

## TRAFIK

Markområdena är placerade på bägge sidor om väg 273 och väg 858. Nya vägsanslutningar måste studeras tillsammans med den statliga vägghällaren, Trafikverket. Befintliga anslutningar kan med fördel samordnas så att in- och utfarter minimeras på det berörda vägnätet. En eventuell ombyggnad av korsningen väg 273 och väg 858 bör studeras i samband med planarbetet. Bättre gång- och cykelmöjligheter samt säkrare busshållplatser ska också studeras inom ramen för planarbetet.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

I anslutning till planområdet finns ett mindre kommunalt vatten- och avloppsverk. Kapaciteten för dessa räcker dock inte för att ansluta de nya verksamheter som planarbetet kan komma att medföra.

Möjligheter till anslutning till kommunalt vatten och avlopp ska utredas. Som alternativ ska en eller flera lokala gemensam lösning av vatten och avlopp utredas.

## RISKER OCH STÖRNINGAR

### Buller

Planområdet är flygbullerstört från Arlanda flygplats (FBN 55 dBA). Med medveten gestaltning och placering av byggnader i tillkommande verksamhetsområden ska dessa inte störa befintliga bostadsbebyggelse.

### Miljökvalitetsnormer

I dagsläget föreligger ingen risk att miljökvalitetsnormer överskrids. Frågan får utredas närmare i den MKB som ska utföras.

### Risk för olyckor

En översiktlig riskanalys ska göras.

## BEHOVSBEDÖMNING FÖR MKB

Enligt kommunens bedömning kan planen antas medföra en betydande miljöpåverkan, vilket ställer krav på en miljöbedömning enligt miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) kommer att upprättas och medfölja planhandlingarna. Viktiga miljöaspekter som ska beläggas i MKB:n är vatten och avloppsfrågan, hanteringen av dagvatten, hänsynstagande till landskapsbilden och till närliggande betesmarker med högt naturvärde samt ianspråktagande av åkermark. I närhet till planområdet finns pågående tippverksamhet. Denna måste utredas och hanteras. Även förekomst av markföroreningar måste utredas.

Befintliga verksamheter som ligger i eller i direkt anslutning till planområdet ska inventeras.

## PLANSYSTEMET

Kommunens planläggning syftar till att lägga fast den framtida användningen av mark- och vattenområden. I planerna regleras bland annat bebyggelse, gator, parker och friluftsområden. Detta ligger bland annat till grund för beslut om bygglov. Plan- och bygglagen lägger stor vikt vid att planarbetet genomförs så att alla berörda får vara delaktiga och ges möjlighet att påverka planeringen. Här nedan redovisas gången i ett planärende med så kallat normalt planförfarande. Planarbetet tar med normalt planförfarande minst ett år att genomföra.

Observera att planarbetet kan avbrytas i alla skeden genom politiska beslut i bygg- och trafikinämnden (BTN), kommunstyrelsen och kommunfullmäktige.

## DETALJPLAN

### Programsamråd (pågår nu)

Planarbetet inleds med ett planprogram som anger planens utgångspunkter och förutsättningar. För att tidigt ge dem som berörs av planen insyn i planprocessen och möjlighet att påverka den skickas programmet ut för så kallat programsamråd och programmet anslås på lämpliga platser. Till dem som berörs hör fastighetsägare och andra sakägare, hyresgäster, organisationer, myndigheter med flera. Till stadsbyggnadskontoret inkomna yttranden och synpunkter på programmet redovisas och kommenteras i en programsamrådsredogörelse, som ligger till grund för det fortsatta planarbetet.

### Samråd

Under det fortsatta planarbetet blir planen allt mer konkret. När ett förslag till detaljplan upprättats och godkänts av bygg- och trafikinämnden (BTN) skickas det ut för nytt samråd med berörda och på nytt sammanställs och kommenteras inkomna synpunkter och förslag i en samrådsredogörelse.

### Granskning

Efter samrådet ses förslaget över och revideras vid behov. Förslaget prövas av BTN som tar beslut om utställning. Förslaget skickas då ut till berörda, enligt ovan, för en sista granskning. Efter utställningen skrivs ett utlåtande över inkomna synpunkter, som medföljer planen när den antas.

### Antagande

När planförslaget slutligen godkänts av BTN överlämnas det till kommunfullmäktige för antagande. Innan ärendet kommer upp i fullmäktige bereds det i kommunstyrelsen.

### Överklagande

Beslutet att anta planen kan överklagas till Länsstyrelsen inom tre veckor från den dag beslutet satts upp på kommunens anslagstavla. Berörda har rätt att överklaga beslutet om de senast under utställningstiden skriftligen framfört synpunkter som de inte fått tillgodosedda. Länsstyrelsens beslut kan i sin tur överklagas till mark- och miljödomstolen och, om prövningstillstånd ges, slutligen till mark- och miljööverdomstolen.



## Programsamråd

Dnr Btn 2012/1065

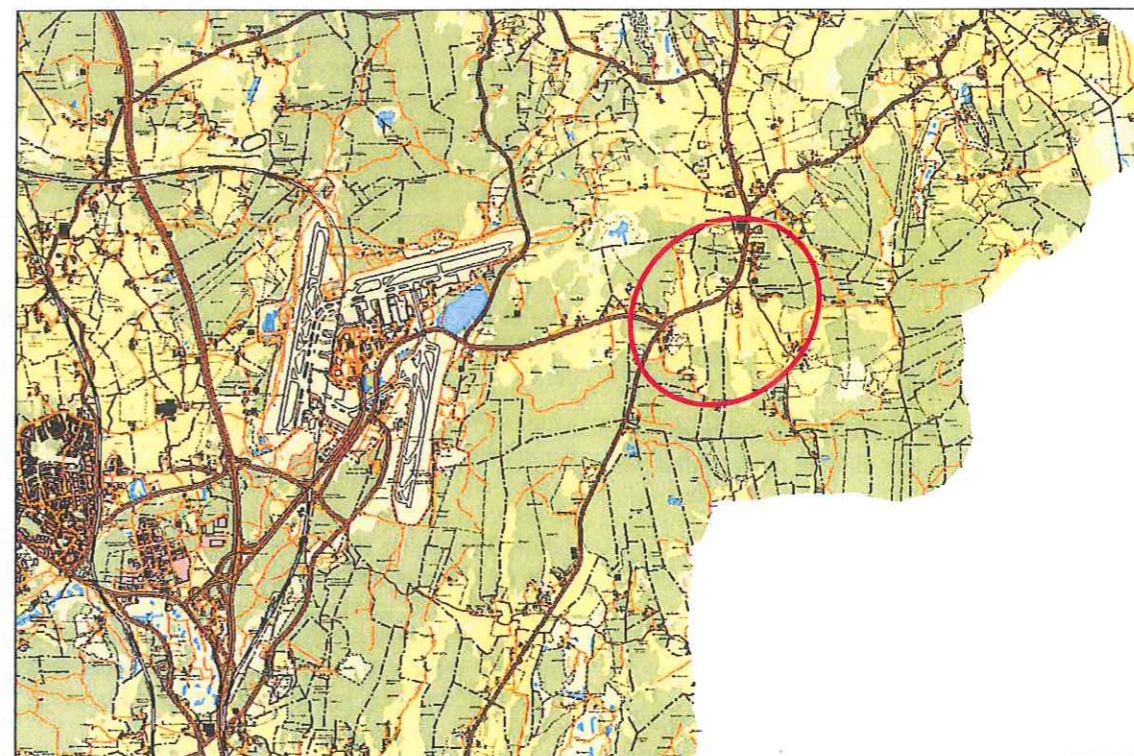
Btn 2012/1520

## Planprogram för

# Trosta och Odenslund

omfattande del av fastigheterna Trosta 1:20, 1:35 och 1:37 samt del av Ängeby 2:3 och 3:7 i Sigtuna kommun, Stockholms län

**Samrådstid 4 juli till 12 september 2013**



Översiktsskarta

Ytterligare information om projektet kan lämnas av Stabs- och exploateringschef Eva Leijon 08-591 261 18 alt 070-4200 553. Frågor kan även e-postas: [eva.leijon@sigtuna.se](mailto:eva.leijon@sigtuna.se)

Eventuella synpunkter ska skriftligen ha inkommit till Sigtuna kommun, Stadsbyggnadskontoret, 195 85 MÄRSTA senast den 12 september 2013. E-post: [stadsbyggnadskontoret@sigtuna.se](mailto:stadsbyggnadskontoret@sigtuna.se)

## BAKGRUND

De aktuella markområdena ägs av Sigtuna kommun samt av två privata markägare. Avsikten är att utveckla och expandera redan befintliga verksamheter i området med möjligheter att etablera mindre, småskaliga verksamheter som finner en fördel att vara lokaliserade i närheten av Arlanda flygplats. Söder om korsningen mellan väg 273 och väg 930 avser markägaren etablera en hotellverksamhet med tillhörande parkering och komplettera med handel, ej livsmedel, samt möjligheter till kontorsby. Den exakta avgränsningen av planområden samt placeringen av bebyggelsen ska utredas under planarbetets gång. Om befintliga verksamheter i anslutning till planområdet ska inkluderas eller ej i kommande detaljplaner ska även det utredas under planarbetet.

## UPPDRAG

Kommunstyrelsen beslöt den 27 augusti, § 149, samt den 17 december 2012, § 243, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för nya verksamheter samt hotell. Planärendet handläggs med normalt planförfarande och inleds med detta planprogram. Efter att programskedet är genomfört kommer de olika delområdena att handläggas i två eller flera detaljplaner.

## GÄLLANDE PLANER

### Översiktliga planer

I "Översiktsplan 2002" ligger aktuella markområden till del inom landsbygdsområde där verksamheter får tillkomma som inte försvårar för jord- och skogsbruk, samt till del inom bevarandeområde där bebyggelse får tillkomma om den anpassas till de natur-, kultur- och miljöintressen som finns inom området.

I den nya översiktsplanen, som är ute på samråd samtidigt som detta planprogram, ligger aktuellt markområde inom ett förändringsområde för arbetsplatser och verksamheter.

### Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanlagt.

## PLANOMRÅDET

Planområdet består av flera olika delområden, sammanlagt cirka 200 hektar. Det genomkorsas av väg 273 och väg 858. Idag består områdena av skog och åkermark, med befintliga verksamheter insprängda i jordbrukslandskapet, uppförda/anlagda med bygglov, men utan detaljplanläggning. Landskapsbilden är ett traditionellt uppländskt jordbrukslandskap.

Planen ska möjliggöra en utökning av befintliga verksamheter; utvecklingsområde för småföretagare och andra som ser en fördel att etablera sig nära Arlanda flygplats. I nordöstra hörnet ska planen möjliggöra hotelletablering, kontor, handel (inte livsmedel) samt kompletteringar till den service som redan finns i närområdet i form av utveckling av befintlig hockeyrink till en anläggning för året-runt aktiviteter.

Bebyggelsen ska anpassas till lantbrukets traditionella bebyggelse vad gäller såväl gestaltning som skala.

## NATUR OCH REKREATION

Planområdet är till största delen oexploaterat och består utöver befintlig bebyggelse av skog- och åkermark. Nordväst om planområdet ligger Sigridsholmsjön, en grund, sänkt och dikad slättsjö, omgiven av igenvuxna strandängar och lövsumpskog. En skyddszon ska etableras mot sjön. En eventuell restaurering av sjön till fågelsjö kan utredas under planarbetet om berörda markägare visar intresse för delaktighet i ett sådant arbete.

Sydväst om planområdet ligger Lejdens gård med betesmark av högsta naturvärde, riksintresse. Här finns dokumenterad förekomst av såväl rödlistade arter som signalarter. Även gentemot dessa betesmarker ska en skyddszon anläggas och säkras. I direkt anslutning till planområdet finns även ohävdade betesmarker som är restaureringsbara och bör utredas i planarbetet samt atrika åkermarker med höga naturvärden som bör bevaras.

För närboende utgör naturmarken möjligheter till rekreation. Det är viktigt att möjligheten att röra sig genom området till fots och per cykel bibehålls så mycket som möjligt. En inventering ska genomföras avseende rekreation och friluftsliv. Välanvända stigar ska om möjligt lämnas orörda alternativt ges ny sträckning, så att närboende kan röra sig ut till angränsande skogsmarker även efter genomförd exploatering. Befintlig hockeyrink föreslås bytas ut mot en allaktivitetsyta som ska vara användbar året om. Det är viktigt att gång- och cykelmöjligheter tillskapas så att barn och ungdomar på ett säkert sätt kan ta sig till denna från angränsande bostäder.

I förslaget tas åkermark i anspråk för nya verksamheter. Konsekvensen av detta ska utredas i det fortsatta planarbetet. Det förväntas dock inte få någon större inverkan på natur- och djurliv. Inom planområdet kan ändå värdefulla livsmiljöer för natur- och djurliv påverkas, bl.a. finns åkerholmar och några våtmarkspartier. En utredning som pekar ut värdefulla områden samt exploaterings konsekvenser för dessa och för landskapsbilden ska göras. Denna ska även visa hur negativa konsekvenser kan mildras och hur kompensationer för natur- och friluftslivet kan ske.

## FORNÄMNINGAR OCH KULTURMILJÖ

Inom planområdet finns flera registrerade fornlämningar som måste utredas. En arkeologisk utredning ska säkerställa att det inte förekommer några oregistrerade fornlämningar inom planområdet. Utredningsmaterial ska även visa hur riksintresset för landskapsbild påverkas och hur eventuellt negativa konsekvenser kan mildras genom gestaltning och placering av tillkommande bebyggelse.

## BEBYGGELSE OCH SERVICE

Mellan Trosta och Lunda finns idag såväl befintlig bostadsbebyggelse som utspridda verksamheter. Lunda kyrka med tillhörande församlingsgård tangerar plan-

områdets norra delar. Norr om Lundakorset ligger en livsmedelsaffär. Planområdet ligger inom Arlanda flygplats influensområde, varvid ny bostadsbebyggelse inte kan tillföras. Den tilltänkta nya bebyggelsen inom planområdet kommer att stärka denna del av Sigtuna kommuns landsbygd i och med att det möjliggörs för tillkommande arbetsplatser och eventuellt för tillkommande service. Antalet nya arbetsplatser beror på vilka verksamheter som etableras.

Utformningen av den tillkommande bebyggelsen inom planområdet beror mycket på vilken typ av verksamheter som vill etablera sig i området. Planbestämmelserna ska innehålla gestaltningskrav för att säkerställa att tillkommande bebyggelse ansluter till landsbygdens traditionella bebyggelsestruktur, såväl vad avser utformning som placering och skala.

