

Detaljplan för bostäder vid Norrbacka 6:5

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
Detaljplanens syfte	2
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela detaljplan	5
Genomförandetid	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	9
Befintligt	10
Ärendeinformation	11
Motiv till detaljplanens regleringar	12
Motiv till reglering	13
Genomförandefrågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	19
Ekonomiska frågor	20
Organisatoriska frågor	21
Planeringsunderlag	22
Kommunala	23
Utredningar	25
Regionala	26
Annat	27
Planeringsförutsättningar	28
Kommunala	29
Regionala	32
Riksintressen	34
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	35
Miljökvalitetsnormer	36
Miljö	38
Hälsa och säkerhet	40
Geotekniska förhållanden	42
Hydrologiska förhållanden	43
Kulturmiljö	44

Fysisk miljö	46
Sociala	49
Teknik	50
Service	51
Trafik	52
Konsekvenser	53
Fastigheter och rättigheter	54
Natur	55
Miljö	56
Miljökvalitetsnormer	59
Hälsa och säkerhet	60
Sociala	62
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	64
Trafik	65
Annat	66

Planbeskrivning

Avsnittets innehåll

Planbeskrivningen är en tillhörande del av detaljplanen och ska huvudsakligen öka förståelsen för de som berörs av planen genom att beskriva vad som ska genomföras på ett specifikt område i kommunen. I planbeskrivningen redogör kommunen bland annat för planeringsförutsättningar, syfte med detaljplanen, avvägningar mellan olika intressen samt hur planen ska genomföras. Planbeskrivningens innehåll regleras i kap 4, Plan- och bygglagen (PBL) och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Dokumentet är en del i planprocessen och ska vara till hjälp för att tolka planen. Dokumentet kan även användas som underlag för politiska beslut om att anta detaljplanen.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Detaljplanens syfte

Avsnittets innehåll

Här redogör kommunen för detaljplanens syfte. Syftet ska vara en kort beskrivning av vad detaljplanen ska åstadkomma och vilka områden samt värden som berörs av detaljplanen. Syftets funktion är att vara utgångspunkt för planläggningen. Vanliga begrepp som används i syftet är "möjliggöra", "skapa förutsättningar för" och "utveckla" för att skapa tydlighet och för att visa på att detaljplanens mark lämplighetsprövas efter planens ändamål.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Syfte

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra för avstyckning och byggnation av totalt tre friliggande enbostadshus på fastighet Norrbacka 6:5 i småhusområdet Norrbacka i norra Märsta.

Planen syftar även till att möjliggöra för gemensam in- och utfart för fastigheterna Norrbacka 6:5; nytilkomna fastigheter, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48 samt att anpassa bebyggelsen till omgivande bebyggelse, befintliga terrängförhållanden och intilliggande naturvärden.

Beskrivning av detaljplanen

Avsnittets innehåll

En beskrivning av detaljplanen syftar till att skapa en ökad förståelse. Detta fungerar som underlag för beslutsfattare under planprocessens gång och används även vid genomförande efter planen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen ska innehålla en redogörelse av detaljplanens grundläggande drag och de element som har varit grundläggande för att skapa detaljplanen. Prövningar utifrån annan lagstiftning som utförts under processen presenteras också. I beskrivningen ska även planens omfattning och planområde framgå. Såsom områdets storlek, avgränsningar samt varför platsen har valts ut. Detta görs antingen med hjälp av kartor och/eller text. Kommunen redogör för detaljplanens huvuddrag.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Hela detaljplan

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Planbeskrivning
- Plankarta

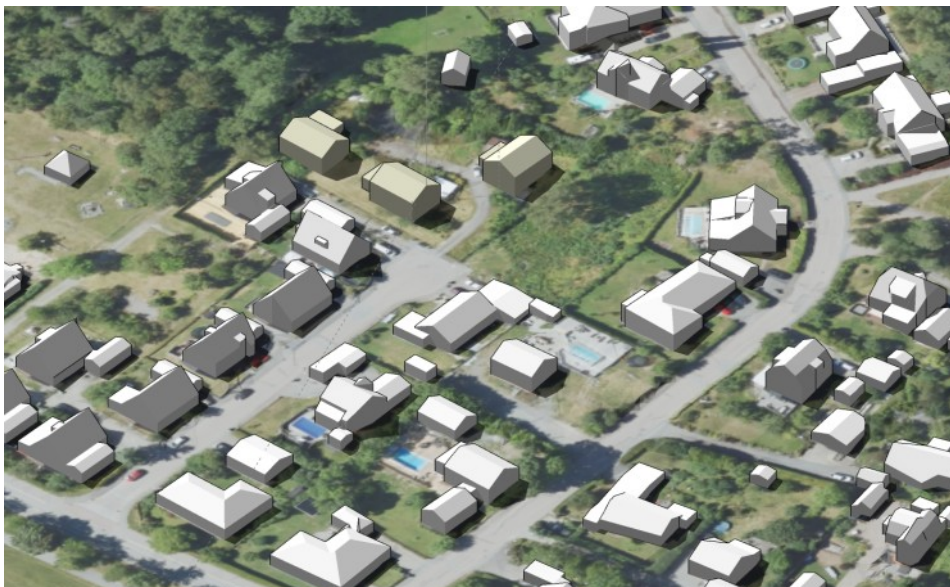
Övergripande gestaltningsidé

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

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



Ovan: Illustration över möjlig ny bebyggelse inom planområdet med huvudbyggnaden på Norrbacka 6:5 bevarad.



Ovan: Illustration över möjlig ny bebyggelse inom planområdet om huvudbyggnaden på Norrbacka 6:5 ersätts av nybyggnation.

Varför detaljplanen behövs

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

Norrbacka 6:5 är idag en villatomt på 2030 m² i Märsta tätort. På fastigheten finns ett bostadshus från tidigt 1900-tal med tillhörande bostadskomplement. Intilliggande bebyggelse utgörs av villatomter på mellan 700-1500 m² samt ett grupphusområde i sydost med tomter på 400-600 m². Fastigheten gränsar i nord- och sydväst mot naturmark.

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

Genomförandetid

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

Allmän plats

Huvudmannaskap

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

Kvartersmark

Planen tillåter en minsta fastighetsstorlek på 600 m² samt en största total byggnadsarea på 20 % av fastighetsstorleken. Detta betyder att totalt tre fastigheter kan bildas av Norrbacka 6:5. Detaljplanen möjliggör även för bevarande av den huvudbyggnad som idag står på Norrbacka 6:5.

Detaljplanen innebär att del av fastighetsindelningsbestämmelse F:203 upphävs. Vidare innebär detaljplanen att gemensamhetsanläggning för väg och avfallshantering möjliggörs inom planområdet. Tomtstorlekar, exploateringsgrad och placeringen av de nya enbostadshusen anpassas till omkringliggande bebyggelse och intilliggande naturmark

Befintligt

Fastighetsindelning

Planområdet utgörs av Norrbacka 6:5 samt del av Norrbacka 3:48, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 1:42. Fastigheterna Norrbacka 6:5, 3:48 och 3:5 är i privat ägo. Planområdet omfattar del av den allmänna gatan Ekorrvägen (Norrbacka 1:42) som ägs av Sigtuna kommun. Planområdet gränsar till Norrbacka 6:7 och Norrbacka 6:4 som är i privat ägo samt till naturmark i väster som ägs av Sigtuna kommun.



Planområdet är markerat med vit streckad linje.

Ärendeinformation

I detta avsnitt presenteras samlad ärendeinformation för detaljplanen:

- Kommunens namn: Sigtuna kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för bostäder vid Norrbacka 6:5, omfattande fastigheterna Norrbacka 6:5 samt del av Norrbacka 3:48, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 1:42 i Märsta, Sigtuna kommun, Stockholms län
- Kommunens diarienummer för detaljplanen: KS/2022:111
- Detaljplanen påbörjades genom beslut om planuppdrag den 31 maj 2022 av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott
- [Beslut om antagande av kommunfullmäktige den 23 maj 2024 § 78](#)
- Laga kraft-datum: den 25 juni 2024

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

Motiv till detaljplanens regleringar

Avsnittets innehåll

Här redogör kommunen för motiven till de olika regleringar i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och baseras på kap 2, i Plan- och bygglagen (PBL). Motiven gör det enklare att tolka planen och ger viktig information för att kunna göra bedömningar. I motivet ska en redogörelse för regleringens syfte göras, en bedömning om regleringen är nödvändig eller om frågan kan behandlas på annat sätt, var bestämmelsen gäller på plankartan och hur denna ska formuleras. Omfattningen av motivet varierar utifrån situation.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Motiv till reglering

Planens avgränsning

Planområdet utgörs av Norrbacka 6:5 samt del av Norrbacka 3:48, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 1:42. Del av Norrbacka 3:48 och 3:5 ingår i planområdet för att möjliggöra för lämplig utformning av gemensam in-/utfart. Del av Norrbacka 1:42 (Ekorrvägen) har inkluderats i planområdet för att möjliggöra för användning av utfartsförbud på plankartan; en bestämmelse som inte ska läggas i planområdesgräns.

Användning av allmän plats

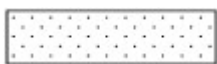
GATA - Områden betecknat med "GATA" syftar till att säkerställa att marken som idag används som gata även fortsättningsvis ska ha denna användning. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Användning av kvartersmark

B - Områden betecknat med "B" syftar till att användningen bostäder ska tillåtas på platsen. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Områden som prickat enligt beteckning får inte föras med byggnadsverk. Bestämmelsen begränsar möjligheten att bebygga planområdet mot allmän platsmark och mot angränsande grupphusområde. Begränsningen införs även på mark som belastas med höga vattenflöden vid skyfall för att säkerställa fria evakueringsvägar. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Höjd på byggnadsverk

h1 - Högsta nockhöjd är 7,5 meter. Bestämmelsen syftar till att anpassa nyttillkommen bebyggelse till karaktären i området. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g1 - Områden betecknat med "g1 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg" syftar till att säkerställa mark för gemensam in-/utfart för fastigheterna Norrback 6:5, nytillkomna fastigheter, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48. PBL 4 kap 18 §

g2 - Områden betecknat med "g2 – Markreservat för gemensamhetsanläggning för avfallshantering" syftar till att säkerställa mark för gemensam avfallshantering. PBL 4 kap 18 §

Placering

p1 - Byggnad ska i största möjliga mån anpassas till terrängen. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla områdets karaktär. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Skydd mot stömingar

m1 - Avskärande dike ska anläggas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nybyggnation ej medför ökad översvämningsrisk för angränsande fastighet. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Stängsel, utfart och annan utgång



Bestämmelse om utfartsförbud syftar till att begränsa antalet in- och utfarter från planområdet mot Ekorrvägen. Utfart mot Ekorrvägen tillåts endast från yta som i plankartan har egenskapsbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning för väg. PBL 4 kap § 9

Takvinkel

o1 - Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 27 grader. För mansardtak är minsta takvinkel 20 grader. För takkupor och mindre utbyggnader tillåts flackare tak. Bestämmelsen syftar till att anpassa nytillkommen bebyggelse till karaktären i området. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f1 - Endast friliggande enbostadshus. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla områdets karaktär av villaområde. Garage får utföras vidbyggda med huvudbyggnad. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Utförande

b1 - Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet till omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

b2 - Marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa möjlighet till omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Utnyttjandegrad

e1 - Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet, dock högst 200 m² total byggnadsarea per fastighet. Utnyttjandegraden överensstämmer med den inom befintliga villatomter i området. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.

Villkor för startbesked

a1 - Startbesked får inte ges förrän avskärande dike enligt bestämmelse m1 har kommit till stånd. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att nybyggnation ej medför ökad översvämningsrisk för angränsande fastighet. PBL 4 kap §14 1 st 4 p.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**Fastighetsstorlek**

d1 - Minsta fastighetsstorlek är 600 m². Bestämmelsen möjliggör för fastighetsreglering av Norrbacka 6:5 med upp till totalt tre fastigheter. PBL 4 kap. 18 §

Motiv till genomförandetid

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

Genomförandefrågor

Avsnittets innehåll

Här redovisas information tillsammans med kartor, bilder etc. om hur detaljplanen ska genomföras utifrån olika kategorier:

- Organisatoriska åtgärder
- Tekniska åtgärder
- Ekonomiska åtgärder
- Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen ska beskriva vilka åtgärder som är av betydelse för att planerna ska kunna genomföras på ett ordnat och lämpligt sätt. Utöver redogörelsen av detaljplanens genomförande ska även konsekvenserna av åtgärderna tydliggöras för fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanen.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

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

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

Förändrad fastighetsindelning

Förslaget möjliggör för avstyckning av Norrbacka 6:5. Med planens bestämmelser regleras minsta fastighetsstorlek till 600 m². Detta innebär att det, när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft, är möjligt att bilda ytterligare två fastigheter av nuvarande Norrbacka 6:5.

En möjlig fastighetsbildning illustreras nedan. Grå streckad linje illustrerar möjlig placering av huvudbyggnader och in-/utfart. Fastighetsbildning utförs av lantmäteriet. Ansökan utförs och prövningen bekostas av fastighetsägare.



Rättigheter

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en gemensam in- och utfart mot Ekorrvägen för Norrbacka 6:5; nytillkomna fastigheter, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48 genom bildande av gemensamhetsanläggning. Markreservat för detta har utlagts i detaljplanen (g_1).

På fastighet Norrbacka 3:48 finns idag ett officialservitut för in- och utfart, till förmån för Norrbacka 3:5. Servitutet behöver upphävas till följd av gemensamhetsanläggningens bildande. Nybildning av fastigheter kan vidare innebära att rättigheter för bland annat vatten och avloppsledningar behöver bildas. Någon eller några av fastigheterna kommer behöva belastas med servitut för ledningar. Gemensamhetsanläggning för utrymme för avfallshantering kan behöva bildas i anslutning till Ekorrvägen för att möjliggöra för lämplig placering och upphämtning av dessa. Markreservat för detta har utlagts i detaljplanen (g_2).

Prövning av rättigheter utförs av lantmäteriet. Ansökan utförs och prövning bekostas av fastighetsägaren. Genomförande av anläggningarna svarar fastighetsägaren för.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vattenfall Eldistribution AB har idag elnätsanläggningar inom planområdet i form av markkabel till befintligt bostadshus.

Anslutning av nya byggnader till elnätet samt eventuell flytt/förändring av befintliga ledningar utförs av Vattenfall Eldistribution och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägaren ansvarar för att inför alla åtgärder som kan påverka Vattenfalls anläggningar – inklusive anläggande av infartsväg – kontakta Vattenfall och informera sig om gällande säkerhetsåtgärder, -avstånd, och övriga förhållningsregler.

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Nya fastigheter kan anslutas till befintlig VA-servis vid fastighetsgräns mot Norrbacka 6:5. Detta kräver att befintlig VA-servis dimensioneras om. Omdimensionering av VA-serviser utförs av Sigtuna vatten och renhållning AB, SIVAB. För framdragning av ledningar för vatten och avlopp till fastighetsgräns ansvarar SIVAB. För dragning av ledningar på kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Lantmäteriförrättning behövs för fastighetsbildning och bildande av rättigheter. Kostnaden för de lantmäteriatgärder som krävs för detaljplanens genomförande bekostas av fastighetsägare.

I exploateringsavtalet regleras vite för skador på allmän platsmark åsamkade av exploatör samt ansvar och finansiering av eventuell anpassning av allmän platsmark.

Planavgift

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

Gemensamhetsanläggningar

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

Drift vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp vilket innebär att Sigtuna Vatten och Renhållning AB, SIVAB, är VA-huvudman.

Omdimensionering av VA-serviser utförs av SIVAB och bekostas av fastighetsägaren genom vid alla tillfällen gällande VA-taxa. Framdragning av ledningar bekostas av fastighetsägare.

Gatukostnader

Eventuella anpassningar av allmän plats, såsom avfasning av trottoar för ny in-/utfart, utförs av Sigtuna kommun och bekostas av fastighetsägare.

Organisatoriska frågor

För planarbete ansvarar Sigtuna kommun. Fastighetsägaren bekostar genom planavtal samtliga av samhällsbyggnadskontorets utförda arbeten i samband med framtagandet av detaljplanen och tillhörande utredningar.

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

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

För utbyggnad av kvartersmark ansvarar fastighetsägare.

Exploateringsavtal

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

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

Tidplan

Samråd och granskning av detaljplanen genomfördes under 2023. Detaljplanen planerar att antas av kommunfullmäktige under våren 2024.

För utbyggnad av kvartersmark, t ex ledningsdragning, iordningställande av mark och dagvattenanläggningar, ansvarar fastighetsägarna.

Planeringsunderlag

Avsnittets innehåll

Kommunen ska redogöra för planeringsförutsättningarna där de planeringsunderlag som varit till grund för detaljplanens utformning och omfattning bland annat ska ingå. Underlagen hjälper till att förtydliga planeringsförutsättningarna i planområdet. Planeringsunderlagen kan sammanställas i form av en referenslista. I referenslistan bör varje planeringsunderlag listas med namn, datum samt vart lagring av informationen sker. Planeringsunderlag som gjorts till en detaljplan kan användas till framtida detaljplaner som upprättas i närområdet.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Kommunala

Här listas de kommunala planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplanen. Under **Planeringsförutsättningar** redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen.

Detaljplan

Detaljplan nr 101 (1973)

Detaljplan nr 327Ä (2021)

Tomtindelningsplan F:203 (1975)

Grundkarta

Grundkarta - Grundkartan är ajourhållen inom planområdet av samhällsbyggnadskontoret intill 2024-04-09. Ajourhållning baseras på fotogrametrisk kartering i flygbilder från 2022 samt höjdkurvor från 2022.

Översiktsplan

Översiktsplan för Sigtuna kommun (2022)

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Särskilda beslut om betydande miljöpåverkan

Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11 a § har fattats i samband med beslutet om samråd som en egen beslutspunkt. För att komma åt länk till detta beslut, se Beslut.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023 antagna 15 december 2022

Beslut

Här listas de kommunala besluten som fattats om detaljplanen.

- KSSBU §42 Planbesked med planuppdrag för bostäder vid Ekorrvägen omfattande fastigheten Norrbacka 6:5 i Märsta, Sigtuna kommun, Stockholms län, 31 maj 2022
- KSSBU §38 Samråd av detaljplan för bostäder vid Norrbacka 6:5 omfattande fastigheterna Norrbacka 6:5 m fl i Märsta, Sigtuna kommun, Stockholms län, 30 maj 2023
- KSSBU §56 Granskning av detaljplan för bostäder vid Norrbacka 6:5, omfattande fastigheterna Norrbacka 6:5 samt del av Norrbacka 3:48, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 1:42 i Märsta, Sigtuna kommun, Stockholms län
- KE § 78 Antagande av detaljplan för bostäder vid Norrbacka 6:5, omfattande fastigheterna Norrbacka 6:5 samt del av Norrbacka 3:48, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 1:42 i Märsta, Sigtuna kommun, Stockholms län

Utredningar

Utöver undersökning av betydande miljöpåverkan har inga utredningar tagits fram under detaljplanearbetet.

Regionala

Följande regionala planeringsunderlag har legat till grund för detaljplanen. Under **Planeringsförutsättningar** redovisas en sammanfattning av innehållet i planeringsunderlagen.

Regionplan

RUFS 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen,
antagen november 2019

Annat

Övriga dokument som utgjort planeringsunderlag i detaljplanearbetet:

- [Dagvattenpolicy \(Oxunda Vattensamverkan, 2016\)](#)
- [Teknisk handbok för god avfallshantering \(Avfallssamverkan i Mälardalen\)](#)

Planeringsförutsättningar

Avsnittets innehåll

Kommunen redogör för planförutsättningarna som innebär att slutsatser om platsens förutsättningar och omgivning som varit av betydelse för planens utformning och omfattning ska presenteras. Genom planförutsättningarna beskriver kommunen värden och egenskaper på platsen som kan ha inflytande på detaljplanen. Andra inkomna underlag granskas. Även risker och utmaningar som kan uppstå ska beskrivas i planeringsförutsättningarna. I redovisningen ska även en sammanfattning av planeringsunderlaget innehåll finnas.

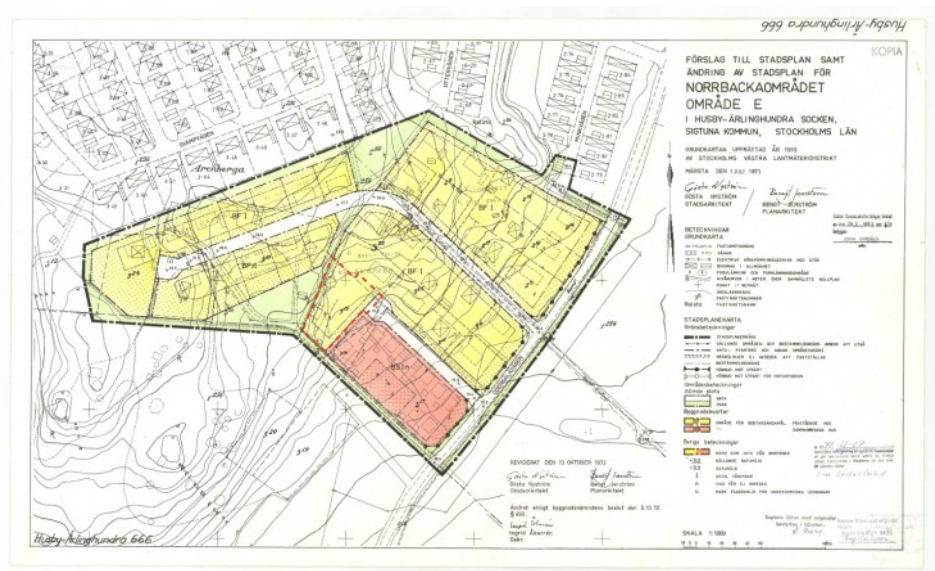
Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Kommunala

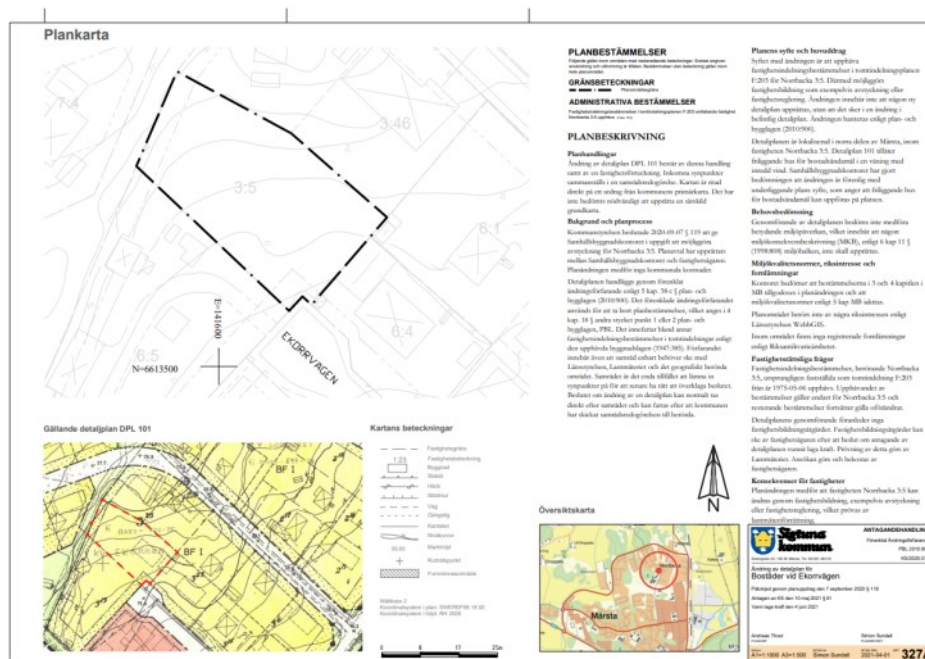
Detaljplan

För planområdet gäller i dagsläget detaljplan nr 101, lagakraftvunnen 1973. Enligt detaljplanen får marken inom Norrbacka 6:5, Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48 bebyggas med friliggande enbostadshus i en våning med inredd vind. Högst en huvudbyggnad och en gårdsbyggnad tillåts per fastighet. Maximal exploateringsgrad är 1/5 dock högst 200 m² total byggnadsarea per fastighet. Vidare begränsas markens utnyttjande genom prickmark.

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



Plankarta detaljplan 101. Aktuell planområde markerat med rödstreckad linje.



Plankarta ändringsplan 327Ä

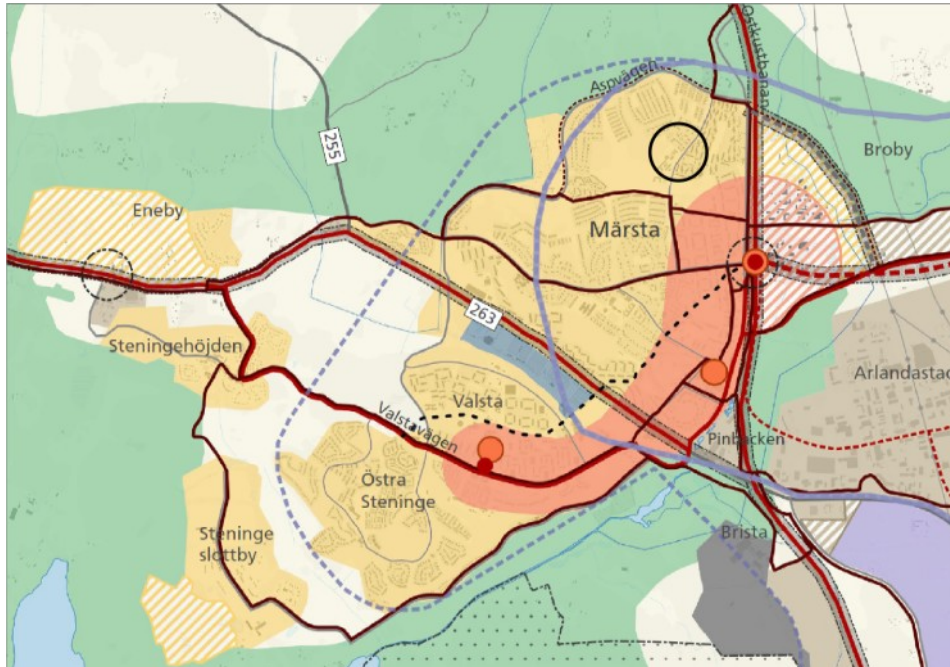
För Norrbacka 3:5 och Norrbacka 3:48 gäller ändringsplan 327Ä, lagakraftvunnen 2021-04-21. Innebörden av planen är att del av tomtindelingsplanen F:203 upphävs vilket möjliggör för fastighetsreglering. Ändringsplanen tillför eller ändrar i övrigt inga bestämmelser. För ändringsplan 327Ä har ingen genomförandtid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

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

Översiktsplan

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

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



Markanvändningskarta för Märsta (Översiktsplan för Sigtuna kommun 2022).

Gul: sammanhängande bostadsbebyggelse; Ljusröd: mångfunktionell bebyggelse; Grön: natur och friluftsliv; Röd linje: kollektivtrafikstråk. Svart ring markerar läge för planområde.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

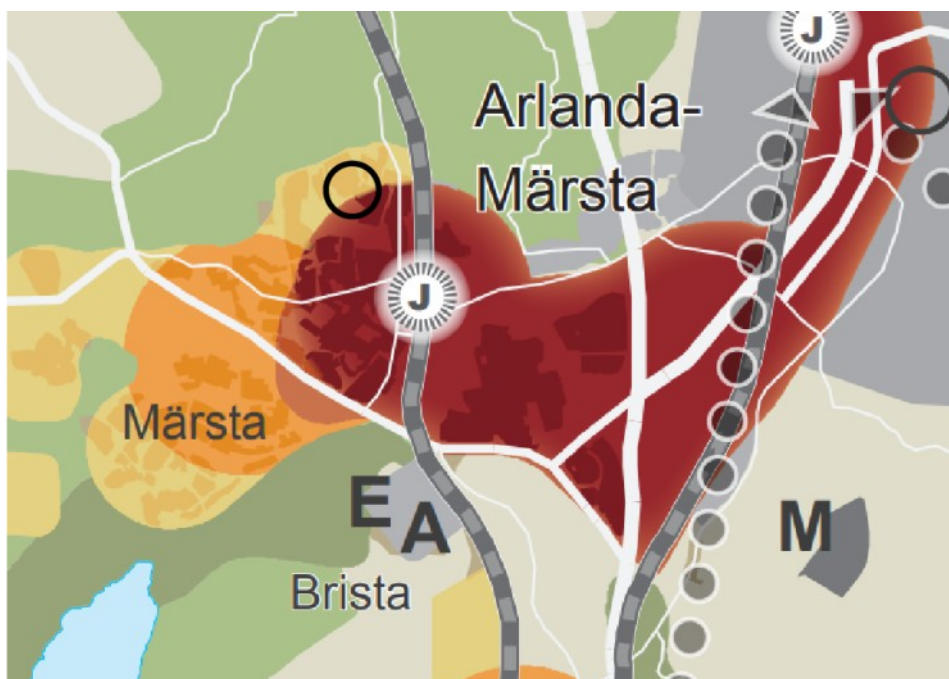
Enligt kommunens bostadspolitiska program Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023 ska byggande av småhus och bostadsrätter prioriteras i kommunen.

Ny bebyggelse föreslås i huvudsak kollektivtrafiknära eller där det finns möjlighet att få till kollektivtrafik.

Regionala

RUFS 2050

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



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

De sekundära bebyggelse­lägena har enligt RUFS en potential att kompletteras och utvecklas, även om ny bebyggelse i första hand bör lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. Den regionala utvecklingsplanen anger att komplettering av bebyggelse ska ske inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse, med en täthet och omfattning som förbättrar förutsättningarna för kollektivtrafiken och ger förutsättningar för effektiv energiförsörjning, avfallshantering och ett säkert vatten och avloppssystem.

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

Riksintressen

Området berörs inte av några riksintressen enligt Länsstyrelsens webGIS.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget innebär förtätning av redan exploaterad kvartersmark.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområdet i 3 kap. miljöbalken tillgodoses i planförslaget.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Inom planområdet eller i dess närområde finns inga platser där miljökvalitetsnormer överskrids idag eller miljökvalitetsmålet "Frisk luft" äventyras.

Planområdet har närhet till träd och grönska som tar upp partikelutsläpp från fordonstrafik i närområdet, varför luftföroreningshalterna är låga. Trafikmängderna som passerar området är små.

Vatten

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

Kvalitetskravet för ekologisk status är att Märstaån ska uppnå måttlig ekologisk status 2033, vilket innebär att ingen försämring avseende detta får ske. Den huvudsakliga anledningen till vattenförekomstens måttliga ekologiska status är övergödning samt arsenik. Orsaken till att god kemisk status inte uppnås är att gränsvärdena för de prioriterade ämnena Perfluoroktansulfon (PFOS), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. När det gäller statusen för Hg och PBDE så är det Havs- och vattenmyndigheten som utifrån en nationell analys gjort bedömningen att gränsvärdena för Hg och PBDE överskrids i Sveriges alla vattenförekomster. Orsaken till detta är långväga atmosfärisk deposition av Hg och PBDE till mark och vatten resulterat i en belastning av dessa ämnen så att halterna i vatten överskrider sina respektive gränsvärden. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen så är det statusen för PFOS som gör att god kemisk status alltså inte uppnås i vattenförekomsten Märstaån.

Kvalitetskravet för kemisk status är god kemisk status avseende PFOS senast 2027. Mindre stränga krav är satt för polybromerade difenyleterar (PBDE) och kvicksilver (Hg). Skälet för undantag är att

det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna av PBDE och Hg till de nivåer som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Arbete med vattenvård inom Sigtuna kommun

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

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

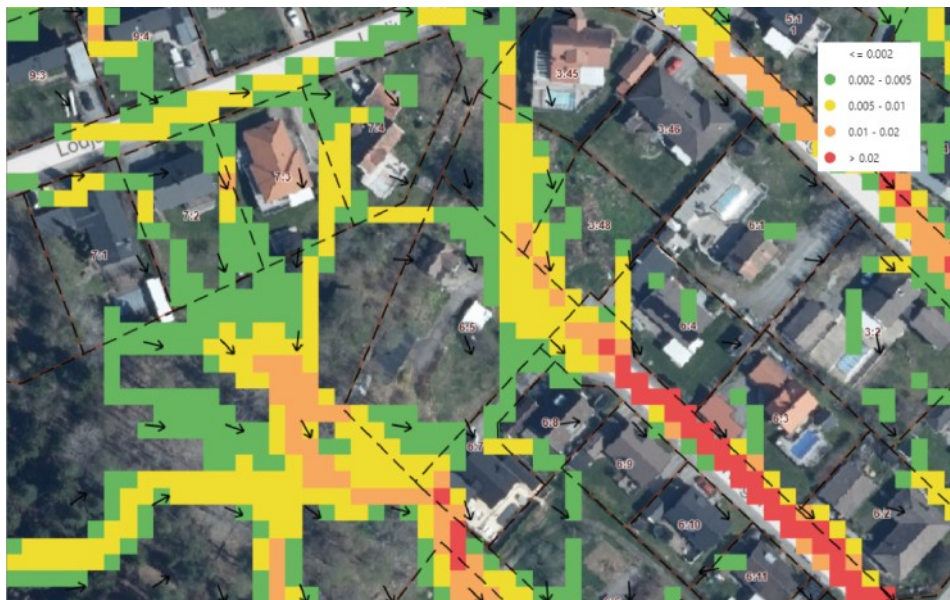
Miljö

Dagvatten

Ledningar för allmänt dagvatten, som SIVAB är huvudman för, finns framdragna till fastighetsgräns vid Ekorrvägen.

Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten inom planområdet bedöms som goda. Inga markavvattningsföretag finns i området.

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



Beräknade maximala flöden (m³/m/s) i samband med ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,25. Pilarna visar riktningen som vattenflödena tar.



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

Dagvattenpolicy

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

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

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

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

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

Risk för skred

Planområdet förekommer inte i SGU:s kartläggning av områden med förutsättning för skred i finkorniga jordarter. Enligt SGU är jordarten inom planområdet sandig morän (se bild under rubrik Geotekniska förhållanden) med skattat jorddjup 1-3 meter. Dock är jorddjupet åtminstone lokalt tunnare då berg i dagen förekommer. Området ligger inte med närhet till vattendrag eller sjö. Skred är en sammanhängande jordmassa som kommer i rörelse och förekommer framförallt i silt- och lerjordar men kan även inträffa i sandig-siltig eller lerig morän om moränen är vattenmättad.

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

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

Sammantaget bedöms risken för skred inom planområdet som liten.



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

Risk för ras

Vid ett ras rör sig block, stenar, grus- och sandpartiklar fritt. Ras sker i bergväggar, grus- och sandbranter.

Risken för ras inom planområdet bedöms som liten.

Geotekniska förhållanden

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



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

Förorenad mark

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

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

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

Hydrologiska förhållanden

Sveriges geologiska undersökning (SGU) kategoriserar områdets genomsläpplighet som medelhög.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom området finns inga registrerade fornlämningar eller kulturminnen enligt Riksantikvarieämbetet.

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



Översiktbild med ungefärlig utbredning av fornlämning.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

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



Befintlig huvudbyggnad på Norrbacka 6:5



Frukträd på Norrbacka 6:5

Fysisk miljö

Grönstruktur, naturvärden och rekreation

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

Planområdet angränsar till ett naturområde, ett ca 5 hektar stort område av kuperad tallskog och öppna friytor. Detta kan utgöra viktiga livsmiljöer för arter och är ett viktigt rekreatjonsområde för de närboende i norra Märsta. I artportalen finns inga noterade observationer på skyddsvärda arter. Naturområdet är utpekad i kommunens ekodatabas med uppskattad naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. I ekodatabasen är bedömningen av området osäker. I databasen beskrivs att vid åtgärder i eller i anslutning till naturområdet ska en bedömning göras av naturvärden och eventuell påverkan. Längs gräns mellan planområde och naturmark löper en äldre stenmur. Denna kan vara habitat för ormar och ödlor, vilka är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Ingen bedömning eller inventering av stenmuren har gjorts. Inom ca 500 meters avstånd finns fyra allmänna lekplatser. Sammantaget finns goda förutsättningar för bostadsnära grönska och rekreation.

Områdeskaraktär och bebyggelse

Planområdet ingår i den villa- och småhusbebyggelse som dominerar nordvästra Märsta. Bostadsområdet utgjordes i grunden av äldre avstyckade villatomter som över tid förtätats med småhus och grupphusbebyggelse. Området är bebyggt med friliggande enfamiljshus från olika tidsepoker; majoriteten från senare delen av 1900-talet med inslag av äldre bebyggelse såväl som nutida. Karakteristiskt för en stor del av villabebyggelsen, särskilt i delen med grupphusbebyggelse på södra sidan om Ekorrvägen, är att den är utformad som envåningshus med inredd vind och branta sadeltak. I området finns också mer högre husvolymer med brutna tak samt envåningshus utan inredd vind med sadel- eller valmat tak.

Majoriteten av huvudbyggnaderna har ett fotavtryck på runt 150 m² samt garage/komplementbyggnad på ca 35-50 kvm. Av komplementbyggnaderna är en stor andel sammanbyggda med huvudbyggnaden. Den äldre bebyggelsen har generellt ett mindre

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

Bostäderna i området nås från de två lokalgatorna Ekorrvägen och Lodjursvägen. De flesta tomterna ligger på mellan ca 700-1500 m², med undantag för grupphusbebyggelsen på södra sidan om Ekorrvägen där tomterna är runt 500 m². I anslutning till grupphusbebyggelsen finns en gemensamhetsanläggning för lekplats på kommunal mark.

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

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





Närliggande bostadshus längs Ekorrvägen

Arbetsplatser och kommersiell service

Arbetsplatser och kommersiell service finns i centrala Märsta ca 1,2 kilometer från planområdet. Öster om planområdet i Norrbacka finns en mindre livsmedelsbutik.

Sociala

Barn

Planområdets läge med närhet till skola och förskola samt access till befintligt gång- och cykelnät gör det lämpligt, ur ett barnperspektiv, att tillföra bostäder till området. Planen gränsar till ett naturområde som genom sina rekreativsvärden och sociala värden har en viktig betydelse för barn i närområdet.

Teknik

Vatten och avlopp

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

El och värme

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

Planområdet ligger inom fjärrvärmeområde.

Avfall

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

Idag tillhandhåller kommunen två stycken 4-fackskärl per hushåll i området. Insamlingssystemet innebär att kommuninvånare kan sortera matavfall, restavfall, tidningar/returpapper samt förpackningar av ofärgat glas, färgat glas, metall, papper och plast i anslutning till sin bostad, och behöver därmed inte lämna detta på en återvinningsstation. Som ett komplement härtill ska kommunen anordna lättillgängliga insamlingsplatser, LIP, för övrigt avfall.

Sopbil når planområdet via Ekorrvägen.

Service

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

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



Lyans förskola

Trafik

Gång-, cykel- och biltrafik

Planområdet ansluter till Ekorrvägen som är en kortare lokalgata där trottoarer för gående finns på båda sidorna om gatan.

Ekorrvägen ansluter till kommunens gång- och cykelnät vid Odensalavägen som gör det möjligt att nå kommersiell och offentlig service inom och utanför tätorten med gång och cykel. Ekorrvägen är försedd med belysningsstolpar på kommunal mark.

Tillgänglighet

Angöring till planområdet görs via Ekorrvägen, som innehåller trottoarer om vardera sidan om gatan samt belysning, vilket är förutsättningarna för en god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Planområdet är relativt kuperat, med en nivåskillnad inom området på maximalt fem meter från nordväst till sydost. Planområdet sluttar åt sydost.

Terrängförhållandena ställer krav på god planering av ny bebyggelse för att uppnå gällande krav på tillgänglighet. Krav på tillgänglighet provas vid bygglov.

Parkering och angöring

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

Kollektivtrafik

Från planområdet är det ca 300 meter till busshållplatsen Norrbackaskolan där bussar mot bland annat Märsta station och vårdcentral avgår. Till Märsta station, som är den stora knutpunkten för ortens kollektivtrafik, är det cirka 1,2 kilometer. Härifrån går pendeltåg till Stockholm central och vidare mot Södertälje. Pendeltågen har 15-minuterstrafik under dagtid. SJ:s Uppsalapendel mellan Uppsala och Stockholm stannar, med 30 minuters trafik, vid Märsta station. Från Märsta station utgår regional och lokal busstrafik. Flertalet bussar har Märsta station som start- och målpunkt. Vid stationen finns cykelställ under tak och ett cykelgarage norr om busstationen.

Konsekvenser

Avsnittets innehåll

Detaljplanens konsekvenser redovisas i ett enskilt avsnitt i planbeskrivningen eller i samband med en specifik fråga. Det är viktigt för kommunen att beskriva konsekvenserna av att genomföra en detaljplan och vad dessa konsekvenser kan innebära för olika aktörer och för omgivningen. Berörda av planen ska genom konsekvenserna kunna få en ökad inblick och förståelse för vad genomförandet av detaljplanen kommer innebära. Hur konsekvenserna redovisas är olika från kommun till kommun och beroende på situation. Det är viktigt att konsekvenserna presenteras på ett tydligt sätt så att det blir förståeligt för läsaren.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Fastigheter och rättigheter

Förslaget möjliggör för avstyckning av Norrbacka 6:5 så att ytterligare två fastigheter kan bildas. Detaljplanen möjliggör vidare för en gemensam in- och utfart mot Ekorrvägen genom bildande av gemensamhetsanläggning. Markreservat för detta har utlagts i detaljplanen (g1).

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

Nybildning av fastigheter kan innebära att rättigheter för bland annat vatten och avloppsledningar behöver bildas.

Någon eller några av fastigheterna kommer behöva belastas med servitut för ledningar.

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

Natur

I plankartan regleras att inga byggnadsverk får uppföras inom 4,5 meter från fastighetsgränsen mot intilliggande naturområde. Sigtuna kommuns kommunekolog har gjort bedömningen att angivna bestämmelser i plankartan är tillräckliga för att naturmarken inte ska påverkas negativt.

Miljö

Miljömålen

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

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

Miljöbedömning

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

Den aktuella planen möjliggör för avstyckning och nybyggnation på tomt i befintligt villaområde. Planområdet omfattar således kvartersmark som redan idag är planlagd för bostäder. Den nya bebyggelsen liknar avseende exploateringsgrad och karaktär omgivande bebyggelse. Genom planbestämmelser regleras att de sociala och ekologiska värdena hos intilliggande naturmark inte påverkas negativt. Genomförande av planen innebär sannolikt att andelen genomsläpplig mark och växtlighet inom planområdet minskar och mängden trafik ökar något. Denna förändring bedöms inte vara betydande. Förutsättningar för hantering av dagvatten bedöms fortsatt vara goda inom fastigheten.

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

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken iakttas.

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

Dagvatten

Kommunen bedömer att påverkan av dagvatten inom planområdet är begränsat eftersom det handlar om en liten yta och framförallt om takvatten som är förhållandevis rent.

Dagvatten får inte avledas på annan fastighet. Avskärande dike krävs för att förhindra att dagvatten vid skyfall rinner vidare över tomtgränserna och skapar olägenheter för grannfastigheterna. Det avskärande diket bör ledas mot Ekorrvägen till en upphöjd kupolbrunn eller motsvarande (vilket möjliggör för vattnet att i första hand infiltreras) för avledning till det allmänna dagvattennätet. Startbesked för bostadsbyggnad får inte ges förrän det avskärande diket har kommit till stånd, vilket regleras med planbestämmelser.

Åtgärder inom planområdet

- Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas. Detta innebär att dagvatten ska fördröjas och renas på fastigheten innan det släpps ut till det allmänna dagvattennätet. För enbostadshus ska de första 10 mm regn tas hand om på plats genom lokalt omhändertagande.
- Höjdsättning ska göras så att vatten från tak och hårdgjorda ytor fördröjs och renas i lokala utjämningsmagasin (t ex svackdike eller stenkista) med strypt utlopp innan anslutning till allmänt dagvattensystem. Då vatten från villatomter är förhållandevis rent tillåts detta infiltrera i marken.
- Hårdgjorda ytor inom planområdet ska minimeras så långt som möjligt. En tumregel är att ett normalstort regn kan tas upp av marken om vegetationsytan är lika stor som den hårdgjorda ytan. Genom planbestämmelser regleras att minst 50 % av marken inom fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Det finns många genomsläppliga alternativ som gräs, grus, betonghålstén, rasterplattor eller marksten med breda genomsläppliga fogar.

Miljökvalitetsnormer

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

Luft

Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft och att den kan fortsätta följas.

Vatten

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

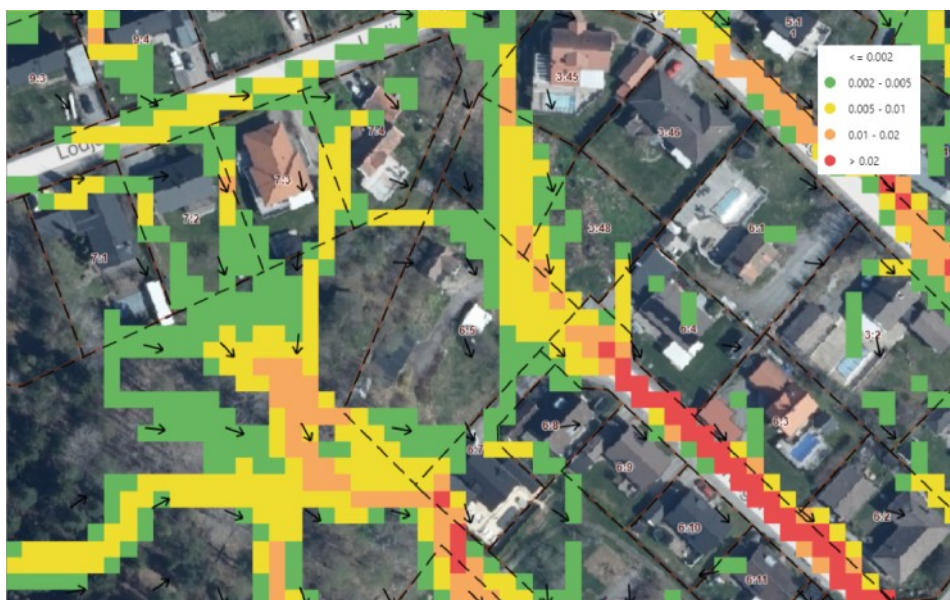
Hälsa och säkerhet

Översvämning

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

Vid nybyggnation behöver höjdsättning och placering studeras och åtgärder vidtas så att byggnaderna inte skadas vid kraftigt regn. Hänsyn behöver tas till att framtida regn kan vara intensivare. För att förhindra att vatten vid skyfall rinner vidare till grannfastighet krävs åtgärder såsom exempelvis avskärande dike mot grannfastigheten med eller utan plantering.

Planbestämmelse reglerar att ett avskärande dike anläggs så att vattnet leds på ytan utan att påverka befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet negativt. Villkor för startbesked av bostadsbyggnation är att diket anläggs. För att säkra ytliga evakueringsvägar vid skyfall begränsas byggrätten, genom bestämmelse om prickmark, på ytor där stora flöden förväntas.



Beräknade maximala flöden (m³/m/s) i samband med ett 100-årsregn med klimattfaktor 1,25. Pilarna visar riktningen som vattenflödena tar.



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

Åtkomst för räddningstjänst

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

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

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

Sociala

Barn

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen.

Barn har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. Planen omfattar ett bostadsområde och kan därför antas beröra barn. I detaljplanearbetet har inte barn själva fått möjlighet att uttrycka sin åsikt.

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

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inga barn diskriminerats av beslutet.

Jämlikhet

På grund av att delar av närliggande naturmark tidigare har annekterats av intilliggande privata tomter finns viss risk för annektering av intilliggande naturmark i samband med exploatering. För att säkerställa allmänhetens tillträde och tillgänglighet till naturområdet har ett exploateringsavtal upprättats.

Tillgänglighet

Bostäder och tomter ska anordnas i enlighet med gällande krav på tillgänglighet och användbarhet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Krav på tillgänglighet prövas vid bygglov. Detaljplanen möjliggör tillgänglig angöring samt placering av avfallskärl inom acceptabelt avstånd från bostadsentré för de nya bostäderna.

Planförslaget påverkar i övrigt inte tillgängligheten i området.

Trygghet

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

Integration

Planen bedöms inte ha någon påverkan på integrationen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken tillgodoses i planförslaget.

Trafik

Motortrafik

Planförslaget möjliggör för en (1) gemensam in-/utfart för Norrbacka 6:5, nytillkomna fastigheter, Norrbacka 3:48 och 3:5. Detta är en minskning av antalet in/utfarter mot Ekorrvägen jämfört med befintlig situation, något som är positivt ut trafiksäkerhetsperspektiv. Infarten placeras centralt mot vändplanen i Ekorrvägens slut vilket möjliggör god sikt till och från utfarten.

Planförslaget kommer, på grund av de två nytillkomna fastigheterna, generera en viss ökning av biltrafiken längs gatan.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inga förändringar för gång- och cykeltrafiken.

Annat

Avfall

Planförslaget innebär att hämtning av 4-fackskärnen sker vid vändplanen på Ekorrvägen i likhet med idag. Fastighetsägare ansvarar för att hämtning av avfall kan ske under arbetsmiljömässigt godtagbara former. Detta betyder att avfallskärnen på hämtningsdagen ska vara placerade intill vändplanen. För att minska det visuella intrycket av kärnen från Ekorrvägen bör dessa placeras i anslutning till den nya planerade infartsvägen. Av samma anledning bör kärnen omgärdas av staket, växlighet eller liknande. För att samordna placering reserveras i planen en yta (g2) för en gemensamhetsanläggning för avfallskärl för Norrbacka 6:5 och nytillkomna fastigheter.

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