroreningsberäkningarna i planbeskrivningen har uppdaterats med uppgifter från senast utförda mätning av SLB analys (Stockholms luft- och bulleranalys) från 2015. Kommunen arbetar strategiskt för att utsläppen ska minska, bland annat har Plan för Klimatsmart Sigtuna nyligen antagits.

Reservvattentäkten Fysingen ligger 2 km från planområdets östra kant. Norrvattens skyddszoneringar ligger som närmst 1,5 km från planområdets gräns. Fysingen bedöms därmed inte påverkas.

Uppfattningen att detaljplanen i sin helhet inte ska genomföras kommer inte att tillgodoses.

STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Utifrån ovanstående kommentarer kommer ändringar av förtydligande karaktär att göras i detaljplanen. Utöver detta kan redaktionella ändringar göras. Detaljplanens plankarta kompletteras med en bestämmelse om utökad marklovsplikt för markåtgärder som försämrar markens genomsläpplighet, för att ytterligare säkra dagvattenhanteringen.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS under planprocessen

Synpunkter från Programsamrådet

- Utökad respektavstånd.
- Undanta södra delen från planområdet och planlägga för bostäder istället för verksamheter.
- Ha kvar nuvarande avgränsning för verksamhetsområdet, det vill säga inte någon planläggning för verksamheter inom föreslaget detaljplaneområde.

Synpunkter från Samrådet

- Trafikutredning borde tas fram.
- Den maximala byggnadshöjden borde höjas från 20 meter.
- Utökad respektavstånd i norr mellan verksamheter och bostäder.
- Södra delen ska undantas från planområdet.
- Ha kvar nuvarande avgränsning för verksamhetsområdet, det vill säga inte någon planläggning för verksamheter inom föreslaget detaljplaneområde.

Synpunkter från Granskning 1

- Förslaget till detaljplan ska inte genomföras.
- Respektavståndet i norr ska utökas med mer naturmark.
- Kommunalt VA till boende i Vantarboda.

Synpunkter från Granskning 2

- Förslaget till detaljplan ska inte genomföras.
- Respektavståndet i norr ska utökas med mer naturmark.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med Tyréns AB genom Maria Ekdahl (samråd) och Anna Maria Häggblom (granskning 1).

Märsta 2018-11-07

Andreas Thoor
Planchef

Maria Nästesjö
Planarkitekt

Magnus Gustavsson
Mark- och exploateringsingenjör



Detaljplan för
Västra Rosersberg - verksamheter
omfattande del fastigheterna Rosersberg 10:262, 11:6
och 11:15 i Rosersberg, Sigtuna kommun, Stockholms län

Antagandehandling

SÄRSKILD SAMMANSTÄLLNING

BAKGRUND

Detta dokument utgör Särskild Sammanställning för detaljplan för Västra Rosersberg - verksamheter. Särskild sammanställning ska redovisas i samband planens antagande av den för planen beslutande myndigheten, i detta fall Sigtuna kommun.

Syftet med en särskild sammanställning är att när planen antagits skaden beslutande myndigheten, i detta fall Sigtuna kommun, i enlighet med 6 kap. 16 § miljöbalken i sin lydelse den 31 december 2017, redovisa:

1. hur miljöaspekterna har integrerats i planen eller programmet,
2. hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats,
3. skälen till att planen eller programmet har antagits i stället för de alternativ som varit föremål för överväganden, och
4. de åtgärder som avses att vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.

Dokumentet är indelat i fyra kapitel vilka behandlar de fyra redovisningskraven i 6 kap. 16 § miljöbalken i sin lydelse den 31 december 2017.

Tillhör 314

1. INTEGRERANDE AV MILJÖASPEKTER I PLANEN

I samband med arbetet med detaljplanen för Västra Rosersberg - verksamheter har en miljöbedömning genomförts. Syftet har varit att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Miljöbedömningen har dokumenterats i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Miljöbedömningsprocessen inleddes med att en behovsbedömning genomfördes.

Detaljplanen har varit på programsamråd (2014), samråd (2015) samt granskning i två omgångar; granskning 1 (2016) och granskning 2 (2018). Inför programsamrådet bedömde kommunen att planens konsekvenser kan innebära betydande miljöpåverkan, och i samrådet redovisades en MKB.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planen dokumenterar den genomförda miljöbedömningen inklusive de utredningar som genomförts. MKB:n för *detaljplan för Västra Rosersberg - verksamheter* behandlar detaljplanens lämplighet samt detaljplanens miljökonsekvenser på landskap, naturmiljö, rekreation, vatten, hushållning, hälsa och säkerhet, påverkan under byggtiden samt indirekta och kumulativa effekter.

Ett flertal utredningar om planområdets miljöförhållanden, bland annat avseende naturvärden och dagvattenutredning, har tagits fram under detaljplaneprocessen. Utredningar gällande bland annat geoteknik, arkeologi, ev. förekomst av arsenik och sulfid har också genomförts i olika skeden av planprocessen (se detaljplanens övriga handlingar, listade på planbeskrivningens s.4). Utredningarna har syftat till att fördjupa kunskap kring relevanta miljöfrågor i närområdet samt för att kunna ta fram bra skyddsåtgärder och genomföra anpassningar av planen.

Planen har succesivt justerats till följd av miljöbedömningen. De främsta justeringarna gjordes mellan programsamråd och samråd. Justeringarna avsåg i huvudsak naturvärden, där områden med höga naturvärden planlades som allmän platsmark (natur) för att säkerställa ett bevarande. Kommunen avsatte även allmän platsmark (natur) för dagvattendammar i nordöstra respektive sydöstra planområdet. Utöver detta har kommunen identifierat och sammanställt kompensationsåtgärder som ska utföras både på allmän platsmark (natur) innanför detaljplanen samt i anslutning till planområdet.

Under planprocessen har detaljplanen också utvecklats och kompletterats med bestämmelser för att minimera störningar för boende norr om planområdet. Exempelvis har området närmast bostäderna planlagts för Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och högsta tillåtna totalhöjd längst i norr är lägre än för övrig kvartersmark. Därutöver reglerar plankartan också högsta tillåtna bullernivåer samt att åtgärder ska vidtas så att besvärande ljus från verksamheterna inte stör bostäderna. En bullervall med utformningskrav har förts in i plankartan.

2. HUR MKB, PROGRAMSAMRÅDS- OCH SAMRÅDSSYNPUNKTER SAMT SYNPUNKTER I GRANSKNINGSSKEDE 1 OCH 2 HAR BEAKTATS

Miljökonsekvensbeskrivningen togs fram till samrådet och kompletterades under planarbetets gång med en bilaga med kompensationsåtgärder. MKB-arbetet har huvudsakligen medfört att områdena med högst naturvärden har planlagts som allmän platsmark (natur), att allmän platsmark (natur) avsatts för större dagvattenanläggningar, att kommunen ska utföra kompensationsåtgärder för förlorad grönstruktur samt att planen har utformats med bestämmelser för att minska störningar från området.

De synpunkter som berört miljöfrågor härrör främst från Länsstyrelsen, Sigtuna kommuns Miljö- och hälsoskyddsnämnd, Naturskyddsföreningen i Sigtuna samt privatpersoner (boende och fastighetsägare i närheten).

Länsstyrelsens yttrande i både programsamråd, samråd och granskning 1 har till stora delar påverkat planen. För granskning 2 lämnade länsstyrelsen yttrande utan erinran.

Programsamråd

Synpunkter

Vid programsamrådet var länsstyrelsens huvudsakliga synpunkt att planprogrammet var mycket kortfattat och att kommunen i den fortsatta planprocessen behövde ta fram utredningar som redovisar effekter av den nu föreslagna exploateringen och motiv till val av aktuell plats. Utifrån avgränsningssamråd med Länsstyrelsen och Länsstyrelsens programsamrådsyttrande behandlades följande frågor närmare i MKB:n: Planens lämplighet, landskapsbild, naturmiljö, rekreation, vatten, hushållning, hälsa och säkerhet samt påverkan under byggtiden.

Vid programsamrådet efterfrågade Sigtuna kommuns miljö- och hälsoskyddsnämnd en dagvattenutredning, en naturvärdesutredning och planbestämmelser för att skydda de boende i närheten.

Boende och fastighetsägare norr om planområdet efterfrågade i programsamrådet ett större respektavstånd mellan kvartersmark för verksamheter och deras bostäder samt en avskärmning. De önskade också att industriområdet inte var av sådan art att det orsakar buller, stor trafikbelastning, utsläpp i luft eller natur eller störande belysning. De uttryckte oro för ökad dagvattenavrinning från planområdet samt risk för att förorenat grundvatten skulle påverka deras brunnar.

Naturskyddsföreningen i Sigtunabygden föreslog att hela södra delen av området i planen skulle undantas från exploatering och istället vara föremål för en naturvårdsinriktad skogsbruksplan som skulle stärka både den biologiska mångfalden och rekreationsintresset.

Ändringar efter programsamråd

Inför detaljplanens samråd gjorde kommunen en miljöbedömning och utredningar avseende de aspekter som länsstyrelsen och miljö- och hälsoskyddsnämnden nämnt. Kommunen lät utföra en dagvattenutredning som påvisade att med dagvattenåtgärder kommer inte planförslaget att medföra ökade mängder av föroreningar från området jämfört med idag. I plankartan avsattes områden för dagvattendammar och planbestämmelser om dagvattenhantering på kvartersmark.

I detaljplanen sänktes byggnadshöjden i norra och nordvästra kanten för att minska landskapspåverkan. De områden med högsta naturvärde enligt inventering planlades som allmän platsmark (natur), vilket innebar att planprogrammets illustrerade område för natur i norr preciserades och minskades och grönytor har fördelats på större ytor inom planområdet. En generell störningsskyddsbestämmelse lades in i plankartan.

Naturskyddsföreningens förslag om att undanta planområdets södra del eller de boendes önskemål om större respektavstånd tillgodosågs inte.

Samråd, granskning 1, granskning 2

Synpunkter

Vid samrådet och granskning 1 bedömde länsstyrelsen att kommunen behövde förtydliga och fördjupa sig beträffande riskhänsyn med hänsyn till verksamheter. Detsamma gällde kompensationsåtgärder för ianspråktagande av utkant av den regionala grönkilen Järvakilen. Länsstyrelsen påpekade också att kommunen behövde utreda markens lämplighet utifrån bland annat risken för ras, skred, översvämning och erosion i ett förändrat klimat. Efter granskning 1 gjorde länsstyrelsen kommunen uppmärksam på behovet av att utreda ev. förekomst av sulfidhalter i marken.

Sigtuna kommuns miljö- och hälsoskyddsnämnd efterfrågade i samråd, granskning 1 och granskning 2 utredning kring arsenik, förtydliganden kring kompensationsåtgärder för naturvärden och åtgärder för att minska risken för störningar hos boende norr om planområdet.

Boende och fastighetsägare norr om planområdet efterfrågade i samrådet, granskning 1 och granskning 2 ett större respektavstånd mellan kvartersmark för verksamheter och deras bostäder. De önskade också att industriområdet inte var av sådan art att det orsakar buller, stor trafikbelastning, utsläpp i luft eller natur eller störande belysning. De uttryckte oro för ökad dagvattenavrinning från planområdet samt risk för förorenat grundvatten som skulle påverka deras brunnar. De uttryckte oro för sprängning inom planområdet som skulle riskera att påverka deras fastigheter.

Naturskyddsföreningen yttrade i samrådet, granskning 1 och granskning 2 att detaljplanen inte bör genomföras i sin helhet, då den inkräktar på grönkilen Järvakilen.

Ändringar

Kommunen genomförde en riskutredning för geoteknik som påvisade det inte finns någon risk för ras och skred inom planområdet så länge frågan beaktas i projekteringsskedet inom de områden där det finns skredbenägna jordarter, vilket gäller för den östra sänkan. En geoteknisk provtagning genomfördes som visar att halterna för arsenik ligger långt under gränsen för mindre känslig markanvändning (MKM) och även långt under känslig markanvändning (KM). Höjdsättningen sågs över på allmän plats och anslutande kvartersmark för att dagvattnet ska ledas till dagvattendammarna för rening och fördröjning. Kommunen lät utföra en bergskartering för att undersöka om det finns förhöjda sulfidhalter i berget, och kunde påvisa att det inte finns något som tyder på att det finns en sulfidrisk från berggrunden inom planområdet.

För att konkretisera det tidigare allmänt hållna störningsskyddet fördes planbestämmelser om bullerreglering, ljusstörningar och bullervall med utformningsbestämmelser in i plankartan. Den norra kvartersmarken planlades som Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Planområdet utökades norrut med ytterligare naturmark för att säkerställa respektavståndet till de boende.

Planbeskrivningen kompletterades med upplysningar kring sprängning och vibrationer under byggfasen för att säkerställa att gällande lagar och regler efterföljs. Plankartan kompletterades med utökad marklovplikt för att säkerställa dagvattenhantering inom kvartersmark. Plankartan förtydligades med en upplysning om att byggdagvatten ska hanteras och renas inom respektive fastighet innan det leds vidare till recipient.

Planbeskrivningen kompletterades med redogörelse över vilka kompensationsåtgärder som kommer att genomföras för att kompensera för de naturvärden som försvinner inom planområdet. I genomförandebeskrivningen framgår det att stadsbyggnadskontoret har ansvar för att åtgärderna utförs. I genomförandebeskrivningen beskrivs skötselintervallet för varje enskild åtgärd. Kontakt togs med Statens fastighetsverk för att teckna avtal för att kommunen ska kunna utföra åtgärderna utanför planområdet. Ett förslag på avtal har tagits fram.

3. SKÄL FÖR ANTAGANDE, JÄMFÖRT MED DE STUDERADE ALTERNATIVEN

Enligt 6 kap. 16 § miljöbalken i sin lydelse den 31 december 2017 ska kommunen i planarbetet identifiera, beskriva och bedöma ”rimliga alternativ med hänsyn till planens eller programmets syfte och geografiska räckvidd”. De studerade alternativen redovisas i MKB:n. Vidare ska MKB:n innehålla ”en beskrivning av miljöförhållanden och miljöns sannolika utveckling om planen, programmet eller ändringen inte genomförs”, även benämnt nollalternativet. Genom den redovisning av alternativ som gjorts, bedöms lagkravet vara uppfyllt. En kort översikt av processen och de överväganden som gjorts redovisas nedan.

I RUFS, regional utvecklingsplan för Stockholm 2050, är Rosersberg/Arlanda utpekat som logistikcentrum med potential att öka i betydelse. Området ligger strategiskt placerat som omlastningsterminal för varutransporter och bör ges möjlighet att utvecklas med kringtjänster, logistikberoende verksamheter och ytkrävande gods- och varutransportrelaterade funktioner.

I Sigtuna kommuns översiktsplaneprocess har olika lokaliseringar för verksamhetsområden analyserats och pekats ut. I översiktsplanen redovisar kommunen områden där kommunen beslutat att inriktningen ska vara förändrad markanvändning för i huvudsak verksamheter. Där pekas bland annat aktuellt planområde (V6) ut.

Sigtuna kommuns översiktsplan 2014 anger att nya verksamheter ska lokaliseras till områden med befintlig och god infrastruktur. Arlandas placering mitt i kommunen tillsammans med riksintressen, skyddad mark och vatten innebär att en begränsad del av kommunens yta är tillgänglig för utbyggnad av verksamheter och bostäder. I Sigtuna kommun bedöms all jordbruksmark vara brukningsvärd, vilket innebär noggrann avvägning vid en förändrad markanvändning. Tänkbara alternativa lokaliseringar, som ligger i direkt anslutning till E4 med fullt utbyggda trafikplatser och inte tar i anspråk jordbruksmark, är därmed utpekade verksamhetsområden i Översiktsplan 2014; Arlandastad (V4) och tre områden i Rosersberg (V5, V6 och V7).

Av de alternativa lokaliseringarna finns det inget område som har förutsättningar att motsvara det behov som aktuellt planområde kan uppfylla, nämligen möjlighet till lokala synergieffekter (såsom exempelvis närhet till befintlig kombiterminal) samt

erforderlig storlek för att rymma den typ av kvartersstorlek som behövs för den aktuella typen av verksamhetsområde.

Det aktuella planområdet ligger i direkt anslutning till dagens verksamhetsområde med god tillgänglighet och med tillräckliga ytor för den aktuella typen av verksamheter. Området har fördelen att verksamheter, som ryms inom den gällande stadsplanen norr om dagens verksamhetsområde, kan omlokaliseras lokalt till det föreslagna planområdet. Stadsplanen norr om dagens verksamhetsområde "frigörs" därmed (genom markköp). Marken avses att utgöra en del av den pågående detaljplanen för Rosersberg - bostäder. Möjligheterna till bostadsutvecklingen i Rosersberg är små med tanke på flygbullret, men just där finns möjlighet att utveckla bostäder i nära anslutning till pendeltågsstationen.

Nollalternativet anger den utveckling som antas ske om planen inte blir av. Det antas i nollalternativet att ingen förändring sker i planområdet utöver ett normalt skogsbruk. Avverkade ytor kommer på sikt växa upp till ungskog och naturmiljön kan fortsätta utvecklas.

Sammanfattningsvis har kommunen bedömt att en fortsatt utveckling av Sigtuna kommun med ett sammanhållet verksamhetsområde i Rosersberg placerat i ett strategiskt läge samt med möjliggörande av ytterligare bostäder i Rosersberg, medför en god hushållning med mark och är av stort allmänt intresse. Föreslagen lokalisering beaktar miljö kvalitetsnormer, de högsta miljövärdena och möjliggör samtidigt syftet med detaljplanen. Av de studerade alternativen för lokalisering bedömdes således det aktuella planområdet vara den mest lämpliga lokaliseringen för den aktuella typen av verksamheter.

Sammantaget, genom den omfattande process som föregått den aktuella antagandehandlingen, har detaljplanen utvecklats, reviderats och förfinats vilket har medfört att planens negativa konsekvenser har kunnat minskas.

4. UPPFÖLJNING OCH ÖVERVAKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Detaljplanen kan medföra negativ miljöpåverkan med avseende på dagvatten och naturvärden om inte åtgärder för dagvatten och naturvärden genomförs. Under genomförandet av planen bör uppföljning ske kontinuerligt för att säkerställa att risker för betydande miljöpåverkan hanteras och att föreslagna åtgärder både vidtas och når önskad effekt. I detaljplanen är det dagvattenhantering och kompensationsåtgärder för naturvärden som behöver följas upp.

Sigtuna kommun ansvarar för både utförande och drift/underhåll för dagvattendammar på allmän platsmark samt kompensationsåtgärder på allmän platsmark samt utanför planområdet. Miljö- och hälsoskyddskontoret har tillsynsansvar.

Korrekt underhåll av dagvattenanläggningarna är viktigt för att säkerställa god rening (och detta måste följas upp under driftskedet). Underhåll av dagvattenanläggningar bör ske i linje med rekommendationer i skötselhandbok från Oxunda vattensamverkan. Ett detaljerat skötselprogram bör tas fram utifrån dessa riktlinjer i samband med projekteringen av de planområdets dagvattenanläggningar. Skötselprogrammet innebär att regelbundna kontroller och åtgärder utförs för att säkerställa anläggningarnas funktion.

Kompensationsåtgärder för naturvärden, såsom exempelvis salamanderstaket och större salamanderdamm (se detaljplanens genomförandebeskrivning), ska kontrolleras vart tredje år. I detta sammanhang görs en bedömning om behovet av skötselåtgärder. De första åren kan kontroll och skötsel behöva ske oftare.

Märsta 2018-10-30

Andreas Thoor
Plan- och bygglovchef

Maria Nästesjö
Planarkitekt