



Detaljplan för
Bostäder och kontor
omfattande fastigheten Koppardosan 2 samt del
av fastigheterna Sigtuna 2:152 och 2:142 i
Sigtuna kommun, Stockholms län

Samrådshandling

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplanen har varit utsänd för programsamråd från den 6 december till den 22 december 2023. Handlingarna har under denna tid funnits uppsatta i kommunhusets entréhall Södergatan 20, Märsta samt på Drakegården i Sigtuna stad. Planhandlingarna har även visats på www.sigtuna.se/detaljplaner.

INKOMNA YTTRANDEN

Skriftliga yttranden har under samrådstiden inkommit enligt nedan

	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkter	Sakägare enligt fastighetsägarförteckning	Synpunkter som ej tillgodosetts
1. Länsstyrelsen		X		
2. Lantmäterimyndigheten		X		X
3. Trafikverket		X		
4. PostNord		X		
5. Vattenfall Eldistribution AB		X		
6. Brandkåren Attunda		X		
7. Bygg- och miljönämnden		X		
8. Region Stockholm	X			
9. Hyresgästföreningen i Sigtuna	X			
10. Utbildnings- och arbetsmarknadsförvaltningen	X			
11. Svenska Kraftnät	X			
12. Försvarsmakten	X			
13. TeliaSonera Skanova Access AB	X			
14. E.ON Energiinfrastruktur AB	X			
15. Stockholm Exergi	X			
16. Luftfartsverket	X			

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Inkomna yttranden kan läsas i sin helhet på Samhällsbyggnadskontoret.

1. Länsstyrelsen

Råd om tillämpning av 2 kap. PBL

Förorenade områden

Enligt Länsstyrelsens databas över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet har det funnits ett tryckeri på angränsande fastighet. Vissa kemikalier som har använts vid tryckerier har cancerogena egenskaper. De kan spridas via grundvatten och tränga in bostäder med hjälp av ånga. Länsstyrelsen utgår från att tillsynsmyndigheten gör en bedömning om dessa föroreningar kan utgöra en risk för både gällande och tillkommande markanvändning.

Formalia

Planbestämmelser

Kommunen kan med fördel förtydliga f11 så att det framgår vad ni menar med att tillbyggnaden ska underordna sig.

K1 bör kompletteras med vad kommunen menar med byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden. I annat fall kan bestämmelsen likställas med det generella varsamhetskravet som ändå gäller enligt 8 kap. 17 § PBL.

Kommentar

Förorenade områden

Noteras. Planbeskrivningen har kompletterats med information om ett potentiellt förorenat område utanför planområdet. Plankartan har även kompletterats med en upplysning om att det föreligger föroreningar på angränsande fastighet och att tillsynsmyndigheten ska kontaktas vid större markingrepp.

Planbestämmelser

Noteras. Bestämmelsen K1 har justerats i plankartan för att tydliggöra vad kommunen menar med byggnadens väsentliga karaktärsdrag och värden. Motivet till planbestämmelsen f11 (uppdaterad till f10) har förtydligats i planbeskrivningen.

2. Lantmäterimyndigheten

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-11-01) har följande noterats:

Fastighetsindelningsbestämmelser

När fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) införs i en detaljplan ska planprocessen också innefatta prövning av vissa grundläggande krav som ställs i fastighetsbildningslagen (FBL), anläggningslagen (AL) och ledningsrättslagen (LL), se 4 kap. 18 §3 st. PBL. För reglering av indelningen i *fastigheter* ska villkoren i 3 kap. 1 § (allmänna lämplighetskraven) och 5 kap. 4 § 1 st. (båtnadsvillkoret) FBL prövas. Redovisningen av prövningen av de paragrafer i FBL som framgår av 4 kap. 18 § 3 st. PBL bör vara i nivå med vad som redovisas i en lantmäteriförrättning med tvångsinslag. Lantmäteriet kan inte finna någon sådan redovisning i planhandlingarna.

Lantmäteriet anser även att fastighetsindelingsbestämmelser gällande indelning av fastigheter behöver definiera hela fastigheten. Kommunen har i sitt förslag till detaljplan endast reglerat vissa gränser avseende fastigheten.

Eftersom FIB skapar en lösning till den föreskrivna lösningen och de fastigheter som berörs inte blir planenliga förrän bestämmelserna genomförts, är det betydelsefullt att även effekterna av FIB klargörs i planbeskrivningen. Det skulle också underlätta förståelsen om beskrivning och prövning av fastighetsindelingsbestämmelserna redovisas under särskild rubrik.

Fastighetsgräns med dålig kvalitet i anslutning till kvartersmark

I planförslaget har gränsen mellan kvartersmark för bostad- och centrumändamål och allmän plats lagts i samma läge som flera befintliga fastighetsgränser. Inom planområdet är det en stor del av gränspunkterna som enligt Lantmäteriets digitala registerkarta har 0,25 meter eller ännu högre lägesosäkerhet. Rekommendationen vid framtagning av digitala detaljplaner i [HMK Handbok Digital Grundkarta 2021](#) är att *”Standardosäkerheten i plan för objekt av vikt för planbestämmelser bör vara högst 0,05 m, gäller både fastighetsindelning och topografiska data”* (Rekommendation 3.4 c).

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanens utbredning inte påverkas om fastighetsgränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga med en grundkarta med osäkra gränser är att antingen en del av kvartersmarken ligger på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen. I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt [HMK Handbok Digital Grundkarta 2021](#) avsnitt 3.3. När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i [Lantmäteriets informationsblad via denna länk](#). Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet till Lantmäteriet. Är ni osäkra på hur det ska gå till - kontakta Lantmäteriets geodatasamordnare.

Lantmäteriet bedömer att detta är särskilt viktigt i aktuell detaljplan då fastigheten Koppardosan 2 är 3278 kvm enligt fastighetsregistret och planen anger en minsta fastighetsstorlek om 3260 kvm. Kommunen uppger i planbeskrivningen att en fastighetsreglering ska ske där cirka 13 kvm ska överföras från Koppardosan 2 till kommunens gatufastighet. Vid en eventuell fastighetsbestämning kan dock gränser i den digitala registerkartan och areal i fastighetsregistret uppdaterats vilket skulle kunna resultera i att arealen i fastighetsregistret för Koppardosan 2 ändras.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Lantmäteriet har inte hittat någon beskrivning om den rätt (enligt 6 kap. 13 § PBL) respektive skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse. Det är viktigt att det finns en sådan beskrivning för att berörda fastighetsägare ska förstå vilka rättigheter och skyldigheter som detaljplanen medför.

Eventuell ersättning för minskning av GA

Gemensamhetsanläggningen Koppardosan ga:1 ska enligt planförslaget omprövas och minskning av de upplåtta områdena ska ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om

dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Byt rubrik över texten om genomförandetid

Det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer rekommendationerna i [Boverkets allmänna råd BFS 2020:6](#) för den tvådimensionella redovisningen av planens innehåll i en plankarta. Enligt de allmänna råden stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser med mera” bör texten om genomförandetid redovisas bland planbestämmelserna på plankartan med rubriken ”Genomförandetid” på samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”. I stället för ”Upplysning” bör rubriken alltså vara ”Genomförandetid”.

Olämpligt med illustration av byggnader i plankarta

Lantmäteriet avråder från att illustrera byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera befintlig eller möjlig framtida bebyggelse, men i stället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar

Fastighetsindelningsbestämmelser

De nya fastighetsindelningsbestämmelserna bedöms vara förenliga med 3 kap. 1 § (avseende lämplighet) och 5 kap. 4 § (avseende båtnad) första stycket fastighetsbildningslagen. Detta har tydliggjorts i planbeskrivningen under rubrik ”fastighetsindelningsbestämmelser” i kapitel ”Genomförande”.

Enligt Boverkets rekommendation ska fastighetsindelninglinjer inte ritas ut ovanpå planområdesgränser. Eftersom delar av fastigheten sammanfaller med planområdesgränsen föranleder yttrandet ingen ändring.

Planbeskrivningen har under rubrik ”fastighetsreglering” i kapitel ”Genomförande” kompletterats med information om fastighetsindelningsbestämmelsernas effekter.

Fastighetsgräns med dålig kvalitet i anslutning till kvartersmark

Efter fältkontroll har kommunen levererat en förbättrad lägesosäkerhet på 0,07 m enligt DRK-avtal. Kommunen bedömer därför att en fastighetsbestämning inte anses vara nödvändigt i aktuellt fall. Minsta fastighetsarea har justerats i plankartan till maximalt 3250 kvm för att möjliggöra en viss marginal.

Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

Planbeskrivningen har, under rubrik ”Fastighetsreglering” i kapitel ”Genomförande” kompletterats med information om inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

Eventuell ersättning för minskning av GA

Planbeskrivningen har, under rubrik ”Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter” i kapitel ”Genomförande” kompletterats med information om vad som gäller vid beslut om ändring av gemensamhetsanläggning.

Byt rubrik över texten om genomförandetid

Plankartan har justerats i enlighet med Lantmäteriets förslag.

Olämpligt med illustration av byggnader i plankarta

Illustrationen presenteras inte i plankartan utan i ett större ark tillsammans med plankartan. Plankartan presenteras för sig och illustrationen presenteras för sig. Illustrationen är en översiktlig karta för att underlätta orienterbarheten. Eftersom planbestämmelserna hänvisar till gatunamn samt befintlig huvudbyggnad ser kommunen fördelar med en orienteringskarta för att underlätta tolkning av planbestämmelser. Yttrandet föranleder ingen ändring.

3. Trafikverket

Trafikverket har framfört följande synpunkter

Riksintresse för kommunikationer

Trafikverket saknar att riksintresset Arlanda beskrivs i planbeskrivningen, då planområdet är beläget inom påverkansområdet för riksintresset – hinderbegränsande ytor samt procedurhinderytor.

Luftfart – lokaliseringsbedömning

En lokaliseringsbedömning (även kallad flyghinderanalys) krävs för alla som avser uppföra en byggnad, mast, torn eller vindkraftverk högre än 20 meter inom 55 km från en flygplats (s.k. MSA-ytan). Trafikverket önskar informera om att den högsta höjden för objekt även omfattar tillfälliga hinder såsom byggkranar. Swedavia kontaktas för beställning av bedömning av lokalisering (flyghinderanalys).

Kommentar

Planbeskrivningen har, under rubrik "Risker och störningar" i kapitel "Förutsättningar", kompletterats med information om att planområdet ligger inom påverkansområde för procedurhinderytor.

Enligt Riksintresseprecisering för Stockholm Arlanda Airport (2021) är den högsta tillåtna höjden för byggnader/objekt inom området 100 meter över 0-planet RH2000. Planförslaget bekräftar i huvudsak befintlig placering av byggnader. Byggrätten i planen har en högsta nockhöjd på 20 meter över angivet 0-plan (RH2000), vilket innebär en maximal nockhöjd på ca 11 meter från marknivå. En flyghinderanalys behövs normalt göras för byggnader/objekt som är högre än 20 meter. Med anledning av byggrättens begränsade omfattning gör därför kommunen bedömningen att planförslaget inte utgör en påverkan på luftfarten och att det inte finns ett behov av att genomföra en flyghinderanalys.

4. Post Nord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar

Noteras. Fastighetsägaren informeras. Detaljplaner styr inte reglering av brevlådor. Planförslaget hindrar dock inte möjlighet att samla postlådor vid planerad infart eller placering av fastighetsboxar på entréplan.

5. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt.

I samband med Vattenfall Eldistributions projekt, på uppdrag av kommunen, ombyggnation av stora gatan kommer frågan om behov av ytterligare kablar till området diskuteras. I övrigt ingen erinran.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.
- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida. Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via Anslutning – Vattenfall Eldistribution eller på telefon: 020–82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se Så undviker du avgrävningar på din egen tomt med Ledningskollen
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår Beställ tjänst – Vattenfall Eldistribution
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Kommentar

Kommunen har mottagit information om elnätsanläggningarna som Vattenfall har inom och i närheten av planområdet, inklusive ansvars- och kostnadsförhållanden som är kopplade till flyttning eller förändring av dessa anläggningar. Eventuell förstärkning av kablar i området regleras inte i detaljplan. Information om att det finns möjlighet till förstärkning i samband med ombyggnationen av Stora gatan, har förmedlats till fastighetsägaren.

Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om Vattenfalls befintliga ledningar samt exploatörens ansvar att inför alla åtgärder som kan påverka Vattenfalls anläggningar, kontakta Vattenfall och informera sig om gällande säkerhetsåtgärder, -avstånd, och övriga förhållningsregler.

6. Brandkåren Attunda

Yttrandet behandlar hantering av olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsatser. Olycksrisker samt möjlighet till räddningsinsats ska beaktas i planprocessen för att tillgodose krav på hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, enligt plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Riskhänsyn

Inga riskkällor har identifierats i planområdets närhet som har bedömts kunna medföra oacceptabla risknivåer

Översvämning och skyfall

Detaljplanen bedömt hantera översvämning och skyfall i skälig omfattning.

Markstabilitet

Detaljplanen bedömt hantera risken för ras och skred i skäligen omfattning.

Räddningstjänstens insats

Yttrande nedan syftar till att säkerställa möjlighet till räddningsinsatser med tillfredsställande säkerhet.

Utrymning med hjälp av räddningstjänsten

För detta planområde finns det begränsningar i möjligheterna till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan, eftersom insattiden överstiger 10 minuter från den närmsta brandstationen med höjdfordon. Insattiden understiger dock 20 minuter från den närmsta brandstationen med bärbar utskjutsstege, vilket enligt Boverkets byggregler kap. 5:323 medger viss möjlighet till utrymning med hjälp av räddningstjänsten. Brandkåren Attunda anser att dessa begränsningar ska beskrivas i planen.

Begreppet insattid avser tid från alarmering av räddningsstyrkan till dess att räddningsarbetet har påbörjats.

Brandkåren Attunda vill dock belysa att det genom byggnadstekniska lösningar är möjligt att åstadkomma tillfredsställande möjlighet till utrymning från bostäder utan räddningstjänstens medverkan, exempelvis genom en särskild utformning av trapphusen.

Åtkomlighet för räddningstjänstens fordon

Åtkomligheten för räddningstjänstens fordon bedöms ha hanterats i planen. Om utrymning ska kunna ske med räddningstjänstens medverkan krävs särskilt utformade uppställningsplatser för räddningstjänstens bärbara stegar. För att klara åtkomligheten kan särskilda räddningsvägar och uppställningsplatser behöva anordnas. Mer information finns i Brandkåren Attundas vägledning för utrymning med räddningstjänstens stegutrustning.

Brandvattenförsörjning

Planhandlingarna beskriver inte hur brandvattenförsörjningen kommer att tillgodoses. Brandkåren Attunda anser att man i projektet ska säkerställa att brandvattenförsörjning finns i tillräcklig omfattning.

Brandvattenförsörjningen kan alltid utgöras med så kallat konventionellt system som utgörs av brandposter. Detta under förutsättning att tillräckligt tryck och flöde kan åstadkommas. Maximalt avstånd mellan brandpost och uppställningsplats för räddningstjänstens fordon får inte överskridas.

För bostadshus med högst fyra våningar (ej radhus) kan brandvattenförsörjningen under vissa förutsättningar även tillgodoses med så kallat alternativt system. Detta bygger på att brandvatten hämtas med räddningstjänstens tankbilar från brandposter i närheten. Tillämpning och utformning av alternativt system ska ske i samråd med Brandkåren Attunda.

Mer information finns i Brandkåren Attundas riktlinjer för brandvattenförsörjning.

Kommentar

Noteras. Fastighetsägaren har informerats.

Begränsande möjligheter till att utrymma med hjälp av räddningstjänstens medverkan har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken "Risker och störningar" i kapitel "Förutsättningar".

Hantering av brandvattenförsörjning har förtydligats i planbeskrivningen under rubriken "Risker och störningar" i kapitel "Förutsättningar".

7. Bygg- och miljönämnden

Utformningsbestämmelser

Planförslaget innehåller en rad utformningsbestämmelser för att säkerställa att inredande av vinden och tillkommande takkupor utförs varsamt med hänsyn till byggnadens värdebärande karaktärsdrag samt till miljön kring torget. Avdelningen tycker innehållet i bestämmelserna är bra. Bestämmelserna är framtagna efter den antikvariska utredning som gjorts för fastigheten. Dock upplevs bestämmelserna som röriga och ibland tvetydiga. I vissa bestämmelsepunkter reglerar man en aspekt av takkuporna och i vissa regleras flera aspekter i samma punkt. Exempelvis anges i bestämmelsen f₃ att takkupor ska anpassas för att minimera ingrepp i de äldre takstolarna. I bestämmelserna f₄ och f₅ anges att takkupor får uppföras till en bredd av 2 respektive 3 m. I det fall centrummättet mellan takstolarna är mindre än 2 respektive 3 m kan utrymmet i takkupan bli svårt att använda då takstolarna inte bör påverkas.

Användningsbestämmelser

Syftet med detaljplanen är enligt planbeskrivningen att inreda vindsvåningen för bostäder och kontor. Enligt användningsbestämmelsen S₁ får endast bottenvåningen användas till centrumändamål. Övriga våningar i byggnaden ska användas för bostäder. I nuläget inryms t.ex. tandläkare på plan 1 och i källarvåningen finns Kopparkittelns bakficka. Dessa verksamheter görs planstridiga i och med planförslaget.

Illustration i strid med planbestämmelser

Illustrationen på sid 6 i planbeskrivningen är planstridig då de inte är förenliga med utformningsbestämmelserna. Att redovisa illustrationer som inte är genomförbara bedöms som olämpligt då det ger en missvisande bild av vad som är lämpliga åtgärder på byggnaden. Enligt f₁ ska fönster utgå från underliggande fönsters typologi avseende form, indelning och material. Illustrationen visar fönster med en annan indelning och form än underliggande fönster. Illustrationen visar även fönster som inte ligger i linje med underliggande fönsteraxlar vilket regleras i bestämmelsen f₄.

Kommentar

Utformningsbestämmelser

Noteras. Bestämmelse om att takkupor ska anpassas för att minimera ingrepp i äldre takstolar har tagits bort från plankartan.

Användningsbestämmelser

Noteras. Avsikten har inte varit att göra övriga våningar planstridiga. Centrumverksamhet ska finnas i bottenvåningen närmast Stora gatan med hänsyn till kommunens bevarande- och förnyelseplan. Bestämmelsen har ändrats i plankartan för att tydliggöra detta.

Illustration i strid med planbestämmelser

Utformningsbestämmelserna har justerats och är nu förenliga med illustrationen.

8. Yttranden 8-16 utan erinran

SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att förslaget till detaljplan för bostäder och kontor omfattande fastigheten Koppardosan 2 m.fl. i Märsta, Sigtuna kommun, Stockholms län bör föras till granskning.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS UNDER PLANPROCESSEN

- Lantmäteriets synpunkt om att fastighetsindelingsbestämmelsers indelning av fastigheter behöver definiera hela fastigheten kan ej tillgodoses.
- Lantmäteriets synpunkt gällande att det är olämpligt med illustration av byggnader i plankarta kan ej tillgodoses.

Detaljplanen är upprättad av samhällsbyggnadskontoret.

Märsta 2024-03-04

Mikael Åklint
Tf plan- och exploateringschef

Josefin Wallbring
Planarkitekt