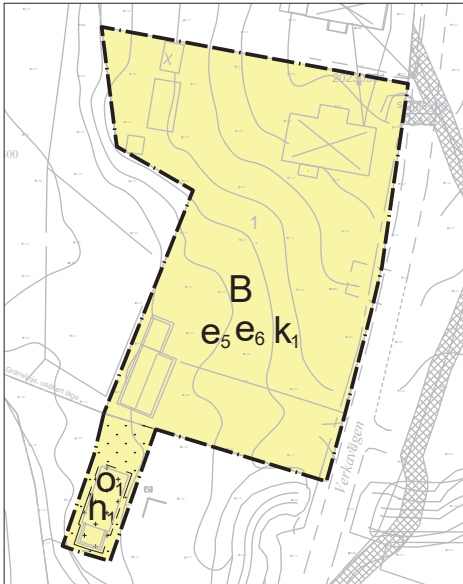


Plankarta



Skala 1:1000 (A3)



Planbestämmelser GRÄNSBETECKNINGAR

Planområdesgräns
Egenskapsgräns

BESTÄMMELSER SOM UTGÅR

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

NATUR Naturområde. Mindre tekniska anläggningar, t.ex. transformatorstation kan ställas upp i naturmark. Högst en huvudbyggnad i högst två våningar. Störst BYA 250 m². Högst ett uthus i högst en våning. Största BYA 50 m².

BESTÄMMELSER SOM TILLKOMMER

Kvartersmark
B Bostäder.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte föras med byggnad
Marken får endast föras med uthus

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta totalhöjd är 5 meter

Takvinkel
0₁ Takvinkel får vara mellan 15 och 45 grader

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller inom kvartersmark.

Utnyttjandegrad

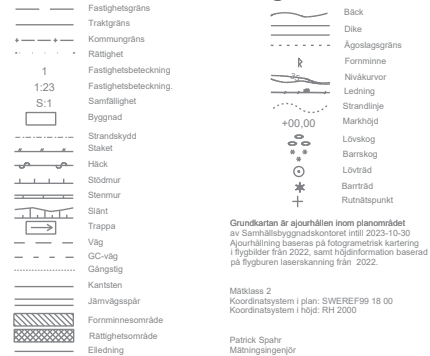
e₅ Största byggnadsareal är 250 m² per huvudbyggnad. Högst en huvudbyggnad i högst två våningar.
e₆ Största tillåtna sammantagna byggnadsareal i kvadratmeter för kompletteringsbyggnad är 180 kvm, i högst en våning

Varsamhet
k₁ Kulturhistoriskt värdefull miljö, om- och tillbyggnader ska göras med extra varsamhet

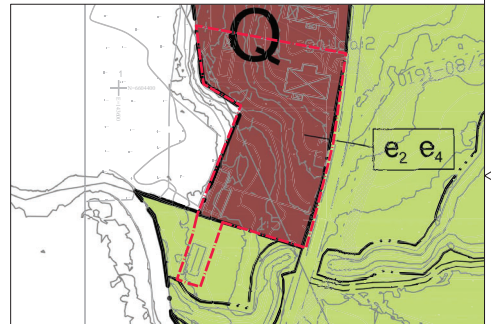
Ändrad lovplikt

Bygglag krävs även för attefallsälgårder.

Grundkartans beteckningar



Utsnitt gällande plan, C4



insekter. Då marken är så pass näringspåverkad bedöms landmiljöns naturvärden som låga. Ladan i sig kan dock vara en bopäls för fåglar, insekter och fladdermöss.

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

Planändringens konsekvenser

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

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

Detaljplanen möjliggör överföring av mark till Verka 1:5.

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

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

Översiktsskarta



Sigtuna kommun

Södregatan 20, 195 85 Märsta, Tel. 08-591 280 00

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande

PBL 2010:900

KS/2022:106

Ändring av detaljplan för
Rosersberg södra industriområde del II

Påbörjad genom planuppdrag den 31 maj 2022

Beslut om antagande den 14 december 2023, § 140

Laga kraft 15 januari 2024

På plankartan har planområdesgränsen ritats så att den följer fastighetsgränsen för Verka 1:5 samt innefattar hela den byggnad som ämnades att planläggas för ändamål bostäder i enlighet med syftet för ändringen av gällande detaljplan DPL 135A. Självutvärdering enligt 36 § Förvaltningslagen FL2017:900, 2024-11-28 § 146

Anna Dahlberg
PLANFÖR

Agnes Wolter
PLANARKRITIK

SKALA
A3=1:1000

REDAV
Emelie Göransson

REDAV
2023-06-15

BET
334Ä

Planhandlingar

Ändring av detaljplan DPL 285 består av denna handling.

Bakgrund och planprocess

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

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

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

Lämplighetsprövning enligt 2 kap. PBL

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

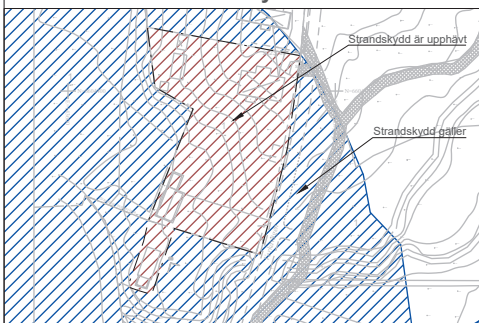
Planändringens syfte och huvuddrag

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

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

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

Illustration av strandskyddsbestämmelse



Utsnitt flygfoto från 60-talet över planområdet

