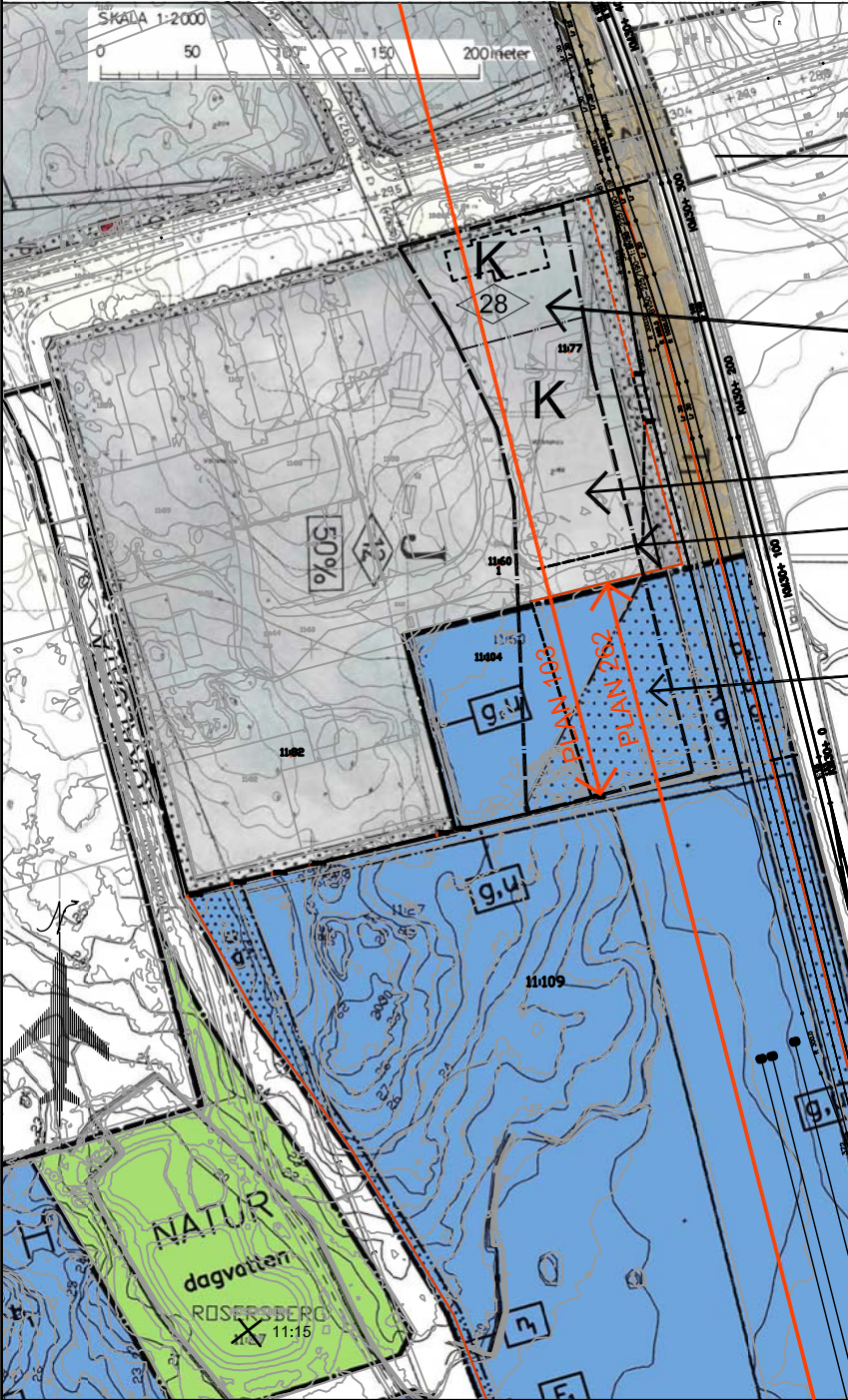
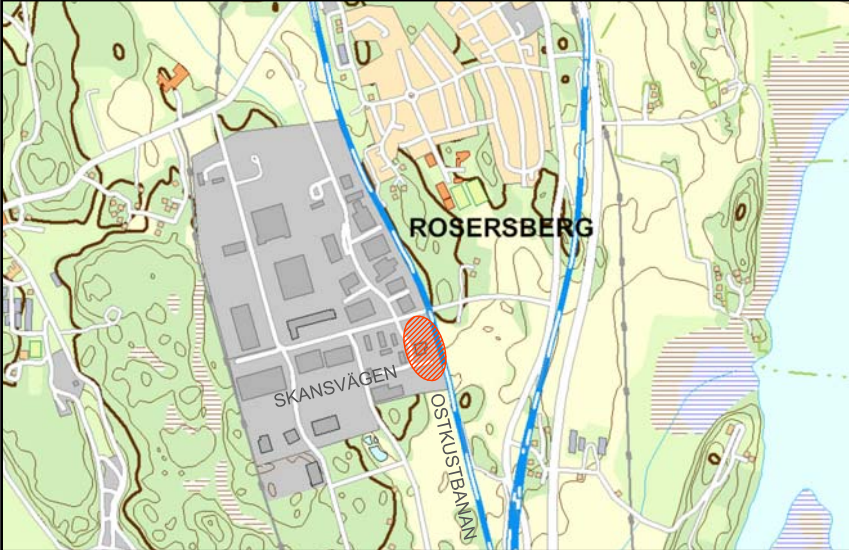


Del av plankartor som ändras

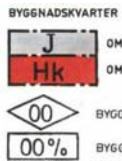


ÖVERSIKTSKARTA



Utdrag ur gällande planbestämmelser

Dpl 103



Inom detta område kompletteras markanvändning med K=kontor. Tillåten byggnadshöjd ändras från 12 till 28 meter. Bestämmelser i detaljplan 103 avseende användning för industriändamål och byggnadsyta kvarstår.

Dpl 262

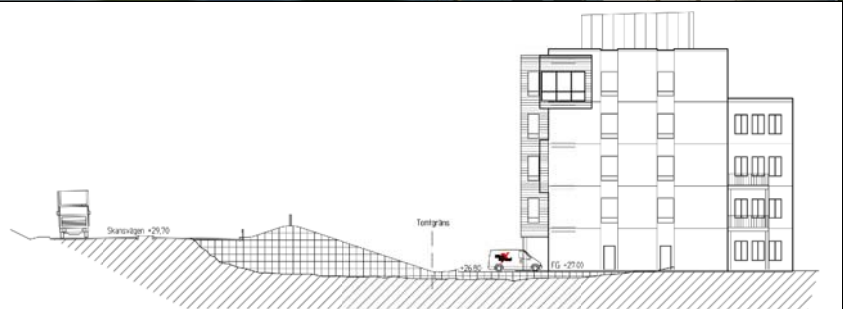


Inom detta område kompletteras markanvändning med K=kontor. Bestämmelser i detaljplan 103 avseende användning för industriändamål, byggnadshöjd och byggnadsyta kvarstår.

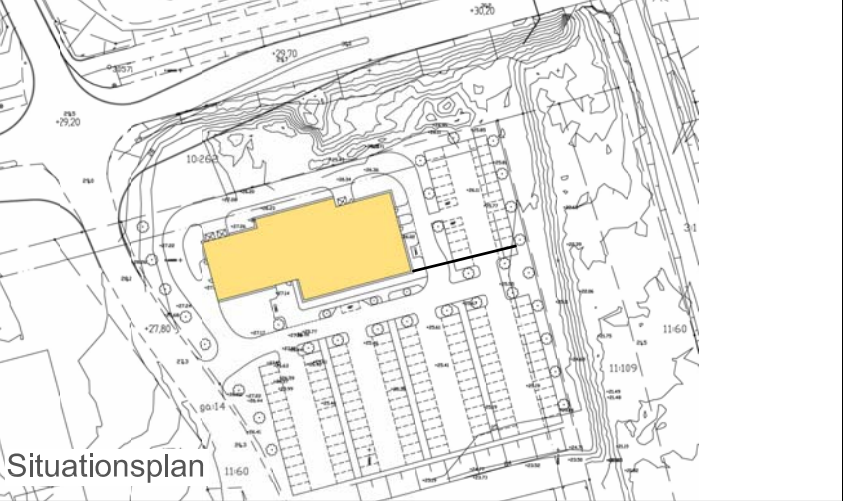
Planområdesgränses avstånd till spårmitt för planerat industrispår är 25 meter.

Inom detta område upphävs bestämmelsen "Mark får inte bebyggas" (prickmark). Bestämmelser i detaljplan 262 avseende användning (J2,U,H), utnyttjandegrad och byggnadshöjd kvarstår.

ILLUSTRATION AV PLANERAD BYGGNAD



Fasad/marksektion



Situationsplan

Tillägg till Planbeskrivning för ändring av detaljplan 103 och 262

Detaljplan 103 för del av Vallstanäs och Rosersberg m.fl. vann laga kraft 1973-09-27. Den gjorde det möjligt att uppföra industrier i Rosersberg. Planen är nästan helt genomförd och har på senare år följts av detaljplanering i planområdets närhet. Planen medger, för aktuell fastighet, användning för industriändamål. Bebyggelsen får ha en byggnadsyta som utgör maximalt 50% av fastighetens yta samt en byggnadshöjd på 12 meter.

Detaljplan 262 för Rosersbergs södra industriområde vann laga kraft 2008-11-24. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra etablering av industriverksamheter på fastigheten Rosersberg 11:15 m.fl. Den medger, för aktuell fastighet, användning för industri och spåranknuten logistik samt lager och handel. Inom planområdets östra del, längs med Ostkustbanan, kan även spåranknuten logistik anordnas.

Kilen 5 Rosersberg AB har begärt en ändring av delar av de gällande detaljplanerna 103 och 262. Sökanden önskar uppföra ett sex våningar högt kontorshus inom den norra delen av fastigheten Rosersberg 11:77 samt anordna parkering för cirka 130 bilar. Kontorshuset beräknas få cirka 1000 m² byggnadsyta och en byggnadshöjd på cirka 28 meter. Även inom fastighetens södra del önskar sökanden kunna uppföra byggnader för kontor, dock ej till högre höjd än den i gällande plan angivna byggnadshöjden 12 meter. Sökanden önskar också att område med bestämmelsen "Mark får inte bebyggas" (prickmark) tas bort inom del av fastigheterna Rosersberg 11:104 och Rosersberg 11:109. Detta område har en stenkista för fördröjning av dagvatten som enligt WSP:s Rapport om dagvattenhantering 2011-05-11 ska ersättas med en damm inom fastigheten Rosersberg 11:15.

För att möjliggöra önskad användning inom planområdet behöver detaljplanerna ändras på följande punkter.

- Markanvändning kompletteras med K=kontor för att möjliggöra byggande för kontor.
- Byggnadshöjden utökas i den norra delen från 12 till 28 meter för att inrymma det planerade kontorshuset.
- Bestämmelsen "Mark får inte bebyggas" upphävs för område med befintligt fördröjningsmagasin för dagvatten.

Bestämmelser i detaljplan 103 avseende användning för industriändamål och utnyttjandegrad kvarstår. Utnyttjandegrad 50% ger en byggrätt av cirka 7 500 m² på den cirka 15 000 m² stora fastigheten. Befintlig byggnad och planerat kontorshus får en sammanlagd byggnadsyta av cirka 3 200 m².

Bestämmelser i detaljplan 262 avseende användning, utnyttjandegrad, byggnadshöjd m.m. kvarstår.

Föreslagna ändringar är lämpliga att utreda dels för att möjliggöra kontorsanvändning i anslutning till Skansvägen, dels för att möjliggöra bebyggelse på område som enligt aktuella planer inte längre behövs för fördröjning av dagvatten.

Föreslaget kontorshus är sex våningar högt och placerat invid Skansvägens överfart över Ostkustbanan. Kontorshuset, med placering vid en av infarterna till Rosersbergs växande verksamhetsområde, blir ett märkbart inslag i landskapsbilden. Parkeringsbehovet för kontorshuset ska lösas inom fastigheten Rosersberg 11:77. Eventuell nätstation för tillkommande energibehov placeras på fastigheten i samråd med el-leverantören.

Ändringen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

I planarbetet prövas om det är lämpligt att tillåta kontorsanvändning och att, till en del, öka tillåten byggnadshöjd inom fastigheten Rosersberg 11:77. I planarbetet prövas också om det är lämpligt upphäva bestämmelsen "Mark får inte bebyggas" för område med befintligt fördröjningsmagasin för dagvatten.

Risakanalys

En riskanalys har utarbetats av Vectura augusti 2011. Planområdet gränsar till Skansvägen och Ostkustbanan som båda transporterar farligt gods. Människor inom planområdet kan komma att utsättas för risker kopplade till transporter med brandfarliga vätskor och gaser på Skansvägen. Störst bidrag till risknivån ger brand och explosion. Planändringen kan genomföras under förutsättning att följande riskreducerande åtgärder vidtas:

- att brandfarlig vätska som läcker ut förhindras att hamna på markområde mellan Skansvägen och planområdet.
- att explosionssäkert plank/mur/vall uppförs längs Skansvägen och Ostkustbanan.
- att friskluftsintag inte placeras i fasad mot Skansvägen och Ostkustbanan.
- att ventilationssystem kan stoppas från central plats i byggnad.

Behovsbedömning avseende betydande miljöpåverkan

Planens genomförande kan inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 kap.11§ miljöbalken. Någon formell miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB), kommer därför inte att utföras

Avtal

Ett planavtal har träffats mellan Sigtuna kommun och Rosersbergs Exploaterings AB.

Tillägg till Genomförandebeskrivning Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan 103 för del av Vallstanäs och Rosersberg m.fl. blir 5 år från det att detta tillägg vunnit laga kraft.

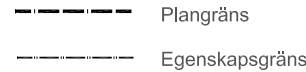
Fastighetsrättsliga åtgärder

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs inom planområdet. En ledningsrätt kommer att bildas för dagvattenledning till dagvattendamm inom fastigheten Rosersberg 11:15.

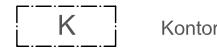
Tillägg till Planbestämmelser

Ändring av detaljplan 103 och 262 görs inom markerat område. Detaljplanerna fortsätter att gälla i övrigt. Ingen särskild plankarta finns. Utsnitt av detaljplan 103 och 262 visas som illustration. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER



ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN Kvartersmark



PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE Byggnadsteknik

byggnad utformas med följande riskreducerande åtgärder

- brandfarlig vätska som läcker ut förhindras att hamna på markområde mellan Skansvägen och planerad kontorsbyggnad.
- explosionssäkert plank/mur/vall uppförs mot Skansvägen och Ostkustbanan. Höjd, utförande och placering bestäms vid bygglovgivning i samråd med sakkunnig.
- friskluftsintag placeras inte mot Skansvägen och Ostkustbanan.
- ventilationssystem kan stoppas från central plats i byggnad.

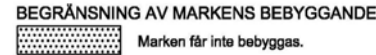
Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark så att avrinningskoefficienten ej överstiger 0,6 vid tioårsregn. Förorenat dagvatten ska renas i direkt anslutning till föroreningskällan. Oljeavskiljande åtgärder ska utföras från körytor på egen fastighet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Upphävda Planbestämmelser

Inom den del av detaljplan 262 som ändringen berör upphör bestämmelse att gälla inom planområdesgränsen enligt följande:



MEDVERKANDE KONSULTER

Detaljplanen är utarbetad av stadsbyggnadskontoret i samarbete med FOKUS arkitektur AB genom arkitekter SAR/MSA Hans Suominen och Ingela Ohrstedt.

	SIGTUNA KOMMUN STADSBYGGNADSKONTORET Södergatan 20, 195 85 Märsta, Tel. 08-591 260 00	BESLUT:
		SAMRÅD BTN 2011-08-23
		ANTAGANDE BTN
		LAGAKRAFT

ANTAGANDEHANDLING ENKELT PLANFÖRFARANDE

Ändring av detaljplan 103 och 262 för del av Vallstanäs och Rosersberg samt Rosersbergs södra industriområde omfattande fastigheten Rosersberg 11:77 och 11:109 m.fl. Sigtuna kommun, Stockholms län

Märsta den 14 november 2011

NILS SYLVWAN PLAN- OCH BYGGLOVCHIEF		LARS NILSSON PLANARKITEKT	
SKALA A1=1:1000 A3=1:2000	RITAD AV I Ohrstedt	DNR Bm 09/0755	BET