

Detaljplan för Aludden 1:33

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
Detaljplanens syfte	2
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela detaljplan	5
Genomförandetid	7
Allmän plats	8
Befintligt	9
Ärendeinformation	10
Motiv till detaljplanens regleringar	11
Motiv till reglering	12
Genomförandefrågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	17
Organisatoriska frågor	18
Prövning enligt annan lagstiftning	19
Planeringsunderlag	20
Kommunala	21
Utredningar	23
Regionala	24
Planeringsförutsättningar	25
Kommunala	26
Regionala	30
Riksintressen	31
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	32
Miljökvalitetsnormer	33
Miljö	34
Hälsa och säkerhet	36
Geotekniska förhållanden	40
Hydrologiska förhållanden	42
Kulturmiljö	43
Fysisk miljö	44

Sociala	46
Teknik	47
Service	48
Trafik	49
Konsekvenser	50
Fastigheter och rättigheter	51
Natur	52
Miljö	53
Miljökvalitetsnormer	55
Hälsa och säkerhet	56
Sociala	57
Riksintresse	58
Trafik	59

Planbeskrivning

Avsnittets innehåll

Planbeskrivningen är en tillhörande del av detaljplanen och ska huvudsakligen öka förståelsen för de som berörs av planen genom att beskriva vad som ska genomföras på ett specifikt område i kommunen. I planbeskrivningen redogör kommunen bland annat för planeringsförutsättningar, syfte med detaljplanen, avvägningar mellan olika intressen samt hur planen ska genomföras. Planbeskrivningens innehåll regleras i kap 4, Plan- och bygglagen (PBL) och i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning. Dokumentet är en del i planprocessen och ska vara till hjälp för att tolka planen. Dokumentet kan även användas som underlag för politiska beslut om att anta detaljplanen.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Detaljplanens syfte

Avsnittets innehåll

Här redogör kommunen för detaljplanens syfte. Syftet ska vara en kort beskrivning av vad detaljplanen ska åstadkomma och vilka områden samt värden som berörs av detaljplanen. Syftets funktion är att vara utgångspunkt för planläggningen. Vanliga begrepp som används i syftet är "möjliggöra", "skapa förutsättningar för" och "utveckla" för att skapa tydlighet och för att visa på att detaljplanens mark lämplighetsprövas efter planens ändamål.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för bostadsändamål inom fastigheterna Aludden 1:33 samt del av Sigtuna 2:152 och Sigtuna 2:239.

Beskrivning av detaljplanen

Avsnittets innehåll

En beskrivning av detaljplanen syftar till att skapa en ökad förståelse. Detta fungerar som underlag för beslutsfattare under planprocessens gång och används även vid genomförande efter planen har vunnit laga kraft. Planbeskrivningen ska innehålla en redogörelse av detaljplanens grundläggande drag och de element som har varit grundläggande för att skapa detaljplanen. Prövningar utifrån annan lagstiftning som utförts under processen presenteras också. I beskrivningen ska även planens omfattning och planområde framgå. Såsom områdets storlek, avgränsningar samt varför platsen har valts ut. Detta görs antingen med hjälp av kartor och/eller text. Kommunen redogör för detaljplanens huvuddrag.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Hela detaljplan

Övergripande gestaltningsidé

Planområdet är en del av Broholmsvägens villaområde som har en relativt brokig bebyggelse från olika tidsepoker. Planförslaget möjliggör för fortsatt bostadsanvändning inom planområdet. Genom planbestämmelser regleras att maximal utnyttjandegrad och minsta fastighetsstorlek överensstämmer med den hos närliggande villabebyggelse.

Intill planområdet finns en trädbevuxen kulle med visst naturvärde som i viss mån vittnar om platsens historia och tidigare användning. Plangränsen är dragen så att denna kulle inte inkluderas i kvartersmarken.



Planområde markerat med vit streckad linje.

Varför detaljplanen behövs

Fastigheten Aludden 1:33 är i dagsläget planlagd för bostäder och ett bostadshus står på fastigheten. Delar av fastigheterna Sigtuna 2:239 och Sigtuna 2:152 nyttjas idag som bostadstomt för Aludden 1:33. Gällande detaljplan tillåter inte bostadsändamål inom Sigtuna 2:239 och 2:152. Detaljplanearbetet har initierats av fastighetsägarna till Aludden 1:33 för att möjliggöra för nuvarande användning att bestå.

Ett genomförande av planen innebär att nuvarande bostadsanvändning inom planområdet kan fortgå. Planen innebär ingen förändring av högsta tillåtna exploateringsgrad eller möjligheten till avstyckning jämfört med gällande detaljplan.

Efter att planen vunnit laga kraft avses del av Sigtuna 2:239 och Sigtuna 2:152, som idag ägs av Sigtuna kommun, regleras över till Aludden 1:33.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år fr.o.m. den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän plats

Planområdet omfattar inte allmän plats.

Befintligt

Fastighetsindelning

Planområdet omfattar Aludden 1:33, som är i privat ägo, samt del av Sigtuna 2:239 och Sigtuna 2:152, som ägs Sigtuna kommun.

Planområdet gränsar till Broholmsvägen (Aludden 1:7) som ägs av Sigtuna kommun samt till fastigheten Aludden 1:32 som är i privat ägo. Broholmsvägen utgörs av en vägsamfällighet.



Flygfoto med planområdet markerat med vit streckad linje.

Ärendeinformation

I detta avsnitt presenteras samlad ärendeinformation för detaljplanen:

- Kommunens namn: Sigtuna kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för Aludden 1:33 omfattande fastigheten Aludden 1:33 och del av Sigtuna 2:152 och Sigtuna 2:239, Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län
- Kommunens diarienummer för detaljplanen: KS/2023:114
- Beslut om samråd av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 7 maj 2024 §14.
- Detaljplanen påbörjades genom beslut om planuppdrag av kommunstyrelsen samhällsbyggnadsutskott den 29 augusti 2023 § 45
- Laga kraft-datum: (inte vunnit laga kraft ännu)

Planförslaget har tagits fram genom samarbete med flera kompetenser från Sigtuna kommun. Ansvarig planarkitekt för handlingarna har varit Gerd Holgersson.

Motiv till detaljplanens regleringar

Avsnittets innehåll

Här redogör kommunen för motiven till de olika regleringar i detaljplanen. Redovisningen görs utifrån detaljplanens syfte och baseras på kap 2, i Plan- och bygglagen (PBL). Motiven gör det enklare att tolka planen och ger viktig information för att kunna göra bedömningar. I motivet ska en redogörelse för regleringens syfte göras, en bedömning om regleringen är nödvändig eller om frågan kan behandlas på annat sätt, var bestämmelsen gäller på plankartan och hur denna ska formuleras. Omfattningen av motivet varierar utifrån situation.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Motiv till reglering

Användning av kvartersmark

B - Områden betecknat med "B – Bostäder" syftar till att möjliggöra bostäder inom planområdet. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Områden som prickat enligt beteckning får inte förses med byggnadsverk. Bestämmelsen syftar främst till att värna intilliggande naturmark. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Höjd på byggnadsverk

h1 - Högsta nockhöjd är 9 meter. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostadsbyggnad i två plan. PBL 4 kap. 16 §

Markens anordnande och vegetation

n1 - Vegetation ska bevaras. Bestämmelsen är överförd från tidigare detaljplan. Skötsel av träd och vegetation i syfte att vårda skogsområdet är tillåten. PBL 4 kap. 10 §

n2 - Uppfyllnad >1 meter är inte tillåten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en lämplig utformning av tomten utifrån befintliga terrängförhållanden och är överförd från tidigare detaljplan. PBL 4 kap. 10 §

Placering

p1 - Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen är överförd från tidigare detaljplan och syftar till att möjliggöra en struktur av friliggande hus på relativt stora tomter. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Takvinkel

o1 - Takvinkel ska vara mellan 20 och 38 grader. Vid mansardtak är högsta takvinkel 62 grader. För komplementbyggnader, takkupor och mindre utbyggnader tillåts flackare tak. Bestämmelsen är utformad så att befintlig bostadsbyggnad i två plan ska vara planenlig. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Utformning

f1 - Endast friliggande enbostadshus. Bestämmelsen syftar till att upprätthålla karaktären av villaområde. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Utnyttjandegrad

e1 - Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet, dock högst 300 kvm. Bestämmelsen om utnyttjandegrad är densamma som för övriga villatomter längs Broholmsvägen och är överförd från tidigare detaljplan. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm. Bestämmelsen möjliggör för att inom planområdet bilda totalt tre fastigheter. PBL 4 kap. 18 § 1 st

Utförande

Minst 50 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen syftar till att säkerställa förutsättningar för hantering av dagvatten inom den egna fastigheten. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Genomförandefrågor

Avsnittets innehåll

Här redovisas information tillsammans med kartor, bilder etc. om hur detaljplanen ska genomföras utifrån olika kategorier:

- Organisatoriska åtgärder
- Tekniska åtgärder
- Ekonomiska åtgärder
- Fastighetsrättsliga åtgärder

Kommunen ska beskriva vilka åtgärder som är av betydelse för att planen ska kunna genomföras på ett ordnat och lämpligt sätt. Utöver redogörelsen av detaljplanens genomförande ska även konsekvenserna av åtgärderna tydliggöras för fastighetsägarna och andra som berörs av detaljplanen.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Parterna är överens om att den del av Sigtuna 2:239 och 2:152 som i planen planläggs som kvartersmark ska regleras över till Aludden 1:33. Detta föreslås ske i enlighet med nedanliggande illustration. Sigtuna kommun och fastighetsägaren till Aludden 1:33 avser teckna överenskommelse om fastighetsreglering vilket ska skickas in till Lantmäterimyndigheten för prövning.



Rättigheter

Inga rättigheter behöver bildas för detaljplanens genomförande.

Det finns idag ett avtalsservitut som belastar Aludden 1:33 till förmån för Sigtuna 2:152. Avtalsservitutet upprättades 1947 i samband med att Sigtunastiftelsen sålde marken, och avser rätten att dra ledningar för vatten, avlopp och el över fastigheten. Detaljplanen har ingen påverkan på detta servitut.

Tekniska frågor

Utbyggnad vatten och avlopp

Aludden 1:33 är idag ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Ingen ytterligare utbyggnad av vatten och avlopp krävs för detaljplanens genomförande. För vatten- och avloppsledningar på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren till Aludden 1:33.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren till Aludden 1:33 bekostar samtliga av samhällsbyggnadskontorets utförda arbeten i samband med framtagandet av detaljplanen.

Lantmäteriförrättning för fastighetsreglering bekostas av fastighetsägaren.

Försäljning av mark kommer generera en intäkt till kommunen.

Planavgift

Detaljplanearbetet har bekostats med plankostnadsavtal varav en detaljplaneavgift ej ska tas ut i samband med bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter finns inom planområdet, och det behövs inte heller några för att genomföra detaljplanen.

Organisatoriska frågor

Sigtuna kommun ansvarar för framtagande av detaljplanen och tillhörande utredningar.

Lantmäteriförrättning prövas hos lantmäterimyndigheten och ansökan inges av Sigtuna kommun. Fastighetsägaren till Aludden 1:33 står för de förrättningskostnader som är förknippade med genomförandet inklusive eventuell fastighetsbestämning.

Tidplan

Planen uppskattas kunna antas av kommunfullmäktige 2025-2026.

Prövning enligt annan lagstiftning

Åt sydost gränsar planområdet till ett område som tidigare utgjort en åkerholme. Åkerholmar hör till de biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet i Sverige och som regleras under förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken. Till följd av ändrade markanvändning är dock den tidigare åkerholmen inte längre ett skyddat område enligt Naturvårdsverkets (2014) avgränsning och definitioner:

- En holme av natur- eller kulturmark med en areal av högst 0,5 hektar som omges av åkermark eller kultiverad betesmark.
- Om omgivande mark helt eller delvis överförs till annan markanvändning upphör skyddet att gälla.

Omgivande mark är inte längre åkermark eller kultiverad betesmark varför skyddet upphör.

Planeringsunderlag

Avsnittets innehåll

Kommunen ska redogöra för planeringsförutsättningarna där de planeringsunderlag som varit till grund för detaljplanens utformning och omfattning bland annat ska ingå. Underlagen hjälper till att förtydliga planeringsförutsättningarna i planområdet. Planeringsunderlagen kan sammanställas i form av en referenslista. I referenslistan bör varje planeringsunderlag listas med namn, datum samt vart lagring av informationen sker. Planeringsunderlag som gjorts till en detaljplan kan användas till framtida detaljplaner som upprättas i närområdet.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Kommunala

Detaljplan

För området gäller i dagsläget följande planer:

- C114, Detaljplan för fastigheterna Aludden 1:7, 1:8, 1:9, 1:10 med flera (1997-07-10).
- C121, Ändring av detaljplan för Aludden 1:33 (1999-04-22)
- C162, Detaljplan för sportcentrum i Sigtuna (2008).

Grundkarta

Grundkarta - Grundkartan är ajourhållen inom planområdet av samhällsbyggnadskontoret intill 2024-03-25. Ajourhållning baseras på fotogrametrisk kartering i flygbilder från 2022, samt höjdinformation baserad på flygburen laserskanning från 2022.

Översiktsplan

Översiktsplan för Sigtuna kommun (2022).

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

Undersökning om betydande miljöpåverkan (Samrådshandling)

Övriga kommunala ställningstaganden

Dagvattenpolicy (Oxunda vattensamverkan, 2016)

Beslut

Här listas de kommunala besluten som fattats om detaljplanen.

- KSSBU §45 Planuppdrag för markreglering av Sigtuna 2:239 m.fl., Sigtuna stad, Sigtuna kommun, Stockholms län 29 augusti 2023
- KSSBU §14 Samråd av detaljplan för Aludden 1:33, omfattande fastigheten Aludden 1:33 och del av Sigtuna 2:152 och Sigtuna 2:239, i Sigtuna stad, Sigtuna kommun, Stockholms län. 7 maj 2024

Utredningar

Utöver undersökningen om betydande miljöpåverkan har inga utredningar tagits fram under detaljplaneprocessen.

Regionala

Regionplan

RUFS 2050, Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen

Planeringsförutsättningar

Avsnittets innehåll

Kommunen redogör för planförutsättningarna som innebär att slutsatser om platsens förutsättningar och omgivningar som varit av betydelse för planens utformning och omfattning ska presenteras. Genom planförutsättningarna beskriver kommunen värden och egenskaper på platsen som kan ha inflytande på detaljplanen. Andra inkomna underlag granskas. Även risker och utmaningar som kan uppstå ska beskrivas i planeringsförutsättningarna. I redovisningen ska även en sammanfattning av planeringsunderlaget innehåll finnas.

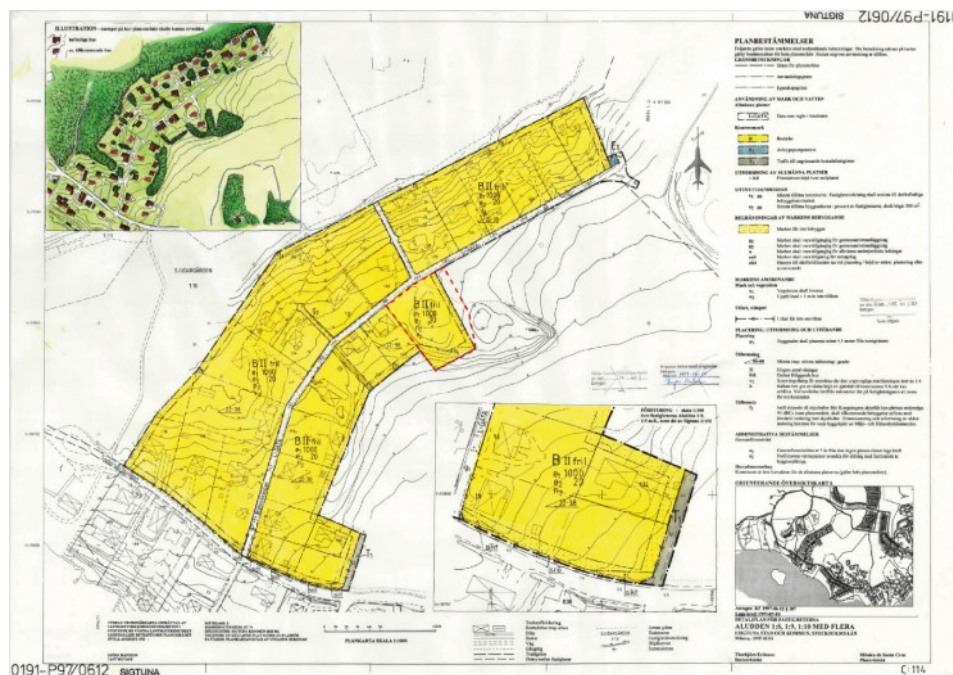
Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Kommunala

Detaljplan

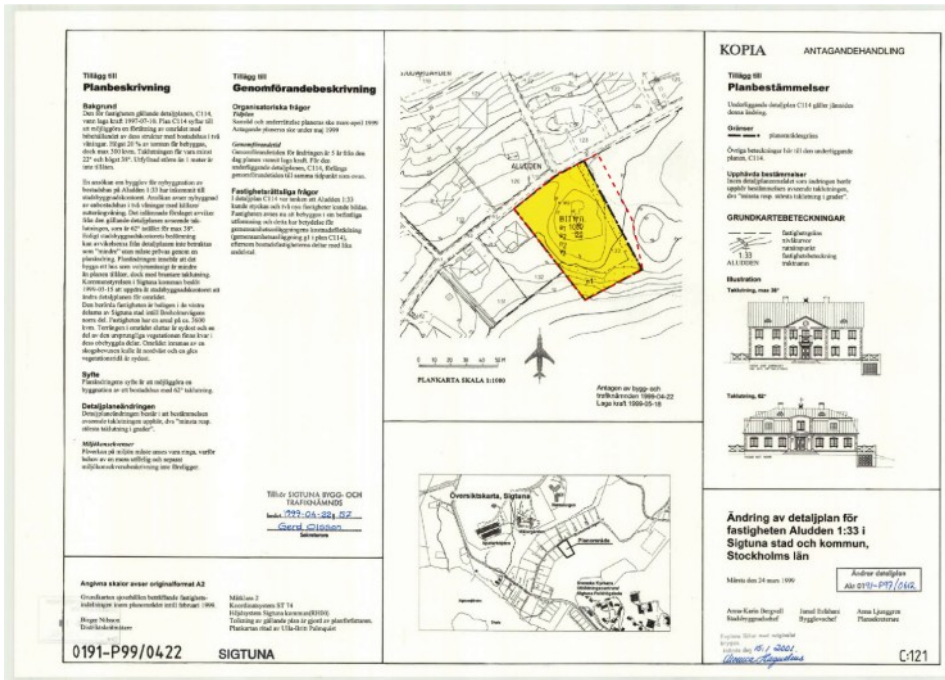
För området gäller i dagsläget följande planer:

- C114, Detaljplan för fastigheterna Aludden 1:7, 1:8, 1:9, 1:10 med flera (1997-07-10)
- C121, Ändring av detaljplan för Aludden 1:33 (1999-04-22)
- C162, Detaljplan för sportcentrum i Sigtuna (2008)



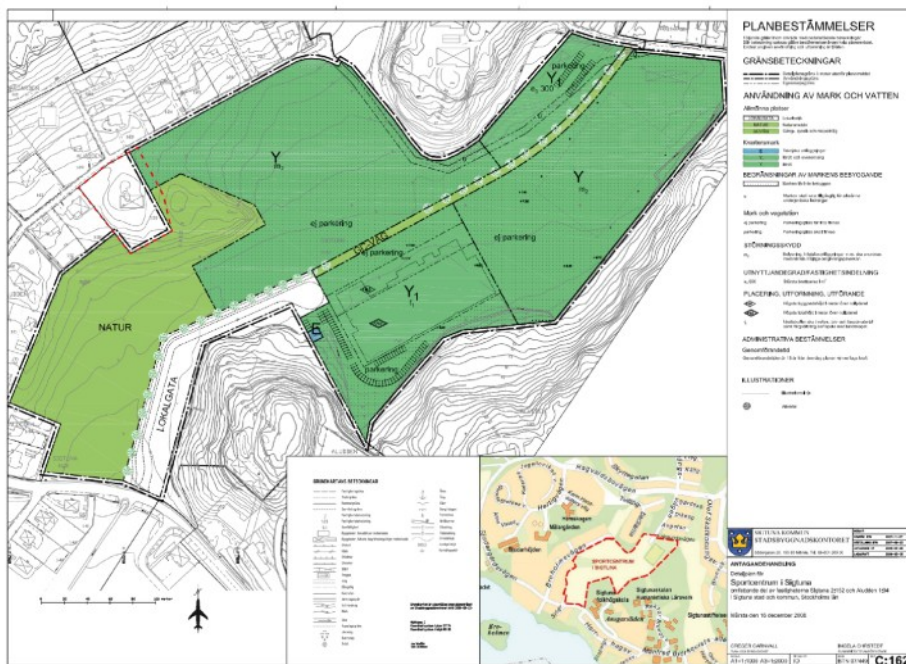
Detaljplan C114, plankarta. Röd streckad linje markerar ungefärlig yta för aktuellt planområde.

Detaljplan C114 syftade till att möjliggöra en förtätning av området utifrån en struktur med friliggande bostadshus i två våningar. Planen tillåter en byggnadsarea om högst 20 % av fastighetsarean, dock högst 300 kvm, samt en taklutning mellan 22-38 grader.



Detaljplan C121, plankarta. Röd streckad linje markerar ungefärlig yta för aktuellt planområde.

C121 innebär en ändring av C114 och syftade till att på fastigheten Aludden 1:33 möjliggöra för byggnation av ett bostadshus med brantare taklutning (mansardtak) än vad som tilläts enligt då gällande plan. Bestämmelsen om minsta respektive högsta taklutning togs bort från området.



Detaljplan C162, plankarta. Röd streckad linje markerar ungefärlig yta för aktuellt planområde.

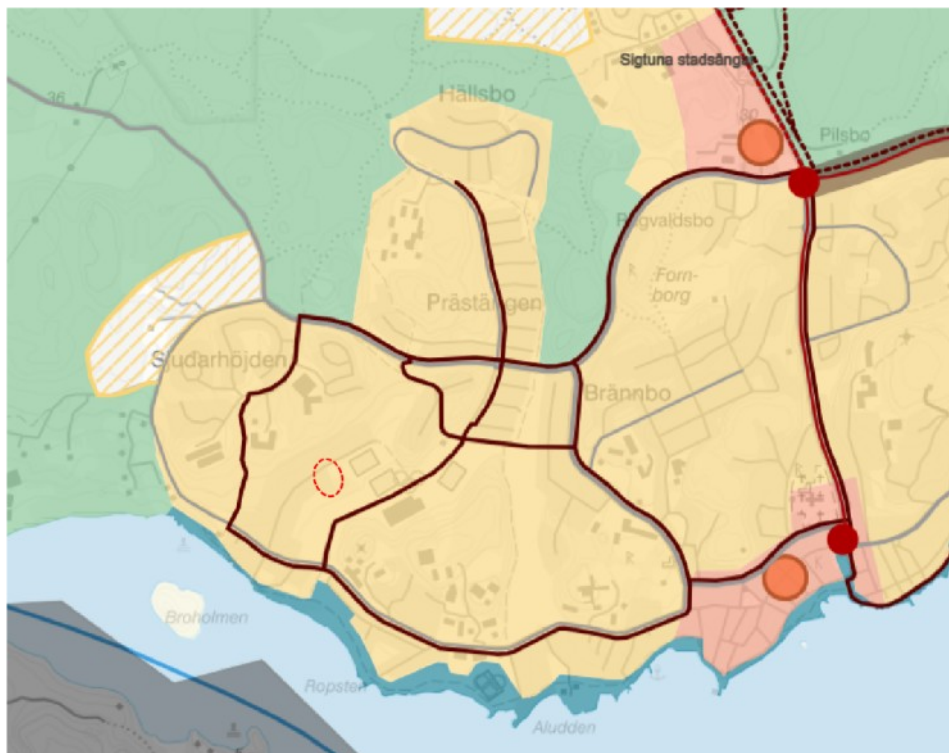
Detaljplan C162 syftade till att möjliggöra för aktivitets- och sportcentrum i Prästängarna. Planen innebar att marken intill Aludden 1:33, som är aktuell för planläggning i denna detaljplan, planlades som naturmark respektive för idrottsändamål. Naturmarken utformades med hänsyn till en vid denna tidpunkt befintlig åkerholme.

Vid laga kraft kommer den nu föreslagna detaljplanen att släcka ut och ersätta de tre planerna som är beskrivna ovan. Den nya detaljplanen övertar följande bestämmelser:

- Största tillåtna byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean, dock högst 300 kvm.
- Vegetation ska bevaras (inom prickmark mot allmän platsmark)
- Uppfyllnad > 1 meter är inte tillåten.
- Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.
- Endast friliggande hus

Översiktsplan

Enligt *Översiktsplan för Sigtuna kommun (2022)* ingår planområdet i område för sammanhängande bostadsbebyggelse. Planförslaget följer därmed översiktsplanen.



Utdrag ur mark- och vattenanvändningskartan. Röd streckad linje markerar planområdets ungefärliga läge.

Regionala

Regionplan

I RUFS 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, anges att planområdet ligger inom bebyggelsestruktur för sekundärt bebyggelseläge. Detta innebär att området är lämpligt för bland annat bostäder och har relativt god tillgång till kollektivtrafik.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Arlanda Stockholm Airport är ett riksintresse för kommunikationer och ska enligt 3 kap 8 § Miljöbalken skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av flygplatsen. Planområdet ligger inom Arlanda flygplats influensområde enligt riksintressepreciseringen från 2021. Den begränsade totalhöjden för byggnader och anläggningar på platsen är 185 möh (RH2000). Vid byggnation över 100 möh (RH2000) ska en flyghinderanalys genomföras.

Rörligt friluftsliv

Mälaren med öar och strandområden är utpekad som riksintresse för turism och rörligt friluftsliv enligt 4 kap Miljöbalken.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattar redan exploaterad mark.

Hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken uppfylls.

Miljö kvalitetsnormer

De miljö kvalitetsnormer som gäller för planen är miljö kvalitetsnorm för luft och vatten.

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller gäller kommuner med mer än 100 000 invånare, vissa utpekade industrigrenar samt större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige. Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller gäller således inte för planområdet.

Luft

Inom planområdet eller i dess närområde finns inga platser där miljö kvalitetsnormer överskrids idag eller miljö kvalitetsmålet "Frisk luft" äventyras. Planområdet har närhet till träd och grönska som tar upp partikelutsläpp från fordonstrafik i närområdet.

Trafikmängderna som passerar området är små.

Vatten

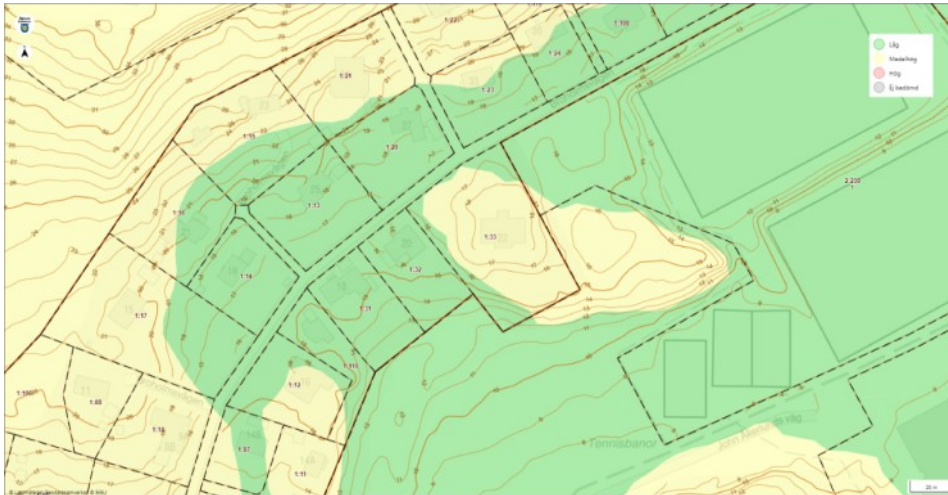
Recipient för dagvatten är Mälaren-Skarven som har måttlig ekologisk status. Recipienten ska uppnå god ekologisk status år 2033. Övergödning och icke-dioxin-liknande PCB:er drar ner statusen.

Miljö

Dagvatten

Ledningar för allmänt dagvatten, som kommunen är huvudman för, finns framdragna till fastighetsgräns vid Broholmsvägen.

Genomsläppligheten inom området är medelhög enligt SGU:s kartvisare för genomsläpplighet. Förutsättningarna för att omhänderta dagvatten inom planområdet bedöms som goda.



Utsnitt ur SGU:s kartvisare för genomsläpplighet.

Sigtuna kommun har via Oxunda Vattensamverkan antagit en dagvattenpolicy (2016) som tillämpas i kommunen. Principen i policyn är att dagvattnet som uppstår på fastigheten ska renas och fördröjas inom fastigheten innan det släpps ut till det allmänna dagvattennätet och att fastighetsägare ansvarar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. Dagvattenpolicyn ska följas.

Förutsättningarna för dagvattenhantering har undersökts genom platsbesök under mars 2024 och samtal med fastighetsägarna.

Inom planområdet finns stora grönytor med god genomsläpplighet, vilket ger goda förutsättningar att hantera dagvatten inom planområdet. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska tillämpas. För enbostadshus gäller att de första 10 mm regn tas hand om på plats. En tumregel är att ett normalstort regn kan tas upp av marken om vegetationsytan är lika stor som den hårdgjorda ytan. Detta säkerställs i plankartan genom en bestämmelse om att minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig. Bestämmelsen om genomsläpplighet ger förutsättningar för fortsatt rening av

dagvatten och främjar bildande av nytt grundvatten. Det finns många genomsläppliga alternativ som gräs, grus, betonghålsten, rasterplattor eller marksten med breda genomsläppliga fogar.

Under platsbesöket noterades ett avskärande dike i fastighetsgräns mot Aludden 1:32 (fastigheten som gränsar till planområdet åt väster). Diket möjliggör för vatten att ledas mot naturmarken i söder vid höga vattenflöden. Om behov uppstår finns möjligheter att rusta upp diket för att säkerställa dess funktion. Det är av stor vikt att diket fungerar för att förhindra att dagvatten vid skyfall rinner vidare över fastighetsgränserna och skapar olägenheter för grannfastigheterna.



Fotografi från platsbesök. Avskärande dike i fastighetsgräns mot Aludden 1:32.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet ligger inte med närhet till någon större bullerkälla och är ur bullerhänseende lämpligt för bostäder. Den angränsande gatan Broholmsvägen är en lågt trafikerad angöringsgata, ej genomfartsväg.

Risk för olyckor

Planområdet ligger inte i närheten av led för farligt gods eller större kraftledning. Detaljplanen omfattar ingen bebyggelse över 20 meter, varför ingen flyghinderanalys behöver genomföras inför bygglov.

Räddningstjänst

Åtkomst för räddningstjänst sker via Broholmsvägen.

Uppställningsplats för brandbil ska kunna anordnas minst 50 meter från byggnadens angreppspunkt. Detta uppfylls i befintlig situation och kan uppfyllas också om fastigheten styckas av och bebyggs på ett annat sätt än idag, förutsatt att en ny angöringsväg anläggs så att den uppfyller kraven på räddningsväg:

- Minst 3 meter körbredd
- Minst 4 meter fri höjd
- Maximalt 8 % lutning i någon riktning
- Maximalt 2 % tvärfall
- Minst 50 meter vertikalradie
- Minst 7 meter innerradie
- Hårdgjord yta som klara 100 kN axeltryck

Förutsättningar finns för att en framtid angöringsväg ska kunna anordnas enligt krav ovan.

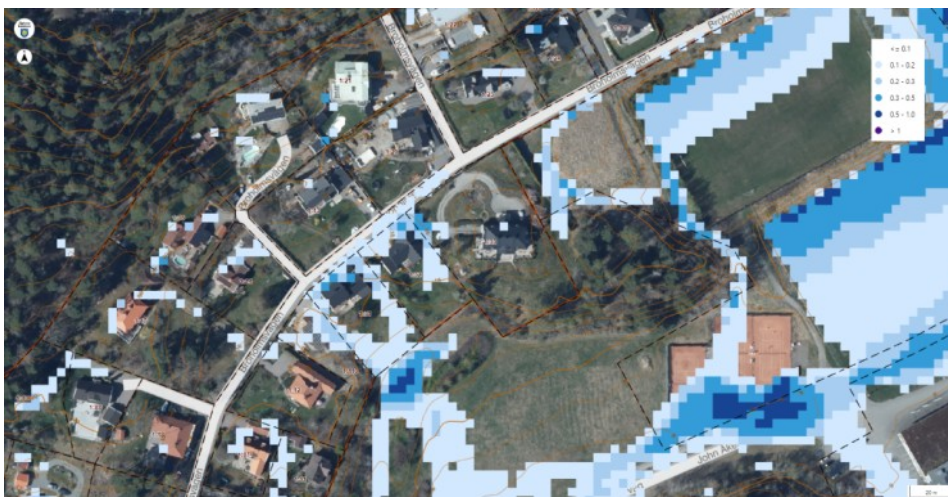
Närmaste brandvattenpost finns cirka 300 meter från planområdet, se bild nedan.



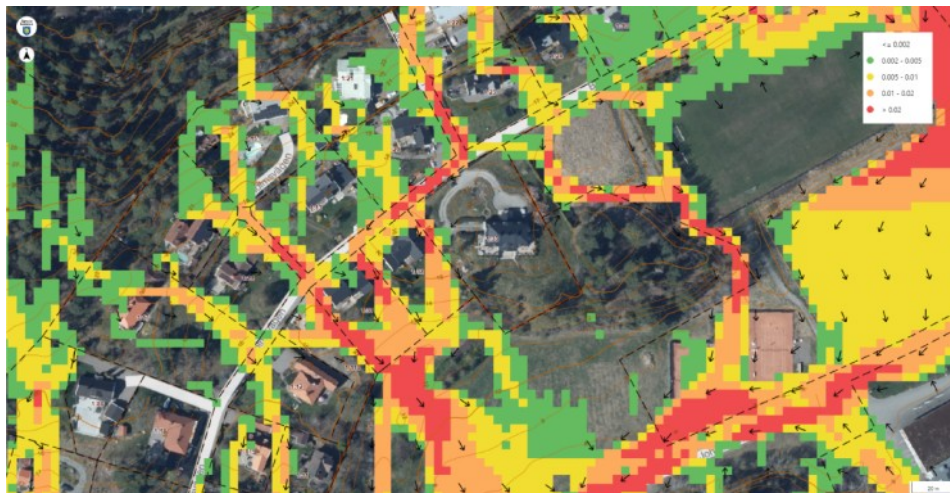
Risk för översvämning

Planområdet ligger på en mindre höjd, jämfört med övriga tomter längs Broholmmsgatan. Enligt kommunens skyfallskartering finns inga lågpunkter inom planområdet och inga stora vattenflöden passerar över platsen vid skyfall, bortsett från en mindre yta i planområdets västra hörn. Vid platsbesök identifierades ett avskärande dike i fastighetsgräns mellan Aludden 1:33 och Aludden 1:32.

Risk för översvämning inom planområdet bedöms på grund av terrängförhållanden och andel genomsläppliga ytor som liten. Enligt kommunens skyfallskartering finns viss risk för höga flöden och vattenbildningar, för intilliggande fastigheter i väster, Aludden 1:31-32. Det avskärande diket mellan planområdet och grannfastigheten Aludden 1:32 bedöms vid skyfall fungera så att vatten leds mot grönytan i söder. Diket kan vid behov rustas upp så att dess funktion säkerställs.



Utsnitt ur Sigtuna kommuns skyfallskartering. Beräknade maximala vattendjup (m) för ett 100 års regn med klimatkfaktor 1,25



Utsnitt ur Sigtuna kommuns skyfallskartering. Bilden visar beräknade maximala flöden ($m^3/m/s$) i samband med ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,25 samt flödesriktningar.

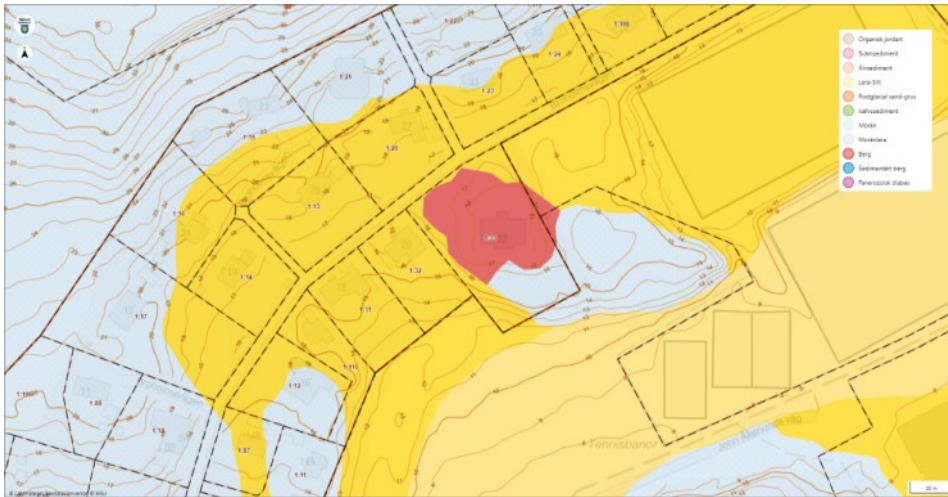
Risk för erosion

Planområdet ligger inte med närhet till någon sjö eller vattendrag. Marklutningen inom planområdet är i huvudsak låg, bortsett från en del i det sydvästra hörnet där marken har en med relativt brant lutning. Denna mark är i plankartan betecknad som prickmark (marken får inte förses med byggnadsverk) med en bestämmelse om att vegetation ska bevaras, vilket är en skyddsfaktor för erosion. Risken för erosion inom planområdet bedöms som liten.

Risk för skred

Marken inom planområdet utgörs enligt SGU:s kartvisare för jordarter till övervägande del av berg, men även postglacial lera och morän förekommer. Planområdet är svagt sluttande med en höjdpunkt centralt på Aludden 1:33. På prickmarken i områdets södra del finns en brantare slänt bevuxen med träd och buskar.

Skred är en sammanhängande jordmassa som kommer i rörelse och förekommer framförallt i silt- och lerjordar men kan även inträffa i sandig-siltig eller lerig morän om moränen är vattenmättad. Slänten i planområdets sydvästra hörn är relativt brant. Denna slänt ligger dock på prickmark vilket innebär att inga stora laster kommer tillföras marken. På den del av planområdet där byggnad tillåts är jordarten till övervägande del berg. Risken för skred bedöms sammantaget som liten.



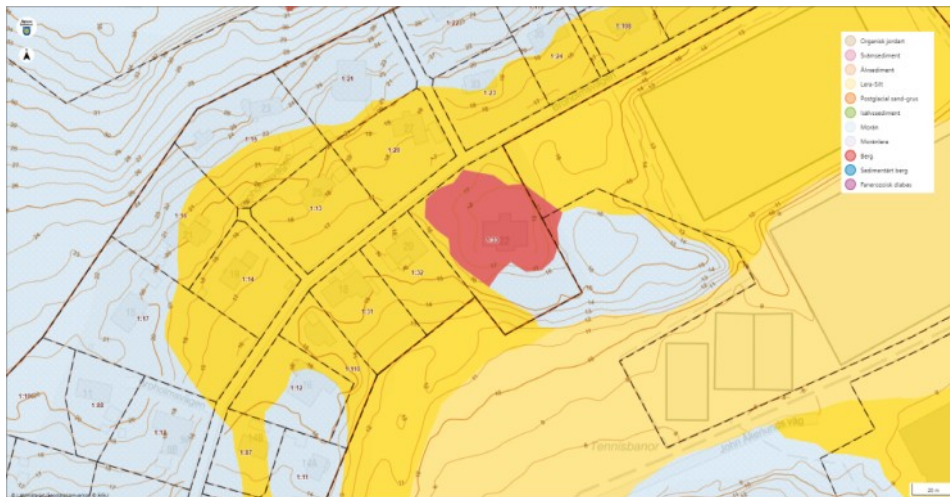
Risk för ras

Ras utbildas i bergväggar, grus- och sandbranter. Vid ett ras rör sig block, stenar, grus- och sandpartiklar fritt. Risk för ras inom planområdet bedöms som liten.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs enligt SGU:s kartvisare för jordarter berg, postglacial lera och morän. Jorddjupet vid berg skattas av SGU till 0 meter medan jorddjupet vid morän och lera skattas till mellan 3-10 meter.

Bostadshuset på Aludden 1:33 ligger idag på en mindre höjd av berg. Den omkringliggande marken är svagt sluttande, med en brantare slänt i planområdets södra hörn. De släntande ytorna är i plankartan prickmark (marken får inte förses med byggnadsverk). De geotekniska förutsättningarna inom planområdet, där byggnad tillåts uppföras, bedöms som goda.



Utsnitt ur SGU:s kartvisare för jordarter. Fastighetsgränser och höjddkurvor från kommunens primärkarta.

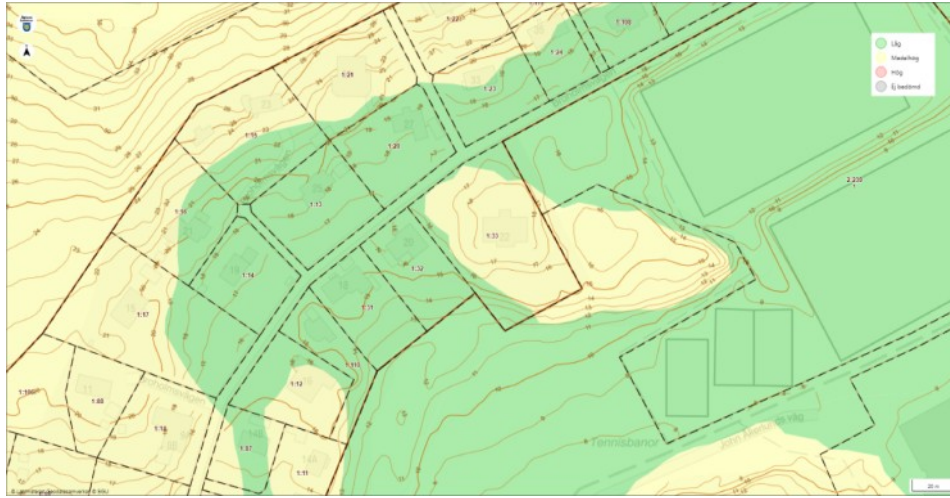
Förorenad mark

Enligt länsstyrelsen EHB-databas finns inga kända potentiella eller konstaterade föroreningar inom planområdet eller i dess närhet. Marken inom planområdet är gammal åkermark som sedan 1990-talet nyttjats för bostadsändamål. Ingen känd miljöfarlig verksamhet har bedrivits på platsen. Mot bakgrund av detta, och med hänsyn till detaljplanens begränsade omfattning, gör samhällsbyggnadskontoret bedömningen att risken för markföroreningar är liten och inga vidare miljöutredningar är nödvändiga. Inga särskilda skyddsåtgärder avseende befintlig jord bedöms behöva vidtas i samband med eventuell byggnation på platsen.

Området ligger enligt SGU:s radonkartering inom normala värden för radon. Byggnader skall uppföras radonsäkra om inte en undersökning visar att markradonvärdena underskrider de tillåtna värdena.

Hydrologiska förhållanden

Genomsläppligheten inom området är medelhög enligt SGU:s kartvisare för genomsläpplighet.



Utsnitt ur SGU:s kartvisare för genomsläpplighet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Enligt Riksantikvarieämbetets databas Forsök finns inga registrerade fornlämningar inom eller i närheten av planområdet.

Fysisk miljö

Bostäder

Planområdet är en del av villaområdet längs Broholmsvägen. Bebyggelsen i området är relativt brokig från olika tidsepoker. Området består av större villatomter som med tiden styckats av och förtätats. Majoriteten av tomterna längs gatan har en storlek på ca 1000-2500 kvm vilket innebär att Aludden 1:33 med sina 3667 kvm idag än den största fastigheten i området. Det befintliga huset på platsen utgörs av en större villa med brutet sadeltak, uppförd på en höjd centralt på tomten.



I centrala Sigtuna (ca 2 km) och Sigtuna Stadsängar (ca 2 km) finns mataffärer och ett stort utbud av kommersiell service.

Natur

Marken söder om planområdet är planlagd som naturmark och sköts av Sigtuna kommun. Området består av ängsmark med högvuxet gräs och en trädbevuxen kulle.



Bilden visar kommunala skötselzoner. Mörkgrön: tätortsnära skog. Turkos: äng/högvuxet gräs. Ljusgrön: gräsyta.

Åt sydost gränsar planområdet till en skogbeklädd kulle. Kullen har tidigare utgjort en åkerholme men då omgivande mark inte längre är åkermark eller kultiverad betesmark omfattas inte kullen av det generella biotopskyddet för åkerholmar.

Ett platsbesök har genomförts av kommunekolog den 22 november 2023 vilket bedöms ge en god översiktlig bild av förekommande naturvärden inom detaljplaneområde. Ingen skyddsvärd flora eller fauna har identifierats vid platsbesök, och inte heller vid sökning i artportalen. För att helt utesluta förekomst av till exempel skyddade arter skulle dock en inventering behöva genomföras under en lämplig årstid, förslagsvis maj-oktober. Detta eftersom inventeringstillfället var utanför den perioden som är standardiserad för naturmiljöundersökningar. Eftersom detaljplanen inte föreslår några förändringar av naturmarken på platsen så bedömer samhällsbyggnadskontoret att inga ytterligare utredningar är nödvändiga.

Den f.d. åkerholmen bedömdes vid platsbesök ha visst naturvärde tack vara inslag av grövre barrträd, död ved på marken och stenblock, dock utan förekomst av rödlistade eller fridlysta arter vid inventeringstillfället. För att värna de naturvärden som finns på platsen följer planområdesgränsen den skogbevuxna kullen så att denna även fortsättningsvis utgör allmän platsmark med användningen Natur. Ingen ytterligare del av kullen planläggs som kvartermark. På plankartan regleras att vegetation ska bevaras på prickmarken som gränsar till allmän plats natur respektive idrott.

Parker, grönstruktur, lek och rekreation

Direkt söder om planområdet ligger ett större idrottsområde med bland annat idrottshallen Prästängshallen, flertalet fotbollsplaner, tennisplaner och backar för utförsåkning. Även lekplats och utegym finns i anslutning till idrottsområdet.

Strandpromenaden, som är ett uppskattat rekreationsområde och regionalt vandringsstråk, ligger ca 400 meter från planområdet. På promenadavstånd finns även äldre skogsområden med höga ekologiska och rekreativa värden. Möjligheterna till rekreation i området är således goda.

Sociala

Gatan

Broholmsvägen är en bostadsgata för såväl bilar, cykel och gångtrafikanter och kantas av villatädgårdar där det övervägande antalet bostäder har entréer riktade mot gatan. Gatan är försedd med belysningsstolpar och är utan trottoar. Miljön ger relativt goda förutsättningarna för social kontroll.

Tillgänglighet

Broholmsvägen är en flack gata utan större lutningar. Terrängen inom planområdet är delvis kuperad men förutsättningarna för att anordna tillgängliga bostäder inom området bedöms som goda.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för VA, vilket innebär att Sigtuna kommun genom Sigtuna Vatten & Renhållning (SIVAB) är huvudman för vatten och avlopp. Bostaden på Aludden 1:33 är ansluten till det allmänna nätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten via förbindelsepunkt vid fastighetsgräns mot Broholmsvägen.

Fjärrvärme

Planområdet ingår i område för fjärrvärme.

Avfall

Upphämtning av avfallskärl sker från Broholmsvägen. För avfallshantering ansvarar SIVAB.

Service

I centrala Sigtuna (ca 2 km) finns god tillgång till offentlig service. Närmaste förskola finns ca 1 km norr om planområdet i Övre Prästängen. Grundskola och gymnasium finns i centrala Sigtuna.

Trafik

Planområdet angörs från Broholmsvägen. Väganläggningen förvaltas och ägs av Aludden ga:2, en gemensamhetsanläggning med ändamål; vägområde, vägbelysning område för snöupplag m.m. Aludden 1:33 är idag redan deläggande fastighet i gemensamhetsanläggningen.

Broholmsvägen avslutas norrut i en vändplan som ansluter till en gång- och cykelväg. Broholmsvägen nyttjas inte för genomfartstrafik för bil. Gatan har vägbelysning men är utan trottoar.

Bussar trafikerar Manfred Björkquists allé, söder om planområdet. Avstånd till busshållplats är ca 400 meter.

Konsekvenser

Avsnittets innehåll

Detaljplanens konsekvenser redovisas i ett enskilt avsnitt i planbeskrivningen eller i samband med en specifik fråga. Det är viktigt för kommunen att beskriva konsekvenserna av att genomföra en detaljplan och vad dessa konsekvenser kan innebära för olika aktörer och för omgivningen. Berörda av planen ska genom konsekvenserna kunna få en ökad inblick och förståelse för vad genomförandet av detaljplanen kommer innebära. Hur konsekvenserna redovisas är olika från kommun till kommun och beroende på situation. Det är viktigt att konsekvenserna presenteras på ett tydligt sätt så att det blir förståeligt för läsaren.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Fastigheter och rättigheter

Efter detaljplanen vunnit laga kraft avses del av Sigtuna 2:239 och 2:152 regleras över till Aludden 1:33.

Till följd av ny detaljplan minskas allmän platsmark med ca 620 kvadratmeter.

Natur

Med detaljplanens bestämmelser bedöms planen inte ha någon påverkan på intilliggande naturområden eller naturvärden.

Miljö

Miljömålen

Sveriges miljömål kan ses som det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030. Miljömålen ska vara vägledande för samhällets miljöarbete och består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål. Av miljökvalitetsmålen svarar aktuell detaljplan tydligast mot målet *God bebyggd miljö*.

Planförslaget är i enlighet med kommunens översiktsplan och bidrar till en hållbar bebyggelsestruktur genom lokaliseringen till en plats med redan utbyggd infrastruktur för kollektivtrafik, vatten och avfall och med god tillgång till rekreativsmöjligheter.

Miljöbedömning

I enlighet med 6 kap 6 § miljöbalken ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan hos planer och program.

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för nuvarande användning på platsen att fortgå. Planområdet har en begränsad omfattning och området har sedan ca 30 år använts som privat villatomt. Detta innebär att skillnaden i miljöeffekter jämfört med dagens situation blir marginell. Planen har i undersökningen om betydande miljöpåverkan inte bedömts medföra betydande påverkan i något avseende, varken i fråga om kulturvärden, sociala värden, naturvärden, materiella värden eller risker för människors hälsa eller för miljön. Planen bedöms inte ha någon betydelse för genomförandet av andra planer eller program eller för möjligheten att följa miljölagstiftningen.

Sammanfattningsvis bedömer samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer Samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL, inte kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Med anledning av

det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § (1998:808) MB, att upprättas.

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3 och 4 kapitlen i MB tillgodoses i planförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB iakttas.

De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverka eller påverkas av denna exploatering redovisas i denna handling.

Dagvatten

Kommunen bedömer att påverkan av dagvatten inom planområdet är begränsat eftersom det handlar om en liten yta och framförallt om takvatten som är förhållandevis rent.

Miljökvalitetsnormer

Gällande miljökvalitetsnormer som bedöms vara aktuella för området är de som gäller för utomhusluft och dagvatten.

Luft

Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för utomhusluft och att den kan fortsätta följas.

Vatten

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att påverkan av dagvatten inom planområdet är begränsad eftersom det handlar om en liten yta och en användning (villabebyggelse) med goda förutsättningar att omhänderta och rena dagvattnet lokalt. Planen bedöms inte försvåra målet att uppnå miljökvalitetsnorm för vatten.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att bullernormer för bostäder uppfylls och att en bullerutredning inte är nödvändig.

Räddningstjänst

Planen möjliggör för bostadsbebyggelse i upp till två plan. Utrymning från bostäderna kan därmed ske utan hjälp av räddningstjänsten, genom dörrar och fönster.

Översvämning

Planförslaget förvärrar inte situationen jämfört med idag och innebär ingen ökad översvämningrisk för grannfastigheterna. Bestämmelse om placering (byggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns) säkerställer att marken närmast Aludden 1:32 hålls öppen som yttlig evakueringsväg vid skyfall. Det avskärande diket mellan planområdet och grannfastigheten Aludden 1:32 kan vid behov rustas upp så att dess funktion säkerställs.

Sociala

Eftersom planförslaget inte innebär någon förändring i den byggda strukturen jämfört med dagens situation förväntas ingen påverkan på den sociala hållbarheten, tryggheten eller tillgängligheten i området.

Barn

Förenta Nationernas Barnkonvention och frågeställningar som berör barn och barnens bästa är ständigt närvarande under ett planeringsarbete, då de är förutsättning för en god samhällsbyggnad. Barnkonventionens beaktande säkerställs även genom remissförfarandet under planprocessen.

Sedan 2020 är barnkonventionen lag i Sverige vilket innebär att barnets bästa ska sättas i främsta rummet i alla beslut som berör barn. Barn har enligt barnkonventionen rätt att uttrycka sin mening och få den respekterad. I detaljplanearbetet har inte barn själva fått möjlighet att uttrycka sin åsikt.

Planförslaget innebär att mark som är planlagd för idrottsändamål respektive naturmark planläggs för bostadsändamål.

Idrottsanläggningar är viktiga för barns hälsa och utveckling. I dagsläget finns dock inga planer på att använda den aktuella marken för idrottsändamål varför planförslaget inte bedöms påverka barns möjligheter till idrott och rörelse.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inga barn diskriminerats av beslutet.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Då inga höga byggnader tillåts inom planområdet påverkas inte riksintresset Arlanda Stockholm Airport och ingen flyghinderanalys behöver genomföras.

Rörligt friluftsliv

Detaljplanen bedöms inte påverka möjligheterna till rekreation och friluftsliv inom riksintresseområdet eller ge påverkan på det rörliga friluftslivet i stort.

Trafik

Planen bedöms inte påverka trafiksituationen i området.

Parkering

Parkering för bil och cykel löses liksom idag inom den egna fastigheten.