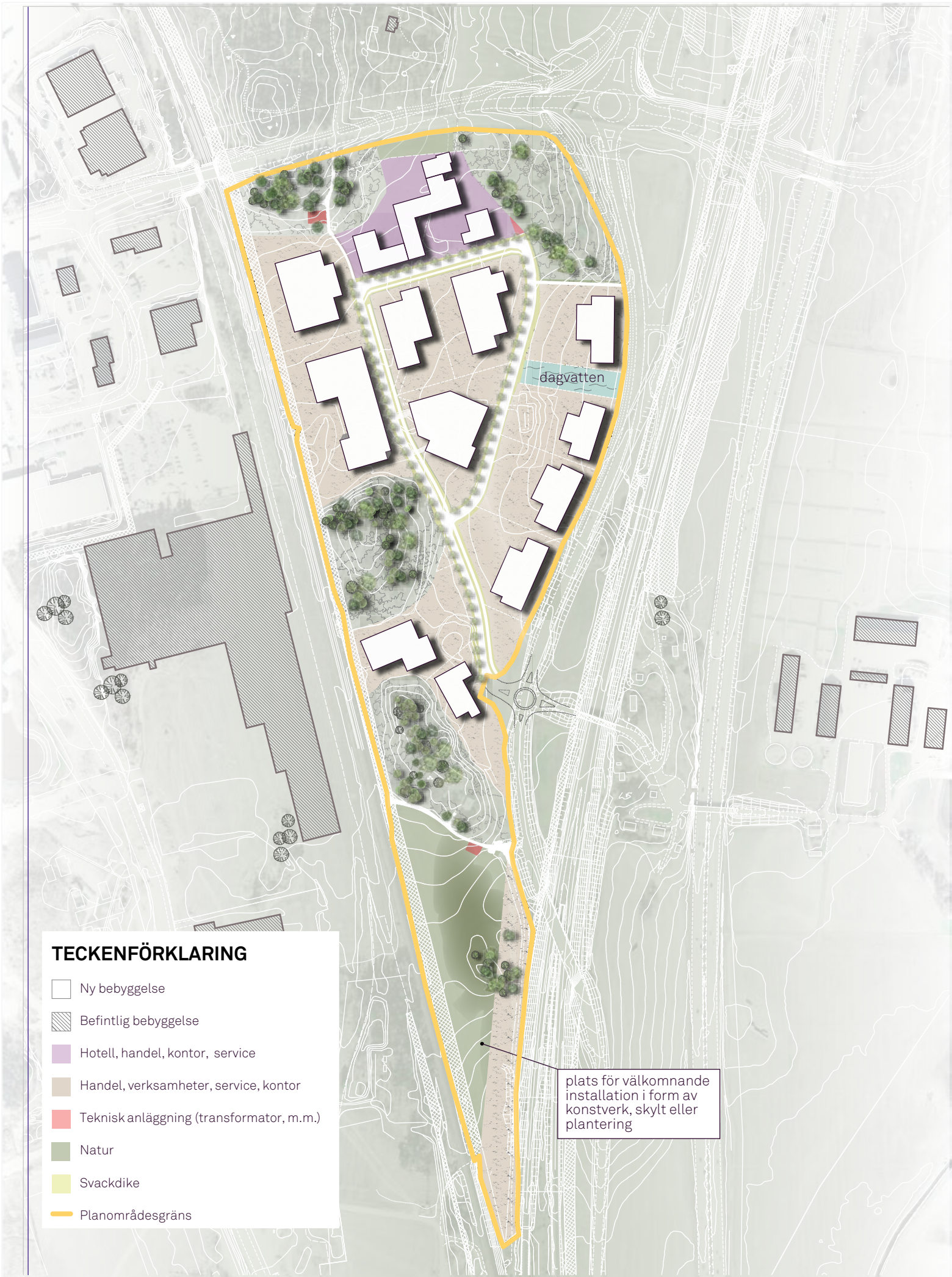




SKALA 1:5000





Antagandehandling

PBL 2010:900
Dnr Btn 2010/0826-214:R
2018-02-20 Version 1

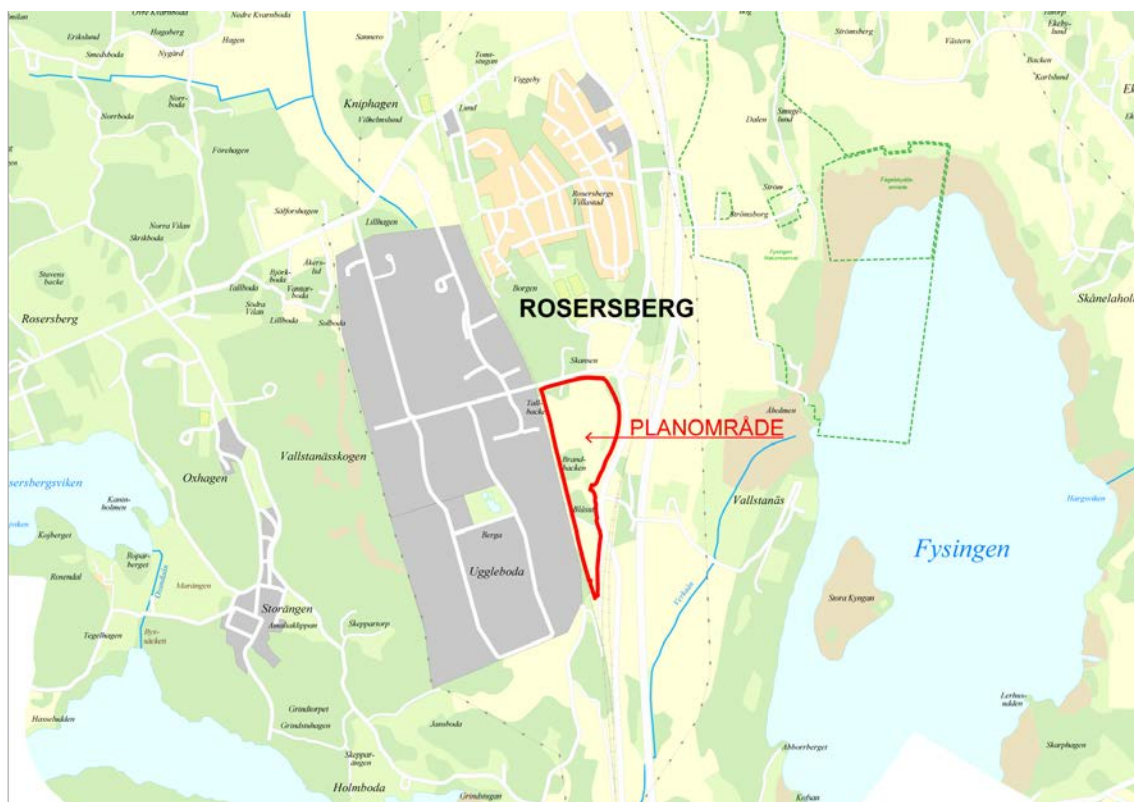
Antagen av Bygg- och trafiknämnden
2018-02-20 § 17
Laga kraft
2018-03-21

STANDARDFÖRFARANDE

Detaljplan för

Verksamheter vid Rosersbergs cirkulationsplats

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



Översiktskarta.

Innehåll

HANDLINGAR	1
BAKGRUND	2
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	2
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN	2
PLANDATA.....	3
Planområdets läge och areal	3
Markägoförhållanden.....	3
Planförfarande	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Riksintressen och regionala intressen.....	4
Översiktsplan 2014.....	5
Detaljplaner och servitut.....	7
Program för planområdet.....	7
MILJÖBEDÖMNING	8
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	10
Natur	11
Bebyggelseområden.....	18
Gator och trafik.....	24
Teknisk försörjning	26
Störningar och risker	29
Miljökvalitetsnormer	31
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING.....	33
Organisatoriska frågor	33
Avtal	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ekonomiska frågor	37
Tekniska frågor.....	37
Administrativa frågor	38
PLANENS KONSEKVENSER	38
Miljökonsekvenser	38
Sociala konsekvenser, barnkonsekvenser.....	38
Ekonomiska konsekvenser	38
Övriga miljökonsekvenser.....	38
MEDVERKANDE	39



Detaljplan för
**Verksamheter vid Rosersbergs
cirkulationsplats**
omfattande del av fastigheterna Rosersberg
11:15 och 10:262 i Rosersberg, Sigtuna kommun,
Stockholms län

Antagandehandling

Antagen av Bygg- och trafiknämnden
2018-02-20 § 17
Laga kraft
2018-03-21

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser och grundkarta	2018-02-20
Planbeskrivning med genomförandebeskrivning	2018-02-20
Granskningsutlåtande	2018-02-20
Illustrationsplan	2017-09-26

Övriga handlingar*

Fastighetsförteckning	Uppdaterad 2017-09-25
Behovsbedömning	2016-12-19
Planprogram	2012-01-10
Trafikutredning, WSP Samhällsbyggnad	2012-10-25
Miljö- och landskapsinventering, Ramböll	2012-12-19
Markteknisk undersökningsrapport	2012-12-19
Arkeologisk rapport 2013:57; Nya boplatser och gravar i Valsta och Lindsunda, Stiftelsen Kulturmiljövård	2013-09-17
Dagvattenutredning, Ramböll	2014-01-24
Risakanalys, Ramböll	2014-02-28
Arkeologisk rapport 2015:93; Avgränsning av tre boplatser, Stiftelsen Kulturmiljövård	2015-11-30
Bullerutredning, Structor	2016-06-22
PM Slutsatser angående kulturmiljöer inom Rosersberg 10:262 och 11:15, Structor	2016-10-26
Kompletterande dagvattenutredning, Sweco	2017-09-29
Riskutredning, Brandskyddslaget	2017-07-05
Inventering av fåglar och svartpålsbi, Calluna	2017-06-15
VA-utredning, ÅF	2017-09-29, rev 2017-12-12

*Finns att tillgå på Stadsbyggnadskontoret och på kommunens hemsida, undantaget fastighetsförteckning.

BAKGRUND

Rosersbergs Exploaterings AB önskar exploatera området söder om Skansvägen mellan Ostkustbanan och Arlandabanan för att ge utrymme för verksamheter likväl som hotell, handel och kontor i anslutning till Rosersbergs verksamhetsområde.

Kommunstyrelsen beslutade 2010-09-20, § 182, på Rosersbergs Exploaterings AB:s begäran om planläggning att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för småindustri, kontor och handel för del av fastigheterna Vallstanäs 2:17 och Lindsunda 8:1. Planuppdraget upphörde att gälla den 20 september 2015 varför Rosersbergs Exploaterings AB ansökte om nytt planuppdrag.

Den 2016-06-16, § 121, beslutade kommunstyrelsen att ge bygg- och trafiknämnden i uppdrag att genom planläggning med standardförfarande pröva förutsättningarna för småindustri, kontor och handel inom del av fastigheterna Rosersberg 11:15 och Rosersberg 10:262 i anslutning till Rosersbergs cirkulationsplats. Namnbytet på ingående fastigheter har sitt ursprung i den fastighetsreglering som genomfördes år 2010 efter det första planuppdraget.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att pröva förutsättningarna för uppförandet av ett område bestående av verksamheter, hotell, handel och kontor på idag oexploaterad mark. Med verksamheter avses service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Livsmedelshandel anses ej lämpligt i detta område.

Planområdet utgör en entré till kommunen med ett viktigt skyltläge mot både E4:an och järnvägen. Med närhet till både pendeltågsstation och E4:an ligger planområdet i ett attraktivt läge för arbetsplatser. Närheten till Arlanda innebär också att en hotelletablering skulle vara möjlig. Marken längst i norr som ligger i ett bra skyltläge är särskilt lämplig för detta ändamål då de omgivande naturområdena på bägge sidor ger fina besökskvaliteter.

Inom planområdet finns flera fasta fornlämningar. Fornlämningarna är till övervägande del lokaliserade till de större åkerholmar som är biotopskyddade och som i planförslaget sparas som allmän platsmark (NATUR).

Planläggningen är en del av en större etablering av verksamheter inom Rosersbergs arbetsområde och innebär en expansion av området österut.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MILJÖBALKEN

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

PLANDATA



Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget i Rosersberg i Sigtuna kommun. I norr gränsar området till Skansvägen, i väster till Ostkustbanan och befintligt verksamhetsområde, i öster till Norrsundavägen (väg 859) och Arlandabanan.

Området består idag av åkermark med åkerholmar i den norra delen, och av en mindre del naturmark i den södra delen. I mitten av området finns en telemast, i övrigt är området obebyggt.

Planområdet utgör cirka 22 ha.

Markägförhållanden

Planområdet utgörs huvudsakligen av del av fastighet Rosersberg 11:15 som ägs av Rosersberg Exploaterings AB. I norr utgörs planområdet av en mindre del av fastigheten Rosersberg 10:262 som ägs av Sigtuna kommun.

Planförfarande

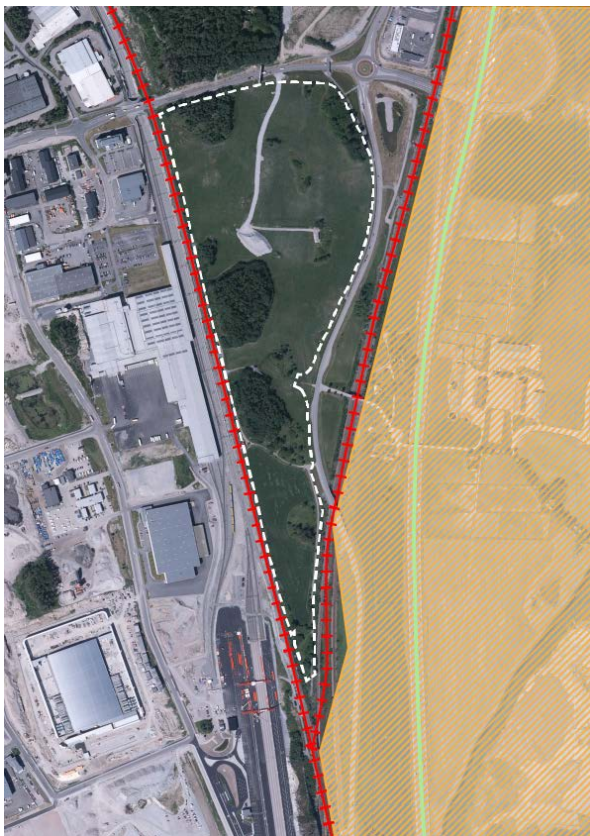
Kommunstyrelsen beslöt den 20 september 2010, § 143, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för nytt verksamhetsområde vid Rosersbergs

cirkulationsplats. Kommunstyrelsen beslutade om förnyat uppdrag 2016-06-16, § 121, vilket innebär att detaljplanen nu genomförs med standardförfarande i enlighet med de regler som gäller från och med 1 januari 2015.

I samband med det gamla planuppdraget var planen ute på programsamråd under tiden januari – februari 2012.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen och regionala intressen



Vit streckad linje – planområdet. Röd linje - riksintresse för järnväg. Grön linje - riksintresse för väg. Gulstrerat område – riksintresse för kulturmiljövård.

Med närheten till Arlanda flygplats berörs hela planområdet av riksintresse för flyg. Området ligger också inom flygplatsens hinderstegsområde vilket innebär att en flyghinderanalys ska göras för alla objekt/byggnader som är 20 meter och högre. I väster ligger riksintresse för totalförsvar. Området påverkas inte av den aktuella planen.

Planområdet angränsar till Ostkustbanan i väster och Arlandabanan i öster som utgör riksintressen för kommunikation. Dessutom går väg E4 strax öster om planområdet som även den är riksintresse för kommunikation. I närheten av planområdet går Trafikverkets kraftledning som är av riksintresse för kraftförsörjning.

Öster om Arlandabanan finns ett riksintresse för kulturmiljö; Skålhamravägen. Området består av centralbygd, herrgårdslandskap och vägsystem, med rötter i en forntida stormannabygd med anknytning till kungamakten. Landskapet speglar en rik och

komplex järnåldersbygd och dess fortsatta utveckling genom den tidiga medeltidens sockenbildning och 1600-talets säterier, med kontinuitet fram till dagens agrarlandskap.

I RUFS, regional utvecklingsplan för Stockholm 2010, är Rosersberg/Arlanda utpekad som ett lämpligt område för utveckling av logistikcentrum med terminaler och storskalig varuhantering. Utvecklingsplanen redovisar ett svagt grönt samband av klass 2 mellan Järvakilen och Rösjökilen. Kilarna gränsar till varandra söder om Verkaån utanför planområdet. RUFS anger att det svaga gröna 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.

Sjön Fysingen, öster om planområdet är reservvattentäkt och är därför ett skyddsvärt riksintresseobjekt.

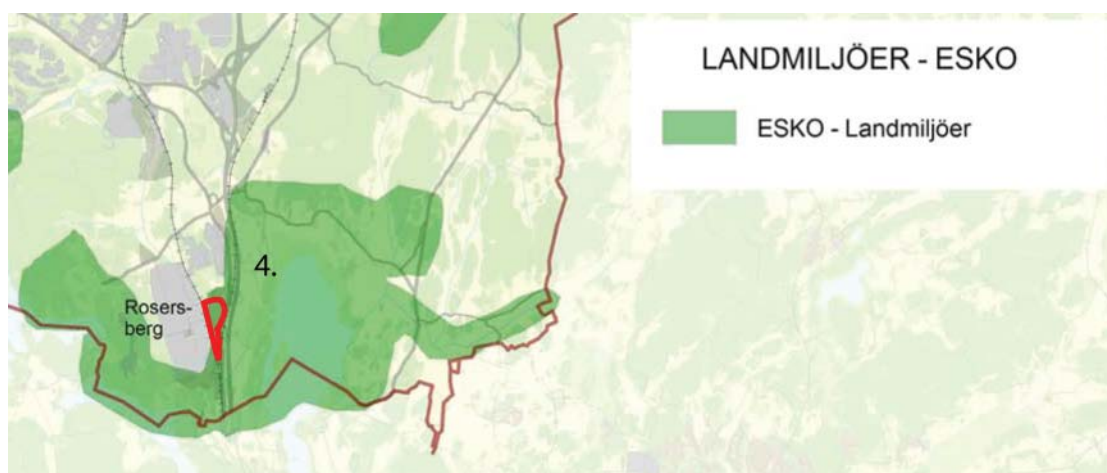


Kartan visar planområdets läge i förhållande till sjön Fysingen och Trafikverkets kraftledning.

Översiktsplan 2014

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan där planområdet är utpekad som verksamhetsområde. Under riktlinjer för Rosersberg anges att utveckling av Rosersberg ska ske med beaktande av god bebyggd miljö. Gröna strukturer och samband ska bevaras, trafiksituationen ska förbättras bland annat genom att pröva ny teknik i form av elväg för transporter med tunga fordon mellan Rosersbergs

verksamhetsområde och Arlanda flygplats parallellt med att också kollektivtrafiken utvecklas.



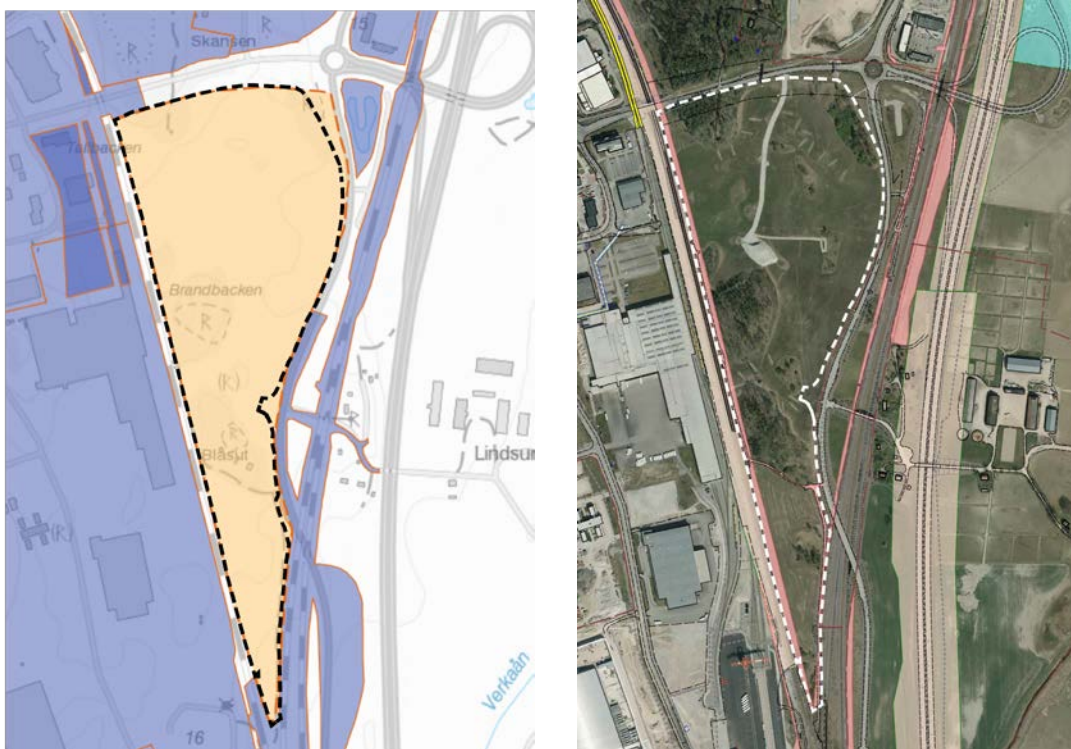
Utsnitt ur kommunens kartbild över ESKO-områden. Planområdet ingår i området för Fysingen och Oxundasjön

ESKO

Sigtuna kommun har tagit fram utredningen *Ekologiskt särskilt känsliga områden i Sigtuna kommun, urval och beskrivning av områden*, som utgör en komplettering och fördjupning av Sigtuna kommuns översiktsplan. ESKO är områden som har ekologiska funktioner som är särskilt känsliga för störningar och ingrepp. Planområdet ingår i ett ekologiskt särskilt känsligt landområde som omfattar naturområden kring Fysingen och Oxundasjön. Sjön Fysingen utgör den största och mest skyddsvärda miljön i området. Fysingen är en näringsrik slättsjö med flacka strandängar och breda vassbälten, omgivet av åspartier, herrgårdsmiljöer med parker och jordbrukslandskap. Sjön är en viktig rast- och häckningsplats och har ett mycket rikt fågelliv med runt 150 arter. Naturbetesmarken vid Rosersberg värderas som ett område med mycket högt naturvärde då det finns en rik fauna och flora i dessa områden. Planområdet ingår även i helhetsområdet Vallstanäs skogsområde. Området präglas av viktiga kärnområden för barrblandskogar, ädellövskogar, naturbetesmarker, strandängar, sjöar och vattendrag mellan vilka det råder starka ekologiska samband.

I utredningen anges att området är känsligt för ingrepp och påverkan som stör eller skadar de ekologiska funktionerna som beskrivits ovan. Anläggning av större vägar, breddning av vägar eller kraftledningsgator kan medföra barriärer som hindrar spridning av växt- och djurarter och som därmed försvagar de ekologiska sambanden.

Detaljplaner och servitut



Bilden till vänster anger befintliga detaljplaner i anslutning till planområdet. Bilden till höger anger med röd markering de järnvägsservitut som delvis berör planområdet.

Det föreslagna planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Planområdet gränsar i väster till järnvägsplan, i norr till vägplan samt till del av *Stadsplan för del av Vallstanäs och Rosersberg m.fl. (Rosersbergs industriområde)* (dp 103), i öster till vägplan samt i sydöst till *Detaljplan för Järnväg till Arlanda, del av Rosersberg* (dp 188).

I väster omfattas planområdet av ett servitut. Servitutet ger Trafikverket rättigheten att hålla området fritt från träd och buskar. Servitutet gäller för 20 meter intill järnvägen på båda sidorna, akt 0191-09/21.1. Trafikverket har ytterligare två servitut, akt 0191-99/11.4 och 0191-99/11.5, i området som innebär rättighet till serviceväg till spårområdet för att möjliggöra drift och underhåll av spåret. Inom trafikverkets Servitut finns några mindre byggnader. Byggnaderna och servitutet kommer inte att påverkas av detaljplanens genomförande.

Program för planområdet

Ett planprogram för detaljplanen var på programsamråd från den 12 januari till och med den 23 februari 2012.

Samråd

Detaljplanen har varit utsänd för samråd under perioden 24 februari till och med 26 mars 2017. Samtliga synpunkter från samrådet finns sammanställda med kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen.

Justeringar har gjorts i linje med de synpunkter som inkom under samrådet. Samtliga justeringar framgår av samrådsredogörelsen.

Granskning

Detaljplanen har varit utsänd för granskning från den 17 oktober till och med den 12 november 2017. Utifrån inkomna synpunkter har följande justerats inför antagandet:

- Möjlighet att anlägga nya transformatorstationer, två inom användningen Z₂KE₁ och fem nya inom användningen Z₁KH₁E₁, om maximalt 100 kvm per station, har lagts till plankartan.
- Ett område, 10 meter brett, med prickmark har lagts till för att hindra att kontor eller annan bebyggelse uppförs inom 40 meter från riskkällan i detaljplanens norra del.
- Projektets VA-utredning har kompletterats med en utredning för dricksvatten. Skrivning om dricksvatten har lagts till i planbeskrivningen. U-område har lagts till i plankartan.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande befintliga servitut, att transformatorstationerna anläggs som egna fastigheter och att särskild grundläggning kan behövas för de områden som den geotekniska utredningen anger har dålig stabilitet.

MILJÖBEDÖMNING

Stadsbyggnadskontoret bedömer att planens genomförande kommer att påverka samtliga värden inom planområdet negativt, bortsett från de sociala. Den föreslagna exploateringen bedöms dock inte utgöra en betydande miljöpåverkan enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL 2010:900 varför varken miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas. De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverka eller påverkas av denna exploatering redovisas i denna handling.

Kulturvärden: Hänsyn tas till fornlämningarna och deras bevarande säkerställs genom planbestämmelser. Den öppna landskapsbilden kommer att påverkas men bedömningen är att den redan idag är delvis påverkad av omkringliggande vägar, järnvägar och verksamheter vilket gör att planläggningen av verksamheter är en del av utvecklingen inom området som ligger strategiskt nära Arlanda.

Naturvärden: Området ligger nära sjön Fysingen och ett fågelskyddsområde. Ett antal skyddade fågelarter har noterats inom och i närheten av planområdet. Dessutom har svartpälsbin noterats. Eftersom de större åkerholmarna bevaras kommer det även fortsättningsvis finnas områden för arterna att vistas i men störningarna kommer öka. En inventering och konsekvensanalys av arterna har gjorts för att ge underlag om hur förslaget kan anpassas så att påverkan på deras livsmiljöer blir så liten som möjligt. Åkerholmarna bevaras och därmed även de askar som finns i området och som är av vikt för de utpekade fågelarterna. Området är del av ett område som är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område i översiktsplanen. Dessa områden ska så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Vid förändrad markanvändning ska ekologiska värden beaktas. Detta görs genom att åkerholmarna samt del av jordbruksmarken i söder bevaras och planläggs som naturmark.

Sociala värden: Etableringen av verksamheter kan bidra till att området får ett ökat socialt värde eftersom fler personer kommer vistas i området och det kommer dessutom bli mera tillgängligt.

Materiella värden: Det materiella värde som kommer påverkas mest är jordbruksmarken som tas i anspråk. Jordbruksmark är av nationell betydelse enligt 3 kap 4§ Miljöbalken. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

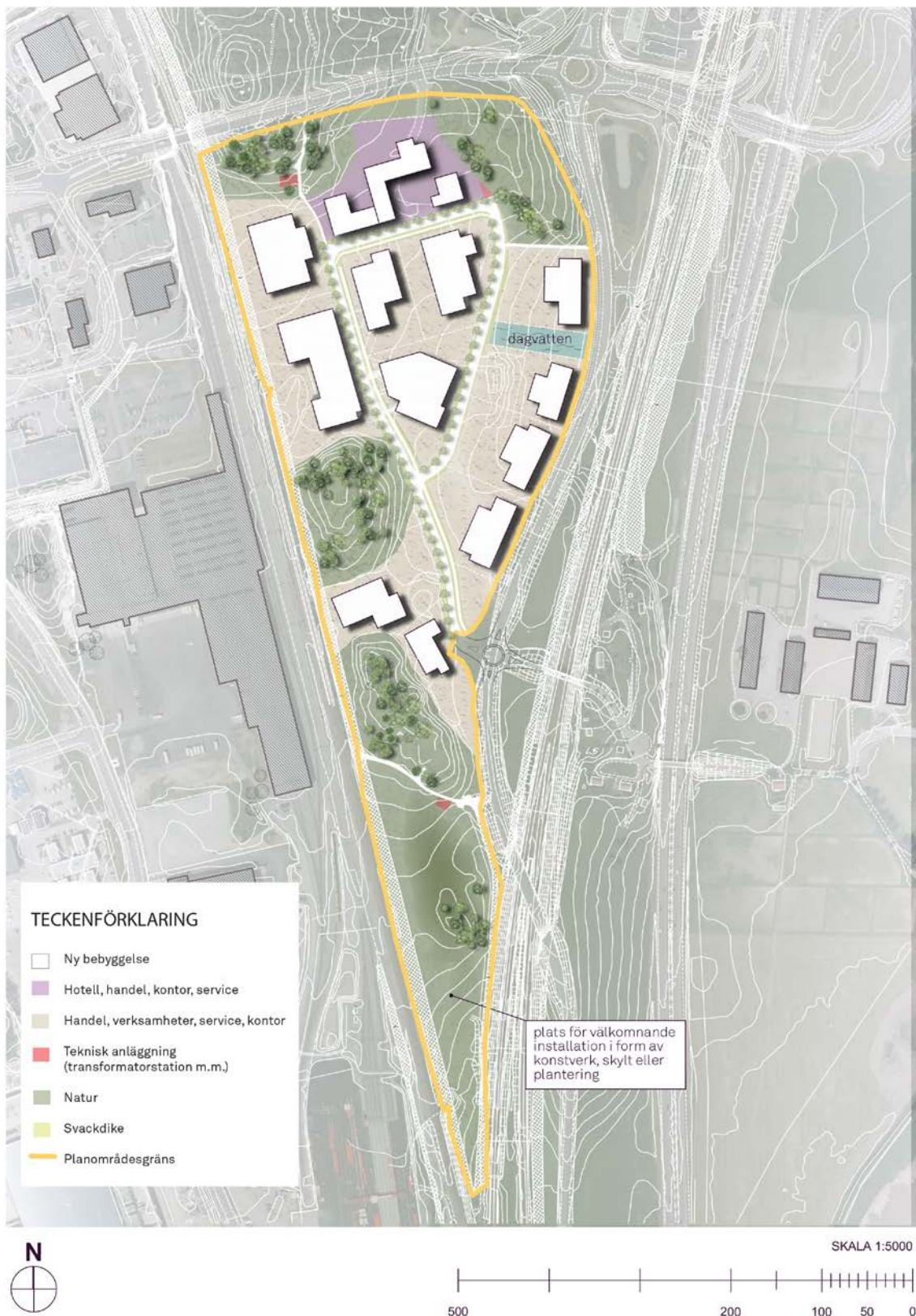
Området är utpekad som plats för nya verksamheter i kommunens översiktsplan. Området ingår dessutom i Stockholms yttre logistikområde i RUFS 2010. I utställningshandlingen för RUFS 2050 är området Arlanda-Rosersberg fortsatt utpekad som Logistikcentrum. I utställningshandlingen står det följande: *”Arlanda-Rosersberg och Södertälje är strategiskt placerade omlastningsterminaler för varutransporter. Sådana strategiska terminaler inom Stockholmsregionen bör få möjlighet att utvecklas. Det långsiktiga målet bör vara att de strategiska terminallägena, genom sitt läge och sin trafikinfrastruktur, blir attraktiva lokaliseringar för de transportintensiva företagen. Kringtjänster, logistikberoende verksamheter, ytkrävande gods- och varutransporter samt relaterade funktioner bör lokaliseras till dessa områden.”*

Stora infrastrukturens satsningar har gjorts i området, bland annat en ny trafikplats till E4:an samt en ny kombiterminal väster om ostkustbanan. Dessa aspekter gör området väl lämpat för planerade verksamheter och bedömningen är att verksamheter i detta läge med närhet till Arlanda och Stockholm anses vara ett väsentligt samhällsintresse som inte är lämpligt att lokalisera på en annan plats. Kommunen bedömer dessutom att marken redan idag är så pass fragmenterad att det inte är ekonomiskt lönsamt att driva jordbruk inom området. Området ligger dessutom precis intill E4:an, järnvägen och verksamheter som kan avge föroreningar till grödorna.

Det andra materiella värdet som kan komma att påverkas är Ströms reservvattentäkt. De åtgärder som görs inom planområdet ska dock säkerställa att inga föroreningar sprids till vattentäkten.

Övriga materiella värden som telemasten, vägarna, järnvägarna, flyget och totalförsvaret bedöms ha en så liten påverkan att det är försumbart.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Illustrationsplan över hur planområdet skulle kunna utvecklas, ETTTELVA Arkitekter.

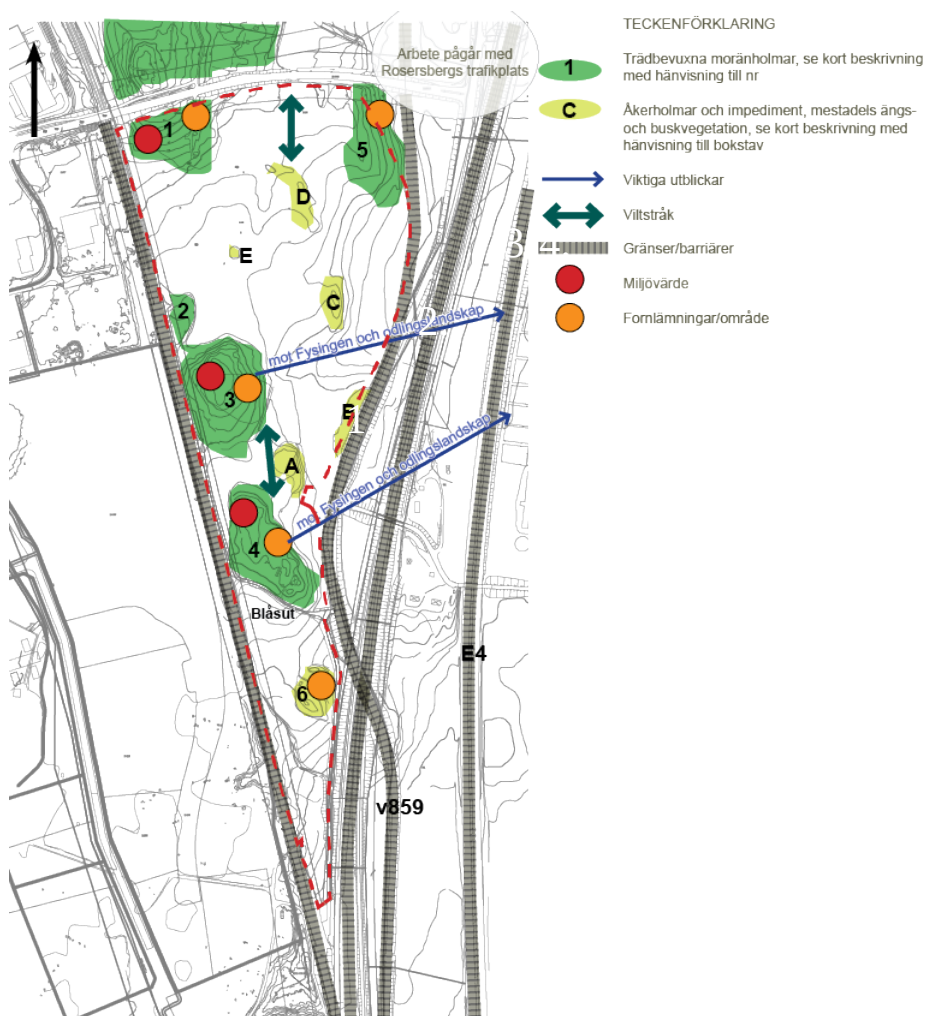
Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av jordbruksmark som är uppbruten av större och mindre åkerholmar samt mindre skogspartier. Jordbruk är av nationell betydelse enligt 3 kap 4§ Miljöbalken.

Området lutar svagt i nord-sydlig riktning från nivå +20 utmed Skansvägen till cirka +16 i fastighetens centrala del. Högre marknivåer finns lokalt på fastmarkstopparna och uppgår till +25-28. I ost-västlig riktning lutar markytan först svagt sedan kraftigt ned mot Norrsundavägen vars plusnivå varierar mellan +10-15 meter över nollplanet.

Naturvärden



Karta över landskaps- och miljövärden, Ramböll 2012. Trafikplatsen är idag utbyggd.

Ramböll har tagit fram en Miljö- och landskapsanalys med syfte att identifiera och ge förslag på hur planförslaget kan anpassas efter befintliga landskaps- och miljövärden. Ett flertal av de identifierade värdena är kopplade till de åkerholmar som finns inom området. Åkerholmar och odlingsrösen i odlingslandskapet med en areal som är mindre än 0,5 ha faller under generellt biotopskydd. Skyddet syftar till att bevara den biologiska mångfalden i odlingslandskapet. Ingrepp får inte göras utan dispens från länsstyrelsen, vilket kan ges om särskilda skäl föreligger.

Åkerholmar har höga naturvärden genom den variation i åkerlandskapet som de ger. De utgör även reträttplatser för flera av jordbrukslandskapets växt- och djurarter och är viktiga biotoper för fåglar och däggdjur. På åkerholmarna i området förekommer både ädellövträd och en del död ved som utgör viktiga biotoper för bland annat insekter, lavar och svampar. Åkerholmarna används av faunan i området vilket djurstigar och spår i området bekräftar. Relativt färsk spår av både rådjur och älg sågs vid inventeringen. De större åkerholmarna är bevuxna med löv- och barrvegetation bestående främst av asp, björk, tall och en. Enstaka ekar förekommer också. Ett låglänt område på åkermarken är vattensjukt och bevuxet med vass.

Miljö- och landskapsanalysen anger att det kan vara en fördel att bevara odlingsrösen och åkerholmar så långt det är möjligt inom området även efter en exploatering då dessa kan komma att ge området en karaktär som påminner om det tidigare odlingslandskapet samt minska påverkan på de arter som finns inom dessa habitat. Enligt aktuellt detaljplaneförslag kommer de större åkerholmarna att sparas som naturmark, medan fem mindre åkerholmar kommer att påverkas eller tas bort. I planförslaget anges även att minst 5 % av marken för tillkommande fastigheter ska utgöras av grönyta.



Åkerholmar som föreslås tas bort efter att de undersökts

1. En moränholme med dunge av värde för viltets rörelse i nord/sydlig riktning, med små ekar i östra kanten mot åkern, belägen i västra delen av planområdet.
2. Stensamling (odlingsröse), generellt biotopskydd.
- 3-4. Två åkerholmar, glest bevuxen. Generellt biotopskydd.

5. En glest bevuxen åkerholme med generellt biotopskydd i östra delen av planområdet.

Vid sökning i Artdatabanken (ArtDatabankens databas för arter) i samband med programarbetet återfanns inga kända rödlistade arter inom området. Sedan programarbetet har Artportalen uppdaterats och vid sökning 2016-10-06 noterades förekomst av flera rödlistade arter i och i direkt anslutning till planområdet. Inför granskningen av detaljplanen har därför en inventering och konsekvensanalys av fåglar och svartpälsbin genomförts, daterad 2017-06-21. Utredningen anger att åkerholmar är till stor betydelse för de känsliga fågelarterna. En skötselplan rekommenderas att tas fram för naturmarken, med syfte att hindra den södra naturmarken att växa igen. Äldre lövträd är av stor vikt för de känsliga fågelarterna inom området. Boplats för svartpälsbin har identifierats i den sydvästra åkerholmen som föreslås sparas som naturmark. Skuggning kan få bina att flytta, utredningen rekommenderar därför att detaljplanens byggnadshöjder söder om åkerholmen anpassas efter det. Ett 17 meter brett stråk med prickmark har lagts till detaljplanen söder om åkerholmen för att begränsa ny bebyggelses skuggpåverkan.

Rekreation och friluftsliv

Detaljplaneområdet bedöms inte ha något betydande rekreativvärden då området är relativt bullerstört genom närheten till både väg och järnväg, samt att det ligger inom flygbullerstörd zon (Arlanda), där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dB(A). Närheten till de stora infrastrukturstråken innebär även att dessa utgör mer eller mindre tätta barriärer mot området.

Kulturmiljö/landskapsbild



Kulturhistoriskt värdefulla områden för kulturvärden i ÖP 2014

Öster om planområdet finns följande kulturhistoriskt värdefulla områden:

- Riksintresse för kulturmiljövård – Skålhamravägen (delen i Skånela och Norrsunda sn:r) [AB 71] (inom svartstreckad linje). Centralbygd, herrgårdslandskap och vägsystem, med rötter i en forntida stormannabygd med anknytning till kungamakten. Landskapet speglar en rik och komplex järnåldersbygd och dess fortsatta utveckling genom den tidiga medeltidens sockenbildning och 1600-talets säterier, med kontinuitet fram i dagens agrarlandskap.
- Helhetsmiljö Östra Norrsunda - Skånela (markerat med gult). Välbevarad herrgårdsbygd dominerad av de tre välbevarade säterierna Vallstanäs, Skånelaholm och Harg. Rik förekomst av runristningar samt historiskt intressant gravfält och kungshög. Vägnät med anor från åtminstone 1700-talet samt Skånela medeltida kyrka. Skånelaholms slott enskilt byggnadsminne 1965.
- Vallstanäs närmiljö (markerat med orange) del av Helhetsmiljön Östra Norrsunda – Skånela.

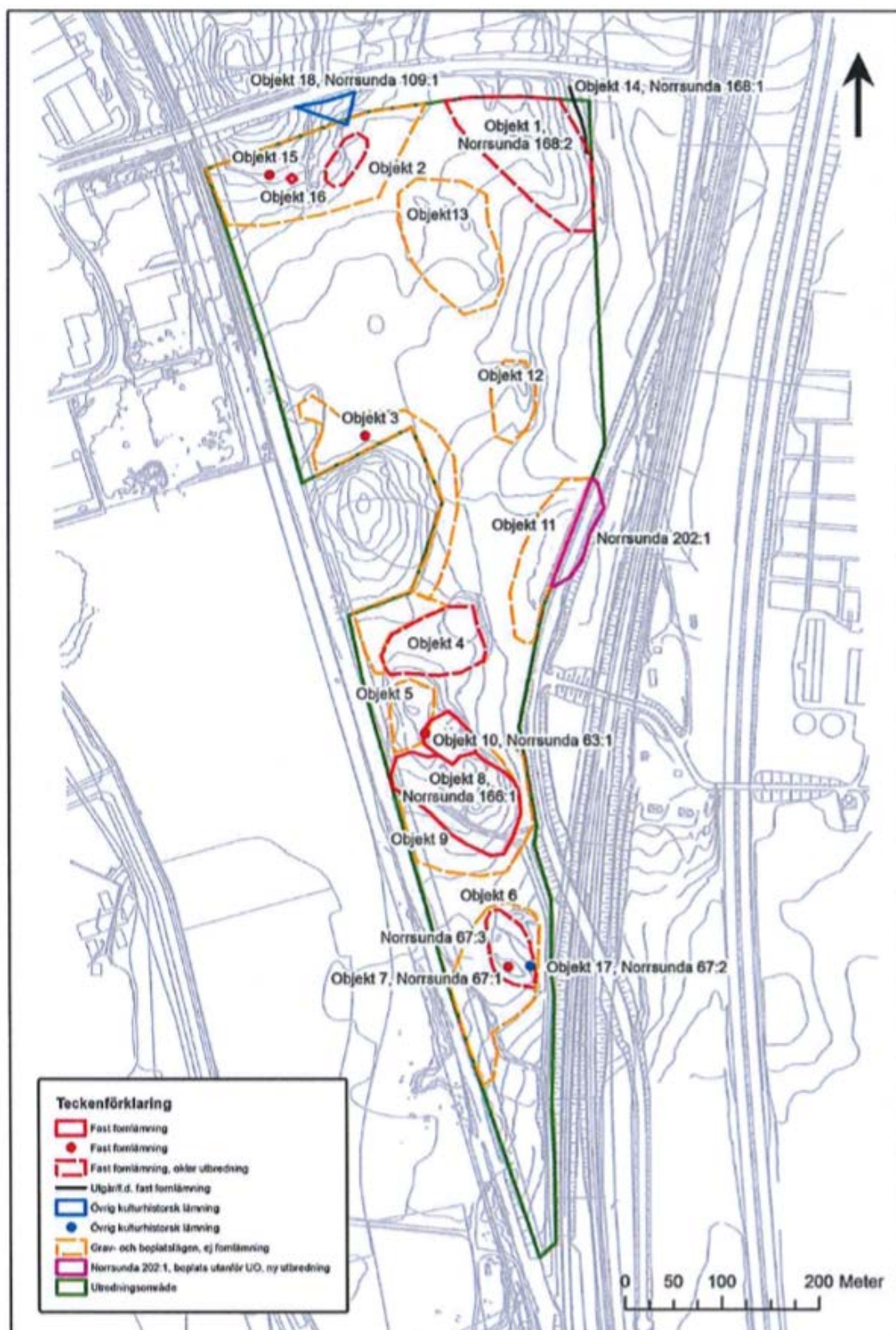
Det kulturhistoriska landskapet i området hänger samman med Vallstanäs Säteri öster om väg E4. Slottet har en gång i tiden varit omgivet av ett storskaligt jordbrukslandskap med tillhörande gods och gårdar. Vallstanäs säteri omfattade en gång markerna västerut mot Lindsunda, vilket inbegriper det nu aktuella planområdet. Öster om området går väg 859 vilket är den gamla landsvägen mellan Sigtuna och Stockholm.

Landskapet består idag av odlad mark med åkerholmar samt mindre skogspartier. I det öppna och böljande landskapsrummet finns möjlighet till långa utblickar mot sjön Fysingen. Mot öster präglas landskapet av det öppna, brukade kulturlandskapet med inslag av mindre åkerholmar. Landskapsbilden är visuellt påverkad av de vägar, järnväg och kraftledningar i nordsydlig riktning längs med väg E4 samt det storskaliga verksamhetsområdet i väster.

Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom och i anslutning till området finns ett flertal fornlämningar. Fornlämningar är skyddade enligt lagen om kulturmiljöer (1988:950). Det innebär att fornlämningar och ett skyddsområde omkring själva fornlämningen (fornlämningsområde) är skyddade så att det inom detta område är förbjudet att rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt skada en fornlämning eller fornlämningsområdet omkring den. Efter beslut från Länsstyrelsen kan fornlämningar få tas bort efter att de undersökts och dokumenterats av arkeologer. Om markningrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd sökas även för dessa hos Länsstyrelsen. Tillstånd hos Länsstyrelsen krävs även då okända fornlämningar påträffas.

För att utreda eventuell påverkan på fornlämningar har det utförts två arkeologiska utredningar. Den första utredningen, *Rosersbergs cirkulationsplats – Nya boplatser och gravar i Valsta och Lindsunda* (Rapport 2013:57) utfördes 2013 av Stiftelsen Kulturmiljövård, med syftet att tydliggöra i vilken omfattning det fanns fasta fornlämningar inom området. Resultatet och avgränsningen av den första utredningen framgår av illustration nedan.



Utredningsresultat. Grön linje visar avgränsningen av utredningsområdet. Röda markeringar visar konstaterade fornlämningar, Stiftelsen Kulturmiljövård 2013

Utredningen konstaterade att det finns flera fasta fornlämningar inom planområdet: Tre boplatser, (Norrsunda 168:2, objekt, 2 och 4), två härdar (objekt 3 och 15) och en torplämning (objekt 16).

Grav (Raä-nummer Norrsunda 67:1), bytomten (Raä-nummer: Norrsunda 166:1) och gravfältet (Raä-nummer: Norrsunda 63:1) har något större utbredning än vad som var känt. Gravfält Boplats (Raä-nummer 202:1) fortsätter inte in i planområdet.

Den uppresta stenen Norrsunda 67:2 och bebyggelse lämningen Norrsunda 109:1 (fruktträd, staketrester och en jordkällare) bedömdes som övriga kulturhistoriska lämningar. De övriga kulturhistoriska lämningarna inom planområdet har dokumenterats i samband med utredningen 2013 och kräver inga ytterligare arkeologiska åtgärder.

Den andra utredningen, *Rosersberg – Avgränsande av tre boplatser* (Rapport 2015:93), utfördes under 2015 med syftet att avgränsa några av de fornlämningar som hittats i den tidigare utredningen. Vilka fornlämningar som skulle ingå i den avgränsande utredningen bestämdes genom länsstyrelsens beslut om arkeologisk utredning. I utredningen ingick inte området för fornlämningen Norrsunda 61:1 och inte heller den fornlämning (objekt nr 8 i rapport 2013:57,) som ligger i den södra delen av området.



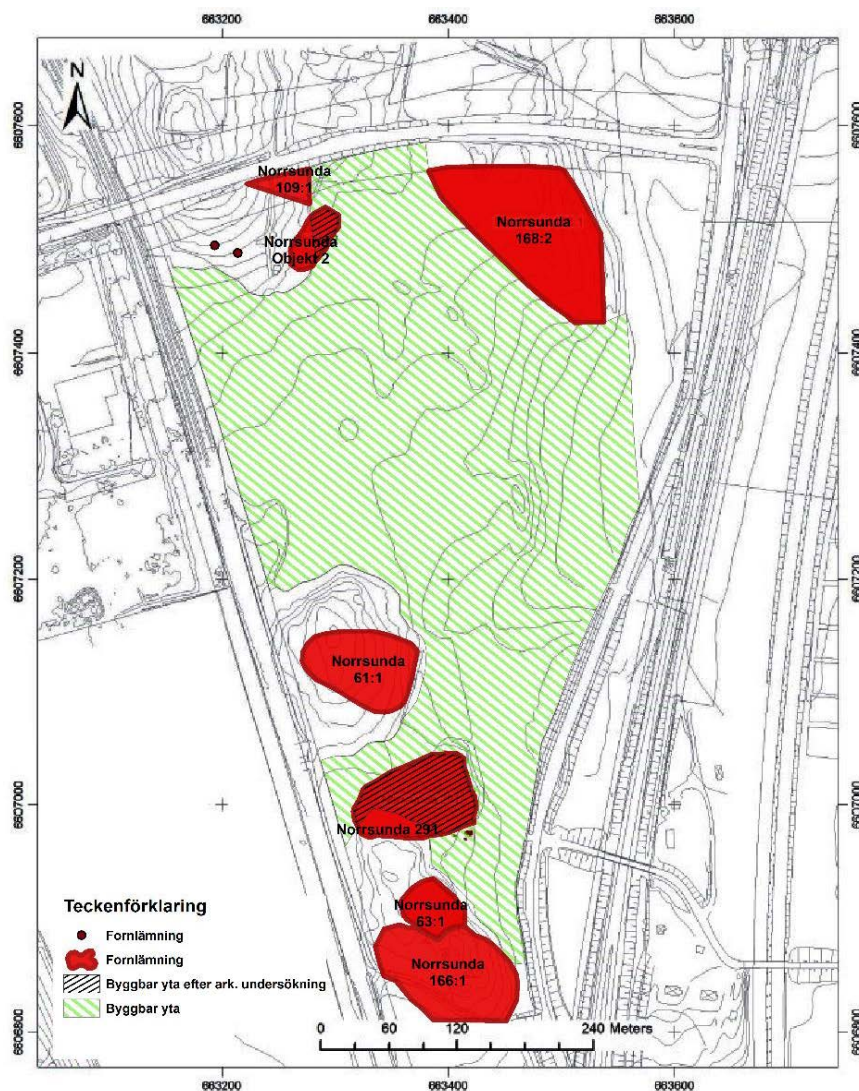
Utredningsresultat. Den föreslagna nya utbredningen av boplatsen Norrsunda 291 är markerad med en streckad linje, Stiftelsen Kulturmiljövård 2015

Länsstyrelsen har i ett yttrande den 17 juni 2016, och med ett förtydligande mail den 29 augusti, redogjort för hur fornlämningarna i området kan hanteras och vilket skyddsavstånd som behövs. Angående fornlämningen Norrsunda 61:1 anges att hela

impedimentet ska sparas som naturmark inklusive ett tio meter brett skyddsområde på den åkermark som ligger utanför lämningen. För de fornlämningar (objekt 15, 16 och 2, se figur 4) som finns i det impediment som ligger i den nordvästra delen av området anger man att impedimentet bör sparas som naturmark, men att åkermarken kan anses som byggbar mark och att de delar av fornlämningen benämnd objekt 2 som ligger på åkermarken, kan tas bort efter att den undersökts och dokumenterats arkeologiskt.

Även delar av fornlämningen Norrsunda 291/objekt 4 kan tas bort efter att en arkeologisk undersökning utförts. Den del av lämningen som ligger i impedimentet ska dock sparas. Som ett skydd för fornlämningarna Norrsunda 63:1/objekt 10 och Norrsunda 166:1/objekt 8 ska även hela det impediment de ligger på sparas som naturmark. Fornlämningen Norrsunda 168:2/objekt 1 som ligger i den nordöstra delen av området ska sparas som naturmark. För denna fornlämning behövs dock inget skyddsavstånd, varför gränsen för fornlämningen enligt den avgränsande utredningen utgör gräns för byggbar mark.

Structor har utifrån genomförda utredningar samt Länsstyrelsens yttranden sammanställt möjlig byggbar yta med hänsyn tagen till kulturmiljön inom planområdet i kartbilden nedan.



Fornlämningar markerade med rött. Skrafferade områden utgör byggbara ytor med hänsyn tagen till kulturmiljöer. I de områden som skrafferats med svart krävs en arkeologisk undersökning, Structor 2016.

Geotekniska förhållanden

Enligt utförda sonderingar består jordlagerföljden inom området generellt av en sandig grusig morän överlagrad av en sandig torrskorpelera. I de djupare sonderingspunkterna underlagras torrskorpeleran av en varvig lera med sandskikt. Djup till berg varierar kraftigt mellan de framträdande partierna berg i dagen. Bergöveryta kan normalt antas vara beläget på ca 3-6 meters djup i större delar av området.

Byggnader förutsätts kunna grundläggas med platta på mark eller grundsulor. Vid områden där lera förkommer kan mer än bara matjordsutskiftning erfordras för att erhålla en jämn grundläggning. Frostfritt djup för området är 1,6 meter. Utskiftning av tjällyftande massor, det vill säga att ersätta den tjälfarliga jordarten med nya massor, bör ske till minst denna nivå. Inga betydande geotekniska förstärkningar bedöms vara nödvändiga vid exploatering av området. I den nordöstra delen förekommer lös och sättningsbenägen lera. Vid exploatering av den delen av området krävs en detaljerad sättnings- och stabilitetsutredning.

Detaljplanen reglerar inte hur grundläggning ska ske, exploatören utreder grundläggning och markens stabilitet inför projekteringen av byggnaderna. Exploatören har uppmärksammat på förutsättningarna för grundläggning under planarbetets gång och är medveten om att resultatet av utredningen kan betyda att det kan krävas grundläggning med pålning eller annan geoteknisk förstärkning inom det nordöstra området.

Bebyggelseområden

Markanvändning inom planområdet

Efter att detaljplaneprogrammet var på samråd 2012 har det mindre bostadshus som fanns inom planområdet brunnit ner. Planområdet är idag obebyggt och planläggs för verksamheter, hotell (tillfällig vistelse), handel och kontor.

Med verksamheter avses service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. 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 vartefter de kommande verksamheternas ytbehov blir kända.

De två bebyggelseområdena som ligger väster om lokalgatan närmast järnvägen medger användningen verksamheter och kontor. Handel har ett längre rekommenderat skyddsavstånd från järnvägen och har därför bedömts som olämpligt på de ytor.

Detaljplanen medger en Exploateringsgrad uttryckt i byggnadsarea (BYA), på 60 procent av fastighetens area. Högsta tillåtna höjd för byggnader varierar inom planområdet. För byggrätten med hotell medges garage under mark.

Angränsande områden

Angränsande arbetsområde direkt väster om planområdet inrymmer logistik, järnvägsanknuten logistik, industri, kontor och handel. Norr om Skansvägen pågår utbyggnaden av ett planlagt område som medger kontor, handel och icke-störande småindustri. Mot Ostkustbanan finns även ett område som är planlagt som allmän platsmark, Natur.

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 och vid gamla Räddningsskolan. Mycket begränsad service finns i det angränsande arbetsplatsområdet.

Gestaltning

Anknytningen till riksintresset för kulturmiljö, skyltläget vid väg E4, samt områdets funktion som entré till både kommunen och Rosersbergs arbetsområde, ställer höga krav på materialval och utformning.

Utformning

Inom planområdet tillåts stora byggrätter. För att de stora byggnaderna inte ska upplevas alltför storskaliga, behöver de ges en medveten gestaltning, där färgsättning, fönsterplacering, detaljer och material bidrar till att skapa en varierad arkitektur. Större byggnader delas med fördel upp i flera volymer. Byggnadshöjder ska vara max omkring 20 meter över marknivån i planområdet, undantaget möjlig hotellbyggnad som får uppföras till en byggnadshöjd om ca 50 meter över marknivån. En flyghinderanalys har gjorts inför samråd med avseende av hotellbyggnaden. Luftfartsverket har inget att erinra mot planen efter genomförd flyghinderanalys.

Installationer i takarkitekturen bör förläggas på taksida som ej vetter mot väg E4.

Tekniska byggnader som transformatorstationer och pumpstationer bör utformas omsorgsfullt och med fasad- och takmaterial som anknyter till övrig bebyggelse i området.

Byggnader ska placeras minst 4 meter från gräns till byggbar fastighet, men får placeras närmare om placeringen bedöms lämplig vid bygglovsprövningen. Vid sådan prövning ska grannyttrande inhämtas.

Materialval

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. Korrugerad plåt bör endast användas i mindre partier och till mindre komplettering-byggnader.

Exempel på utformning av byggnader



Exempel där större byggnader delats upp i flera volymer.

Till vänster: Byggnad okänd, arkitekt: okänd. Till höger: Thiais RATP Bus Center, arkitekt: ECDM architects.



Exempel där större byggnader delats upp i flera volymer.

Överst: Trådfabrik, arkitekt: Caruso Torricella Architetti. Till vänster: Vinfabrik, arkitekt: Bergmesiterwolf architekten. Till höger: Sporthall, arkitekt: Meyer Architecture.



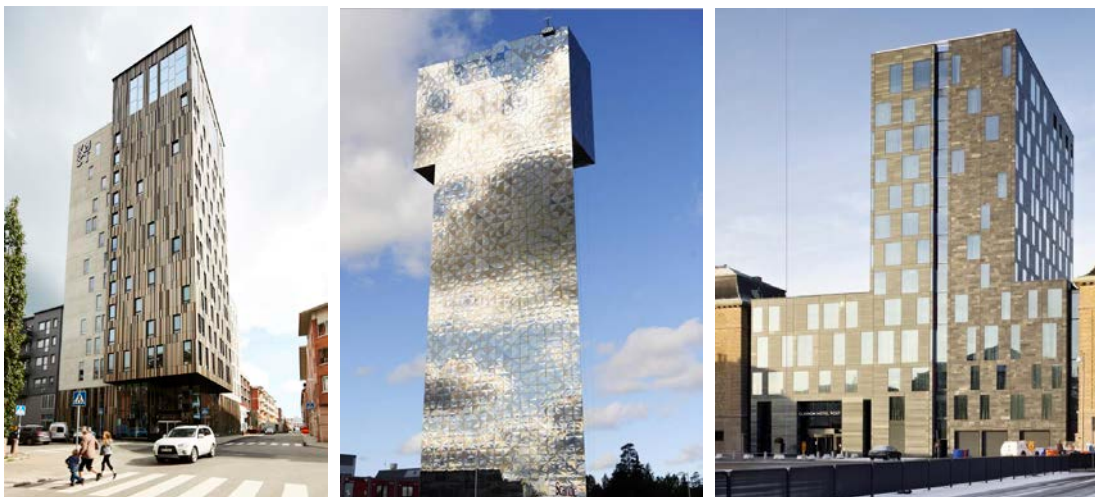
Exempel på bearbetade fasader.

Överst till vänster: Byggnad okänd, arkitekt okänd. Överst till höger: Vinfabrik, arkitekt: Bergmesiterwolf arkitekten. Nederst till vänster: Vinfabrik, arkitekt: PMC Arquitectos. Nederst till höger: Vinfabrik, arkitekt: Amann Burdenski Munkel Architects.



Exempel på bearbetade fasader.

Kontor och lagerlokal, arkitekt: Ofis Arhitekti



*Exempel på omsorgsfullt utformade hotellbyggnader som också fungerar som landmärken.
Till vänster: Kust Hotell och Spa, arkitekt: ETTELVA Arkitekter. I mitten: Scandic Victoria Towers,
arkitekt: Wingårdhs. Till höger: Clarion Hotel Post, arkitekt: Semrén+Månsson.*



*Exempel på välgestaltade teknikbyggnader.
Till vänster och mitten: Fjärrvärmecentraler utformade med nätstängsel, arkitekt: Strindberg Arkitekter.
Till höger: Ställverk i Uppsala, arkitekt: White.*

Skyltning

Skyltar ska integreras i arkitekturen och gestaltningen av byggnaderna. Skyltar får endast monteras på byggnadens fasader och tillåts inte ha blinkande eller rörligt budskap. Endast skyltar som avser verksamheter inom planområdet medges.



*Exempel på skyltning på fasader.
Till vänster: Appelskogs bil, arkitekt: okänd. I mitten: Mini-anläggning, arkitekt: ETTELVA Arkitekter.
Till höger: P Dahl, arkitekt Liljewalls Arkitekter.*

Belysning

Ljusmiljön ska ge trygghet i området, men får inte upplevas som störande i det stora landskapsrummet. Ljusinslag kan med fördel tillföras vid entréer och delar av

byggnaden för att förstärka arkitekturen. Även landskapet och de gröna ytornas utformning kan förstärkas med belysning. Fasadbelysning kan kräva bygglov.



Exempel på genomtänkt belysning av byggnader.

Till vänster: Fabrik, arkitekt: Guillermo Hevia. I mitten: Vattenkraftverk, arkitekt: Monovolume Arkitektur + Designen. Till höger: Trådfabrik, arkitekt: Caruso Torricella Architetti.

Utomhusmiljö

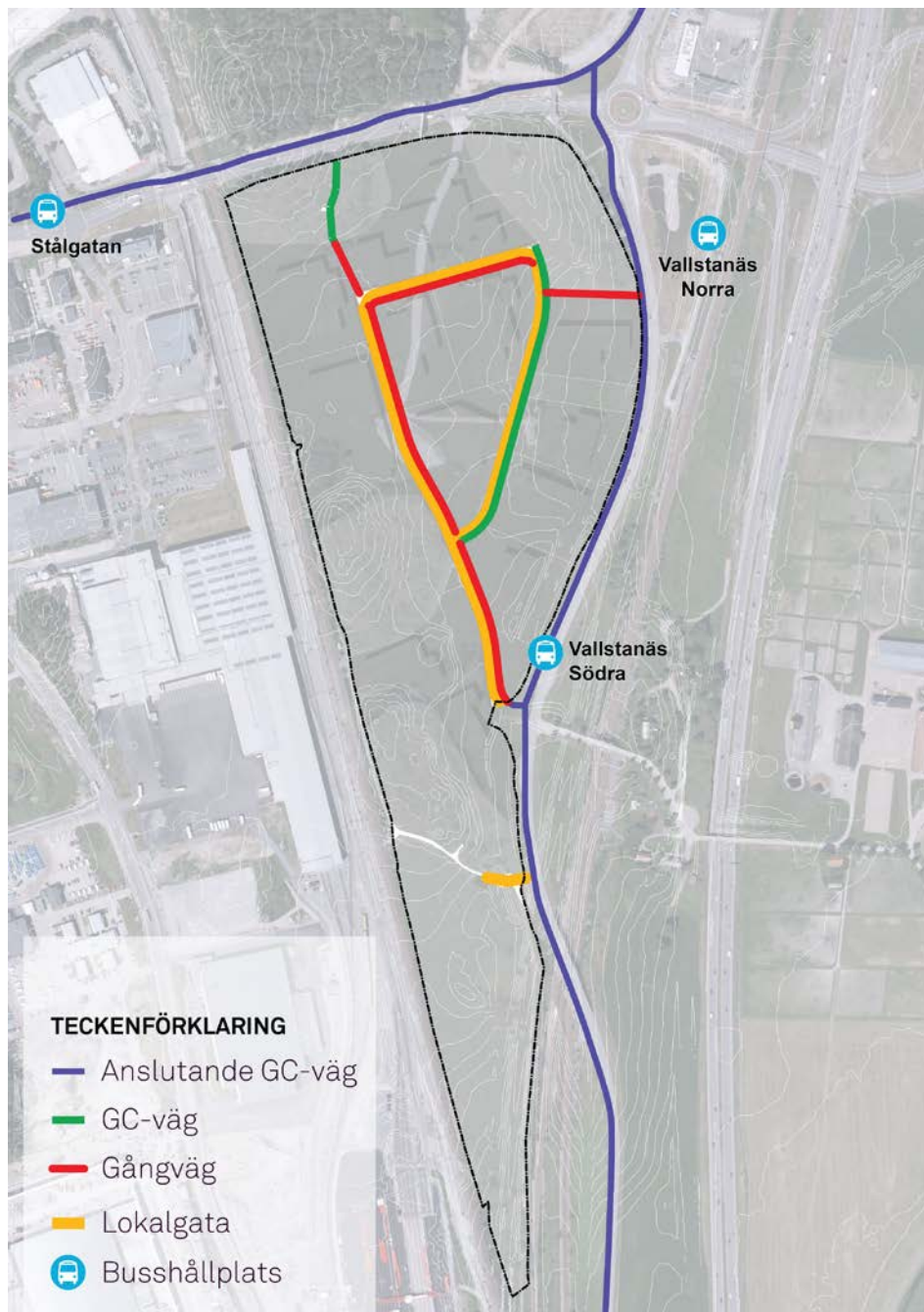
Inom varje fastighet ska det finnas uteplats för personal samt grönska. Växtligheten inom tomterna bör hållas samman, och inte spridas ut. I det exponerade läget mot Norrsundavägen och E4:an får inte parkering, öppna last- och vändplatser, upplag, uppställning av maskiner och dylikt anordnas. Ytor för sophantering placeras så att de inte är synliga från väg E4.

Höjdsättning och masshantering

Lokalgatan inom planområdet har höjdsatts med syfte att säkerställa att området bibehåller sin naturliga topografi så långt det är möjligt. Byggnader ska anpassas till markens naturliga höjder genom att större nivåskillnader tas upp med suterräng.

Genomförande av planen kommer innebära schaktnings- och sprängarbeten samt omfördelning av massor inom kvartersmark. Vid anläggandet av verksamhetsområdet eftersträvas massbalans, för att minimera transporter av massor till eller ifrån området.

Gator och trafik



Gatustruktur inom och i anslutning till området.

Gatunät

En ny vägstruktur, som kapacitetsmässigt och säkerhetsmässigt klarar ökad person- och godstrafik, ska skapas inom Exploateringsområdet. Anslutning av området kommer att ske via cirkulationsplats i områdets södra del.

Utbyggnaden av verksamhetsområdet innebär att trafiken kommer att öka. Prognoser för ökningen är framtagna med utgångspunkt från en verksamhetsyta på 15 000 kvadratmeter. Verksamhetsområdet uppskattas alstra cirka 2 100 fordon per dygn varav 10 % under maxtimmen.

GATA MED SEPARERAD GC-VÄG,
RIKTNING NORD OCH ÖSTER

CL

2,10 MSR 0,25 MVR 0,25 M K 3,50 M

K 3,50 M VR 0,25 M SR 0,25 MSR 0,25 M GC 3,00 M SR 0,25 M

SKILJEREMSA 2,10 M

2,5%

2,5%

1,5%

GATA MED GC-BANA,
RIKTNING NORDVÄST

CL

2,10 MSR 0,25 MVR 0,25 M K 3,50 M K 3,50 M GANGBANA 2,00 MSR 0,25 M 2,10 M

2,5% 2,5% 1,5%

Närmaste station för spårbunden kollektivtrafik är Rosersbergs pendeltågsstation norr om planområdet. Till stationen är det 1,5-2 km från planområdet.

Parkering, angöring

Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Riktvärden för antalet parkeringsplatser skiljer sig åt för olika verksamheter. Antalet parkeringsplatser prövas i bygglovsskedet. En parkeringsnorm på ca 15 parkeringar per 1000 kvm BTA bör gälla. Upplag eller parkering tillåts inte på den del av fastigheten som vetter mot E4:an.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ingår inte i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Verksamhetsområdet kommer att utvidgas för vatten och spillvatten. En VA-utredning/projektering, daterad 2017-06-29, har tagits fram till granskningsskedet. Utredningen anger hur vald VA-lösning kan samordnas med utformningen av lokalgatan, gatuhöjder och med gatans trädplantering. Utredningen anger att planerad dagvattenledning kan klaras med självfall. Utredningen redogör för en föreslagen dimension för att klara beräknat vattenflöde med rundmatning, flödet är beräknat schablonmässigt då exakt flöde beror på vilken typ av verksamhet som uppförs.

En komplettering av VA-utredningen har gjorts (2017-12-12) för att beskriva förutsättningar och åtgärder för att kunna förse området med dricksvatten. Alternativet med en styrd borrhning under järnvägen förordas då det säkerställer att området får matning av vatten från två håll. Det innebär att området blir mindre känsligt för eventuella driftstörningar, vilket inte uppnås med omläggning av befintlig ledning. Ett u-område har lagts till i plankartan.

Hydrogeologiska förhållanden

I samband med fältundersökningen har tre grundvattenrör installerats i området. Den utförda mätningen visar på en grundvattenyta belägen 1-2 meter under markytan med en trycknivå i torrskorpelerans underkant. Då jordlagerföljden på fastigheten innehåller stora mängder friktionsjord antas grundvattnet och ytvattnet ha god kommunikation med varandra då nederbörden kan perkolera fritt vid avsaknad av ett ogenomträngligt lertäcke.

Fastigheten bedöms vara avskärmad från tillrinning av ytvatten från ostkustbana i väst samt Skansvägen och topografiska avskärmningar i norr. I viss mån har vattenmängderna på fastigheten sänkts/dränerats på grund av de djupa skärningarna för järnvägarna på ömse sidor om fastigheten.

Dagvatten

Inom planområdet finns det inga vattenförekomster. Öster om planområdet ligger sjön Fysingen som avrinner till Verkaån som mynnar i Oxundasjön vars utlopp Oxundaån mynnar i Mälaren. Fysingen står i förbindelse med grundvattenförekomsten Stockholmsåsen-Upplands Väsby samt Stockholmsåsen-Norrsunda. Samtliga dessa vatten utgör vattenförekomster och omfattas av miljökvalitetsnormer enligt förordningen om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön (2004:660). Mälaren omfattas även av förordningen om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten (2001:554). Grundvattenförekomsten Stockholmsåsen-Norrsunda omfattas av vattenskyddsområdet Ström-Märsta, planområdet ligger utanför vattenskyddsområdet.

Fysingen utgör även en del av Ströms reservvattentäkt för dricksvatten. All verksamhet som påverkar skyddsområde för vattentäkt ska bedrivas under iakttagande av sådana

skyddsåtgärder att risken för spridande av förorening minimeras. Dagvatten får därför inte ledas ut till Fysingen.

Planområdet ligger inom Verkaåns avrinningsområde. Verkaån är känslig för en ökad belastning av föroreningar. Då mycket av den befintliga naturmarken och jordbruksmarken planläggs inom avrinningsområdet, ökar dagvattenvolymerna och med det ökar risken för en ökad föroreningsbelastning till recipienten. Exploateringen innebär även ett ökat flöde till Verkaån om inte fördröjande åtgärder vidtas inom området.

Området ansluts till en dagvattenledning som har sitt utlopp i en befintlig damm som finns öster om planrådets norra del. Dagvattendammen som ägs och driftas av Sivab ligger på kommunens mark och har anlagts med anledning av utbyggnaden av Rosersbergs verksamhetsområde. Genomförd dagvattenutredning visar att de geohydrologiska förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten är mycket goda. Grundvattnet ligger på ca 1,5 meters djup.



Principlösning för dagvattenhantering inom planområdet med översilningsyta i områdets lågpunkt

Dagvatten från parkeringsytor ska renas genom oljeavskiljande åtgärder och därefter ledas till infiltration inom fastighetsmark. Från fastighetsmark antas i beräkningarna att ca 60% av dagvattnet kan infiltreras i marken och att 5% av tomtytan avsätts som grönyta.



Exempel på svackdike respektive meandrande dike, Sweco

Dagvattnet från vägområden inom detaljplanen leds till svackdiken utmed vägarna. Vid kraftiga regn riskerar dagvatten att ansamlas i och tryckas upp i lågpunkterna som i planerad situation inte kan avledas via gata. Därför är det viktigt att få till en säker ytlig avledning från dessa och se till att bebyggelse inte placeras för nära vägområdet i dessa punkter, eller med en höjdsättning som ger god säkerhetsmarginal. Detaljplanen reglerar att färdigt golv ska ligga minst 0,3 meter över anslutande gatas lägsta höjd för att hindra byggnaden från att översvämmas vid gatans lågpunkter.

För att uppnå renings- och fördröjningskraven inom området behövs förutom rening och fördröjning på tomtmark och i vägdiken även en ytterligare volym för dagvattenhantering vilket föreslås ske i grönytan i områdets östra del som ligger i förlängningen av vägområdets lågpunkt. Från denna yta ansluts dagvattnet till anslutningspunkten och vidare till den befintliga dagvattendammen öster om området där ytterligare rening kan ske. För att uppnå kravet att flöde motsvarande ett 2-årsegen för naturmark får lämna området har behovet av utjämningsvolym beräknats till 1200 m³. Detta under förutsättning att LOD (Lokalt omhändertagande av dagvatten) anläggs som beskrivet på området. Då marken är väldigt genomsläpplig och grundvattenytan ligger lågt föreslås en nedsänkt översilningsyta som utformas som ett meandrande dike utan permanent vattenyta. Ytan bör utformas med erosionsskydd vid in och utlopp och kan i övrigt vara gräsklädd och försedd med växter som tål både torka och fukt.

Markytan för den föreslagna översilningsytan varierar från ca +16 möh (RH 2000) i väster till ca +11möh (RH 2000) i öster. Ytan måste därför sektioneras för att hålla kvar dagvattnet så att det hinner infiltrera innan det rinner vidare till anslutningspunkten. Med ett medeldjup om ca 0,75 meter och med tillhörande slänter och ytor runt omkring fördröjningsytan föreslås att en yta om ca 3000 m² avsätts för dagvattenhantering i öster innan utsläpp till ledningssystemet.

Med dessa åtgärder bedöms mycket av den årliga nederbörden kunna omhändertas inom planområdet. En förutsättning för att infiltration ska kunna ske är att grundvattenytan inte ligger för nära marknivån.

För att säkerställa en tillräcklig yta för dagvatteninfiltration inom planområdet används en planbestämmelse om att minst 5 % av markytan inom kvartersmarken ska utgöras av grönyta som är tillgänglig för infiltration samt att 3 m³ fördröjningsvolym ska anläggas per 100 m² hårdgjord yta, vilket är inklusive tak. Prickmarken mot Norrsundavägen kan användas till omhändertagande av dagvatten varför planbestämmelse införts om att marken inte får hårdläggas.

Enligt dagvattenutredningen kommer vattnet överskrida riktvärden marginellt för bly, olja och BaP med de föreslagna reningsåtgärderna. För de flesta beräknade ämnena minskar däremot koncentrationen av föroreningar efter exploateringen med de renings- och fördröjningsåtgärder som föreslås. Efter rening i dagvattendammen väntas ytterligare rening ske som innebär att de halter som når recipienten understiger både riktvärdet och de aktuella halterna före exploatering.

Till granskningen har PM för dagvatten reviderats med ny handling daterad 2017-09-29. I utredningen bedöms de marginella tillskott av urbana föroreningar som orsakas av detaljplanen inte ha någon negativ påverkan på Verkaås möjligheter att uppfylla Miljökvalitetsnormer eftersom de angina gräns- och riktvärdena underskrids.

Värme

Det finns möjlighet att ansluta tillkommande bebyggelse till fjärrvärme, vilket från miljösynpunkt är ett hållbart uppvärmningsalternativ.

El, tele

I det nordvästra naturområdet har Vattenfall en befintlig transformatorstation. Tillkommande transformatorstationer placeras på kvartersmark, i samråd med ledningsägaren och fastighetsägaren, varefter området byggs ut. Nya transformatorstationer anläggs som egna fastigheter. Utrymme för nya elledningar finns reserverade längs områdets lokalgator. Elledningar inom kvartersmark placeras i samråd med ledningshållaren och fastighetsägaren.

I mitten av planområdet finns idag en telemast med en höjd på 60 meter. Då masten står olämpligt utifrån föreslagen exploatering avses den flyttas söderut till ett område med god mottagning i anslutning till befintlig servitutsväg. En flyghinderanalys togs fram för masten i samband med att planförslaget gick ut på samråd. Luftfartsverket har efter flyghinderanalysen inget att erinra mot detaljplanen.

Befintliga och tillkommande ledningar avses förläggas i lokalgata.

Avfall

Gällande krav och riktlinjer inom avfallsområdet ska följas. Soppbilar får inte göra några backrörelser eller köra på gång och cykelvägar. Utrymme för avfallshantering för verksamheterna ska inrymmas inom fastigheten.

Störningar och risker

Buller

Planområdet kringgärdas bland annat av E4, Norrsundavägen (väg 859), Ostkustbanan och Arlandabanan. Området ligger även inom flygbullerexponerad zon (Arlanda) där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dB(A). Därmed är dagens trafikbullernivå i området hög. Trafiken som genereras av verksamhetsområdet beräknas ha liten inverkan på trafikbullret i närheten. Som mest påverkas ekvivalent ljudnivå utmed Norrsundavägen med något mindre än 1 dB. Här finns idag inte några bostäder.

I dag är det inte känt vilka verksamheter som kommer att etablera sig i verksamhetsområdet. Det planeras för handel, kontor, hotell och småskalig ickestörande industri. Förväntat buller i ett industriområde av denna typ är körande tunga fordon, lastning och lossning samt stationära bullerkällor som till exempel takfläktar. För hotell

och andra verksamheter regleras enbart ljudnivån inomhus. Det innebär att ljudkraven klaras genom att fasad och fönster ges tillräckligt god ljudisolering.

Närmsta bostadshus som kan påverkas av bullret från verksamhetsområdet är Vallstanäs 2:3 strax norr om Skansvägen. Trafikbullernivån orsakad av verksamhetsområdet beräknas till 40-45 dBA dygnsekvivalent för alternativet med Hammarby trafikplats. Utan Hammarby trafikplats beräknas den vara något lägre. Verksamhetsområdets trafik påverkar alltså inget bostadshus så att det erhåller över 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För mer information se bullerutredningen

Vibrationer

Både Ostkustbanan och Arlandabanan kan påverka området med vibrationer. Riktvärdet på 0,4 mm/s vägd RMS ska tillämpas vid nybyggnad av bebyggelse. Även stomljud bör beaktas.

Skyddsavstånd

Ramböll genomförde under 2014 en riskanalys vars syfte var att utreda riskbilden som planområdet exponeras för, samt säkerställa att den fysiska planeringen av området resulterar i en säker miljö för personer som befinner sig i området. Riskanalysen har kompletterats till granskningen, 2017-07-05, med förslag på åtgärder för att minska individrisken i samband med farligt godsleder.

Väg

Skansvägen betraktas som en sekundär transportled av farligt gods då det är den vägen som används vid transporter till och från närliggande industriområde. Riskanalysen från Ramböll från 2014 visar att individrisknivån längs Skansvägen är acceptabel även utan riskreducerande åtgärder. Efter synpunkter från Länsstyrelsen i samrådet har en kompletterad riskutredning tagits fram som redogör för åtgärder för den bebyggelse som ligger inom Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd. Den kompletterade riskutredningen (Brandskyddslaget 2017-07-05) föreslår åtgärder för bebyggelsen intill Skansvägen, även om 25 meter hålls bebyggelsefritt. Länsstyrelsen skyddsavstånd för handel och tillfällig vistelse sträcker sig till 75 meter från vägkant. För kontor och industri gäller 40 meter. Då ovan nämnda verksamheter uppförs närmare väg med farligt gods än angivna skyddsavstånd ska säkerhetsåtgärder vidtas. Detaljplanen reglerar att om hotell eller handel uppförs inom 75 meter från vägkant ska utrymningsväg och friskluftsintag placeras bort från riskkällan, samt att fasader som exponeras direkt mot riskkällan ska uppföras i obrännbart material. Riskutredningen rekommenderar också att mekaniska ventilationssystem ska utföras med central nödavgångsfunktion, det har inte reglerats i detaljplanen. För att hindra att kontor eller annan bebyggelse uppförs inom 40 meter från riskkällan har ett område, 10 meter brett, med prickmark lagts till inom den norra fastigheten mot Skansvägen.

Norrsundavägen, väg 859, är idag varken primär eller sekundär transportled av farligt gods men kan komma att bli sekundär transportled av farligt gods om det uppförs verksamheter inom planområdet som föranleder transport av farligt gods. I riskanalysen görs antagandet att individrisknivån även kommer vara acceptabel för Norrsundavägen utan riskreducerande åtgärder. Länsstyrelsen i Stockholm förordar alltid 25 meter bebyggelsefritt mellan transportled av farligt gods, primär som sekundär, och bebyggelse vilket har beaktats i detaljplanen.

Järnväg

På Ostkustbanan transporteras stora mängder farligt gods. Riskutredningen anger en ökning med 50 % av trafiken, mot prognos ger ett resultat där det vid 30 meters avstånd bedöms vara acceptabel individrisknivå. Luftledningar till tågen finns på ömse långsidor av planområdet, vilket även de kräver ett visst skyddsavstånd. I planförslaget beaktas ett säkerhetsavstånd om 30 meter mellan spårmitte och den nya bebyggelsen med tanke på urspårning, farligt gods samt luftledningar, vilket är i enlighet med de rekommendationer riskanalysen hänvisar till. Den kompletterade riskanalysen anger rekommendationer för åtgärder för bebyggelsen som ligger mot Ostkustbanan precis som för bebyggelsen mot Skansvägen. För att tillgodose Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd har användningen justerats till granskningen, vilket innebär att handel inte kan uppföras på de två byggrätterna som ligger intill järnvägen. Det innebär att de rekommenderade skyddsavstånden för verksamheter och kontor (30 meter) kan klaras utan ytterligare åtgärder.

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

Som bedömningsgrunder av föroreningsgraden i området har Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (Naturvårdsverket, 2009) använts.

En markmiljöteknisk undersökning har utförts. Det har konstaterats att arsenik och kadmium förekommer i området, men inte i sådana halter att någon kompletterande undersökning bedöms behövas.

Radon

Markradon inom planområdet har värden på mellan låg och normal nivå. Byggnader ska uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärdena underskrider de tillåtna värdena.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer för luft är bindande nationella föreskrifter vilka ska spegla den lägsta godtagbara luftkvaliteten som människa och miljö tål enligt befintligt vetenskapligt underlag. Inga beräkningar av luftkvaliteten har gjorts. Enligt de översiktliga beräkningar som gjorts av Östra Sveriges Luftvårdsförbund ligger luftkvaliteten i området väl under miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och bensen. För partiklar PM 10 ligger halten längs E4 strax under gällande miljökvalitetsnorm (beräknat 2010).

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 miljö kvalitetsnormer. 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 miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Verkaån har god ekologisk status och kemisk god ytvattenstatus (exklusive kvicksilver). Verkaån ska uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2015. Den kemiska statusen föreslås till måttlig beroende av att nickel och kvicksilver överskrider gränsvärden.

Inför kommande förvaltningscykel (2016-2021) föreslås måttlig ekologisk status, beroende på konnektivitet och otillfredsställande morfologiskt tillstånd. Dessa termer beskriver möjligheten till spridning och fria passager för djur, växter, sediment och organiskt material i uppströms och nedströms riktning och från vattenförekomsten till omgivande landområden samt i vilken omfattning vattendraget är mänskligt påverkat i exempelvis form och strukturer.

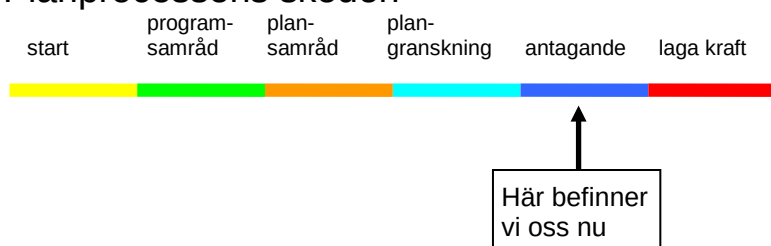
Med de föreslagna reningsåtgärderna bestående av LOD på kvartersmark, trög avledning genom diken och en översilningsyta i områdets lågpunkt, överskrider halterna riktvärdena marginellt för bly, olja och BaP. För de flesta beräknade ämnena minskar däremot koncentrationen av föroreningar efter exploateringen genom de renings- och fördröjningsåtgärder som föreslås. Föreslagen åtgärd innebär fördröjning inom planområdet och sedan föreslås dagvattnet ledas till den befintliga dammen där ytterligare rening sker. Enligt dagvattenutredningen innebär reningen att de halter som når recipienten understiger både riktvärdet och halterna före exploatering.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planprocessens skeden



Planarbetet bedrivs med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Planprocessens beräknade tider:

- Beslut om samråd i Bygg- och trafiknämndens Arbetsutskott Februari 2017
- Beslut om granskning i Bygg- och trafiknämnden Oktober 2017
- Beslut om köp- och Exploateringsavtal i Kommunfullmäktige Januari 2017
- Beslut om antagande i Bygg- och trafiknämnden Februari 2018

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år.

Ansvarsfördelning

Åtgärd	Utförs av	Finansieras av
Planarbetet	Sigtuna kommun	Rosersbergs Exploaterings AB
Exploateringsförberedande åtgärder, t.ex. utredningar, hantering av markföroreningar	Rosersbergs Exploaterings AB	Rosersbergs Exploaterings AB
Iordningsställande av allmän plats	Rosersbergs Exploaterings AB, överlåtes sedan till Sigtuna kommun	Rosersbergs Exploaterings AB
Alla erforderliga fastighetsbildningar och anläggningsåtgärder	Rosersbergs Exploaterings AB	Rosersbergs Exploaterings AB

VA-systemet	Rosersbergs Exploaterings AB, överlåtes sedan till SIVAB. (Gäller vatten- och spillvattensystem, ej dagvattensystem. Dagvattensystem överlåtes till gemensamhetsanläggning.)	Rosersbergs Exploaterings AB
-------------	--	------------------------------

Avtal

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan Sigtuna kommun och Rosersbergs Exploaterings AB som reglerar ansvar och kostnader för framtagandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Sigtuna kommun, Rosersbergs Exploaterings AB och Sigtuna Vatten & Renhållning AB. Rosersbergs Exploaterings AB överlåter del av Rosersberg 11:15 till Sigtuna kommuns fastighet Rosersberg 10:262 utan ersättning.

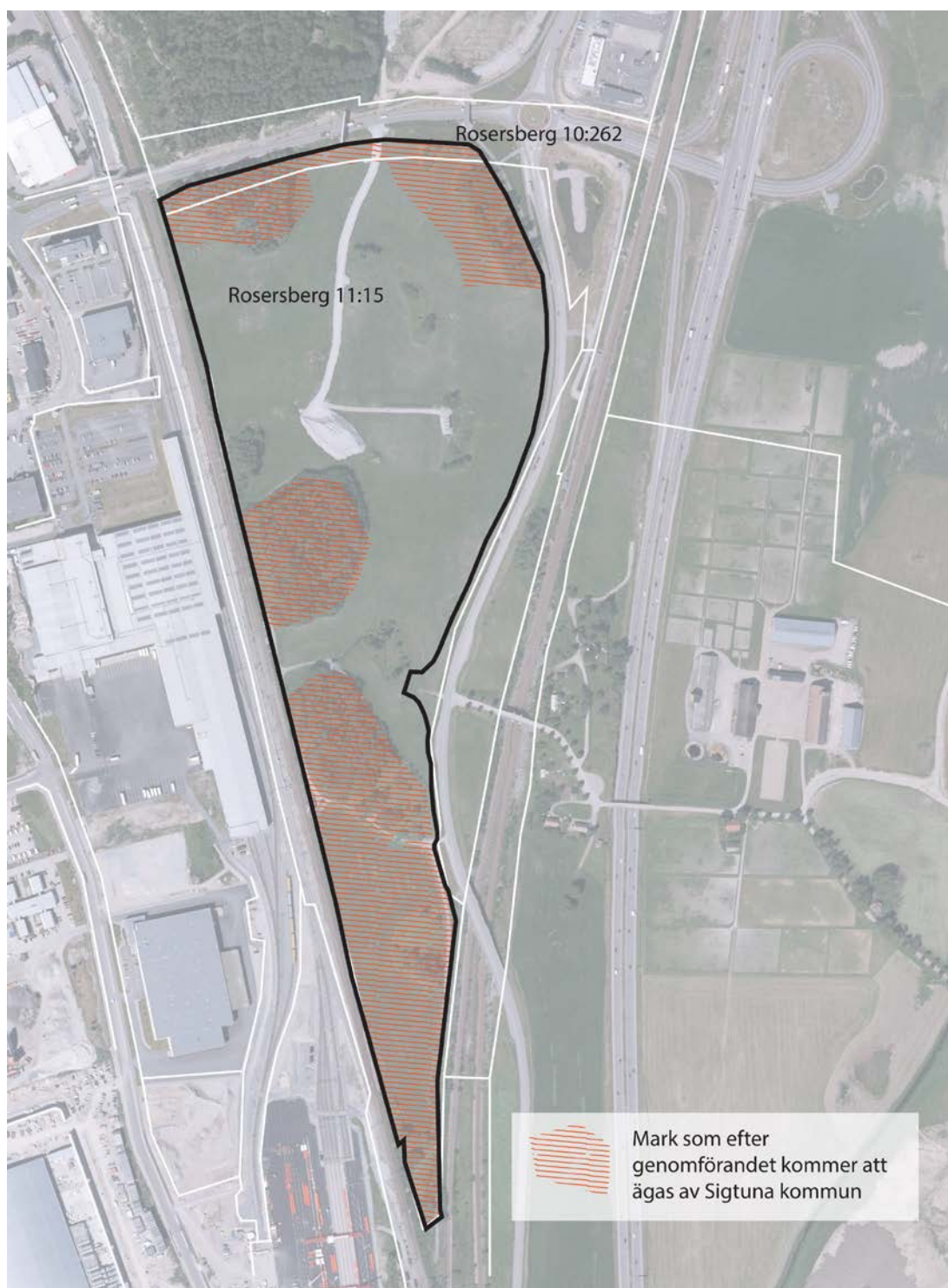
Avtalet ska också reglera utbyggnaden av det lokala allmänna VA-nätet. Rosersbergs Exploaterings AB ska projektera och bekosta utbyggnaden av det allmänna lokala VA-nätet, Sigtuna Vatten & Renhållning ska ges möjlighet att godkänna VA-ritningar innan byggstart och dess Tekniska standard ska följas. Sigtuna Vatten & Renhållning övertar det allmänna lokala VA-nätet efter godkänd slutbesiktning utan ersättning.

Anläggningsavgiften för vatten & avlopp reduceras med 50 % enligt vid varje tid gällande taxa för Sigtuna kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning.

Fastighetsrättsliga frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Detta medför att Rosersbergs Exploaterings AB överlåter naturmarken till kommunen, totalt en areal om ca 94 436 kvadratmeter. Kartan nedan visar den mark som efter genomförandet tillfaller Sigtuna kommun. Karta 2 anger vilka ytor som överförs från Kilenkrysset till kommunen.



Kartan anger vilka ytor inom planområdet som kommunen kommer att äga efter ett genomförande.



Kartan anger de ytor som överförs från Kilenkrysset till Sigtuna kommun.

Fastighetsbildning

Berörda fastigheter i detaljplanen är Rosersberg 10:262 som ägs av Sigtuna kommun och Rosersberg 11:15 som ägs av Rosersbergs exploatering AB.

Rosersbergs Exploaterings AB bekostar och ansöker om erforderlig förrättning hos Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar

Uppförandet av gemensamhetsanläggningar som krävs för exempelvis dagvattenhantering och gator sker genom att Rosersbergs Exploaterings AB ansöker om erforderlig förrättning hos Lantmäteriet. Vid förrättningen bestäms vilka fastigheter som ska ingå och deras respektive andelstal. Ingående fastigheterna delar sedan på kostnaden för förrättningen.

Vägen kommer inte vara allmän, med anledning av att vägen inte utgör en genomfart, kommunen kommer att säkra tillgången till den allmänna platsen genom att delta i gemensamhetsanläggningen.

Ledningsrätt

Allmänna ledningar, exempelvis VA-ledningar eller elledningar, inom kvartersmark ska säkerställas med ledningsrätt eller annan lämplig fastighetsbildningsåtgärd utförd av lantmäteriet.

Fastighetskonsekvenser

Fastighet	Ägare	Konsekvenser
Rosersberg 10:262	Sigtuna kommun	• Utökas med områden som anges i kartan ovan, vilket medför att Sigtuna kommun får ansvar för skötseln av naturmarken samt marken med trafikändamål.
Rosersberg 11:15	Rosersbergs Exploaterings AB	• Avstår utan ersättning de områden som anges av kartan ovan vilket medför att Rosersbergs Exploaterings AB inte längre ansvarar för skötseln av naturmarken samt marken med trafikändamål.

Ekonomiska frågor

Planens genomförande bekostas av Rosersbergs Exploaterings AB. Mark och anläggningar för vilka kommunen blir huvudman ska överlåtas till kommunen utan ersättning.

Planområdet ska anslutas till det allmänna VA-nätet. Rosersbergs Exploaterings AB bekostar utbyggnaden av det allmänna lokala VA-nätet och betalar därför endast anläggningsavgift enligt vid tidpunkt gällande VA-taxa med ett avdrag på 50 %.

Tekniska frågor

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

Rosersbergs exploatering AB ansvarar för och finansierar genomförda och framtida utredningar som kan krävas för bygglov och exploatering. Hitintills har följande utredningar gjorts:

- Trafikutredning
- Miljö- och landskapsinventering

- Markteknisk undersökning
- Arkeologiska undersökningar
- Dagvattenutredningar, kompletterad 2017-08-21
- Riskanalys, kompletterad 2017-07-05
- Bullerutredning
- Påverkan på fåglar och svartpälsbin
- Förprojektering av gata och VA

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

PLANENS KONSEKVENSER

Miljökonsekvenser

Hänsyn tas till fornlämningarna och deras bevarande säkerställs genom planbestämmelser. Den öppna landskapsbilden kommer att påverkas men bedömningen är att den redan idag är delvis påverkad av omkringliggande vägar, järnvägar och verksamheter.

Området är del av ett område som är utpekad som ekologiskt särskilt känsligt område i översiktsplanen. Dessa områden ska så långt det är möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön. Vid förändrad markanvändning ska ekologiska värden beaktas. Detta görs genom att åkerholmarna samt del av jordbruksmarken i söder bevaras och planläggs som naturmark.

Sociala konsekvenser, barnkonsekvenser

Genom sitt instängda läge mellan järnväg och större trafikleder har området inte varit en naturlig plats för rekreation eller för barn och ungdomar att vistas på. Vid planens genomförande kan utspärade naturområden komma att användas för rekreation för de som arbetar i området, dock troligen i en mindre omfattning.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär att jordbruksmark kommer att tas i anspråk. Bedömningen är dock att marken redan idag är så pass fragmenterad att det inte är ekonomiskt lönsamt att driva jordbruk inom området.

Detaljplanen möjliggör för fler verksamheter att etablera sig vilket innebär ett tillskott av arbetsplatser inom Sigtuna kommun.

Övriga miljökonsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till några direkta störningar för omgivningen. En visuell påverkan kommer finnas från omgivande vägar, järnvägar och bebyggelse. Bullret från tillkommande verksamheter kommer inte att vara störande för omgivningen. Störningar kan förekomma under byggtiden.

MEDVERKANDE

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med ETTELVA Arkitekter AB genom planarkitekt Lina Kumlin.

Märsta 2018-02-20

Andreas Thoor
Plan- och bygglovschef

Rebecka Olsson
Planarkitekt

Josefin Redtzer
Mark och exploatering