



Antagandehandling

DNR BTN 2006/0341-214:R

NORMALT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan för

Rosersbergs södra industriområde

omfattande fastigheten Rosersberg 11:15 m. fl,
Sigtuna kommun, Stockholms län



Delar av planområdet sett från sydöst. Foto Rosersbergs Exploatering AB.

STADSBYGGNADSKONTORET mars 2008



Detaljplan för

Rosersbergs södra industriområde

omfattande fastigheten Rosersberg 11:15 m. fl,

Sigtuna kommun, Stockholms län

Samrådshandling

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser daterad 2008-03-25

Planbeskrivning daterad 2008-03-25

Genomförandebeskrivning daterad 2008-03-25

Utlåtande daterad 2008-03-25

ÖVRIGA HANDLINGAR

Fastighetsförteckning

Miljökonsekvensbeskrivning 2007-11-20

Utredningar:

- Område för detaljplan, Rosersberg 11:27, översiktlig granskning avseende arkeologi
- Rosersberg södra industriområde, Särskild arkeologisk utredning
- Rosersberg 11:27, Naturinventering
- Rosersberg 11:27, Bryninventering
- Lindsunda 8:1 och Verka 1:1, Naturinventering
- Idéstudie BRÖT PM7/2002, Kombiterminal nord (Stor-Stockholm)
- Förstudie, KombiNorr, Ny kombiterminal i norra Stockholmsregionen
- Hydrologisk utredning- Rosersberg 11:27, Underlags-PM för MKB
- Hydrologisk utredning- Rosersberg 11:27
- VA-utredning
- Rapport dagvattenutredning Rosersberg 11:27
- Rosersberg 11:27, Bedömning av dagvattenavledning genom infiltration
- Översiktlig riskanalys, Rosersberg 11:27 m fl, Sigtuna
- Byggnadstekniska förutsättningar, Rosersberg 11:27
- Trafikstudie, Södra Rosersbergs industriområde 11:27
- Trafikstudie, Rosersberg 11:27

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av industriverksamheter på fastigheten Rosersberg 11:15 m fl.

Planområdet avses bebyggas med byggnader för industri, lager och handel. Inom planområdets östra del, längs med Ostkustbanan, kan även spåranknuten logistik anordnas.

I Banverkets utredning om en kombiterminal i norra stor Stockholm pekas denna plats ut som den mest lämpliga. Banverket har inte fattat något beslut i frågan med möjligheterna finns att det kan bli en omlastningsterminal mellan tåg och lastbilstrafik.

Planområdets gynnsamma läge med närheten till E4, Arlanda och järnvägen gör att området är särskilt lämpat för varuhantering, lager, spedition och dylik verksamhet. Målsättningen är att skapa ett varierat utbud av tomter för arbetsplatser i överrensstämmelse med marknadens framtida behov.

Planens intentioner överrensstämmer med kommunens översiktsplan, antagen 2002, som pekar ut området som nytt arbetsområde med krav på detaljplan. Området är inte detaljplanlagt. Två mindre delar i den norra delen tillhör befintliga detaljplaner för Rosersbergs arbetsområde. Dessa delar ersätts genom tillkomsten av denna detaljplan.

Detaljplanen har utformats för att inte omöjliggöra att en framtida expansion av arbetsområdet kan ske söder om planområdet.

BEHOVSBEDÖMNING

Platsen

Planområdet består av oexploaterad naturmark och jordbruksmark. Den västra delen utgörs av kuperad skogsmark. Större delen består av grandominerad blandskog, men i den mer kuperade västra delen finns även hällmarkstallskog. Mellan höjderna ligger fuktiga områden. Ett område med alsumpskog är utpekad som område med högt naturvärde i kommunens inventering av värdefull naturmark. Den östra delen av området består av mjukt böljande jordbruksmark med flera större och mindre åkerholmar som innehar ett generellt biotopskydd.

Planområdet har inga utpekade rekreationsintressen men används av boende i omgivningen. Här finns fina cykelvägar och stigar.

Planområdet avvattnas söderut via diken och kulvertar under järnvägen till Verkaan i öster och Oxundasjön i väster.

I stort uppvisar planområdet ringa förekomst av fornlämningar. Inom planområdet finns två registrerade fornlämningar samt en kulturhistoriskt intressant bebyggelsegrupp.

En särskild arkeologisk utredning har tagits fram (*"Rosersberg södra industriområde, Särskild arkeologisk utredning, Arkeologikonsult rapport 2007:2121"*) och godkänts av länsstyrelsen. Enligt länsstyrelsen är planområdets förekomster av fornlämningar inte av den betydelsen att en exploatering inte kan genomföras. Registrerade fornlämningar ska under-

sökas innan borttagande. För övriga kulturhistoriska lämningar rekommenderas inga vidare antikvariska åtgärder.

Planområdet ligger söder om Rosersberg industriområde som i norr gränsar till Rosersbergs villastad. Stora delar av industriområdet är idag bebyggt och ytterligare bebyggelse pågår i omgivningen, närmast norr om aktuellt planområde.

Planområdet är oexploaterat och utgör en utvidgning av den södra delen av industriområdet. I kommunens översiktsplan är planområdet redovisat som förändringsområde och arbetsområde med krav på detaljplan.

Planområdet ligger inom flygbullerstörd zon (Arlanda) där den ekvivalenta ljudnivån överskrider 55 dB(A). Planområdet gränsar i öster till stambanan. Öster om industriområdet ligger Ostkustbanan, Arlandabanan och E4 i ett samlat stråk.

Luftkvaliteten i området är generellt god och halter av olika föroreningar ligger väl under gällande miljökvalitetsnormer. Undantag är E4 där riktvärden för partiklar PM 10 överskrider eller ligger nära ett överskridande.

Inga riksintressen eller andra skyddade områden berörs av planen men gränsar till riksintresset Ostkustbanan.

Påverkan

Planen omfattar ett cirka 81 ha stort område. Rosersbergs industriområde är enligt gällande översiktsplan redovisat som förändringsområde och arbetsplatsområde med krav på detaljplan. Planen utformas som en generellt hållen plan med en angiven exploateringsgrad. Vilka verksamheter som kommer att finnas inom planområdet är inte klart.

Planen innebär att naturmark i hög grad kommer att hårdgöras vilket påverkar dagvattenavrinningen i området. Avrinningen från området kommer att öka i och med att marken inte kan ta hand om vattnet. Dagvatten från hårdgjorda ytor kommer att vara förorenat. Värdefull naturmark kommer att tas i anspråk och landskapsbilden kommer att förändras radikalt. Påverkan på naturmarken är irreversibel. En exploatering av planområdet kommer att medföra ökad biltrafik till och från Rosersbergs industriområde. Trafiken kommer att öka längs Norrsundavägen. Om trafikplatsen vid väg E4 (trafikplats Rosersberg) byggs kommer den föreslagna exploateringen inte att påverka trafikmängden längs Norrsundavägen nämnvärt.

Framtida verksamheter är inte kända men planen medger tunga industrier samt lager och handel. Alla typer av industrier kan etablera sig och hantering av farligt gods kan komma att hanteras inom området. Den östra delen planläggs så att även spåranknuten logistik kan förekomma.

Sammantaget bedöms påverkan som störst för naturvärden, stads- och landskapsbild och dagvattenhantering.

Ställningstagande

Planområdet kommer att tas i anspråk för industriändamål vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan för följande områden:

- naturmiljö/odlingslandskap
- stads- och landskapsbild
- luftkvalitet
- hydrologi och dagvatten
- energihushållning
- buller från vägtrafik.

Av ovan uppräknade områden bedöms naturmiljö/odlingslandskap, stads- och landskapsbild samt hydrologi och dagvatten vara de områden som påverkas mest negativt av planförslaget. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram.

Området planläggs så att spåranknuten logistik kan vara ett utvecklingsalternativ i framtiden. Om detta blir aktuellt ska en separat MKB enligt Miljöbalken upprättas för projektet som visar på hur verksamheten påverkar området och vilka åtgärder som måste vidtas för denna typ av verksamhet. Detta gäller framför allt hanteringen av dagvattnet med avseende på ökad avrinning och risk för olyckor.

PLANDATA

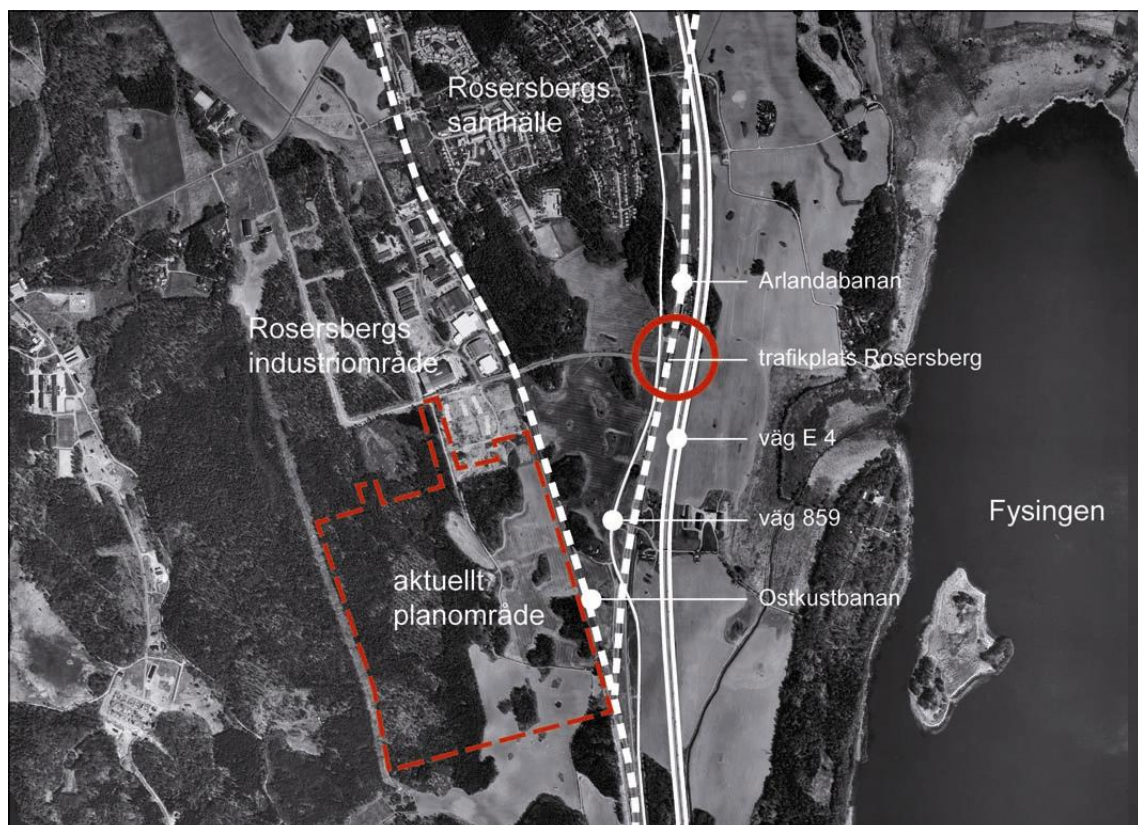
Lägesbestämning

Planområdet ligger söder om Rosersbergs industriområde, cirka fem kilometer söder om Märsta. Området är idag oexploaterat.

I norr gränsar området bl a till delar av Rosersberg 11:15, Rosersberg 11:93, Rosersberg 11:94 och Rosersberg 10:262. I väster och söder ligger fastigheterna Rosersberg 11:8, Lindsunda 8:1 och Lindsunda 8:2, som består av naturmark. I öster gränsar planområdet till Ostkustbanan, Rosersberg 3:1.

Areal och markägförhållanden

Fastigheten Rosersberg 11:27 har under utställningstiden ändrat beteckning till Rosersberg 11:15. Planområdet omfattar cirka 81 ha och består till största delen av Rosersberg 11:15 och mindre delar av fastigheterna Rosersberg 11:93, Rosersberg 11:94 och Rosersberg 10:262. Rosersberg 11:15 ägs av Rosersbergs Exploatering AB. Centralt i området ligger Spångs Soldattorp 1:1, som är i privat ägo.



Aktuellt planområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen "Översiktsplan 2002" är området redovisat som förändringsområde och arbetsområde med krav på detaljplan. Planen gränsar till Ostkustbanan som utgör riksintresse för kommunikation. Inom planområdet finns inga riksintressen för kulturmiljövård eller naturvård.

Området gränsar i väster till en kraftledning som är av riksintresse för kraftförsörjning och i öster utgör E4 riksintesse för kommunikation.

I öster, på andra sidan E4, ligger sjön Fysingen och området runt sjön utgör riksintesse för kulturmiljövård. Området är även viktigt för regionens gröstruktur och har stora friluftsvärden.

Inom planområdet finns en kulturhistoriskt intressant byggnad, Spånga soldattorp. Söder om området finns kulturhistoriskt intressant närmiljö.

Planområdet gränsar i väster till Räddningsverkets övningsområde.

Genom planområdet går en huvudledning för fjärrvärme.

Översiktsplanen markerar en ny trafikplats vid E4 (Rosersbergs trafikplats), nordöst om planområdet. Rosersbergs trafikplats syftar till att skapa bättre tillgänglighet till Rosersbergs samhälle och arbetsområde. Trafikplatsen finns inte med i Vägverkets investeringsplan. Det är därför angeläget att få med den i kommande investeringsplan som gäller från 2010.

Området ingår i en större zon som är påverkat av buller från Arlanda flygplats. De ekvivalenta ljudnivåerna i denna zon ligger över 55dB(A). Järnvägen och E4 bidrar med buller till denna zon.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt. En mindre del av det nordöstra hörnet samt den norra spetsen, omfattande fastigheten Rosersberg 11:60, tillhör befintlig detaljplan "Stadsplan för del av Vallstanäs 2:265 och Rosersberg 2:5 m. fl". Markområdet är idag planlagt för industri- och järnvägsändamål.

Ett avlångt stycke i den norra delen tillhör "Detaljplan för industriområde vid Rosersberg 11:15". Marken tillhör fastigheten Rosersberg 11:93, Rosersberg 11:94 och 10:262 och är planlagd för industrispår med tillfällig användning som naturmark.

Ett smalt markområde i det norra hörnet tillhör "Detaljplan för industriområde vid Rosersberg 11:15". Marken tillhör fastigheten Rosersberg 11:15 och Rosersberg 11:93 och är planlagd som prickad industrimark. Prickmarken tas bort med denna plan.

En vändplan vid lokalgatan tillhörande "Detaljplan för industriområde vid Rosersberg 11:15" tas bort och ersätts med industrimark.

Dessa delar kommer att ersättas med denna detaljplan.

Förstudie kombiterminal

Banverket tog i december 2002 fram en idéstudie för att översiktligt studera tänkbara lokaliseringar av en ny kombiterminal i norra Storstockholm. (*Idéstudie, BRÖT PM7/2002-12, Kombiterminal nord (stor-Stockholm), Banverket*). I studien undersöktes tolv olika alternativ översiktligt.

Under sommaren 2006 skickade Banverket ut en förstudie på remiss där fyra alternativ studerades mer utförligt. (*KombiNorr, Ny terminal i norra Stockholmsregionen, Banverket Förslagshandling juni 2006*). Tre lokaliseringar ligger i Sigtuna kommun (Arlanda, Rosersberg, Brista) och ett i Upplands Väsby kommun (Stora Väsby). I förstudien är Rosersberg industriområde det alternativ som främst förespråkas. Den mark som i förstudien är aktuell för ett kombiterminal är hela den östra delen av planområdet, längs med banvallen.

Beslut om hur arbetet med en kombiterminal ska bedrivas vidare har inte tagits av Banverket. En ny kombiterminal finns inte med i Banverkets investeringsplan.

Området planläggs så att spåranknuten logistik kan vara ett utvecklingsalternativ i framtiden. Den östra delen får tillägget ”spåranknuten logistik” tillsammans med industrianvändningen. Om detta blir aktuellt ska en separat MKB enligt Miljöbalken upprättas för projektet som visar på hur verksamheten påverkar området och vilka åtgärder som måste vidtas för denna typ av verksamhet. Detta gäller framför allt hanteringen av dagvattnet med avseende på ökad avrinning och risk för olyckor.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2006-05-08, § 105 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för nytt industriområde inom ROSERSBERG 11:27, omfattande fastigheten Rosersberg 11:27 m fl, i Rosersberg, Sigtuna kommun, Stockholms län.

Planärendet skall hanteras med normalt planförfarande och har inletts med ett detaljplane-program.

Program

Ett program för planområdet har tagits fram och varit ute på samråd under juli-augusti 2006. Programmet sammanfattade områdets förutsättningar och dess problemställning. I programmet framhölls att en rad olika utredningar skulle tas fram och ligga som grund för planarbetet.

Inkomna synpunkter finns sammanfattade i en samrådsredogörelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdets västra delar består av kuperad skogsmark blandat med hållmark. Gran är dominerade och inslag finns av björk och tall, framför allt i de högre delarna. I sänkorna finns våtmarker.

De östra delarna av planområdet består av öppen jordbruksmark med åkerholmar. Synliga bergsytor finns även i åkerholmarna och i själva åkern. Skogsmarker som gränsar till jordbruksmarken i söder har inslag av ädellöv som ek och hassel. I övrigt består skogen av ordinar barrskog med inslag av framförallt björk. På sina ställen finns enbuskar som tyder på att markerna varit mer öppna. Sannolikt har skogsbete förekommit. Våtmarker förekommer i lersänkorna.

Höjdskillnaderna är stora inom planområdet. I den sydöstra delen ligger marken på ca +15 meter medan det i de högre partierna i väster sträcker sig ända upp till +40.



Skogsmark i områdets södra del. Foto Tyréns AB.

Naturvärden

En naturinventering över Sigtuna kommun togs fram 2005 av Ekologigruppen (*Naturinventering Sigtuna kommun. Fas 1. 2005*”).

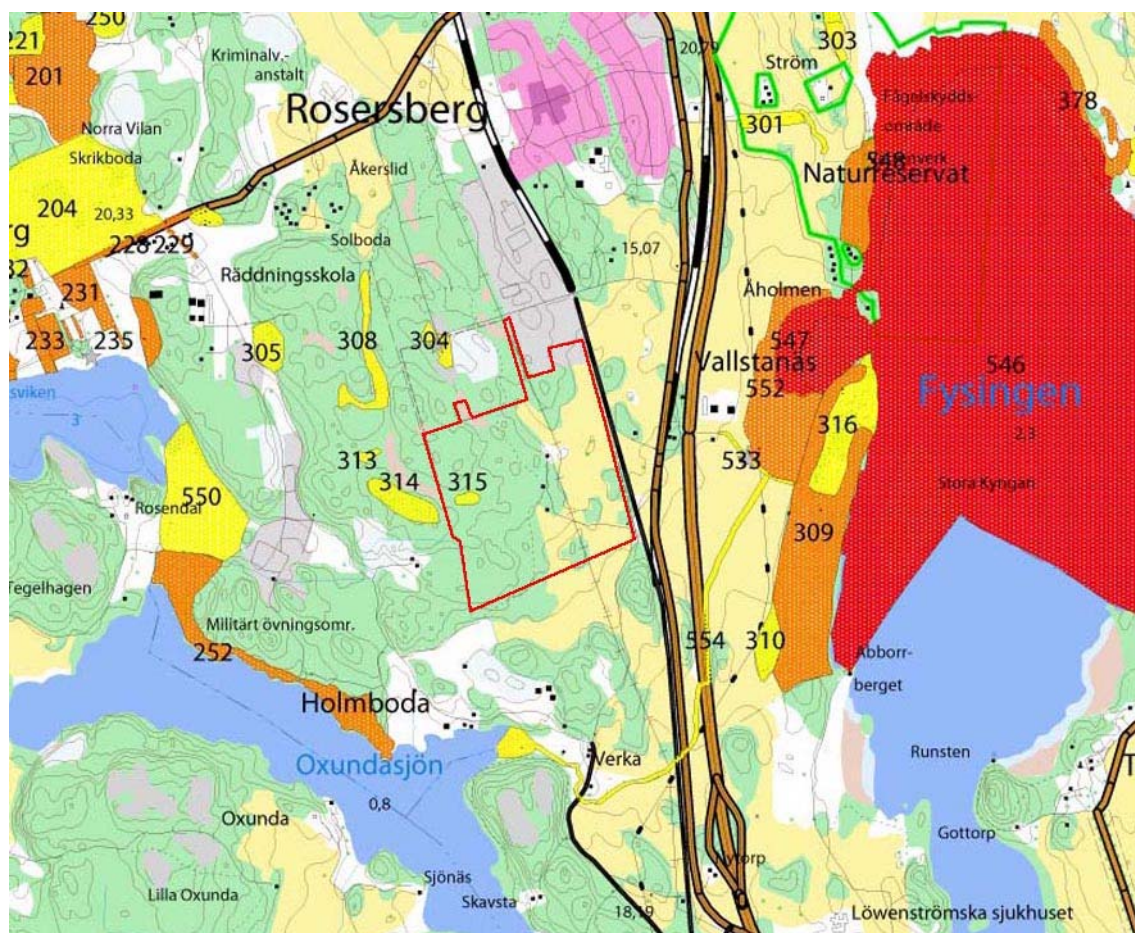
En naturinventering för planområdet togs fram under sommaren 2006, (*Rosersberg 11:27, Naturinventering 2006-07-17, Tyréns*). Det har även tagits fram en bryninventering för att undersöka områdets innehåll på bevarandevärda bryn. (*Rosersberg 11:27, Bryninventering 2007-02-18, Tyréns*)

Planen berör en alsumpskog med högt naturvärde (nr 315) utpekad i den kommunövergripande naturinventeringen. Alsumpskogen består av mogen skog med tydliga sockelbildningar. De ekologiska sambanden med intilliggande habitat är mycket starka.

Strax utanför gränsen till planområdet ligger en hållmarkstallskog med högt naturvärde (nr 314). Hållmarkstallskogen har ett stort inslag av gamla tallar och mycket lång obruten trädkontinuitet. Nr 314 berörs inte direkt av planen.

I jordbruksmarken finns ett par åkerholmar som omfattas av det generella biotopskyddet. De flesta brynzoner i området slutar idag tvärt mot den odlade marken, en tydlig brynzon saknas därför. Vegetationen består i huvudsak av gran och björk.

Inga ytterligare höga naturvärden påträffades vid inventeringstillfällena.



Planområdet med naturvärde nr 315 och strax utanför nr 314.. Karta från kommunens naturinventering.

En naturinventering har tagits fram efter samrådet som omfattar området söder om planområdet med Verkaån. (*Lindsunda 8:1 och Verka 1:1, Naturinventering 2007-11-22, Tyréns*). Inom fastigheterna Lindsunda 1:1 och Verka 1:1 finns enligt kommunens naturinventering inga utpekade naturvärden, förutom Verkaån. Området består av delvis öppen jordbruksmark och skogbeksådda höjdparter. Skogen består av ordinär barrskog med inslag av björk. På hållmarkerna dominerar tall och gran.

Verkaån har ett högt naturvärde och längs ån gäller strandskydd på 100 meter. Ån belastas av avrinning från jordbruksmark och dagvatten från E 4. Åns botten består av sten och grus vilket är gynnsamt för syresättningen av vattnet och bottenfaunan. Inga rödlistade arter påträffades i bottenfaunan.

Regional grönstruktur

Den västra delen av planområdet ingår i den östliga delen av ett större skogsområde som sträcker sig från Mälaren och österut. Planområdet ligger utanför avgränsningen av Järvakilen enligt RUF 2001, men ingår i det område som beskrivs i rapporten Upplevelsevärden i Järvakilen (Regionplane- och trafikkontoret 2004).

Mellan planområdet och Mälaren finns områden med gammal skog (över 100 år) och höga eller mycket höga upplevelsevärden. I planområdets östra del är markerna öppna jordbruksmarker. Här finns höga upplevelsevärden vad gäller utblickar, kulturhistoria och levande landsbygd.

Djurliv

Djurlivet bedöms bestå av i denna typ av område vanliga arter som älg, räv och hare bland däggdjuren och rödstjärt, bofink, koltrast och lövsångare bland fåglarna. Inga groddjur påträffades vid inventeringstillfällena men våtmarkerna är av värde för groddjur. Ner mot Fysingen finns flera stora barriärer (järnvägen och E4) som hindrar djur att röra sig ditåt.

Verkaån, söder om planområdet, är ett av länets tre mest värdefulla vatten vad gäller naturvård. Ån är vid Verka 1:1 ett fritt strömmande vatten, ett av de få i Oxundaåns avrinningsområde. Längs ån häckar gulärta och tofsvipa. Den rödlistade kungsfiskaren har setts i området. Asp som är en rödlistad fiskart, vandrar upp i Verkaån och har sin lekplats här. Bäver och utter har observerats, som båda är rödlistade och i kategorin sårbar.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet består av en tilltalande blandning av öppen och sluten terräng. Grusvägarna i området är attraktiva att cykla på och i skogen finns ett utvecklat stigsystem. Ridning förekommer på många av stigarna. Väg finns som leder ned mot Verka och Oxundasjön. Jordbruksmarkerna är inte tillgängliga för rekreation och friluftsliv. I planområdets närhet finns ett viktigt område för friluftslivet kring Rosersbergs slott.

Området är i översiktsplanen inte utpekat som värdefullt rekreativt område även om det används för närrekreation av boende i omgivningen.

Söder om planområdet, inom Lindsunda 8:1 och Verka 1:1, finns inga områden utpekade som eller gränsar till områden värdefullt för rekreation och friluftsliv enligt översiktsplanen. En del stigar finns i området vilket visar att det används för rekreation. Jordbruksmarkerna är inte tillgängliga för rekreation och friluftsliv.

Konsekvenser för natur samt rekreation och friluftsliv

De tänkta verksamheterna innebär att stora ytor tas i anspråk för byggnader, hantering och uppställning.

I samband med exploateringen kommer troligtvis större delen av vegetationen att försvinna eller att påverkas. Skogen kommer att avverkas och röjas och nya bryn kommer att skapas. Marken kommer att hårdgöras över stora ytor och detta påverkar områdets vattenbalans och markens förmåga att ta upp dagvatten. Terrängen kommer att omdanas för att krav på lutningar och omhändertagande av dagvatten ska kunna klaras.

Biotopskyddade åkerholmar ligger mitt i planområdets östra del och kan bli svåra att spara vid stora exploateringar.

Även om den värdefulla alsumpskogen i planområdets västra del sparas finns risk att hydrologin påverkas av exploateringen så att alsumpskogen därför försvinner.

För växt- och djurlivet generellt innebär planförslaget att ett stort naturområde med långa bryn och våtmarker försvinner. Bryn är generellt intressanta zoner som ofta hyser ett rikt växt- och djurliv.

En exploatering av området kommer att förstärka industriområdets funktion som spridningsbarriär och därmed försvåra för arter som vill röra sig österut mot sjön Fysingen. Järnvägen och motorvägen är ytterligare en spridningsbarriär som kommer att förstärkas.

Planförslaget innebär mycket stora negativa konsekvenser för naturmiljön eftersom all mark bedöms tas i anspråk. Konsekvenserna bedöms lokalt som stora men för Rosersberg som helhet som måttligt negativa.

Djur- och växtlivet i Verkaån ska inte påverkas negativt då fastigheternas dagvatten ska hanteras lokalt med fördröjning och rening inom kvarteretsmark och dammar strax utanför planområdet.

För det lokala friluftslivet innebär planen att rekreationsområdet försvinner och med den upplevelsen av ett varierat kulturlandskap. Det kommer sannolikt vara möjligt att röra sig genom området även fortsättningsvis och på så sätt nå Verka och Oxundasjön, men det blir i huvudsak längs vägarna i industriområdet. Konsekvenserna bedöms lokalt (för det närmaste området) som stora.

Rosersberg är idag kringskuret av flera barriärer. Planförslaget innebär att gränsen för närmaste naturområde söderut flyttas längre från bebyggelsen. Möjligheterna att röra sig västerut mot Rosersbergs slott och sedan vidare söderut kvarstår. För Rosersberg som helhet bedöms därför konsekvenserna som måttligt negativa.

Inom planområdet ska dagvattnet tas om hand lokalt och sedan ledas till recipient via Lindsunda 8:1 och Verka 1:1. Med föreslagen dagvattenhantering med dammar och fördröjning (se avsnitt dagvatten) bedöms det tillkommande dagvattnet inte vara någon belastning på Verkaån. Djurlivet och bottenfaunan bedöms inte påverkas. Vid en exploatering av planområdet är det viktigt att säkerställa att förorenat vatten eller slam inte når Verkaån

Förslag till anpassning och kompensationsåtgärder

De negativa konsekvenserna mildras om vegetation och brynzoner i sparas. Det har ett lokalt värde även om naturen består av vanligt förekommande arter. En mjuk övergång mellan nya bryn bör eftersträvas mellan vegetation och exploaterad mark. Sparad vegetation underlättar även för omhändertagandet av dagvattnet samt mjukar upp områdets intryck och gör gränserna till verksamheterna mindre skarp. Vid exploatering ska möjligheterna att spara naturmark detaljstuderas. Bryn bör i möjligaste mån bevaras. Åkerholmar har ett generellt biotopskydd och ska sparas i möjligaste mån. Om åkerholmar måste tas bort ska detta särskilt prövas och tillstånd sökas hos länsstyrelsen. Borttagna åkerholmar ska ersättas med plantering. Dagvattenhanteringen i området ska utformas så att den ger viss kompensation för försvunnen våtmark.

Planområdets dagvatten kommer att ledas söderut till Verkaån och sedan vidare till Oxundasjön. Strax söder om planområdet och innan Verkaån ska dagvattendammar uppföras för att fördröja och rena vattnet samt fungera som katastrofskydd.

Möjligheter ska finnas för gång- och cykeltrafikanter att på ett säkert sätt ta sig genom planområdet längs lokalatorna.

En exploatering av planområdet kommer att medföra stora negativa konsekvenser för natur och friluftslivet. Möjligheter till kompensationsåtgärder är små inom själva planområdet varför åtgärder kommer att vidtas utanför.

Runt sjön Fysingen finns mycket höga värden för natur, rekreation och friluftsliv på både lokal och regional nivå. Här finns även stora värden för kulturmiljön.

För Fysingeområdet finns ett samarbete mellan Sigtuna kommun och Upplands Väsby kommun med ett syfte att öka tillgängligheten runt sjön Fysingen. Målsättning är att allmänheten ska kunna röra sig runt hela sjön.

En möjlig kompensation för förlorade naturvärden är att knyta ihop gångstråken från Åshusby och söderut mot Upplands Väsby. Ägaren till Ströms gård har uttalat en vilja att samverka med kommunen för att säkerställa natur- och kulturlandskapet i området. Sådana åtgärder måste lösas genom separata avtal.

Bestämmelser i plan

Planen anger att 5% av fastighetsarean ska utgöras av rumsbildande vegetation. Om befintlig vegetation inte kan sparas får det ersättas med planterad. Vegetation i samband med dagvattenhantering får inräknas i procenttalet.

I den östra delen av planområdet finns ett antal åkerholmar som innehar ett generellt biotopskydd. Planen anger att biotopskyddade åkerholmar ska bevaras i möjligaste mån. Om åkerholmar tas bort ska detta särskilt prövas och tillstånd sökas hos länsstyrelsen. Borttagna åkerholmar ska ersättas med plantering och får räknas in i det ovannämnda grönyte-talet. Bryn bör i möjligaste mån bevaras.

I planen finns två ledningsstråk som går i nordsydlig riktning. Mellan ledningsstråken planläggs marken som natur på kvartersmark och kommer bitvis att bidra till en uppmjukning av industriområdet. Naturområdet får korsas av vägar för angöring till fastighet inom kvartersmark.

I den norra delen planeras en dagvattendamm som hanterar vatten från Rosersberg 11:15 och omgivande fastigheter inom planområdet. Dagvattendammen kommer att planläggas som kommunal naturmark och ska omges av plantering.

Lokalgatan omges av ett sju meter brett trädplanterat skyddsområde som inte får bebyggas eller användas till parkering och upplag. Om marken planteras med träd får delar av marken användas till parkering.

Utrymme för gång- och cykelvägar finns reserverat i lokalgatorna.

Geotekniska förhållanden

Området är bitvis mycket kuperat. Fastmark, morän och berg i dagen, finns på cirka 2/3 av ytorna, framför allt inom den västra delen. Berget omges i allmänhet av morän. I östra delen finns bergspartier som omgärdas av lera. Lerans mäktighet och sättningsegenskaper är inte undersökta.

En förstudie har tagits fram för att undersöka markens infiltrationsförutsättningar (*Rosersberg 11:27, Bedömning av dagvattenavledning genom infiltration, förstudie Tyréns 2006-11-16*). Områdets dagvattenhantering behandlas under avsnittet dagvatten.

I det sydöstra hörnet av planområdet förekommer ett område med sand i markytan. Efter-som marken kan ha förbindelse med närliggande vattentäkt får området inte infiltreras av dagvatten från hårdgjorda ytor.

En detaljerad geoteknisk utredning håller på att tas fram och kommer att finnas som underlag i samband med exploatering.

Radon och förorenad mark

Enligt markradonundersökning för Sigtuna kommun (Sv Geologiska AB 1989) bedöms planområdet utgöra normalriskområde för radon. Nya byggnader rekommenderas att utföras radonskyddande.

Området är oexploaterat och marken bedöms inte innehålla några föroreningar.

Fornlämningar

En översiktlig arkeologisk förstudie gjordes i början av planarbetet. (*Område för detaljplan, Rosersberg 11:27, översiktlig granskning avseende arkeologi, Kulturmiljöbyrån, 2006-06-12.*) Efter den framtagna förstudien har länsstyrelsen beslutat att en särskild arkeologisk utredning ska tas fram. (*"Rosersberg södra industriområde, Särskild arkeologisk utredning, Arkeologikonsult rapport 2007:2121"*) Den särskilda utredningen genomfördes under mars 2007 och omfattade dels fältinventeringar med provgrävningar och genomgång av arkiv, databaser och kartmaterial. Under utredningen har samråd hållits med Länsstyrelsen.

Registrerade fornlämningar

Inom planområdet finns två registrerade fornlämningar och utgörs av två fasta stensättningar, RAÅ 66 i planområdets södra del, och en gammal boplats från sten-, brons- eller järnåldern RAÅ 196, nedanför Spånga soldattorp. RAÅ misstänks vara helt bortschaktad i samband med dragningen av den fjärrvärmeledning som går genom planområdet i nord-sydlig riktning.

I mitten av planområdet finns en kulturhistoriskt intressant bebyggelsegrupp bestående av Spånga Soldattorp.

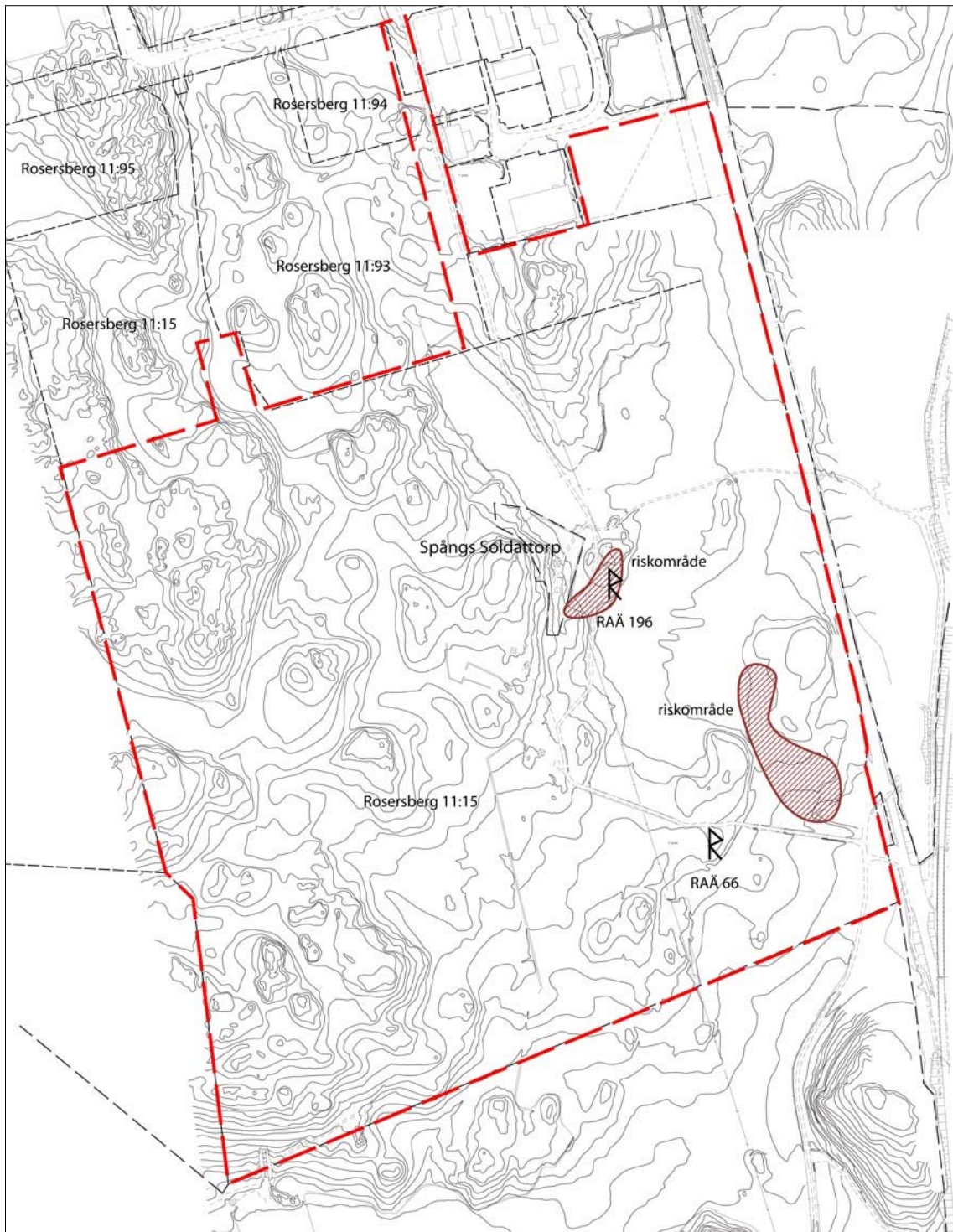
Den särskilda arkeologiska utredningen identifierade tio riskområden som sedan undersöktes med provgröpar och sökschakt. Vid sökschaktningen framkom fornlämningsindikationer vid två platser och dessa kan behöva undersökas närmare.

Inga nya fornlämningar framkom.

Konsekvenser för kulturmiljön

I stort uppvisar planområdet ringa förekomst av fornlämningar. Området ligger i utkanten av ett fornlämningsstätt område.

Den särskilda arkeologiska utredningens slutsats är att de två registrerade fornlämningarna RAÅ 66 och RAÅ 196 samt de två riskområdena bör undersökas om marken ska exploateras. För övriga kulturhistoriska lämningar rekommenderas inga vidare antikvariska åtgärder. Länsstyrelsen har godkänt utredningen och efter samtal med länsstyrelsen framkom att planområdets förekomster av fornlämningar inte är av den betydelsen att en exploatering inte kan genomföras. Ansökan om borttagande av registrerade fornlämningarna ska göras hos länsstyrelsen.



Planområdets fornlämningar och riskområden enligt särskild arkeologisk utredning.

Bebyggelseområden

Bostäder

Enstaka bebyggelse finns vid Spångs soldattorp som nås via en grusväg från sydöst. Bostadsbebyggelsen kommer att tas bort. En plats för en ersättningsbostad till de boende i Spångs Soldattorp har hittats söder om planområdet. Ansökan om förhandsbesked för denna bostad är inlämnad till kommunen av exploatören. I kontakter med Luftfartsverket anses att behovet av ersättningsbostaden innebär särskilda skäl för att medge nybyggnation. En för båda parter godtagbar lösning skall vara beslutad före planens antagande.

Närmaste bostadsbebyggelse, Rosersbergs villasamhälle, ligger norr om Rosersbergs verksamhetsområde, på den östra sidan av järnvägen.

Arbetsplatser, industriområde

Rosersbergs arbetsområde ligger strategiskt längs den västra sidan av järnvägen med närhet till E4 och väg 859.

Arbetsområdet har idag ungefär 450 arbetstillfällen och är planlagt för tung industri och verksamheter. Området har byggts ut etappvis och är totalt på cirka 100 ha. Rosersberg är till största delen utbyggd längs Tallbacksgatan med stora verksamheter som dataföretag med stora lagerbyggnader, returpappershanteringar och tryckeri. Nya verksamheter håller på att uppföras längs Metallvägen. I Rosersberg ligger även Räddningsverkets skola som utbildar personal inom räddningstjänsten. Väster om planområdet ligger deras övningsområde. Norr om planområdet, vid fastigheten Rosersberg 11:15, har nyligen en detaljplan tagits fram som medger industrier, lager och handel.

Översiktsplanen markerar en ny trafikplats vid E4, nordöst om planområdet. Här finns planer på att etablera verksamheter med 20 000- 30 000 kvm handelsyta och 20 000 kvm kontorsyta. Trafikplatsen är en förutsättning för en etablering, främst för att den ska vara lättillgänglig för trafikanter och för att Norrsundavägen inte ska bli överbelastad.

Bestämmelser i plan

Planområdet planläggs för tung industri, lager och handel. Den huvudsakliga inriktningen bedöms bli verksamheter inom varuhantering, lager, spedition och dylik. Storlek och antal framtida verksamheter är i dagsläget inte känt varför områdets utformning inte närmare är preciserad. Fastighetsindelningen inom kvartersmark läggs fast successivt under områdets utbyggnad. Indelningen kommer att bli beroende av ytbehovet för de företag som etablera sig i området.

Området planläggs så att spåranknuten logistik kan vara ett utvecklingsalternativ i framtiden. Den östra delen får tillägget ”spåranknuten logistik” tillsammans med industrianvändningen. Om detta blir aktuellt ska en separat MKB enligt Miljöbalken upprättas för projektet som visar på hur verksamheten påverkar området och vilka åtgärder som måste vidtas för denna typ av verksamhet. Detta gäller framför allt hanteringen av dagvattnet med avseende på ökad avrinning och risk för olyckor.

Planen medger en exploateringsgrad på 0,6 av en fastighets bruttoarea. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 20 meter på den västra delen medan den sätts till 15 meter på den östra delen. Den lägre byggnadshöjden på den östra delen är till för att minska de negativa konsekvenserna för landskapsbilden från Fysingeområdet. Mindre lokala överskridande av byggnadshöjden får förekomma. Byggnader ska placeras minst fyra meter från fastighetsgräns.

Verksamheter som hanterar farligt gods kan förekomma. Verksamheter får inte vara störande på omgivningen och inte medföra risker för miljö, hälsa och säkerhet.

En översiktlig riskanalys är upprättad för planområdet (*Översiktlig riskanalys, Rosersberg 11:27 m fl, Sigtuna, Brandkonsulten 2006-10-23*). En zon om 25 meter närmast järnvägen får inte bebyggas pga transporter av farligt gods längs Ostkustbanan. Om en byggnad placeras närmare Ostkustbanan än 100 meter ska en fördjupad riskanalys genomföras.



Befintliga verksamheter i Rosersbergs arbetsområde, vy från öster. Foto Rosersbergs Exploatering AB.

Service

I planområdets omedelbara närhet finns ingen service utbyggd. Visst serviceutbud finns vid pendeltågsstationen i Rosersberg, i övrigt hänvisas till Märsta centralort.

Landskapsbild

Planområdet gränsar till det stora öppna landskapsrummet kring sjön Fysingen. Större delen av området utgörs av skog med begränsade utblickar. Högre liggande partier i den del som är jordbruksmarker erbjuder utblickar ner mot Fysingen även om den höga järnvägsbanken skymmer en del.

Konsekvenser för landskapsbilden

En exploatering av planområdet kommer att innebära stora byggnadsvolymer i ett delvis öppet landskap. För att klara de stora volymerna och hanteringen av dagvattnet kommer omdaningar av terrängen behöva göras. De stora byggnaderna bedöms vara synliga från delar av Fysingeområdet. Konsekvenserna för landskapsbilden bedöms som stora.

Förslag till anpassning och åtgärder

De negativa konsekvenserna för landskapsbilden mildras om byggnaderna disponeras på ett sådant sett att de från Fysingeområdet ger ett mindre dominant intryck.

Vegetationsridåer och gröna zoner mellan fastigheterna minskar även den negativa påverkan. Kompletterande vegetation i form av naturlika planteringar ska uppföras där det inte är möjligt att spara befintlig vegetation. Befintlig och ny vegetationen bidrar även till att fördröja och reducera den totala mängden avrinnande vatten.

Bestämmelser i plan

Byggnadshöjden har i den östra delen sänkts från 20 till 15 meter för att minska exploateringens påverkan på Fysingeområdet.

Planen anger att 5% av fastighetsarean ska utgöras av rumsbildande vegetation. Om befintlig vegetation inte kan bevaras får det ersättas med planterad.

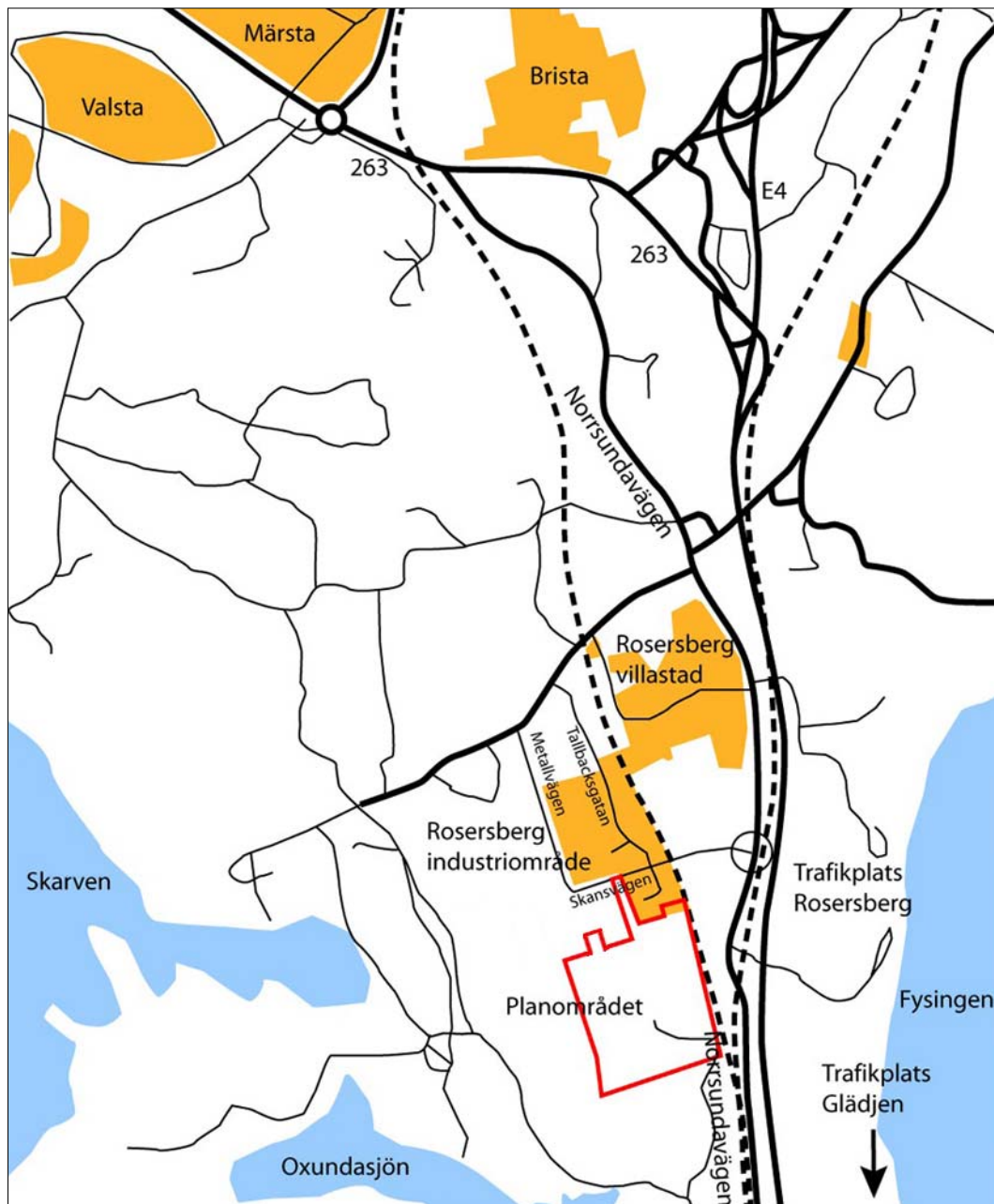
Planen anger att biotopskyddade åkerholmar ska bevaras i möjligaste mån. Om åkerholmar tas bort ska detta särskilt prövas och tillstånd sökas hos länsstyrelsen. Borttagna åkerholmar ska ersättas med plantering och får räknas in i det ovannämnda grönyte-talet. Bryn bör i möjligaste mån bevaras.

Gator och trafik

Trafik nuläge i Rosersberg

Rosersbergs arbetsområde angörs i huvudsak österifrån via Norrsundavägen (väg 859) och Skansvägen. Området kan även nå norrifrån via Slottsvägen/Tallbacksgatan eller via Slottsvägen/Metallvägen.

Trafikräkningar gjorda i mars 2007 uppmätte 2 500 fordon per dygn på Skansvägen. Knappt 30 % av trafiken i området utgörs av tung trafik. Det saknas aktuella trafiksiffror på Norrsundavägen, men mätningar gjorda 2004 av Vägverket mätte 5 540 fordon per dygn på sträckan mellan Skansvägen och väg 263 i norr.



Planområdet med omgivande trafiknät och Rosersbergs trafikplats.

Trafikplats Rosersberg

Kommunens översiktsplan markerar en ny trafikplats vid E4 för en direkt anslutning till motorvägen. Syftet är att skapa bättre tillgänglighet till Rosersberg arbetsområde och vilastad.

Vägverket har tidigare arbetat med en planering av trafikplatsen. En förstudie togs fram under 1999, därefter arbetades en arbetsplan fram som var på samråd 2001/2002. Processen initierades då av kommunen och intressenterna för Rosersbergs arbetsområde. Efter samrådet stannade planeringen av. Avsikten är nu att ta vid där arbetet då slutade och uppdatera samt komplettera förslaget till arbetsplan så att den kan ställas ut. Trafikplatsen finns dock inte med i Vägverkets investeringsplan. Det är därför angeläget att få med den i kommande investeringsplan som gäller från 2010.

Ett nytt industriområde i Rosersberg aktualiserar behovet av trafikplatsen. Vidare finns planer att uppföra en handelsplats vid trafikplatsen om en anslutning till E4 realiserar.



Illustration av en framtida trafikplats vid Rosersberg. Foto Rosersbergs Exploatering AB.

Konsekvenser trafik

En trafikutredning är framtagen för att undersöka vad planens tillkommande trafik får för konsekvenser lokalt och på omgivande trafiknät, (*Trafikstudie, Rosersberg 11:27, Tyréns 2007-04-03*). Trafikutredningen baseras på scenariet att planområdet exploateras med industriverksamheter.

En exploatering av planområdet kommer att generera mer trafik, vilket innebär ett ökat tryck på framförallt Norrsundavägen, korsningarna Norrsundavägen/Skansvägen, Norrsundavägen/väg 263 vid Märsta och den redan tungt belastade trafikplats Glädjen i Upplands Väsby kommun. En stor andel är tung trafik.

Fullt utbyggt bedöms planområdet alstra cirka 3 000 fordon per dygn. Trafik från befintliga verksamheter och den nyligen planlagda fastigheten Rosersberg 11:15 tillkommer med cirka 3 000 fordon per dygn. 65% består av tung trafik.

En verksamhet för spåranknuten logistik genererar cirka 460 fordonsröresler per dygn, varav 100 är personbilar och resten tung trafik.

Utredningen visar att den trafik som beräknas alstras av Rosersbergs arbetsområde inte är direkt avgörande ur kapacitetssynpunkt för om en trafikplats ska anläggas vid Rosersberg. Trafiken från industriområdet är dock en bidragande orsak till att trafikplatsen bör byggas. Kapacitetsberäkningarna för prognosåret 2025 visar att korsningen Norrsundavägen/Skansvägen inte kommer att klara den trafik som Rosersbergs industriområde alstrar. För att lösa ett kapacitetsproblemet i framtiden kan korsningen byggas om till en cirkulationsplats. Korsningen Norrsundavägen-väg/ 263 är redan idag nära bristningsgränsen för vad den tål kapacitetsmässigt och kommer att överbelastas prognosåret oavsett om Rosersbergs industriområde byggs ut och oavsett om trafikplatsen anläggs. Trafikplatsen kommer dock att innebära en betydande avlastning, men troligtvis måste korsningen ändå åtgärdas.

Vid en utbyggnad av Rosersbergs industriområde skulle mer trafik belasta Glädjen, varav en stor andel tung trafik. Anläggande av trafikplatsen avlastar Glädjen från denna trafik, men i övrigt kommer ingen överflyttning av trafik att ske från Glädjen till trafikplatsen.

Den generella trafiktillväxten, överbelastning av trafikplats Glädjen, ökad belastning i Norrsundavägens korsningar med väg 263 och Skansvägen samt framtida trafikmängd på Norrsundavägen av framförallt tung trafik är tillsammans bidragande orsaker till att trafikplatsen bör byggas för att avlasta vägsystemet kring Rosersberg. Trafikplatsen är dessutom viktig för att öka tillgängligheten till Rosersbergs villastad, etablering av handelsplatsen samt skapa ett säkrare och mer framkomligt alternativ via motorvägen för biltrafikanter till/från Rosersberg som idag använder mindre lokala vägar.

Bestämmelser i plan

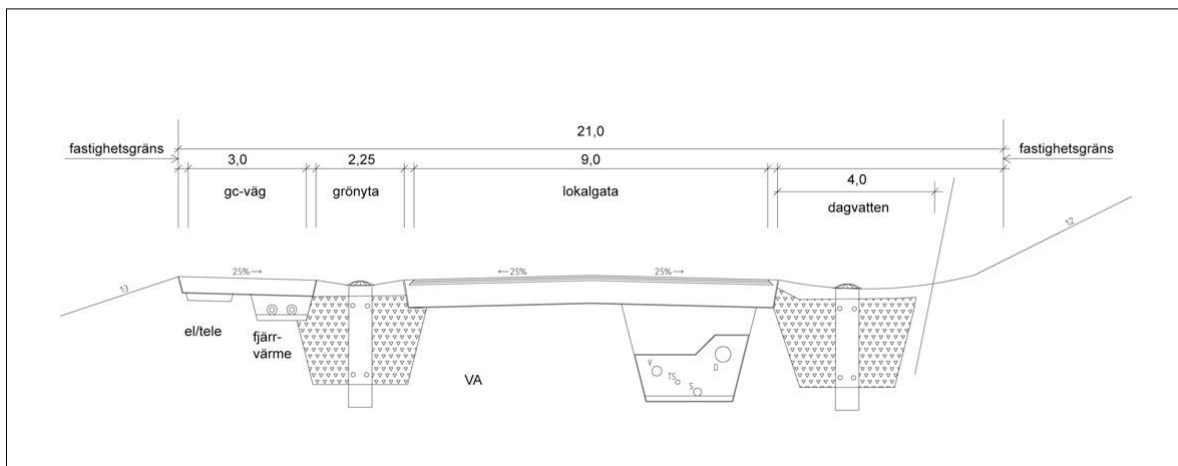
Planområdet har idag ingen utbyggd infrastruktur, förutom en mindre grusväg till Spångs soldattorp. Planområdet kommer att trafikmatas norrifrån via två kommunala lokalgator. Den ena vägen kommer att bli en förlängning av den planlagda lokalgatan från Rosersberg 11:15 som i sin tur är en fortsättning på Metallvägen i en sydlig riktning. Lokalgatan kommer att ansluta till Skansvägen. Gatans utformning blir den samma som för Rosersberg 11:15, se sektion nedan.

Planområdet kommer även att kunna nås av en parallell lokalgata norrifrån. Längs den östra kanten av Rosersberg 11:15 är ett område idag planlagt för industrispår. Planen kommer att ändras och planläggs som lokalgata. Detta för att möjliggöra två infarter till planområdet. Lokalgatorna går sedan i nordsydlig riktning med möjlighet att fortsätta ytterligare söderut. Gatorna förbinds i söder längs med den södra plangränsen.

Lokalgatans höjdsättning är ungefärlig. Höjdsättningen får studeras utförligare i projekteringskedet. I lokalgatorna finns utrymme reserverat för vatten och avloppsledningar.

Inom planområdets östra del, längs med Ostkustbanan, planläggs marken med tillägget att spåranknuten logistik kan förekomma.

Inom området planläggs endast de kommunala lokalgatorna. Mindre angöringsgator i form av gemensamhetsanläggningar får bildas successivt i samband med områdets utbyggnad. Den östra lokalgatan går längs med ledningsstråken som innefattar ledningar ovan och i mark. Detta ledningsområde får korsas av vägar för angöring till fastighet inom kvartersmark.



Lokalgatornas sektion. Bild Rosersbergs Exploatering AB.

Kollektivtrafik

I Rosersbergs industriområde går en busslinje längs Tallbacksgatan som trafikeras morgon och eftermiddag. I Rosersberg finns en pendeltågsstation som trafikeras varje kvart under högtrafik. Från järnvägsstationen går också ett flertal bussar till bl a Märsta. Inga planer finns i dagsläget på ökad kollektivtrafik inom industriområdet.

Gång- och cykeltrafik

Ny gång- och cykelväg håller på att uppföras utmed Metallvägen och Skansvägen. Gång- och cykelvägen ska fortsätta söderut, genom Rosersberg 11:15 och vidare genom aktuellt planområde. Eftersom en stor andel av trafiken utgörs av tung trafik kommer gång- och cykeltrafikanter att ges separata banor.

Parkering

Parkering ska ordnas på kvartersmark. Oljeavskiljare skall finnas vid parkeringsplatser med fler än 49 bilar. Sigtuna kommun har tagit fram normer angående antal parkeringsplatser kopplat till industriändamål. För industrier anger normen 15 parkeringsplatser per 1000 m² BTA.

Buller

Bullerkällor i omgivningen är järnvägen, Norrsundavägen och E4. Rosersberg ingår i ett område som är påverkat av buller från Arlanda flygplats.

De befintliga verksamheterna inom Rosersbergs industriområde genererar i dagsläget inga stora mängder buller.

Rosersbergs villaområde ligger drygt 1 km från norra delen av planområdet. De bullerkällor som i huvudsak bedöms beröra bebyggelsen är flyget, järnvägen och Norrsundavägen. Vallar har uppförts för att minska bullret från Norrsundavägen men har ej färdigställts. Vallarna ska färdigställas.

Vid nybyggnad av arbetslokaler finns riktvärden för trafikbuller från Naturvårdsverket som inte bör överskridas. Vid arbetslokaler inomhus gäller maximal ekvivalent ljudnivåer på 55 dB(A).

Konsekvenser buller

Planen kommer att ge upphov till ökad trafik till och från industriområdet. Om en ny trafikplats byggs kommer en stor del av den tunga trafiken från industriområdet välja att köra direkt ut på E4. Trafikmängden kommer att öka längs Norrsundavägen, vilket kan innebära ökad störning för de boende längs Norrsundavägen.

I dagsläget finns inga verksamheter knutna till området varför dess eventuella miljöinverkan på omgivningen inte kan förutses. De nya verksamheterna får dock inte vara störande för omgivningen och inte medföra risker för miljö, hälsa och säkerhet. Verksamhets bullerpåverkan på omgivningen får prövas i samband med bygglov.

Riktvärden för vägtrafikbuller vid arbetslokaler ska klaras.

Luft

Inga beräkningar av luftkvaliteten har gjorts. Enligt de översiktliga beräkningar som gjorts av Stockholms och Uppsala läns 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 2002).

Miljökvalitetsnormer för luft är bindande nationella föreskrifter vilka ska spegla den lägsta godtagbara luftkvaliteten som människa och miljö tål enligt befintligt vetenskapligt underlag. Enligt plan- och bygglagen (PBL 2 kap 2§) får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds.

Sigtuna kommun har satt upp en rad lokala miljömål som anger att planering av vägar, bebyggelse och trafik ska miljöanpassas för att utsläpp från transporter ska reduceras. Utsläpp av kvävedioxider och ozon i kommunen ska minska.

Konsekvenser luft

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

Risker och säkerhet

E4 ligger cirka 200 meter öster om planområdet och är primär transportled för farligt gods. Avståndet mellan E4 och planområdet uppfyller de riktlinjer som rekommenderas av länsstyrelsen. Inga av vägarna som ansluter till industriområdet är primär eller sekundär transportled för farligt gods men transporter kan förekomma på hela vägnätet. Planområdets östra gräns ligger intill järnvägen och även här sker transporter med farligt gods.

Planområdet ligger inom den zon där länsstyrelsen rekommenderar att risksituationen ska bedömas vid en exploatering. En översiktlig riskanalys har därför genomförts för planområdet (*Översiktlig riskanalys, Rosersberg 11:27 m fl, Sigtna, Brandkonsulten 2006-10-23*). I utredningen görs bedömningen att planen är genomförbar om riskreducerande åtgärder vidtas för en urspårning på Ostkustbanan och farligt godstransport på Ostkustbanan. Om bebyggelse placeras närmare än 100 meter från spårkant ska en fördjupad riskanalys genomföras.

Riktlinjer Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har i sin rapport ”Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer” (Rapport 2000:01) tagit fram rekommendationer som används som riktlinjer. Skriften ger bl a följande rekommendationer:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportled.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant och 25 meter från spårkant bör undvikas.
- Personintensiva verksamheter närmare än 75 meter från vägkant och 50 meter från spårkant bör undvikas.

Bestämmelser i plan

En zon om 25 meter närmast järnvägen får inte bebyggas pga transporter av farligt gods längs Ostkustbanan. Om en byggnad placeras närmare Ostkustbanan än 100 meter ska en fördjupad riskanalys tas fram i samband med bygglovsskedet.

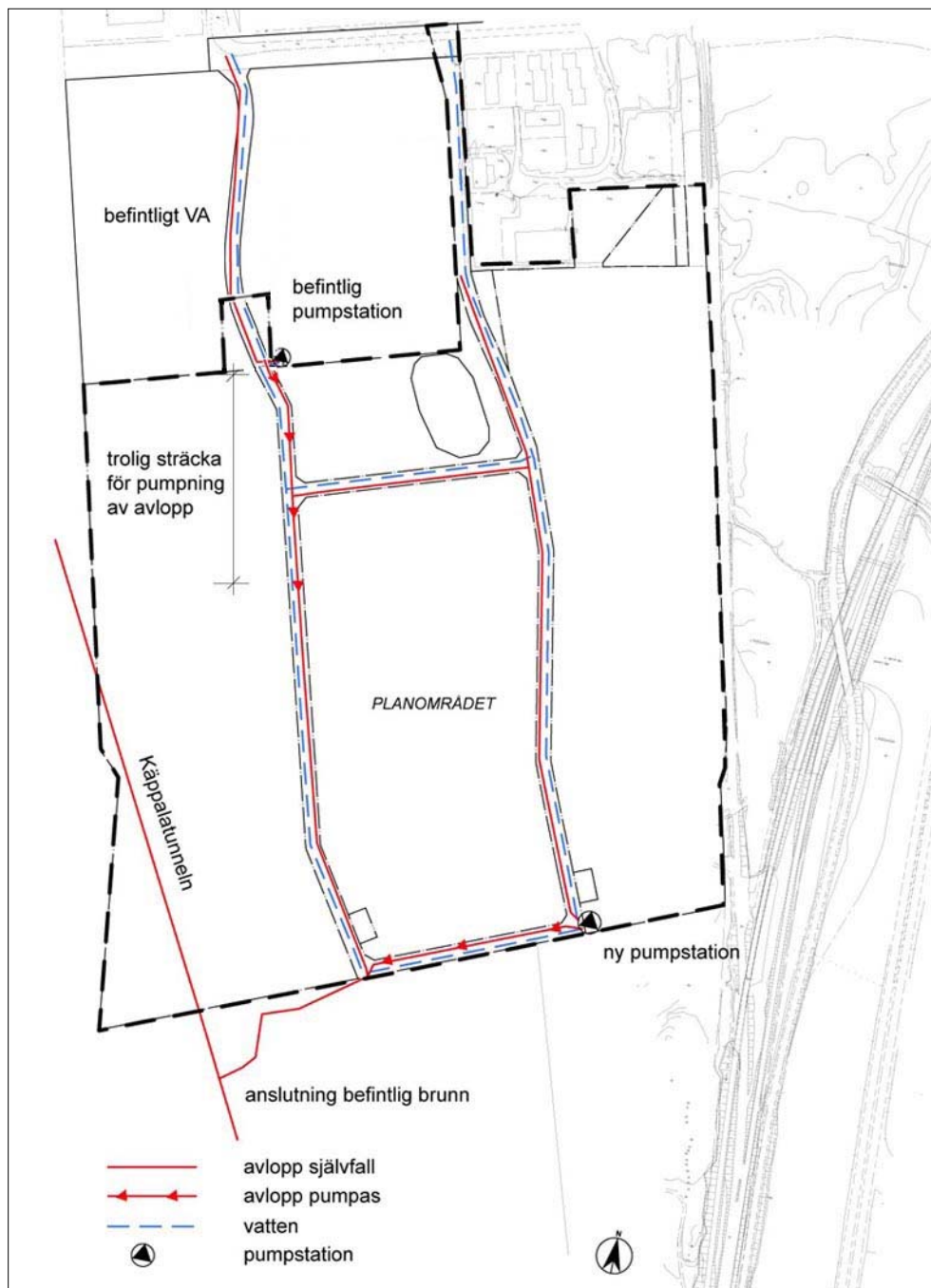
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp saknas inom planområdet.

Området kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet enligt principbilden nedan.

Utrymme för VA-ledning finns reserverade längs områdets lokalgator.



Principbild över planområdets VA-hantering.

Vid utbyggnad av gator på kvartersmark, som blir gemensamhetsanläggningar, ska VA-ledningar i dessa gator bli kommunala och säkras genom ledningsrätt.

Då planen är flexibel, för att ge bästa förutsättningar för exploatering, krävs extra bevakning i projekteringsskedet av att VA-lösningar är genomförbara för aktuellt och kommande projekt.

De befintliga vattenledningarna är enbart dimensionerade för brandvattenförsörjning för normal brandbelastning via brandposter. För att säkerställa vattentillgång till eventuell sprinkleranläggning bör vattenreservoarer uppföras. Åtgärder för försörjning av sprinkleranläggning tillkommer respektive fastighetsägare. Gemensamhetsanläggningar för sprinkleranläggningar får bildas inom planområdet.

Käppalatunneln

I det sydvästra hörnet av planområdet går en bit av Käppalatunneln som leder avloppsvatten söderut till Lidingö. Planområdets avloppsledningar kommer att ansluta till Käppalatunneln söder om planområdet.

Sigtuna kommun har restriktioner som avser sprängning i närheten av tunneln. Förbud mot sprängning gäller från markytan inom ett 25 meter brett område längs tunnelarna i sådan omfattning att sprängning inte får ske till större djup än 7 meter över tunneltak och på sidorna inte närmar än att minst 10 meter tjocka väggar kvarstår mellan tunnel och de bergrumsanläggningarna om kan komma att utföras i tunnelns närhet.

Bestämmelser i plan

Längs planområdets söder gräns, i slutet av den östra lokalgatan, har mark reserverats för en pumpstation.

Vattentäkter

Planområdet och dess avrinning berör inget skyddsområde för allmän vattentäkt.

Marken i det sydöstra hörnet av området består av sand och bedöms kunna ha kontakt med närliggande vattentäkt. Pga risk för förorening av vattentäkten från en exploatering får inget vatten från hårdgjorda ytor infiltreras i denna del. Bestämmelse har införts i plan.

Enligt SGU:S brunnssdatabas finns en brunn för enskild vattenförsörjning vid Spånga soldatorp 1:1. Bostaden kommer dock inte att finnas kvar när exploateringen genomförs.

Avvattningsföretag

Två stycken avvattningsföretag finns registrerade inom och i anslutning till planområdet.

- Vallstanäs västra dikesföretag 1950 (inom planområdet)
- Lindsboda och Holmboda torrläggningsföretag 1925 (söder om planområdet)

Dagvatten

Planområdets avrinning idag

Flera hydrologiska utredningar har tagits fram över planområdet med dess omgivning för att beskriva de befintliga hydrologiska förhållandena och hur dagvattnet ska hanteras vid en exploatering. (Hydrologisk utredning- Rosersberg 11:27, underlags- PM för MKB, Tyréns 2006-06-19. Hydrologisk utredning- Rosersberg 11:27, Tyréns 2007-02-08.)

Ledningssystem för omhändertagande av dagvatten saknas i området, med undantag av ledningar som är avsedda att avvatta åkermarken i den östra delen av planområdet. Dessa ledningar samt diken mynnar i kulverteringar under stambanans banvall på tre platser. I den nordöstra delen av åkermarken finns en stenkista med vatten. Från detta område leds vattnet via det befintliga ledningsnätet mot banvallen och kulvertering under denna. Kulvertarna under banvallen har idag kapacitetsproblem vilket innebär att flödet inte bör ökas. Åtgärdsförslag är framtagna av Banverket men inte genomförda.

Den huvudsakliga avrinningen från området sker åt sydost via diken och kulvertering till Verkaån. Utsläppet till Verkaån sker sannolikt där denna korsas av E4. Från Oxundasjön sker avrinningen till Mälaren via Oxundaån.

Den sydvästra delen av skogsmarken avvattnas till viss del mot söder via det dike utanför planområdet som leder direkt mot Oxundasjöns norra del. Se bild sid 29.

I den västra delen, i anslutning till den värdefulla alsumpskogen, finns en våtmark som har sitt tillrinningsområde väster om planområdet.

Verkaån är ett biologiskt viktigt och känsligt område som ingår i Oxundasjöns vattenvårdsprojekt. Projektet syftar till att förbättra vattenkvaliteten, gynna den biologiska mångfalden och skydda enskilda arter. Ett åtgärdsprogram har tagits fram som är ett samarbete mellan berörda kommuner inom åns avrinningsområde.

Konsekvenser dagvatten

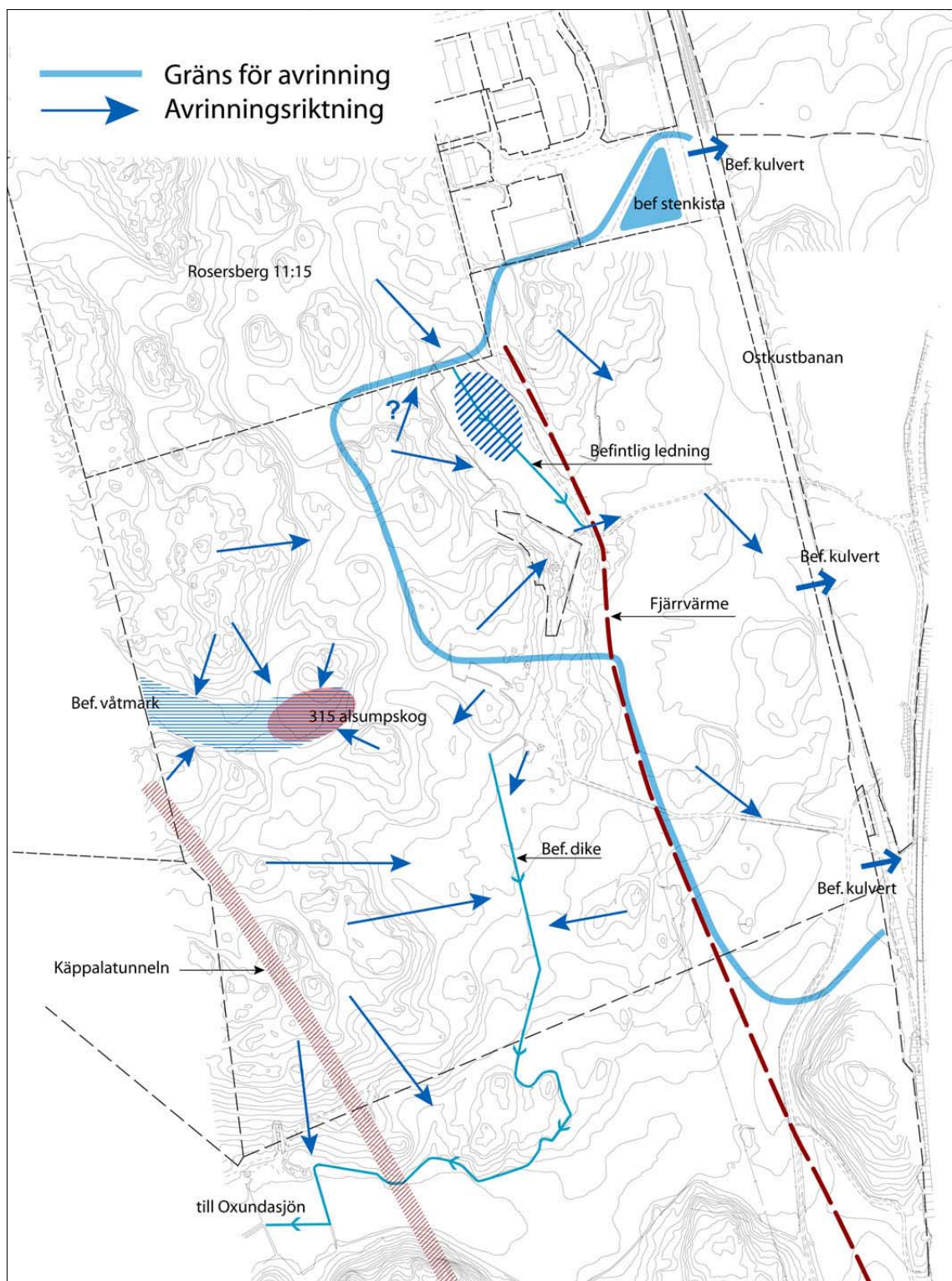
En exploatering av planområdet kommer att medföra stora förändringar av marken, vilket kommer att förändra vattenbalansen. Avrinningen från området kommer att påverkas kraftigt, både med avseende på kvantitet och kvalitet. Naturmarken kommer att ersättas med hårdgjorda ytor vilket bidrar till en snabbare avrinning.

Nya verksamheter kan innebära ökad tillförsel av näringsämnen och föroreningar. Inom området kan det förekomma transporter och hantering av kemikalier. Det kan även föreligga risker vid större utsläpp av föroreningar i samband med trafikolyckor och bränder.

De negativa konsekvenserna bedöms som stora.

Utan åtgärder för fördröjning av dagvattnet föreligger risk för en hydraulisk överbelastning på Verkaån, speciellt under vår och höst. Vid högt vattenstånd översvämmas våtmarken varför möjligheten att stoppa utsläpp från en eventuell olycka med farligt gods måste tillgodoses högre upp i systemet. Risk för överbelastning föreligger även de diken och kulverteringarna som finns vid stambanan.

Under anläggningsskedet är risken mycket stor för grumling av vatten och utsläpp av oljeprodukter från entreprenadmaskiner.



Planområdets befintliga avrinningsriktningar. Bild Tyréns AB.

Planområdets dagvattenhantering

En utredning har tagits fram för att beskriva områdets dagvattenhantering vid en exploatering. (*Rapport Dagvattenutredning Rosersberg 11:27, WSP 2007-11-23*)

Dagvattnet ska inom varje fastighet omhändertas lokalt (LOD). Detta innebär att allt dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och förorenat dagvatten renas på kvartersmark innan vattnet leds vidare. Förorenat dagvatten ska renas i direkt anslutning till föroreningskällan, endast utjämnande flöden av ringa förorenat dagvatten får spridas till dagvattendamm. Oljeavskiljare skall finnas. Exempel på ringa förorenat dagvatten är vatten från tak eller dagvatten som genomgått rening. Ingen påverkan får ske på recipient nedströms.

I området varierar förutsättningarna för LOD med infiltrationen och bedöms bitvis som begränsade. Eftersom marken kommer att omformas för stora delar kan fyllnadsmassorna användas för infiltration. För att minska risken för överbelastning nedströms reglerar planen den mängd dagvatten som får rinna vidare från varje fastighet. En avrinningskoefficient är satt till 0,6 per fastighet vid ett 10-årsregn, vilket innebär att 40% av den totala mängden dagvatten ska reduceras och stanna kvar inom fastigheten. Avrinningskoefficienten innebär att den totala ytavrinningen från kvartersmark ökar ca 6 gånger. Ökningen utjämnas i det planerade dagvattenmagasinet som dimensioneras så att utflödet från magasinet, dvs att flödet mot Verkaån, motsvarar den naturliga ytavrinningen från området.

Gröna tak kan vara en möjlig åtgärd för att fördröja avrinningen från fastigheterna.

En dagvattendamm är placerad i områdets norra del för att ta hand om vatten från Rosersberg 11:15 och fastigheter norr om denna. I detaljplanen för Rosersberg 11:15 finns en damm planlagd i området sydöstra hörn, strax ovanför detta planområde. Denna damm bör utgå och ersättas av dammen i denna detaljplan då förutsättningarna för omhändertagande här är bättre. Dammen får även användas av angränsande verksamheter som har dammen i sin avrinningsriktning. Dammen planläggs som naturmark och kommer att vara kommunalt ägd.

Dagvattnet kommer efter rening och fördröjning inom kvartersmark att ledas vidare söderut via dagvattenledningar längs lokalgatorna. Utrymme för diken finns reserverat längs gatorna. Efter planområdet leds vattnet vidare söderut via Lindsunda 8:1, Verka 1:1 och Verka 1:5 ner till Verkaån och Oxundasjön. Öppna dagvattendiken kommer att iordningställas utanför planområdet. Marken faller ner mot Verkaån med självfall med undantag för en höjdpunkt vid Lindsunda 8:1. Här måste ledningen tryckas genom marken i cirka 300 meter för att självfall ska erhållas. En geoteknisk utredning håller på att tas fram för att undersöka lämplig dragning. Se principbild över planområdets dagvattenhantering på sidan 32.

Vid stora vattenflöden riskerar våtmarken vid Verkaån att översvämmas och möjligheten försvinner att kontrollera dagvattnets kvantitet och kvalitet. Strax söder om planområdet planeras en damm som ska fungera som renare och utjämnare vid extremt stora vattenflöden. Dammen kommer även att fungera som katastrofskydd och ska kunna stängas av helt vid en olycka med utsläpp från planområdet. Dammen ska dimensioneras för 10-års regn. Den geotekniska utredningen får visa på bäst lämpade placering.

Före Verkaån på Verka 1:1 planeras en översilningsyta uppföras. Översilningsytan är till för att kunna kontrollera vattenflödena till ån och därmed förhindra att Verkaån översvämmas.

Rening och fördröjning av dagvatten från vägbanorna kommer delvis att ske i det öppna diken längs lokalgatorna men sker framför allt i den planerade dammen söder om planområdet.

Inget dagvatten från de oexploaterade delarna av planområdet får ledas österut via befintliga kulvertar under banvallen till Verkaån. Vattenmängden får inte öka och detta pga kapacitetsproblem för befintliga kulvertar. Vidare vill man inte riskera banvallens konstruktion som längs denna sträckning är dålig. Det vatten som fortsättningsvis får ledas under banvallen är från den befintliga stenkistan i planområdets nordöstra hörn och de områden norr om planområdet som idag leder sitt vatten den vägen.

I planområdets sydöstra hörn finns ett område bestående av sand som kan ha kontakt med angränsande vattentäkt. Infiltration av dagvatten från hårdgjorda ytor får inte ske i detta område pga risk för förorening. Vattnet ska ledas direkt till dagvattenledningen längs lokalgatan. Rening och fördröjning får ske i den planerade dammen strax söder om planområdet.

Området planläggs så att spåranknuten logistik kan vara ett utvecklingsalternativ i framtiden. Om detta blir aktuellt ska en separat MKB enligt Miljöbalken upprättas för projektet som visar på hur verksamheten påverkar området och vilka åtgärder som måste vidtas för denna typ av verksamhet. Detta gäller framför allt hanteringen av dagvattnet med avseende på ökad avrinning och risk för olyckor.

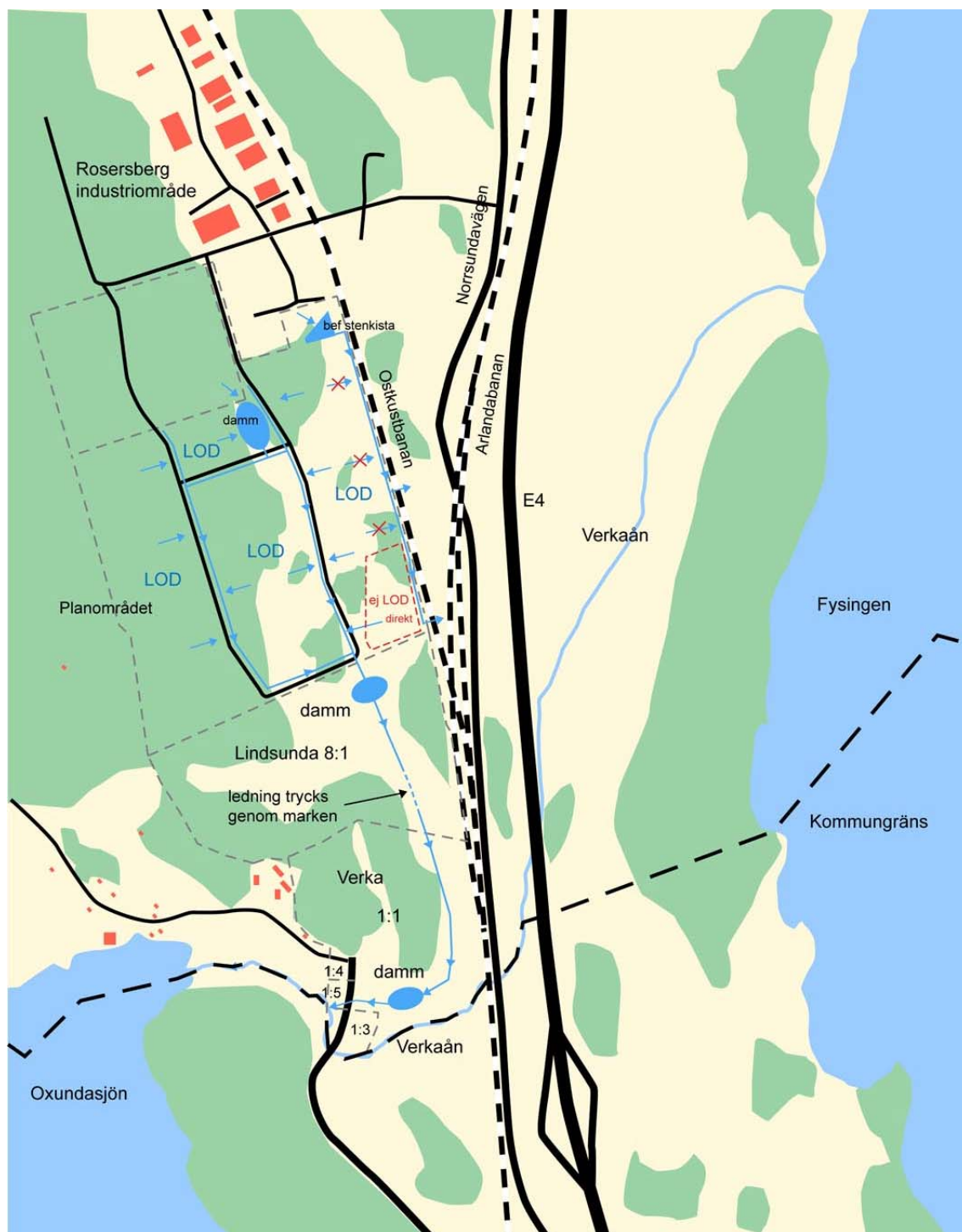
Påverkan Verkaån

Det finns idag inga gällande utsläppsrestriktioner vad gäller halter av tungmetaller och andra föroreningar för utsläpp till Verkaån. Däremot finns det andra instanser som har upprättat riktvärden för dagvatteninnehåll, bland annat Stockholms stad. Riktvärdena är baserade på vilken påverkan ämnena bedöms ha i en recipient. Påverkan på vattendragen delas in i låg, måttlig och hög påverkan. Verkaån uppvisar idag viss påverkan bland annat från E4.

Vilken reningsgrad olika typer av anläggningar uppvisar beror på en rad faktorer som samverkar, bland annat dagvattnets sammansättning, pH, humushalt, temperatur, vind, uppehållstid, växtlighet och dammutformning mm. I detaljplanen, miljökonsekvensbeskrivningen och pågående projektering av dagvattensystemet föreslås ett system för rening av dagvatten som sker i flera steg.

Verkaån är bitvis ett viktigt reproduktionsområde för målarasp. Dagvattnet från industriområdet kommer därför att ledas på Verkaån nedanför detta område vid Verka 1:5. Detta medför att aspens lekplats inte kommer att störas.

Bedömningen är att kombinationen av de föreslagna dagvattenåtgärderna medför att utsläppet till Verkaån kommer att innehålla låga halter av föroreningar. Vid vissa tillfällen kan föroreningshalterna uppgå till högst måttliga halter. Det maximala flödet till Verkaån kommer inte att öka, dock kommer det konstanta flödet förmodligen att öka men detta bedöms inte ha någon negativ påverkan på vattendraget.



Principbild över planområdets dagvattenhantering.

Bestämmelser i plan

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark så att avrinningskoefficienten ej överstiger 0,6 vid ett 10 årsregn. Förorenat dagvatten ska renas i direkt anslutning till föroreningskällan, endast utjämnande flöden av ringa förorenat dagvatten får spridas till dagvattendamm. Oljeavskiljare skall finnas. Utrymme för dagvattenledningar finns reserverat i lokalgatan.

Innan bygglov får beviljas skall dagvattenanläggningarna vara utbyggda och redo att tas i bruk, provtagningsprogram, skötselplan och kontrollprogram skall vara upprättade och godkända.

Alla dagvattenanläggningar är anmälningspliktiga enligt Miljöbalken.

En dagvattendamm är placerad i områdets norra del. Dammen planläggs som naturmark och kommer att vara kommunalt ägd. Dammen kommer att ta hand om vatten från Rosersberg 11:15 och fastigheter norr om denna. Dammen får även användas av angränsande verksamheter som har dammen i sin avrinningsriktning.

I planen finns en bestämmelse som anger att i det sydöstra hörnet får inget dagvatten från hårdgjorda ytor infiltreras i marken. Vattnet ska ledas direkt till dagvattenledningar längs lokalgatan. Fördröjning och rening får ske i den planerade dammen strax söder om planområdet.

Ett u-område är lagt längs planområdets östra gräns för att möjliggöra för det dagvatten norrifrån som ska ledas under banvallen. U-området är endast till för det dagvatten som idag leds under banvallen.

Provtagningsprogram

Ett provtagningsprogram kommer att tas fram för att utföra mätningar på befintliga förhållanden i Verkaån vad gäller t.ex. närsalter, pH, tungmetaller, organiska föreningar, grumlighet och flöden. Provtagning behöver utföras under en längre tid för att kunna fånga upp säsongsvariationer.

Informationen används sedan för att optimera valet av utloppspunkt och konstruktion för dagvattnet så att systemet läggs till den del av sträckan på Verkaån som innebär minst påverkan.

När dagvattensystemet är i drift kommer kontrollprogram löpa med regelbundna kontroller för att säkerställa att inga negativa effekter uppstår på Verkaån.

Kontrollprogram

Ett kontrollprogram för provtagningar efter att exploateringen skett kommer att tas fram. Provtagningar kommer att utföras dels i själva dagvattendammarna för att bedöma reningsgraden och behov av rensning av sedimenten. Provtagningar kommer även att utföras i Verkaån både uppströms utloppet och nedströms dagvattenutloppet. På så sätt får man kontroll över vilken påverkan på Verkaån som tillförseln av dagvatten kommer att ha.

Skötselplan

En skötselplan för dagvattenanläggningarna kommer att tas fram. Detta för att säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion. Skötselplanerna innefattar bland annat rensning av skräp, rensning av växtlighet vid igenväxt, rensning av sediment osv.

Kontrollprogram och skötselplan skall vara godkända innan bygglov ges.

Värme

En huvudledning fjärrvärme går igenom planområdet i nord-sydlig riktning. Ledningen har säkerställts genom ett u-område med mark som inte får bebyggas. Ledningsområdet får korsas av vägar för angöring till fastighet inom kvartersmark. Område för fjärrvärmeledningar finns reserverat i lokalgatan.

Ei

En högspänningsledning (20 kV) finns draget genom planområdet i nord-sydlig riktning. Ledningen är luftburen och följer i stort sett samma sträckning som ledningen för fjärrvärmen. Ledningen har säkerställts genom ett u-område med mark som inte får bebyggas. Ledningsområdet får korsas av vägar för angöring till fastighet inom kvartersmark. Den nordligaste delen av el-ledningen kommer att dras om och rättas ut. Nytt u-område är förlagt i planområdets norra gräns.

En lågspänningsledning (0,4 kV) finns draget längs med tillfartsvägen till Spånga soldattorp i planområdet sydöstra del. Ledningen är både luftburen och förlagd i marken. Ledningen kommer tas bort då bostaden vid soldattorpet försvinner.

En markförlagd lågspänningsledning finns även i planområdets nordöstra hörn och en bit längs med banvallen. Ledning kommer att dras om och förläggas i planområdets norra kant. U-områden är inlagda i planen.

En kraftledning 130 kV går väster om planområdet och ingår i kommunens stamnät. Skyddsavståndet är 10 meter och planområdet berörs inte av detta.

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

Sex stycken områden för transformatorstationer (E-områden) är förlagda längs lokalgatan.

Tele

En optokabel finns draget i samma nord-sydlig sträckning som fjärrvärmeledningen. Kabeln har säkerställts genom ett u-område med mark som inte får bebyggas. Ledningsområdet får korsas av vägar för angöring till fastighet inom kvartersmark.

Från Spånga soldattorp och vidare österut över järnvägen finns ytterligare en tele-kabel. Denna kommer att tas bort eftersom bostäderna vid soldattorpet försvinner.

Utrymme för nya teleledningar finns reserverade längs områdets lokalgata. Stråk för ledningar inom kvartersmark placeras i samråd med ledningshållaren.

I det sydöstra hörnet finns en mobilmast. Masten kommer stå kvar.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för eget avfall. Avfallsförvaring ska ske på kvartersmark.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla. Ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

SAMMANFATTNING AV PLANENS MILJÖKONSEKVENSER

Under planarbetet har en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram för detaljplanen och sammanfattas nedan. Separata utredningar har även tagits fram där kommunen ansett att miljöpåverkan är stor. De negativa konsekvenserna för planen bedöms bli störst för naturmiljön, landskapsbilden, vatten och lokalklimat.

Trafik och transporter

Exploateringar kommer att genererar trafik vilket innebär ett ökat tryck på Norrsundavägen, korsningen Norrsundavägen/väg 263 och Glädjens trafikplats. Korsningen Norrsundavägen/väg 263 är redan idag nära det kapacitetsmässiga taket och kommer att vara överbelastad prognosåret 2025 vare sig fortsatt utbyggnad sker i industriområdet eller inte. Detta gäller även om en ny trafikplats Rosersberg byggs eller inte. En trafikplats innebär en betydande avlastning men korsningen vid 263 måste troligtvis åtgärdas ändå. En ny trafikplats avlastar till viss del trafikplats Glädjen. En ny trafikplats är viktigt för att avlasta vägsystemet kring Rosersberg framförallt från tung trafik.

Naturmiljö

Området består av aktivt brukad jordbrukmark i öster och kuperad skogsmark i väster. Inom området finns en alsumpskog med höga naturvärden. I den östra delen finns biotopskyddade åkerholmar. Planförslaget innebär att i princip all mark tas i anspråk för byggnader och hårdgjorda ytor. Förändringarna av naturmiljön är stora och irreversibla. Konsekvenserna bedöms som mycket stora.

Verkaån utanför planområdet vid Verka 1:1 är ett naturligt strömmande vatten och ett av länets tre mest värdefulla vatten avseende bottenfaunan. I Verkaån finns de rödlistade arterna utter och asp. Genom föreslagen dagvattenhantering med dammar och fördröjning bedöms inte djurlivet och bottenfaunan påverkas negativt.

Åtgärder: I planen införs en grönkoefficient för att säkerställa en viss mängd gröna ytor inom fastigheterna. Åkerholmar och bryn ska i möjligaste mån bevaras, vilket ska detaljstuderas inför varje exploatering. Dagvattendammar och öppna dikessystem är en viss kompensation för försvunnen naturmark.

Möjligheter till kompensationsåtgärder är små inom själva planområdet varför åtgärder kommer att vidtas utanför. En möjlig kompensationsåtgärd är att öppna upp den västra sidan av Fysingen. Kommunen arbetar för att kunna knyta ihop gångstråken från Åshusby och söderut mot Upplands Väsby.

Kulturmiljö

Inom planområde finns två registrerade fornlämningar. Planförslaget berör ett par äldre byggnader med lokalt kulturhistoriskt intresse (Spångs soldattorp). Inga utpekade kulturmiljöintressen berörs.

En särskild arkeologisk utredning har tagits fram och godkänts av länsstyrelsen. Enligt länsstyrelsen är planområdets förekomster av fornlämningar inte av den betydelsen att en exploatering inte kan genomföras. Ansökan om borttagande av fornlämningarna ska göras hos länsstyrelsen. Registrerade fornlämningar ska undersökas innan borttagande. För övriga kulturhistoriska lämningar rekommenderas inga vidare antikvariska åtgärder. Konsekvenserna bedöms som små.

Stads- och landskapsbild

Planområdet är delvis öppet och gränsar i öster till det stora öppna landskapsrummet kring Fysingen. Planförslaget innebär att stora byggnadsvolymer placeras i landskapet. Särskilt den öppna och flacka östra delen är intressant för stora volymer. I den kuperade skogsmarken måste stora omdaningar av terrängen göras för att få till de stora, relativt plana ytor som krävs. Vegetationsridåer inom området och mot järnvägen kan minska de negativa konsekvenserna för stads- och landskapsbild. Konsekvenserna bedöms som stora.

Åtgärder: I den östra delen av planområdet har högsta byggnadshöjd satts till 15 meter jämfört med 20 meter i de övriga delarna. Satt grönyttetal och vegetation i samband med dagvattenhantering kan hjälpa till att mildra det hårda intrycket av de stora byggnadsvolymer.

Rekreation och friluftsliv

Det berörda området är mycket tilltalande för rekreation även om skogen delvis är svårframkomlig. Inga utpekade rekreationsintressen berörs. Grusvägarna i området är attraktiva att cyklar på och i skogen finns många stigar. Rosersberg är kringskuret av flera olika barriärer. Planförslaget innebär att gränsen för närmaste naturområde söderut flyttas längre från bebyggelsen. Konsekvenserna bedöms lokalt som stora men för Rosersberg som helhet som måttligt negativa.

Åtgärder: Möjligheterna till kompensationsåtgärder är små inom själva planområdet. Istället planerar man att öka tillgängligheten för allmänheten runt sjön Fysingen.

Vatten

Planförslaget innebär att ett stort naturmarksområde omdanas och hårdgörs vilket ökar ytavrinningen från området. Hela områdets dagvattensystem förändras. Dagvattnet från hårdgjorda ytor kommer vara förorenat. Recipienten ligger utanför planområdet och dagvatten kommer att ledas vidare till Verkaån och Oxundasjön. Konsekvenserna bedöms som stora.

I detaljplanen och i pågående dagvattenutredning föreslås ett system för rening av dagvatten i flera steg. Bedömningen är att kombinationen av de föreslagna dagvattenåtgärderna medför att utsläppet till Verkaån kommer att innehålla låga halter av föroreningar. Vid vissa

tillfällen kan föroreningshalterna uppgå till högst måttliga halter. Det maximala flödet till Verkaån kommer inte att öka, dock kommer det konstanta flödet förmodligen att öka men detta bedöms inte ha någon negativ påverkan på vattendraget.

Åtgärder:

Allt dagvatten ska fördröjas och renas lokalt. Dagvatten ska fördröjas inom kvarteretsmark så att avrinningskoefficienten ej överstiger 0,6 vid ett 10-årsregn. Förorenat dagvatten ska renas i direkt anslutning till föroreningskällan, endast utjämnande flöden av ringa förorenat dagvatten får spridas till dagvattendamm. Oljeavskiljare skall finnas. Katastrofskydd införs för Verkaån i form av dagvattendammar som förhindrar föroreningar att nå ån vid en olycka och fungerare som utjämnare vid stora vattenflöden.

Innan bygglov får beviljas skall dagvattenanläggningarna vara utbyggda och redo att tas i bruk, provtagningsprogram, skötselplan och kontrollprogram skall vara upprättade och godkända.

Jord- och skogsbruk

Aktivt brukad jordbruksmark tas i anspråk. Skogsmarken bedöms inte vara av intresse för skogsnäringen eftersom den varierande terrängen gör den svårbrukad. Konsekvenserna för jordbruksintresset är lokalt stora men i ett större perspektiv bedöms de som små.

Lokalklimat

Planområdet hårdgörs vilket förändrar lokalklimatet mot ett torrare och blåsigare klimat. Konsekvenserna bedöms som stora.

Åtgärder: Vegetation dämpar och vind och bidrar till högre luftfuktighet.

Luftkvalitet

Utökningen av Rosersbergs industriområde innebär ökad trafik till och från området. Trafikökningen bedöms inte vara så stor att det finns risk för överskridanden av miljökvalitetsnormerna.

Buller

Planområdet ligger inom flygbullerstört område, drygt 1 km söder om Rosersbergs villastad. Ökad trafik till och från området innebär ökad risk för störning för boende längs Norrsundavägen. Trafikökningen beräknas dock inte bli så stor att skillnaden jämfört med idag är hörbar (lägre än 3 dB(A)). Konsekvenserna av planförslaget avseende buller bedöms som små. Buller från framtida verksamheter provas i senare skede.

Risk och säkerhet

E4 är primär transportled för farligt gods. Transporter av farligt gods förekommer även på Ostkustbanan. I den översiktliga riskanalys som har gjorts bedöms planen vara genomförbar om riskreducerande åtgärder vidtas för en ursprårning på Ostkustbanan och farligt gods-transporter på Ostkustbanan.

Åtgärder: En zon om 25 meter närmast järnvägen får inte bebyggas pga transporter av farligt gods längs Ostkustbanan. Om en byggnad placeras närmare Ostkustbanan än 100 meter ska en fördjupad riskanalys genomföras.

UTREDNINGAR

Följande utredningar är framtagna i samband med detaljplanearbetet:

Arkeologi

- Område för detaljplan, Rosersberg 11:27, översiktlig granskning avseende arkeologi, Kulturmiljöbyrån, Sverker Söderberg 2006-06-12.
- Rosersberg södra industriområde, Särskild arkeologisk utredning, Arkeologikonsult Rapport 2007:2121, mars 2007.

Miljökonsekvensbeskrivning

- Miljökonsekvensbeskrivning Rosersberg 11:27 m fl, Sigtuna kommun. Tyréns 2007-05-22, rev 2007-11-20.

Natur

- Rosersberg 11:27, Naturinventering, Tyréns 2006-07-17.
- Rosersberg 11:27, Bryninventering, Tyréns 2007-02-18.
- Lindsunda 8:1 och Verka 1:1, Naturinventering, Tyréns 2007-11-21.

Kombiterminal järnväg

- Idéstudie BRÖT PM7/2002, Kombiterminal nord (Stor-Stockholm), Banverket 2002-12.
- Förstudie, KombiNorr, Ny kombiterminal i norra Stockholmsregionen, Banverket, förslagshandling juni 2006.

Dagvatten

- Hydrologisk utredning- Rosersberg 11:27, Underlags-PM för MKB, Tyréns 2006-06-19.
- Hydrologisk utredning- Rosersberg 11:27, Tyréns 2007-02-08.
- Rapport Dagvattenutredning Rosersberg 11:27, WSP 2007-11-23.
- PM Dagvatten, WSP 2008-03-03

VA

- VA-utredning, Tyréns 2007-05-07.

Infiltration

- Rosersberg 11:27, Bedömning av dagvattenavledning genom infiltration, förstudie Tyréns 2006-11-16.

Risk

- Översiktlig riskanalys, Rosersberg 11:27 m fl, Sigtuna, Brandkonsulten 2006-10-23.

Geoteknik

- Byggnadstekniska förutsättningar, Rosersberg 11:27, Tyréns 2006-07-17.

Trafik

- Trafikstudie, Södra Rosersbergs industriområde 11:27, Tyréns 2006.
- Trafikstudie, Rosersberg 11:27, Tyréns 2007-04-03.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen med tillhörande handlingar är upprättad av Studio 1-11 Arkitekter AB i samarbete med Stadsbyggnadskontoret och Rosersbergs Exploatering AB.

Märsta 2008-03-25

.....
Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef
Sigtuna kommun

.....
Lars Nilsson
Bygglovarkitekt
Sigtuna kommun



Detaljplan för

Rosersbergs södra industriområde

omfattande fastigheten Rosersberg 11:15 m. fl,
Sigtuna kommun, Stockholms län

Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser daterad 2008-03-25
- Planbeskrivning daterad 2008-03-25
- Genomförandebeskrivning daterad 2008-03-25
- Utlåtande daterad 2008-03-25
- Miljökonsekvensbeskrivning tillhörande detaljplan för Rosersberg 11:27 m fl, Sigtuna kommun. Tyréns 2007-11-20

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Detaljplan

- Bygg- och trafiknämnden, beslut om samråd maj 2007.
- Bygg- och trafiknämnden, beslut om utställning november 2007.
- Bygg- och trafiknämnden, beslut om godkännande mars 2008.
- Kommunfullmäktige, beslut om antagande april 2008.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla. Ändras eller upphävs planen utgår ingen ersättning för de rättigheter som gått förlorade.

Ansvarsfördelning

Exploatören svarar för genomförande av detaljplanen.

I detta ingår uppförande av dagvattendammen i den norra delen av planområdet, inom naturmarken. Exploatören ansvarar för att uppföra dagvattendammar utanför planområdet, inom fastigheten Lindsunda 8:1 och Verka 1:1.

Dammarna ska iordningsställas innan exploateringen tar vid inom planområdet. Efter uppförandet av dammarna kommer drift och skötsel att övertas av Sigtuna kommun.

Ett kontrollprogram för provtagningar ska tas fram för dagvattensystemen. Provtagningar ska utföras i själva dagvattendammarna för att bedöma reningsgraden och behov av rensning av sedimenten. Provtagningar ska även utföras i Verkaån både uppströms utloppet och nedströms dagvattenutloppet. Detta för att kunna kontrollera vilken påverkan på Verkaån som tillförseln av dagvatten kommer att ha.

En skötselplan för dagvattenanläggningarna ska tas fram för att säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion. Skötselplanerna ska innefatta rensning av skräp, rensning av växtlighet vid igenväxt, rensning av sediment osv.
Kontrollprogram och skötselplan skall vara godkända innan bygglov ges.

Huvudmannaskap

Sigtuna kommun är huvudman för allmän platsmark, dvs lokalatorna och naturmarken.

Upplåtelse

Inom detaljplanen kommer kvartersmarken att styckas av och säljas för industri-, lager- och handelsändamål.

Mark utlagd som allmän plats skall överlåtas till kommunen utan ersättning.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Sigtuna kommun och Rosersbergs Exploatering AB som reglerar exploatörens åtaganden. Avtalet kommer bl a att reglera ansvarsfördelningen för byggandet och driften av dagvattenanläggningarna. Avtalet ska godkännas i samband med att detaljplanen antas.

Tillstånd

Exploatören ska anmäla och söka erforderliga tillstånd från myndigheter för markavvattning och uppförande av dagvattendammar, borttagande av biotopsskyddade objekt (åkerholmar) och registrerade fornlämningar mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Berörda fastigheter

Fastigheten Rosersberg 11:27 har under utställningstiden ändrat beteckning till Rosersberg 11:15.

Planområdet berör delar av Rosersberg 11:15, Spångs Soldattorp 1:1 och delar av fastigheterna Rosersberg 11:93, Rosersberg 11:94 och Rosersberg 10:262.

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker och bekostar den fastighetsbildning som krävs i samband med exploatering.

Mark inom detaljplanen som är utlagd som allmän platsmark ska överföras genom fastighetsreglering till kommunal mark.

Spångs soldattorp 1:1 kommer att utgå som bostadsfastighet.

Gemensamhetsanläggningar

U-område för ledningar inom kvartersmark finns i ett nord-sydligt stråk genom planområdet samt längs planområdets nordöstra och östra gräns.

Inom detaljplanen finns inga områden preciserade för gemensamhetsanläggningar för vägar. Planen medger att gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark får anordnas för angöring till fastighet. Gemensamhetsanläggningar får även bildas sprinkleranläggningar.

Handlingarna har inte preciserats med vilka fastigheter som kommer att ingå i satta u-områden och gemensamhetsanläggningar eftersom fastighetsindelningen och fastigheternas storlek är beroende av vilka företag som väljer att etablera sig inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningen Rosersberg ga:15 ska ersättas med en lokalgata med kommunalt huvudmannskap. Omprövning av anläggningsbeslutet blir aktuellt i och med att lokalgatan byggs ut.

Servitut och ledningsrätter

Servitut och ledningsrätter för teknisk försörjning får tillskapas inom kvartersmark. Ändring och upphävande av befintliga servitut och ledningsrätter kommer att prövas vid en lantmäteriförrättning.

Vid utbyggnad av gator på kvartersmark, som blir gemensamhetsanläggningar, ska VA-ledningar i dessa gator bli kommunala och säkras genom ledningsrätt.

En befintlig ledningsrätt för en fjärrvärmekulvert som tillhör Fortum AB finns inom det planlagda ledningsområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plangenomförande

Planens genomförande bekostas av exploatören.

Avgift för vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Exploatören bekostar utbyggnaden av det lokala VA-nätet och erlägger därför endast anläggningsavgift för huvudanläggningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Exploatören bekostar alla tekniska utredningar i samband med exploatering.

Elledningar

Det åligger exploatören att bekosta eventuell ledningsflytt inom planområdet.

Markområden för transformatorstationer finns anvisade inom planområdet.

Tele

Befintlig mobilmast i planområdets sydöstra del skall finnas kvar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Studio1-11 Arkitekter i samverkan med stadsbyggnadskontoret i Sigtuna kommun och Rosersbergs Exploatering AB.

Märsta 2008-03-25

.....
Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef
Stadsbyggnadskontoret
Sigtuna kommun

.....
Lars Nilsson
Bygglovarkitekt
Stadsbyggnadskontoret
Sigtuna kommun