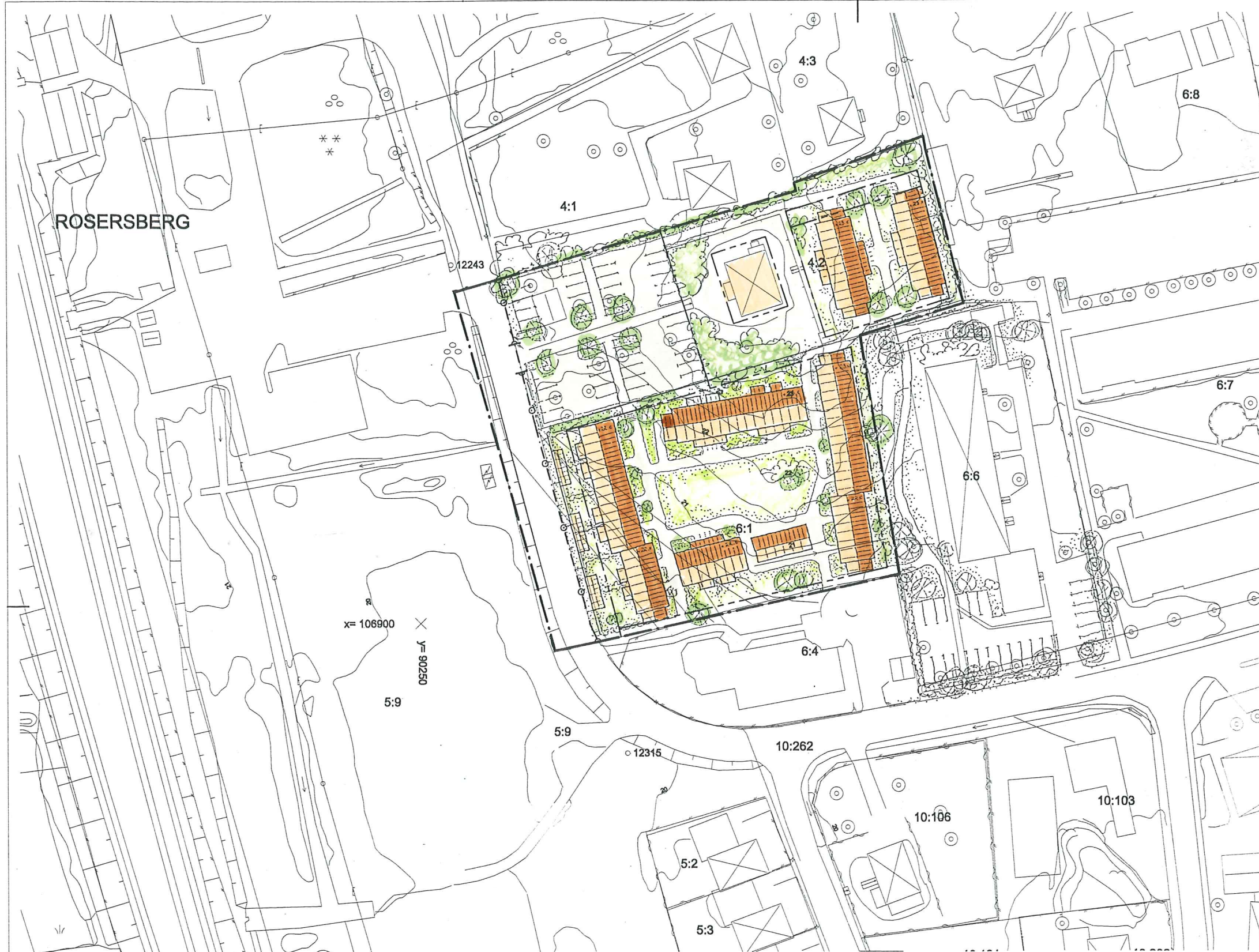


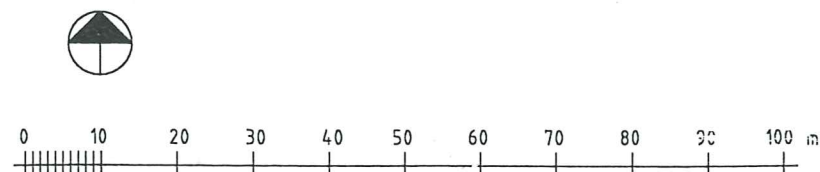


ANTAGANDEHANDLING

ILLUSTRATION

SITUATIONSPLAN FÖR
ROSERSBERG

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETERNA ROSERSBERG 6:1, 4:2 M.F.L.
SIGTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN



Kopians likhet med originalet
intygas.

Märsta den 23/9 2002
Ordelene Bröberg

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES

beslut 2002-01-31 § 18

Annika Lindqvist
Sekreterare

Märsta 2001 06 05
STADSBYGGNADSKONTORET

laga kraft 20020307

Anna Karin Bergvall
Anna Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

Kenneth Nilsson
Kenneth Nilsson
Exploateringschef

213

DETALJPLAN FÖR

ROSERSBERG

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETERNA ROSERSBERG 6:1, 4:2 M FL I
ROSERSBERG SIGTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser daterad 2001 06 05
Planbeskrivning daterad 2001 06 05
Genomförandebeskrivning daterad 2001 06 05
Fastighetsförteckning
Illustrationsplan i skala 1:1000, daterad 2001 06 05

Bilagor

Bilaga 1. Översiktlig geoteknisk undersökning 2000-02-21
Bilaga 2. Bullerutredning Ingemansson 2000-02-08

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ingen väsentlig nybyggnation har genomförts i Rosersberg under de senaste femton åren. Huvudorsaken har varit att samhället ligger under inflygningsstråket till Arlanda och på grund av detta utsatts för bullerstörningar.

Befolkningsunderlaget har därmed under lång tid varit oförändrat med starkt vikande serviceutbud i tätorten som följd. För att om möjligt bibehålla kvarvarande serviceutbud och därmed en levande tätort är en nyproduktion av bostäder nödvändig. Det finns också en stark efterfrågan på bostäder i centralt läge på orten.

Nya koncessioner för flygtrafiken har inneburit minskade bullerstörningar vilket nu ger förutsättningar för en försiktig fortsatt utveckling av orten.

Sigtunahem AB skall genomföra bostadsprojektet.

Detaljplanens syfte är att reglera utbyggnaden av bostadsbebyggelse i området. Planen omfattar nybyggnad på drygt 30 lägenheter i två våningar. Upplåtelseformen är hyresrätt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca 150 meter sydost om Rosersbergs pendeltågsstation och gränsar i öster mot ortens centrum.

Areal

Planområdets totala areal är ca 1 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av privatpersoner. En mindre del, främst vägmark, ägs av Sigtuna kommun.

Överenskommelse har träffats mellan nuvarande fastighetsägare och Sigtunahem om förvärv av marken under förutsättning att området kan planläggas för bostadsbebyggelse i lämplig omfattning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området finns upptaget i Översiktsplan för Sigtuna Kommun, antagen av Kommunfullmäktige augusti 1991. I denna redovisas området som mark för tätortens utveckling. (Detaljplanekrav enligt Plan- och bygglagen 5:1.)

I förslag till regional utvecklingsplan för Stockholms län 2000 redovisas Rosersberg som "stadsbygd med regional utbyggnadspotential".

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är ej tidigare planlagt. Planområdet gränsar i norr och öster mot byggnadsplan fastställd 1961 09 19 samt i söder mot detaljplan 181 fastställd 1994 01 27.

Program

Stöd för byggnationen finns i översiktsplan och i kommunens bostadsförsörjningsprogram (KBP) för år 1999.

Kommunen tar fram ett sådant program varje år och projektet har varit redovisat i KBP under många år. Att inleda planprocessen med särskilt program för planområdet har i detta fall inte ansetts erforderligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Byggnationen medför inte någon betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med naturresurser varför ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver göras.

Natur

- Landskapsbild

Planområdet utgör en del av tätorten Rosersberg. Omgivande bebyggelse utgörs av villor och småhusbebyggelse som successivt övergår till hyreshusbebyggelse med två till tre våningar närmare centrum. Mot väster avgränsas tätorten av järnvägen och pendeltågsstationen.

Landskapsbilden förändras på de delar som bebyggs med bostäder. Målsättningen är att det nya bostadsområdet skall upplevas som en väl inpassad låghusbebyggelse i den övriga tätorten. Detta kan ske genom att skala och material ansluter till omgivande bebyggelse.

- Mark och vegetation

Området sluttar mot sydväst. Höjdskillnaden mellan högsta och lägsta punkt är ca tre meter.

Planområdet utgörs i norra delen av en äldre villatomt bebyggd med en karaktärsfull byggnad på 1920-talet. Södra delen utgörs av före detta åkermark som nu till stor del vuxit igen med blandad lövträdsvegetation. Villatomten har stora uppvuxna träd,

huvudsakligen lövträd, varav ett flertal dock är i dåligt skick och på sikt måste avverkas. På ängsmarken har kraftig slyvegetation etablerat sig i den sydvästra och nordöstra delen.

Vegetationen kommer att påverkas kraftigt i samband med exploateringen. Vissa delar kommer helt att slås ut av bebyggelsen. Mark- och ledningsarbeten påverkar livsbetingelserna för den etablerade vegetationen.

Vegetation som kan bevaras inventeras och utvärderas före exploatering. I samband med markprojektering upprättas en plan för förnyelse av det äldre trädbeståndet och förslag till nyplanteringar.

Under byggtiden inhägnas mark som ligger utanför bebyggelseområden så att transporter eller upplag inte påverkar markytan eller trädens rotsystem och därmed äventyrar bevarandet.

- Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har utförts av Bjerking's Ingenjörbyrå (Bilaga 1). Denna visar att områdets högre partier består av sand och morän med goda grundförhållanden. I lägre partier mot Rosersbergsvägen förekommer dock inslag av lera.

Undergrunden bedöms ha tillräcklig bärförmåga för byggnader i 1-2 plan. Och grundläggningen kan ske med platta av betong direkt på mark.

Jordlagren är klassade som "lågradonmark". Grundläggningen skall dock utföras "radonskyddad", vilket innebär krav på tätningar vid genomföringar och materialskarvar i betongplattan.

Grundvattennivån har ej bestämts men torde ligga 1,5 till 2 meter under markytan.

- Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelseområden

- Bostäder

Planen föreslår en bostadsbebyggelse i två våningar på drygt 30 lägenheter.

Större lägenheter, (4 RoK) utformas som traditionella radhus i två våningar. Mindre lägenhetsstorlekar utförs i ett plan med lägenhetsskiljande bjälklag. Lägenheter på övre plan ges entré direkt från marken via utvändigt trappor och entrébalkong.

Befintlig villa med omgivande trädgård bibehålls och tillfarter samordnas med resterande område.

- övrig bebyggelse

Lägenhetsförråd placeras vid husens gavlar och som skärmar mot gatan. En mindre tvättstuga kan placeras på gården.

En gemensam anläggning som inkluderar kabel-TV, parabolantennanläggning och huvudcentral för Tele och IT-kommunikationer kommer att anläggas inom området.

Miljöstuga för separering av avfall placeras i anslutning till parkeringen

- Offentlig service

I angränsande områden inom 500 meter finns skola med helintegrerad verksamhet, förskoleklass / fritidshem för barn mellan 6 och 12 år samt daghem. I direkt anslutning till planområdet finns församlingshem samt central för distriktssköterskor och hemtjänst.

- Kommersiell service

Planområdet ligger i direkt anslutning till ortens centrumgata. Kvarvarande service är livsmedelsbutik, pizzeria, tobakshandel, kiosk (stationen) och damfrisering. Postkontoret är indraget men har utlämningsställe i livsmedelsbutiken.

- Tillgänglighet

Planområdet har påtagliga nivåskillnader. Inom bostadsbebyggelsen, och i anslutningar till befintligt gångvägssystem, ges vägar och gångvägar handikappanpassade lutningar som möjliggör tillgänglighet till varje bostad. Vid den enskilda lägenheten kan kompletterande åtgärder som korta ramper vid entré och uteplatser behövas vidtas för att uppnå full tillgänglighet.

Lägenheter på övre plan (ca 10 lgh) nås endast via utvändigt trappa och är inte tillgängliga för handikappade.

Illustrationen bör visa en preliminär höjdsättning.

Skyddsrum

Skyddsrumspflicht gäller ej för området.

Friytor

- Lek och rekreation

Den kringbyggda gården ger skyddad utemiljö för barnens lek och trafikskyddade cykelvägar. För de minsta barnen bör anläggas närlekplatser för sandlek.

Gator och trafik

- Vägnät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Rosersbergsvägens funktion som "lokalgata" kommer även fortsättningsvis att bestå och befintliga gatuhöjder bibehållas. Trafikmängderna har beräknats till högst 2000 fordon per dygn (årsdygnstrafik) och gatan förutsättes hastighetsreglerad till 50 km/tim.

Inom området kan bilar angöra vid och parkera på fastigheten. Det nya bostadsområdet kommer att förorsaka något ökad trafik. Trafikpåverkan på omgivande gator måste anses som ringa i förhållande till nuläget.

Rätt till gångförbindelse över församlingshemmets tomt finns i gällande plan för fastigheten Rosersberg 6:4

Trottoar med gatubelysning finns utbyggd längs Rosersbergsvägen. Cykel- och mopedtrafik sker blandat med biltrafiken.

- Kollektivtrafik

Området är mycket välbeläget med hänsyn till kollektivtrafik vilket ger förutsättningar för minskat bilberoende. Pendeltågsstation och busshållplats finns inom en radie på ca 150 meter.

- Parkerings, varumottagning, utfarter

Planområdet omfattar 2500 m² bostadsarea. Parkeringsbehovet beräknas till 15 platser per 1000 m² vilket ger ett behov av ca 40 parkeringsplatser. Ca 32 platser kan inrymmas inom planområdet. Resterande parkeringsbehov samt angöring till byggnader i nordost samordnas med fastigheten Rosersberg 6:6 vilken också är i Sigtunahems ägo.

Störningar

Bebyggelseområdet ligger inom flygbullerstört område. Flygbullernivåerna ligger inom 55-60 dB(A) FBN vid trafik enligt Koncessionsnämndens beslut 98 09 07. Maximalnivåerna ligger vid 75 dB(A)

Tågbuller ger vid beräkning ekvivalentnivå 60 dB(A) och maximalnivå 82 dB(A) (nattetid) vid närmast liggande fasader. Siffrorna baseras på förhållanden efter tillkomsten av Arlandabanan.

Vägfrikbuller ger vid beräkning ekvivalentnivå 60 dB(A) och maximalnivåerna 82 dB(A) (dagtid) och 73 dB(A) (nattetid) vid närmast liggande fasader.

Riktvärden för buller som inte bör överskridas vid nybyggnad enligt Infrastrukturpropositionen 1996/97:53 inomhus ekvivalentnivå på 30 dB(A) och maximalvärde på 45 dB(A) (nattetid)

Vid fasad och uteplats accepteras ekvivalentnivå 55 dB(A) samt maximalnivå på 70 dB(A)

Som framgår av ovanstående utsätts byggnader framför allt längs Rosersbergsvägen för nivåer som förutsätter bullerdämpande åtgärder.

I planen föreslås som generell åtgärd en förhöjd ljudreduktion i fasader, R_w 37 dB(A) för fönster och R_w 38 dB(A) för fasader. Detta ger inomhusvärden som uppfyller riktlinjerna med marginal och är ekonomiskt realistiska.

Mot Rosersbergsvägen föreslås i planen en bullerskärm (som kan kombineras med förrådsbyggnader) vilken ger en reduktion av buller från tåg och bilar med ca 5-10 dB(A)

Bebyggelsen närmast Rosersbergsvägen fungerar också som en kraftfull bullerskärm mot ljud från tåg och bilar för bakomliggande bebyggelse som därmed erhåller betydligt lägre bullerexponering.

Flygbullerstörningarna verkar generellt över bebyggelsen och ligger 0-5 dB(A) över riktvärdena. Inomhusvärdena klaras med god marginal vid åtgärder enligt ovanstående. Bullernivåerna utomhus är däremot svårare att lösa generellt. I planförslaget föreslås en lösning där alla har tillgång till uteplats både i inglasat uterum och på traditionell balkong eller uteplats. De boende har då valfrihet att själva välja exponeringsgrad. Inglasade uterum ger dessutom ett mervärde under de kallare årstiderna då de förlänger säsongen för vistelse i utemiljö med flera månader.

Vibrationer från järnvägen har bedömts utgöra en liten risk.

Teknisk försörjning

- Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till leningsnät i Rosersbergsvägen. Avsättningar finns förberedda för planerad bebyggelse.

Takvatten släpps på marken och infiltreras lokalt där detta kan ske utan risk för skador på intilliggande byggnader. Husdränning leds till lokala stenkistor och infiltreras. Det lokala omhändertagandet av dagvatten är en viktig förutsättning för att den befintliga vegetationen skall klara omställningen som exploateringen innebär.

Brandpost för brandvattenförsörjning finns söder om området.

- Värme

Fjärrvärme finns inte framdraget inom området. Det är ännu oklart om planerad fjärrvärmeutbyggnad kommer att genomföras och kan vara tillgänglig när området

byggs ut. Planeringen utgår därför från att bostäderna värms upp med el alternativt värme från panncentral i angränsande område.

Värmen distribueras i byggnaderna med vattenburna system och är därmed konverteringsbart till olika energikällor.

- El

Elförsörjning beräknas ske från transformatorstation väster om området

- Avfall

I anslutning till parkeringen ordnas gemensamt för de boende en miljöstuga. Denna innehåller utrymmen för hushållsavfall med möjlighet till uppdelning i våta och torra samt separerbara sopor. Plats för tillfällig grovsopcontainer förbereds i anslutning till parkering.

Avfallshantering är under förvandling och anläggningen bör utformas så att den kan anpassas till olika hämtningssystem.

Administrativa frågor

Enligt preliminär tidplan avses detaljplanen antagas av Kommunfullmäktige i december 2001. Byggstart av en första etapp skulle då kunna ske i april 2002. Området avses byggas ut i en etapp.

Genomförandetiden föreslås till fem år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Sigtuna kommun har i projektet medverkat:

Kenneth Nilsson, exploateringschef

William Viklund, teknisk chef

Bertil Kjellberg, projekteringschef

Michael Eriksson, park- och naturchef.

Exploatören Sigtunahem AB har representerats av:

Bengt Jansson

Bjerkings Ingenjörbyrå AB, geoteknisk undersökning samt radonundersökning.

Ingemansson Technology AB, Bullerutredning.

Lennart Persson, Arcum arkitektkontor ab, detaljplanearbete och planutformning i samarbete med stadsbyggnadskontoret i Sigtuna kommun.

Märsta 2001 06 05

STADSBYGGNADSKONTORET

Anna Karin Bergvall
Stadsbyggnadschef

Kenneth Nilsson
Exploateringschef

DETALJPLAN FÖR

ROSERSBERG

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETERNA ROSERSBERG 6:1, 4:2 M FL I
ROSERSBERG SIGTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Enligt preliminär tidplan avses detaljplanen antagas av Kommunfullmäktige i december 2001. Byggstart av en första etapp skulle då kunna ske i april 2002. Området byggs ut i en etapp.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sigtunahem AB ansvarar för och bekostar utbyggnaden av hela projektet. Huvudman för kommunaltekniska anläggningar samt i detaljplanen utlagd gatumark (lokalgata) är Sigtuna kommun.

Avtal

Mellan Sigtuna kommun och Sigtunahem AB skall tecknas ett köpeavtal för mindre markområden i anslutning till Rosersbergsvägen. VA-anläggningsavgift uttages enligt gällande taxa.

Mellan Sigtunahem AB och ägarna av fastigheterna 6:1 och 4:2 tecknas köpeavtal för de markområden som ingår i planområdet utifrån upprättade optionsavtal.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Marken inom planområdet ägs av flera olika parter. Berörda delar av Rosersberg 6:1, 4:2, 10:262 slås samman till en ny fastighet.

En fastighet som innefattar befintlig villa med tomt avstyckas och behålles av ursprunglig ägare. Tomtens storlek begränsas till att omfatta området fram till befintliga stenmurar (ca 800 m²). Servitut för tillfart, parkering och VA-ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Sigtunahem AB svarar för både det tekniska och ekonomiska genomförandet av detaljplanen.

För de framtida drift- och underhållskostnaderna gällande kommunaltekniska anläggningar och allmän platsmark inom detaljplaneområdet, svarar Sigtuna kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har utförts:

Geoteknisk utredning inklusive radon

Bullerutredning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Sigtuna kommun har medverkat:

Kenneth Nilsson, exploateringschef

William Viklund, teknisk chef

Bertil Kjellberg, projekteringschef

Michael Eriksson, park- och naturchef

Exploatören Sigtunahem AB har representerats av:

Bengt Jansson

Bjerkings Ingenjörbyrå AB, geoteknisk undersökning samt radonundersökning.

Ingemansson Technology AB, Bullerutredning.

Lennart Persson, Arcum arkitektkontor ab, detaljplanearbete och planutformning i samarbete med stadsbyggnadskontoret i Sigtuna kommun.

Märsta 2001 06 05

STADSBYGGNADSKONTORET

Anna Karin Bergvall

Stadsbyggnadschef

Kenneth Nilsson

Exploateringschef

DETALJPLAN FÖR

ROSERSBERG

OMFATTANDE DEL AV FASTIGHETERNA ROSERSBERG 6:1, 4:2 M FL I
ROSERSBERG SIGTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 20 augusti 2001 – 19 september 2001. Kungörelse har skett genom annonsering i dags- och lokalpressen. Statliga och kommunala förvaltningar, organisationer och kända sakägare har underrättats separat genom utsändande av utställningshandlingar.

Detaljplanen har tidigare varit föremål för samråd, vilket redovisats och sammanförts i samrådsredogörelse daterad 2001 06 05.

Efter utställning har följande yttranden inkommit

Länsstyrelsen	Synpunkter
Luftfartsverket	Invändningar
SLL, Regionplane- och trafiknämnden	Utan erinran
Miljö och hälsoskyddsnämnden	Synpunkter
Bo Flodmark, Rosersberg 4:3	Invändningar
BRF Rosen	Invändningar
Vägverket	Synpunkter
Kultur och fritidsnämnden / Sigtuna Museer	Synpunkter
Norrvatten	Synpunkter
Sigtuna Arlanda räddningstjänst	Synpunkter
Naturskyddsföreningen	Utan erinran
Lantmäterimyndigheten	Utan erinran
Skanova Networks AB (Telia)	Utan erinran
Komfast	Utan erinran

Utställningsyttranden i sammandrag

LÄNSSTYRELSEN (komplett yttrande bifogas utlåtandet)

Allmänt

Med de kompletteringar som gjorts finns nu enligt Länsstyrelsens bedömning ett tillräckligt underlag för att ta ställning till detaljplaneförslaget och konstaterar att bostadssituationen liksom trafiksituationen i länet är mycket ansträngd. Att etablera bostäder i kollektivnära områden bedöms därför som värdefullt för regionen. I detta sammanhang utgör dock de 30 lägenheter som planeras här enbart ett marginellt tillskott.

Riksintresset Arlanda

Luftfartsverket har i samråd med Länsstyrelserna i Stockholms och Uppsala län sammanställt en promemoria daterad den 15 mars 2001 som preciserar riksintresset Arlanda inklusive framtida utbyggnadsmöjligheter av flygplatsen och det influensområde som nu och med framtida utbyggnad bedöms påverkas av flygbuller på minst 55 dBA FBN. Rosersberg ingår i detta område.

Länsstyrelsen har i det nu aktuella planärendet att bedöma om det kan befaras att tillskottet av 30 bostadslägenheter i Rosersberg medför att flygverksamheten vid Arlanda påtagligt försvåras, så att riksintresset inte tillgodoses. Ställningstaganden till flygverksamheten görs vid kommande miljöprövningar enligt miljöbalken.

Länsstyrelsen anser visserligen att den aktuella kompletteringen med bostäder enligt planförslaget i viss mån kan skada riksintresset men att tillskottet på 30 lägenheter i förhållande till befintliga lägenheter i Rosersberg är begränsat och inte utgör mer än en 4%-ig ökning av antalet bostadslägenheter.

Under förutsättning att bebyggelsen utformas med hänsyn till bullerstörningarna, med bullerisolerande fönster, fasader och tak är skadan på riksintresset inte av den omfattningen att den kan betraktas som påtaglig.

Hälsa och säkerhet, buller

För centralt belägna bostadsprojekt med god tillgång till service och kollektivtrafik anser Länsstyrelsen det godtagbart med avsteg från riktvärdena avseende bullernivåer utomhus under förutsättning att minst hälften av boningsrummen orienteras mot en "tyst" sida med en bullernivå under riktvärdet.

Rosersberg har idag 1600 invånare med likartade förhållanden beträffande flygbuller som det aktuella planområdet med en bullernivå som överstiger gällande riktvärde för utomhusmiljön. Det är ett välfungerande samhälle och en sedan länge etablerad social miljö. Ur ett långsiktigt perspektiv är det otänkbart att bebyggelsen ska rivas och befolkningen flytta. För människors välbefinnande är inte enbart bullernivåerna av betydelse. Viktigt är också att samhället känns levande och att möjligheter ges till omflyttning inom orten så att ungdomar kan beredas mindre bostäder eller äldre kan sälja villan och flytta till mindre lägenhet i en invand miljö.

Under förutsättning att byggnaderna isoleras mot buller i så stor utsträckning som möjligt och att lägenheterna får en extra "uteplats" som är inglasad finner länsstyrelsen inte att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes hälsa.

Detaljplanen måste dock kompletteras med bestämmelser om högsta tillåtna bullernivå inomhus, ekvivalent- och maxnivåer om att minst hälften av boningsrummen ska orienteras så att de inte utsätts för väg- eller järnvägsbuller över 55dBA, samt att varje lägenhet ska ha tillgång till både en öppen och en inglasad uteplats/balkong. Av planbestämmelserna

bör dessutom framgå att ventilationens utformning för lägenheterna bör särskilt beakta att möjligheten till att ha fönster öppna begränsas p.g.a. bullernivåerna.

Det är viktigt att dessa frågor beaktas i samband med att byggnadsnämnden fastslår kontrollplanen, vilket bör framgå av planbeskrivningen.

Med nuvarande förutsättningar är ett fortsatt bostadsbyggande i Rosersberg eller utanför tätorten med fler grupper som den nu aktuella inte möjligt. Länsstyrelsen förutsätter att ytterligare bostadsbyggande i Rosersberg enbart sker i form av enstaka avstyckningar av befintliga bostadsfastigheter.

I handläggningen av detta ärende har deltagit länsöverdirektör Bo Hansson, beslutande, miljö- och planeringsdirektör Lars Nyberg, planchef Carl-Gustaf Hagander, mark- och vattenskyddschef Lennart Sorby tf miljöskyddschef Ann Bölske och arkitekt Catarina Fogelberg.

Avvikande mening har anmälts av Lennart Sorby Och Ann Bölske.

LUFTFARTSVERKET

Luftfartsverket har tidigare i samrådsyttrande 2000-02-28 framhållit att frågan om eventuell tillkommande bebyggelse i Rosersberg med omgivningar bör anstå till dess kommunens nya översiktsplan ligger klar.

Kommunen har bemött luftfartsverket och andra remissinstanser genom hänvisning till en intern utredning, PM 2001-04-24.

Luftfartsverket kan konstatera att inget nytt har framkommit sedan Luftfartsverkets yttrande i i samrådsskedet. Vid sådant förhållande finner verket inte skäl att frånga sin i samrådsyttrande framförda ståndpunkt beträffande utbyggnadsplanerna.

Samrådsyttrandets slutsats var:

Luftfartsverket avstyrker mot denna bakgrund den föreslagna utbyggnaden av Rosersberg.

SLL / REGIONPLANE- OCH TRAFIKNÄMNDEN

Tidigare ställningstagande att den marginella kompletteringen av bostadsbeståndet inom befintlig tätort som planförslaget avser, inte motiverar att avstyrka förslaget gäller fortfarande.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har i sitt samrådsyttrande 2000-08-22 anført att detaljutformningen av bullerskärmar och inglasade uterum behöver studeras vidare samt att lägenheterna bör planeras så att bullerkänsligare utrymmen som sovrum lokaliseras inåt området.

Kommentar: (Länsstyrelsen, Luftfartsverket, SLL, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden)

Länsstyrelsens yttrande analyserar på ett allsidigt sätt konflikten mellan å ena sidan riksintresset flyplatsen Arlanda och det buller som flyget, järnvägen och vägtrafiken alstrar kontra behovet av nya bostäder i fungerande samhällen.

En samlad bedömning är att störningarna kan bemästras genom åtgärder i byggnationen så att god boendemiljö kan upprätthållas. Genom att välja fasader, tak, fönster och ventiler med hög ljudisolering samt orientera bostadsrum mot mindre störande omgivningar kan inomhusmiljön säkras. Bullerstörningar utomhus reduceras genom bullerplank och inglasade uteplatser. Planen kompletteras med bestämmelser som säkerställer detta.

BO FLODMARK, ROSERSBERG 4:3

Anser att planförslaget förbättrats men motsätter sig fortfarande bebyggelse av fastigheten 4:2 östra delen med 2 st. 2-vånings flerfamiljshus.

Anser att strukturen av villabebyggelse bör bibehållas utefter hela 4:2.

Kommentar:

Gällande detaljplan tillåter tvåvåningsbebyggelse som kan placeras närmare Flodmarks hus än föreslagen plan. Byggrätten modifierades till Flodmarks förmån i samband med upprättande av utställningshandlingen.

BRF ROSEN NR 1

Skärper kraven på att plank och staket mellan fastigheterna Rosersberg 6:6 samt 4:2 och fastigheten 6:7 skall uppföras och bekostas av Sigtunahem.

Med referens till tidigare skrivelse krävs att detta införs i bygglovshandlingarna

Kommentar:

Sigtunahem har uttalat att man för sin del inte har något emot plank eller staket mellan fastigheterna enligt ovanstående. Frågan bör därför kunna lösas i samarbete med BRF Rosen utan att restriktioner läggs in i detaljplanen.

VÄGVERKET

Vägverket har framfört synpunkter på avsaknad av gång- och cykelvägar inom området och vidhåller att sådana bör anläggas ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Verket ser mycket positivt på närheten till kollektivtrafik och service.

Länsstyrelsen har i samrådet kommenterat en eventuell trafikplats på E-4 med anslutning till Rosersberg. En avsiktsförklaring har upprättats mellan Vägverket och Rosersbergskonsortiet som tillsammans tagit fram en arbetsplan. Det finns även ett förslag till genomförandeavtal som omfattar fortsättning att bygga trafikplatsen. Ett undertecknande av avtalet innebär att byggandet kan påbörjas om cirka ett år från undertecknandet samt att Rosersbergskonsortiet finansierar utbyggnaden.

Kommentar:

Gång och cykeltrafiken till och från stationsområdet utreds för närvarande. Utredningens resultat bedöms dock inte påverka utformningen av denna detaljplan.

KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN / SIGTUNA MUSEUM

Museet låter sig nöja med att den i kommentarerna till detaljplanen utlovade genomgången med Sigtuna Museum om lämpliga åtgärder genomförs.

Kommentar:

Beslut om arkeologisk utredning har initierats .

NORRVATTEN

Hänvisar till svar 2000-07-28 i ärendet där man hävdar att detaljplaneområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkten vid Ströms gård. Norrvatten framhåller vikten av att grundvattnet inte förorenas.

Kommentar:

Efter samråd med Norrvatten konstaterades att området ligger utanför redovisat skyddsområdet men att det ändå är angeläget att iaktta stor försiktighet med ämnen som kan förorena vattentäkten.

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Brandposternas placering bör ske i samråd med räddningstjänsten

Kommentar:

Samråd skall ske i samband med planens genomförande.

NATURSKYDDSFÖRENINGEN I SIGTUNABYGDEN

Föreningen tycker att förslaget är bra och anser att kommunens PM som bifogats är synnerligen informativ och man framhåller att ett tillskott av bostäder behövs i Rosersberg. Vidare anser man att bostadstillskott i Sigtuna i första hand bör tillskapas genom förtätning av befintliga tätorter samt att kommunen bör verka för att köpcentra utanför befintliga tätorter inte tillåts växa.

Man hoppas att "Luftfartsverkets döda hand" inte ska hindra en önskad och välmotiverad utbyggnad av Rosersberg.

LANTMÄTERIET

Utan erinran

SKANOVA

Utan erinran

Komfast

Utan erinran

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänsyn till inkomna synpunkter kompletteras detaljplaneförslaget enligt följande:

- Bestämmelse att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot innergård så att de inte utsätts för väg- eller järnvägsbuller över 55 dB(A)
- Bestämmelse som låser lägsta ljudkrav på fasader, tak , fönster och ventilationsöppningar till minst 38 dB(A). Därmed säkras att ljudnivåerna kan hållas på godtagbar nivå.
- Mindre redaktionella ändringar

Märsta 2001 10 05

STADSBYGGNADSKONTORET

Greger Garnvall

Plan- och bygglovschef

Kenneth Nilsson

Exploateringschef