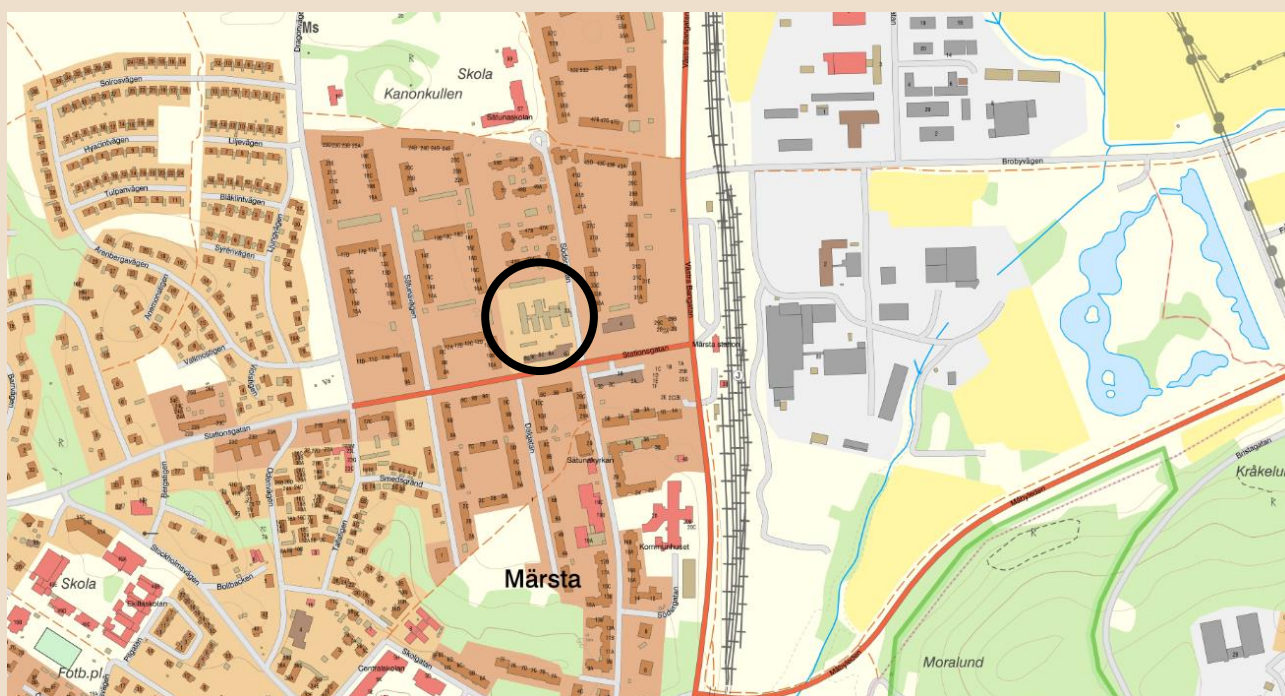




Detaljplan för bostäder inom Sätuna 3:201

Omfattande fastigheten Sätuna 3:201 i Sigtuna kommun, Stockholms län



INNEHÅLL

Inledning	3
Syftet med detaljplanen	3
Bakgrund och huvuddrag	3
Planhandlingar.....	3
Utredningar	3
Ställningstagande om betydande miljöpåverkan.....	4
Plandata	4
Planprocessen.....	5
Medverkande tjänstepersoner.....	5
Planförslag	6
Övergripande gestaltningsidé.....	6
Användning.....	8
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	8
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	9
Genomförandetid.....	10
Genomförande	11
Organisatoriska frågor.....	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Tekniska frågor.....	11
Anmälan och tillstånd	11
Ekonomiska frågor.....	12
Konsekvenser	13
Riksentressen	13
Bedömning av miljöpåverkan	13
Hållbarhetsbedömning	13
Förutsättningar	15
Riksentressen.....	15
Tidigare ställningstaganden	15
Platsanalys	18
Bebyggelse.....	18
Natur och kultur	19
Markförhållanden.....	20
Infrastruktur	21
Risker och störningar.....	22

INLEDNING

Syftet med detaljplanen

Planens huvudsakliga syfte är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus och en bostadsgård med underbyggt garage. Planen syftar vidare till att säkerställa en säker trafiksituation, god dagvattenhantering och en god boendemiljö. Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd i syfte att möjliggöra trästomme och därmed underlätta för klimatneutral bebyggelse. Syftet är att våningsantalet ska vara högst 7, och därför regleras även högsta tillåtna bruttoarea.

Bakgrund och huvuddrag

Planområdet utgörs av fastigheten Sätuna 3:201.

Sätuna 3:201 omfattar en area på 6760 kvm och är belägen i Märsta utmed Södergatan, i nära anslutning till Märsta pendeltågsstation. Inom fastigheten finns bebyggelse som tidigare använts för förskoleverksamhet. Intilliggande bebyggelse utgörs av flerbostadshus samt centrumverksamhet och kontor. I väst angränsar fastigheten till parkmark i form av ett grönstråk.

Fastighetsägaren till Sätuna 3:201 inkom den 26 november 2021 med en ansökan om planbesked för att möjliggöra nya bostäder. Gällande detaljplan från 1963 tillåter allmänna ändamål och bebyggelse i högst två våningar varför en ny detaljplan behöver tas fram. Förskoleverksamheten inom fastigheten har avvecklats då nuvarande bebyggelse är i dåligt skick. Fastighetsägaren avser riva denna för att istället uppföra nya bostäder. Platsen har tidigare prövats för att innehålla förskoleändamål, men behovet har tillgodosetts på annan plats.

I planförslaget möjliggörs flerbostadshus med 4-7 våningar och cirka 100 bostäder. Lägre bebyggelse planeras mot grönstråket i väster, medan den högsta volymen bildar en markör i kvarterets sydöstra hörn. Mot Södergatan föreslås bebyggelsen utformas som ett slutet kvarter medan bebyggelsestrukturen mot grönstråket är av mer öppen karaktär.

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Utredningar

- Bullerutredning 2023-10-09
- Trafik-PM 2023-08-16
- PM Miljöteknisk markundersökning 2023-10-06
- PM Geoteknik 2023-10-06
- Markteknisk undersökningsrapport 2023-09-21
- Dagvattenutredning 2023-12-06
- Trädinventering 2023-10-17
- Utlåtande om poppel 2023-11-15
- Barnkonsekvensanalys 2023-12-18

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

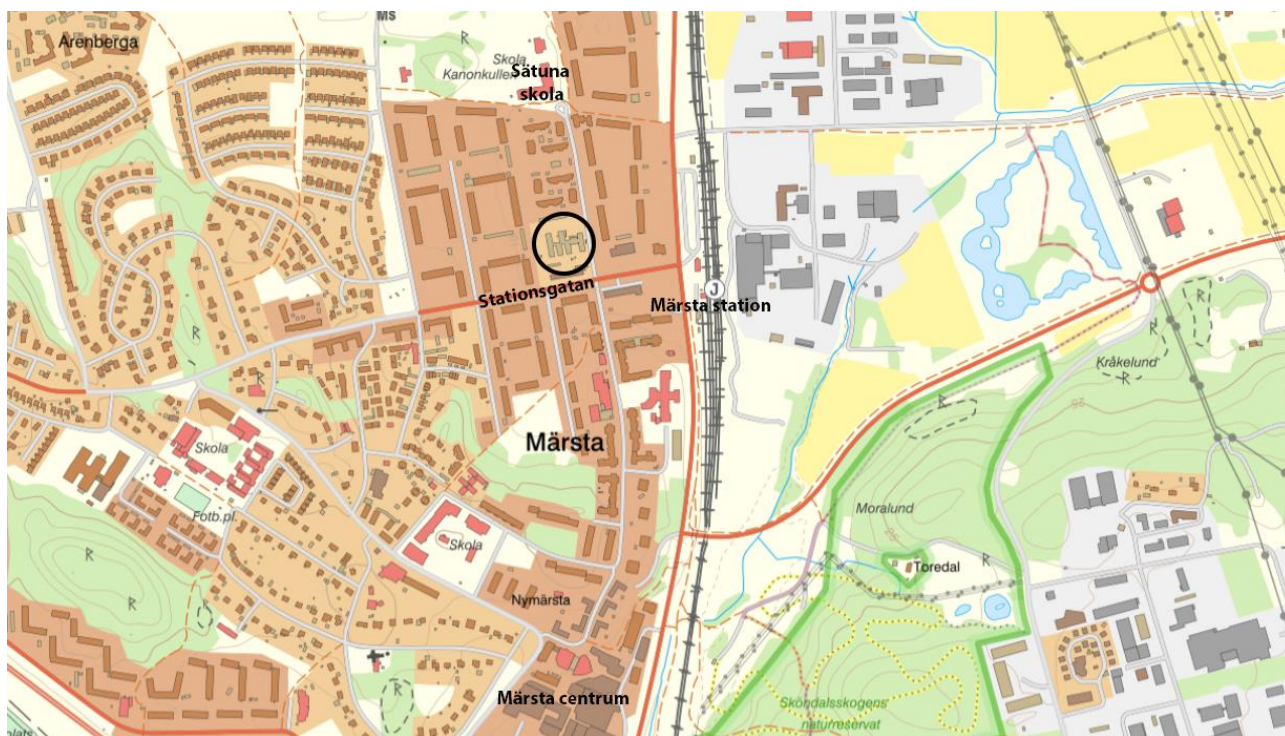
Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL, inte kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Med anledning av det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande 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.

Plandata

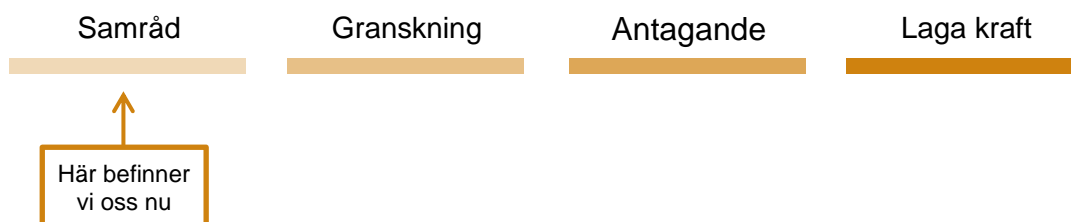
Planområdet utgörs av fastigheten Sätuna 3:201 som är i privat ägo och har en areal om cirka 6770 kvadratmeter. Planområdet är beläget cirka 200 meter väster om Märsta station och cirka 1 kilometer norr om Märsta centrum. I öster angränsar planområdet mot Södergatan, i väster mot kommunal parkmark och i norr och söder mot bostads- och kontorsfastigheter.



Orienteringskarta. Svart cirkel visar planområdet.

Planprocessen

Beslut om planuppdrag fattades den 29 mars 2022 av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott. I och med detta gavs samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom planläggning med standardförfarande pröva förutsättningarna för flerbostadshus omfattande fastigheten Sätuna 3:201 i Märsta, Sigtuna kommun. Detaljplanen befinner sig för närvarande i samrådskedet och planeras att antas av kommunfullmäktige under 2025.



Medverkande tjänstepersoner

Planförslaget har tagits fram genom samarbete med flera kompetenser från Sigtuna kommun, samt kompetenser från WSP. Ansvarig planarkitekt för handlingarna har varit Petter Gisslén Telning.

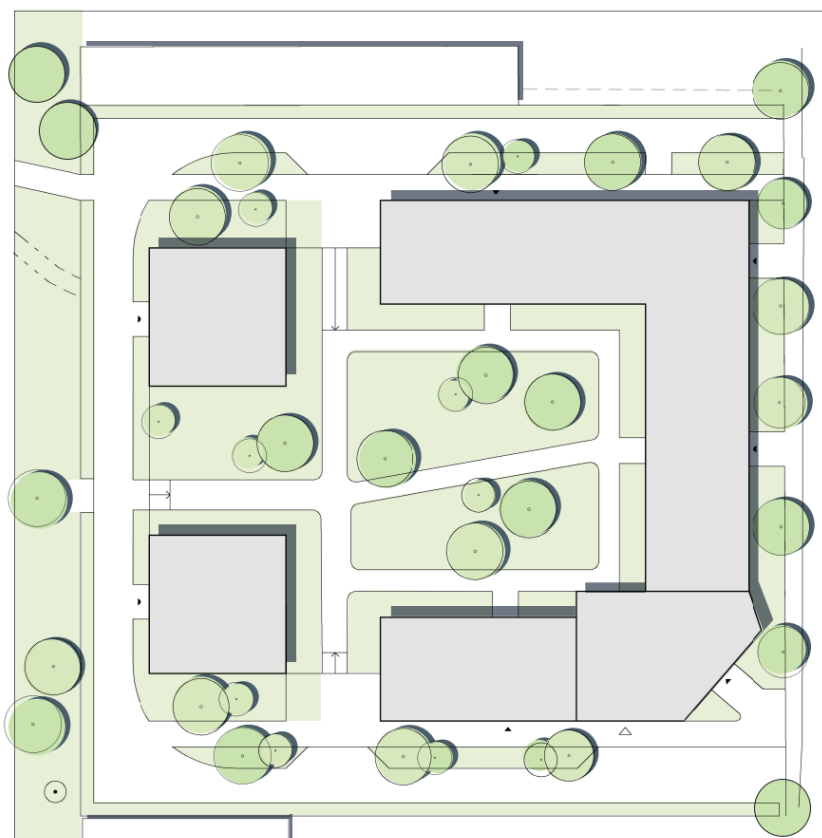
PLANFÖRSLAG

Övergripande gestalningsidé

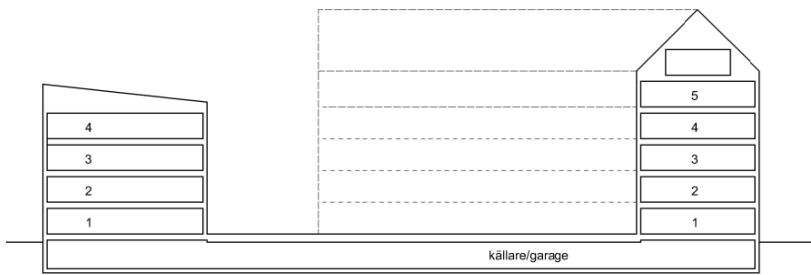
Inom planområdet föreslås ett kvarter med flerbostadshus i 4-7 våningar. Lägre bebyggelse planeras mot grönstråket i väster, medan den högre bebyggelsen placeras mot Södergatan i öster där den högsta byggnadsvolymen bildar en markör i kvarterets sydöstra hörn. Mot Södergatan föreslås en sluten bebyggelsestruktur i liv med befintlig bebyggelse i intilliggande kvarter. Mot grönstråket i väster föreslås en bebyggelsestruktur av mer öppen karaktär.

Den föreslagna bebyggelsen inom planområdet ska till sin gestaltning vad avser uttryck, volym, fasad och taklandskap harmonisera med omgivningen. Loftgångar får inte finnas och entréer föreslås utformas genomgående. Tak får ha en största vinkel om 35 grader.

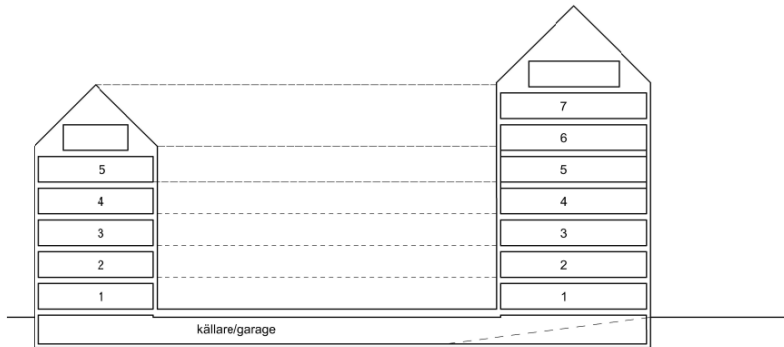
Angöring kan exempelvis lösas med enkelriktad rundkörning inom kvarteret enligt skiss nedan samt utformas som shared space med ett antal kantstensparkeringar. Övrig parkering föreslås i garage under gård.



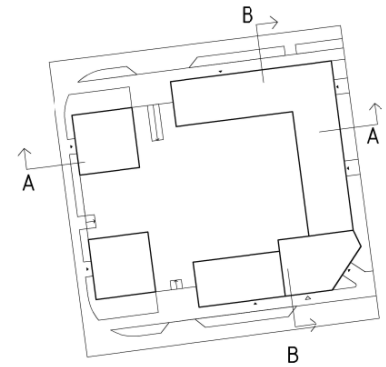
Situationsplan (Bebyggelseförslag White arkitekter).



Sektion A-A



Sektion B-B



Sektioner med föreslagna våningsantal per byggnadskropp (Bebyggelseförslag White arkitekter).



Planförslagets volym, flygvy från sydväst (Bebyggelseförslag White arkitekter).



Perspektiv, vy från sydväst som visar exempel på möjlig utformning (Bebyggelseförslag, White arkitekter).

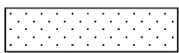
Användning

Kvartersmark

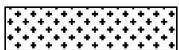
B Områden betecknat med "B" syftar till att möjliggöra för användningen bostäder. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap. 5 §.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Områden som prickat enligt beteckning syftar till att marken inte får förses med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett byggnadsfritt avstånd mot angränsande fastigheter för framkomlighet. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.



Områden som kryssad enligt beteckning syftar till att begränsa markens utnyttjande genom att endast tillåta uppförande av komplementbyggnader i form av exempelvis förråd och miljöhus. Bestämmelsen avser bostadskvarterets innergård och kombineras med egenskapsbestämmelse att marken får underbyggas med garage. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 11 §.

Höjd på byggnadsverk

Områden med beteckningen "h" syftar till reglering av bebyggelsens höjd för att anpassa byggnaderna till omgivningen samt möjliggöra för variation.

- h_1 Högsta nockhöjd är 27,5 meter över angivet nollplan. Inom egenskapsområde betecknat h_1 är syftet att våningsantalet ska vara högst 4. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.
- h_2 Högsta nockhöjd är 29,7 meter över angivet nollplan. Inom egenskapsområde betecknat h_2 är syftet att våningsantalet ska vara högst 5. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.
- h_3 Högsta nockhöjd är 36,2 meter över angivet nollplan. Inom egenskapsområde betecknat h_3 är syftet att våningsantalet ska vara högst 7. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.
- h_4 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4 meter. Bestämmelsen är i enlighet med PBL 4 kap 16 §.
- Med nollplan avses inte marknivån runt byggnaden utan geo-id:en i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt, RH 2000. Nollplanet är med andra ord den referensyta som angivna höjder i grundkartan refererar till.

Placering

- p_1 Släpp om minst 15 meter ska finnas mellan byggnader inom egenskapsområde. Bestämmelsen syftar till att bidra till en god boendemiljö genom att skapa en koppling mellan bostadsgården och parkstråket i väster. PBL 4 kap 16 §.

Stängsel, utfart och annan utgång

- j_1 Utfart får inte anläggas mot Södergatan med undantag för 10 meter in från planområdesgräns i norr och söder. Bestämmelsen syftar till att skapa en god trafikmiljö genom att enbart tillåta utfart mot Södergatan i planområdets nordöstra och sydöstra hörn. PBL 4 kap 9 §.

Utförande

- b_1 Området betecknat med b_1 syftar till att möjliggöra för parkeringsgarage även under kryssad mark. PBL 4 kap 11 §.

Utnyttjandegrad

- e_1 Största bygrätt för komplementbyggnader är totalt 100 m². Största bygrätt för enskild komplementbyggnad är 20 m². PBL 4 kap 11 §.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Takvinkel

Största takvinkel är 35 grader. Bestämmelsen syftar till att åstadkomma en anpassning till befintlig bebyggelse samt att ny bebyggelse ska utformas enhetligt. PBL 4 kap 16 §.

Utformning

Bestämmelserna syftar till att säkerställa en anpassning till befintlig bebyggelse. Loftgångar får inte anordnas. PBL 4 kap 16 §.
Balkonger får inte kraga ut över fastighetsgräns. PBL 4 kap 16 §.

Utförande

Bestämmelserna syftar till att säkerställa hantering av dagvatten inom fastigheten.

Minst 5 % av marken ska vara genomsläpplig. PBL 4 kap 10 §.

Dagvatten ska avledas i östlig riktning. PBL 4 kap 10 §.

Marken ska vara tillgänglig för dagvattenåtgärder om minst 310 kubikmeter. PBL 4 kap 12 §.

Plantering med minst 1 meters bredd ska finnas i planområdesgräns mot väster. PBL 4 kap 10 §.

Utnyttjandegrad

Största bruttoarea är 10 500 kvm. PBL 4 kap 11 §.

Villkor för startbesked

Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän marken uppfyller kraven/riktvärden för bostadsändamål. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en god boendemiljö. PBL 4 kap 12 §.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen som detaljplanen vinner laga kraft. PBL 4 kap 21 §.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

Ansvarsfördelning för genomförande

För planarbete ansvarar Sigtuna kommun. Planarbetet inklusive nödvändiga utredningar finansieras av exploatören.

Eventuell fastighetsbildning och bildande av rättigheter utförs av lantmäteriet. Ansökan utförs och prövningen bekostas av exploatören.

För sanering av markföroreningar ansvarar exploatören.

För dragning av ledningar inom kvartersmark ansvarar exploatören.

För utbyggnad av kvartersmark ansvarar exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsregleringar

Ingen fastighetsreglering bedöms nödvändig för att genomföra planförslaget.

Servitut, ledningsrätter och nyttjanderättsavtal

Planområdet omfattas av ett officialservitut för kraftledning (AB 01-IM3-54/2502.2). Innan granskning ska servitutets innebörd fastställas.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Planområdet omfattas inte av några gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Ledningar för vatten, spillvatten/avlopp samt dagvatten finns idag framdragna till förbindelsepunkt/VA-servis vid fastighetsgräns mot Södergatan. Eventuell omdimensionering av VA-serviser utförs av Sigtuna vatten och renhållning AB, SIVAB, och bekostas av exploatören genom vid alla tillfällen gällande VA-taxa.

Dagvatten

Exploatören ansvarar för och bekostar erforderliga dagvattenlösningar inom kvartersmark. I första hand ska dagvatten hanteras inom fastigheten. Dagvattnet ska omhändertas enligt dagvattenstrategi och principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

Anmälan och tillstånd

Art- och biotopskydd

Inom planområdet finns två alléer, en längs med Södergatan och en norr om skolbyggnaden, vilka omfattas av det generella biotopskyddet. Alléerna avses att tas bort för att planförslaget ska kunna genomföras och dispens kommer att sökas hos länsstyrelsen. I det nordvästra hörnet av fastigheten finns en stor poppel som med anledning av sin storlek klassas som särskilt skyddsvärt träd. Då poppeln avses att tas bort behöver ett samråd hållas med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Detta samråd avses ske i samband med samrådet för detaljplanen. Kompensationsåtgärder i form av

exempelvis nyplantering av träd inom planområdet kommer att utföras av exploatören. Detta regleras i avtal mellan Sigtuna kommun och exploatören innan detaljplanen antas.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Bjerring, 2023). Den visar att föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk (MRR) har påträffats inom planområdet. I en provpunkt har PCB7 i halt överskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) påträffats i fyllning. I södra delen av fastigheten har PFAS-halter överstigande laboratoriets rapporteringsgräns men underskridande riktvärdet för KM uppmätts. I fyra prover uttagna i lera som underlagrar fyllningen har halter av kobolt strax över riktvärdet för KM uppmätts.

Åtgärder rekommenderas att utföras i samband med schakt för planerade byggnader och inleds förslagsvis med en punktsanering kring provpunkten där PCB överskridande riktvärden för KM har påvisats. De uppmätta kobolthalterna i leran, som överstiger/tangerar riktvärdet för KM, bedöms förekomma naturligt och bedöms inte utgöra risk vid den framtida markanvändningen. Om leran schaktas för anläggande av bostäderna rekommenderas det att de i första hand återanvändas inom den aktuella fastigheten. Om leran utgör överskottsmassor bör dessa köras till en mottagningsanläggning där anläggningen får avgöra dess föroreningsklass utifrån de erhållna analysresultaten. Massor innehållande PFAS i halter överskridande laboratoriets rapporteringsgräns, men underskridande riktvärdet för KM, bedöms kunna återanvändas inom fastigheten. Kan de ej återanvändas på fastigheten, körs dessa bort i form av överskottsmassor till en lämplig mottagningsanläggning eller återanvänds på annan fastighet, efter anmälan och godkännande från kommunen där de ska återanvändas. Vid eventuell deponi av överskottsmassor under cirka 1 meters djup under markytan ska dessa klassas som sulfidhaltiga massor och detta ska kommuniceras till den valda mottagningsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Exploatören bekostar planarbetet, vilket regleras genom planavtal mellan samhällsbyggnadskontoret och exploatören.

Exploatören ansvarar för samt bekostar samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken samt för eventuella återställande- och anslutningsarbeten som måste göras inom allmän plats som en följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark.

Avgifter

Detaljplanarbetet har bekostats med planavtal varav en detaljplaneavgift ej ska tas ut i samband med bygglov.

Exploatören ansvarar för alla kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen, vilket utöver plankostnaderna omfattar bland annat vatten- och avloppsanläggningsavgift enligt gällande vatten- och avloppstaxa, bygglovsavgifter och kostnader för anslutning till el och tele/fiber.

KONSEKVENSER

Riksintressen

Luffart Arlanda

Området ligger inom procedurhinderutor och hinderyta för Arlanda flygplats som ingår i riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Då del av bebyggelsen som möjliggörs inom planområdet överstiger 20 meter kan en flyghinderanalys behöva tas fram i genomförandeskedet.

Ostkustbanan

Planområdet är beläget cirka 200 meter väster om Ostkustbanan som är riksintresse för kommunikation enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Planområdet är inom rekommenderat skyddsavstånd från järnvägens spårmit. Detaljplanens upprättande och genomförande antas därför inte ge några negativa konsekvenser på riksintresset.

Bedömning av miljöpåverkan

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan anser 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.

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

Hållbarhetsbedömning

Ekologisk hållbarhet

Miljömålen

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Aktuell detaljplan svarar främst mot målet om God bebyggd miljö med dess tio preciseringar och målet om Giftfri miljö. Detaljplanen med dess bestämmelser bedöms vara förenlig med målet om God bebyggd miljö och målet om Giftfri miljö.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Recipient för dagvatten är vattenförekomsten Märstaån (SE661509-161755), som mynnar ut i sjön Mälaren - Skarven. Märstaåns ekologiska status är måttlig och kemisk status uppnår inte god kvalitet. Exklusive kvicksilver uppnår ån god kemisk kvalitet. En dagvattenutredning har tagits fram för området med föreslagen dagvattenhantering. Mängden förorenade ämnen som når recipienten beräknas minska efter rening med den föreslagna dagvattenhanteringen (infiltrationsdiket), vilket medför en ökad möjlighet för Märstaån att nå miljö kvalitetsnormer. Med på plankartan angivna bestämmelser och föreslagen dagvattenhantering för planområdet anses planen öka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnorm år 2027 och 2033.

Luft

Inom kommunen finns inga platser där miljö kvalitetsnormer för luft eller partiklar överskrids idag eller förväntas göra som en konsekvens av kommunens planerade bebyggelse. Enligt Stockholms Luft- och Bulleranalys (SLB-analys) översiktliga luftföroreningskartor är luftföroreningshalterna inom planområdet låga. Trafikmängderna som passerar området är förhållandevis låga. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormen för luft och att den kan fortsätta följas.

Social hållbarhet

Barnrättsperspektivet

En barnkonsekvensanalys har tagits fram (WSP, 2023) i syfte att säkerställa barnens bästa och barnrättsperspektivet i detaljplanearbetet. Utifrån projektets omfattning har BKA:n avgränsats till att inkludera barnperspektivet genom vuxnas erfarenheter och kunskap utifrån ett barnperspektiv samt underlag från kommunen. Analysens slutsats är att planen kan antas ha en viss positiv påverkan på barns livsmiljö. Planen möjliggör förtätning och sammankopplar stråk samt ger ett bättre helhetsintryck samt att området får fler ögon mot gatan och ger liv och rörelse på platsen. Analysen visar att det finns gott om målpunkter för barn och unga. Det finns även gott om grönyta för barn att vistas på och möjlighet till spontanlek. Målpunkterna som har studerats i analysen har valts ut enligt rekommendationer från Boverket och Citylab.

Trygghet

Idag är planområdet en avstängd plats och utgör en slags barriär i sig då man inte får vistas på platsen på grund av säkerhetsskäl. Planförslaget adderar positiva värden till platsen och möjliggör ökad trygghetskänsla genom att platsen öppnas upp och ger ett omhändertaget intryck av gatan, blir mer levande och får en tydlig användning. Planen möjliggör även för fler ögon på platsen och bättre orienterbarhet och sikt. Förslaget förbättrar kopplingarna till andra kvarter då planen öppnar upp mot stråk samt att gång- och cykelstråk dras om för bättre och tryggare kopplingar. Planförslaget möjliggör för bättre kopplingar till skola, förskola och Kanonkulleparken.

Tillgänglighet

Detaljplanen möjliggör för en tillgänglig angöring och boendemiljö. Förslaget syftar till att skapa en tillgänglig koppling mellan innegården och den allmänna parkmiljön i väster.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Luftfart Arlanda

Området ligger inom procedurhinderytor samt hinderyta för Arlanda flygplats inom riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 §. Procedurhinderytor innebär att byggnaders maximala höjd över havet får vara 50 meter. Planområdet har en höjd på cirka 8 meter över havet.

Ostkustbanan

Ostkustbanan är ett riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8 § med en beslutad riksintresseprecisering mellan Solna-Uppsala, med undantag för Sigtuna kommun. Planområdet är beläget cirka 200 meter från Ostkustbanan.



Riksintressen. Rödvit linje: Ostkustbanan. Rosa område: Procedurhinderytor för Arlanda 50 möh. Svartstreckad cirkel: Planområdet. (Sigtuna kommun)

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt översiktsplan för Sigtuna kommun antagen av kommunfullmäktige 2022 anges markanvändningen *mångfunktionell bebyggelse* för området. Översiktsplanen anger att bostadsutveckling ska koncentreras till områden med god kollektivtrafikförsörjning, befintlig fysisk infrastruktur och offentlig och kommersiell service. Vid förtätning ska denna ske varsamt och med hänsyn till platsens skilda förutsättningar. Utgångspunkten är att kompletteringar ska medföra mervärde till platsen eller kommunen i stort.

I översiktsplanen anges vidare att Mårsta stationsområde ska växa med en välkomnande, kvalitativ och identitetsskapande arkitektur. Nya byggnader i områden utpekade för *mångfunktionell bebyggelse* ska ges en skala som möjliggör visuell kontakt mellan de som vistas inne i husen och de som vistas på gatan eller bostadsgården. Exempel på detta är när byggnader har entréer som vetter direkt mot gatan, att det finns balkonger i fasadliv eller kommersiella lokaler i bottenvåningen. Vidare ska ny bebyggelse placeras och utformas så att den bidrar till att skapa ett sammanhängande och väl definierat gaturum med god anpassning till befintlig bebyggelse. Stadsmiljön ska gestaltas med variation och god orienterbarhet där människor trivs och känner sig trygga.

Bebyggelse från Märstas tidiga framväxt är viktiga kulturhistoriska spår och att denna tillsammans med omgivande kulturlandskap ska ses som en resurs att bevara och framhäva i stadsmiljön. Om den gröna infrastrukturen anger översiktsplanen att denna ska värnas.



Markanvändningskarta för Märsta i Översiktsplan 2022. Gul: sammanhängande bostadsbebyggelse; Ljusröd: mångfunktionell bebyggelse; Grön: natur och friluftsliv; Rödstreckad linje: kollektivtrafikstråk. Orange cirkel: centrum, Röd cirkel: kollektivtrafiknod. Vitstreckad cirkel: planområdet. (Sigtuna kommun)

I översiktsplanen anges att utvecklingen av de regionala stadskärnorna är av betydelse för hela regionens samlade konkurrenskraft och attraktivitet. Som regional stadskärna betraktat, är Arlanda-Märstas största och unika beståndsdelar Arlanda flygplats och arbetsplatserna mellan Märsta station och Arlanda. I översiktsplanen anges vidare att Arlanda-Märstas läge med närhet till både Stockholm och Uppsala ger utmärkta förutsättningar för ett starkt och diversifierat näringsliv, goda kommunikationer, god tillgång till utbildning och attraktivt boende inom kommunen.

Regionala och mellankommunala intressen

I RUFS 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, är Arlanda-Märsta utpekad som en av Stockholmsregionens regionala stadskärnor vilket innebär att de fungerar som nationella och regionala målpunkter genom sina lägen, funktion och höga regionala tillgänglighet. Förhållningsätt som gäller dessa lägen är exempelvis att planera för ett blandat bostadsbestånd där hushåll och individer med olika behov och förutsättningar har möjlighet att bo, hålla en hög ambitionsnivå i arkitekturen och beakta platsens historia samt effektivisera användningen av parkeringsplatser genom exempelvis gröna parkeringstal, ett anpassat utbud och en utvecklad prissättning.



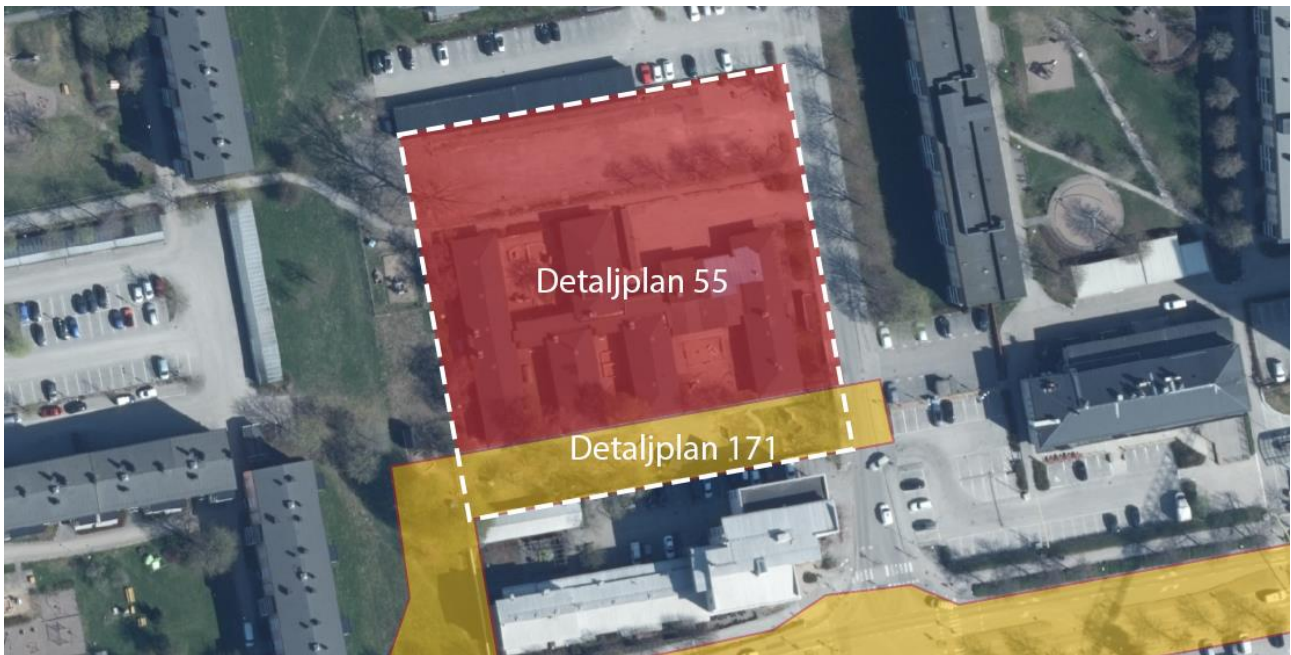
Bebyggelsestruktur och grönstruktur i RUFSS 2050 Märsta-Arlanda. Gul: sekundärt bebyggelseläge. Orange: primärt bebyggelseläge; Ljusröd: strategiskt utvecklingsläge; Mörkeröd: Regional stads kärna. Röd streckad linje: kollektivtrafikstråk. Orange cirkel: centrum, Röd cirkel: kollektivtrafiknod. Svart streckad cirkel: planområdet. (RUFSS 2050)

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Enligt Sigtuna kommuns riktlinjer för bostadsförsörjning från 2023 ska byggande av småhus och bostadsrätter prioriteras i kommunen. Ny bebyggelse föreslås i huvudsak i kollektivtrafknära lägen eller lägen med möjlighet till kollektivtrafikutveckling med strävan efter enkla, bekväma och hållbara resor. Nya bostäder ska också främja ett gott socialt liv i attraktiva, trygga och trivsamma områden samt utvecklas i samspel med grön infrastruktur.

Detaljplaner

För området gäller i dagsläget detaljplan nr 55 (1963) för största delen av planområdet och detaljplan 171 (1991) för en mindre del av planområdet. Båda detaljplanerna medger användningen ”allmänt ändamål”. Bebyggelse får uppföras i högst två våningar utifrån detaljplan nr 55. För delar av planområdet begränsas markens bebyggande genom prickmark i detaljplan 171 och 55. För att möjliggöra bostadsbebyggelse ska användningen ändras till bostadsändamål och den nya planen behöver även medge en högre bebyggelse. Vid laga kraft kommer den nu föreslagna detaljplanen för planområdet att släcka ut och ersätta detaljplan 55 och del av detaljplan 171.



Gällande detaljplaner inom planområdet. Rött område: Detaljplan 55. Gult område: Detaljplan 171. Vitstreckad linje: planområdets avgränsning.

Platsanalys

Planområdet är beläget i Märsta i nära anslutning till Märsta pendeltågsstation. Stadsdelen Sätuna består främst av bebyggelse från 60-talet och innehåller blandade funktioner så som bostäder, service och kontor. Nyare kompletteringar av bebyggelse har uppförts på 2000-talet.

Bebyggelse

Bostäder

Bebyggelsen i anslutning till planområdet består till stor del av flerbostadshus. Norr om planområdet finns flerbostadshus uppförda runt år 2010. Husen har vita, mörkgrå och roströda putsfasader med mörkgrå balkonger. Bebyggelsen är 4-5 våningar. Söder om planområdet finns en byggnad innehållande bostäder och kontor som uppfördes i början av 2000-talet.



Bebyggelse norr om planområdet.



Bebyggelse söder om planområdet.

Arbetsplatser

Inom planområdet finns inga arbetsplatser. I närområdet finns flertalet arbetsplatser, intill planområdet finns kontor samt olika typer av kommunal och kommersiell service. Öster om Västra Bangatan ligger ett verksamhetsområde.

Förskola och skola

Inom planområdet ligger en byggnad uppförd omkring år 1970 som tidigare användes för förskoleverksamhet. I närområdet finns flera förskolor, de närmaste är kommunala förskolan Tallholma och föräldrakooperativet Kanonkullen, båda omkring 600 meter från planområdet. Grundskolan Sätunaskolan ligger cirka 300 meter norr om planområdet. Mindre än 1 kilometer öster om planområdet finns Märsta praktiska gymnasium.

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen service men i närområdet finns både kommersiell och offentlig service så som restauranger med längre öppettider och andra verksamheter som är öppna under dagtid. Omkring 1 kilometer söder om planområdet ligger Märsta centrum med ett brett utbud av service.

Kulturhistorisk värdefull bebyggelse

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse som är klassificerad som kulturhistoriskt värdefull enligt kommunens kartering.

Natur och kultur

Kulturminnen

Inom området finns inga registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetet.

Naturvärden

Inom planområdet finns naturvärden i den befintliga vegetationen. En trädinventering har utförts (Bjerking 2023) med syfte att beskriva två alléer samt undersöka ett utpekad träd i planområdets nordvästra del och att göra en bedömning om trädet är särskilt skyddsvärt.

I utredningen görs bedömningen att alléträden gynnar arters förflyttning och spridning i ett annars tätbebyggt område med mycket byggnader och hårdgjorda ytor. Träden bidrar positivt till den biologiska mångfalden och till andra ekosystemtjänster så som vattenreglering och skugga. Däremot utgör träden i alléerna inga höga naturvärden.

I trädinventeringen (Bjerking, 2023) görs bedömningen att den stora poppeln, i planområdets nordvästra del, är ett jätteträd och utgör därmed ett särskilt skyddsvärt träd. Poppel är dock en främmande art, vilket kan påverka dess betydelse för biologisk mångfald i och med att det inte är lika många arter som är knutna till den.

För att få förståelse för hur poppeln ska hanteras genomfördes hösten 2023 en utredning i form av okulär besiktning och bedömning av poppeln och dess omgivning (Nordic TreeCare, 2023). I utredningen beskrivs att poppeln har ett lågt biologiskt värde. Hybridpopplar bedöms även vara ett mindre lämpligt trädslag i direkt närhet till bebyggd miljö då den är en rotaggressiv art samt har en benägenhet att släppa friska grenar vilket kan innebära ökad risk för person- och ekonomisk skada. I utredningen föreslås poppeln i första hand tas bort och ersättas med nya trädarter med högre biologiskt värde och bättre lämplighet för platsen i syfte att skapa en långsiktighet. Om trädet trots utlåtandet bevaras finns behov av särskilda skyddsåtgärder för att hantera situationen.

Parker, grönstruktur, lek och rekreation

Det finns möjligheter till lek och rekreation i omgivningen. Planområdet ansluter till ett parkstråk i väst som cirka 300 meter norrut leder till Kanonkulleparken där bland annat lekplats och multisportarena finns. Omkring 450 meter sydväst om planområdet ligger även Sätunaparken med kommunal lekplats.

Markförhållanden

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har tagits fram (Bjerking 2023) och den visar att jordlagerföljden består i allmänhet överst av ett cirka 0,4 – 1 m mäktigt lager fyllning överlagrandes cirka 9,6 – 18,7 m kohesionsjord ovan friktionsjord vilandes på berg. Utifrån undergrundens geotekniska förutsättningar och förväntad tillskottslast föreslås planerade byggnader inom fastigheten grundläggas med hjälp av spetsbärande pålar till fast botten. Marken inom fastigheten är sättningskänslig vid tillskottslast vilket innebär att all typ av markhöjning bör undvikas. Vid projektering av icke förstärkta ytor ska beaktas att besvärande och oacceptabla sättningar kan uppstå vid entréer och påverka anslutande ledningar/kablar negativt.



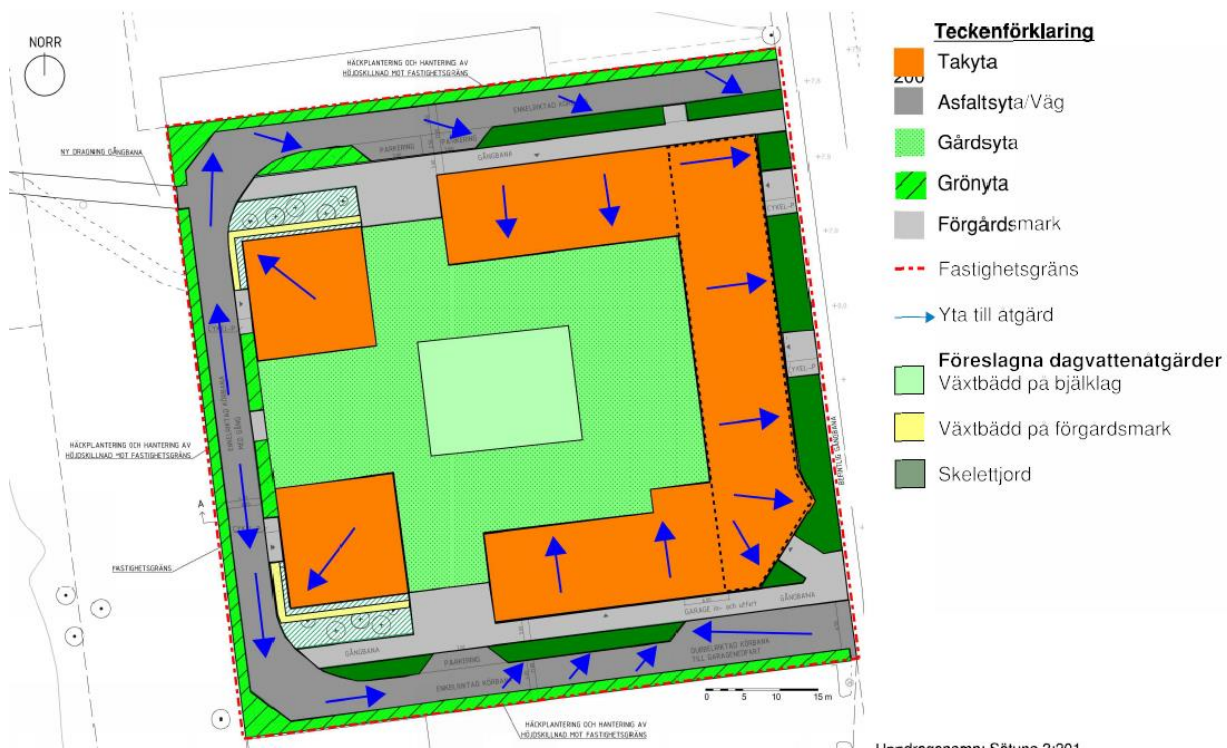
Utdrag från SGU:s jordartskarta med undersökningsområdet. Gul färg representerar (glacial/postglacial) lera, blåvitprickiga områden visar sandig morän medan de gråstreckade områden representerar fyllning (PM Miljöteknisk markundersökning, Bjerking 2023).

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (Bjerking 2023) och den visar att planförslaget inte innebär en avsevärd förändring av andel hårdgjord yta då den reducerade ytan ökar från 0,42 till 0,43. Däremot sker en framtida flödesökning mot befintliga flöden utifrån beräkningarna med klimattfaktor. Enligt Sigtuna kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska 20 mm nederbörd fördröjas. För att nå riktlinjerna krävs en fördröjning av totalt 136 m³ dagvatten räknat på hela planområdet.

För att inte öka flödes- eller föroreningsmängden och belastningen till ledningsnät eller recipienten föreslås fördröjande och renande dagvattenåtgärder inom planområdet. Åtgärderna syftar till att förbättra möjligheterna till att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) hos recipienten. Åtgärder föreslås genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom fastigheten innan avledning till allmänt dagvattensystem sker. Föreslagna dagvattenhantering är i form av växtbäddar och/eller skelettjord. Efter utbyggnad inom planområdet och med föreslagna åtgärder för dagvatten uppnås kravet om 20 mm fördröjningsvolym och föroreningsinnehållet till recipienten förväntas att inte förvärras förutom för kvicksilver. Kvicksilver är ett flyktigt ämne som tillförs marken till stor del via nederbörd vilket innebär att tillförseln av kvicksilver till dagvattnet är svår att styra. Planen bedöms därför inte försvåra för recipienten att uppnå MKN.

För att säkerställa dagvattenanläggningarnas funktion är regelbunden skötsel nödvändig. Det är viktigt att höjdsättningen av området minimerar risken för skador på bebyggelse till följd av översvämning. Sekundära avrinningsvägar ska säkras så att vattnet kan ledas bort ytligt vid kraftiga regnhändelser.



Föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet (Dagvattenutredning Bjerking 2023).

Markavvattningsföretag

En mindre del av planområdet omfattas av båtnadsområde för torrlägningsföretaget Sätuna och Arenberga. Planområdet ingår i båtnadsområdet för torrlägningsföretaget, även om planområdet kommer avvattnas via ledningsnätet. I företagens handlingar finns inga krav på flöden eller fördröjning.



Markavvattningsföretag, Blåskafferat område: Torrlägningsföretaget Sätuna och Arenberga. Blå linje: Planområdets avgränsning. (Dagvattenutredning Bjerking 2023)

Infrastruktur

Gång-, cykel- och biltrafik

Söder om planområdet ligger Stationsgatan som är en uppsamlingsgata för en stor del av Märstas tätort. Södergatan är en lokalgata som leder i nord-sydlig riktning öster om planområdet. Södergatan avslutas i norr med en vändslinga framför Sätunaskolan och nyttjas huvudsakligen av trafik till skolan och bostäderna längs gatan. Längs Södergatan och Stationsgatan finns kombinerade gång- och cykelstråk som är ihopänkade med det övriga gång- och cykelnätet i kommunen.

En allmän gångväg i öst-västlig riktning finns inom fastighetens norra del. Denna förbinder Södergatan med det kommunala parkstråket och bostadskvarteren väster om planområdet.

Torg

Sätuna torg, busstationen och Märsta station är tre av de viktigare offentliga platserna i närheten av planområdet. Vid Sätuna torg finns ett grundläggande utbud av handel och service. Det finns bland annat en mindre matbutik, blomsterbutik, restauranger, mäklare och tandläkare. Handel och serviceutbudet skapar tillsammans med stationen en plats med folkliv både dag- och kvällstid. Det pågår även utveckling av området mellan Västra Bangatan, Stationsgatan och Södergatan med syfte att möjliggöra en stadsförnyelse av Sätuna torg och sammankoppla de tre offentliga platserna till en strategisk och tydlig nod.

Tillgänglighet

Planområdet är förhållandevis plant med tillgänglig anslutning. Vid genomförandet av planen ska byggnader, entréer till byggnaderna och friytor vara tillgänglighetsanpassade.

Parkering och angöring

Planområdet angörs från Södergatan. Längs Södergatan finns även flera infarter till parkeringsytor för boende, den gamla förskolan samt Sätuna centrums områdesparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 200 meter från Märsta station. Stationen är en knutpunkt för kollektivtrafiken där det finns pendeltåg med god tillgänglighet mot Stockholm central och Uppsala samt bussterminal med både regional och lokal trafik.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

Fjärrvärme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

El

El finns framdraget i området.

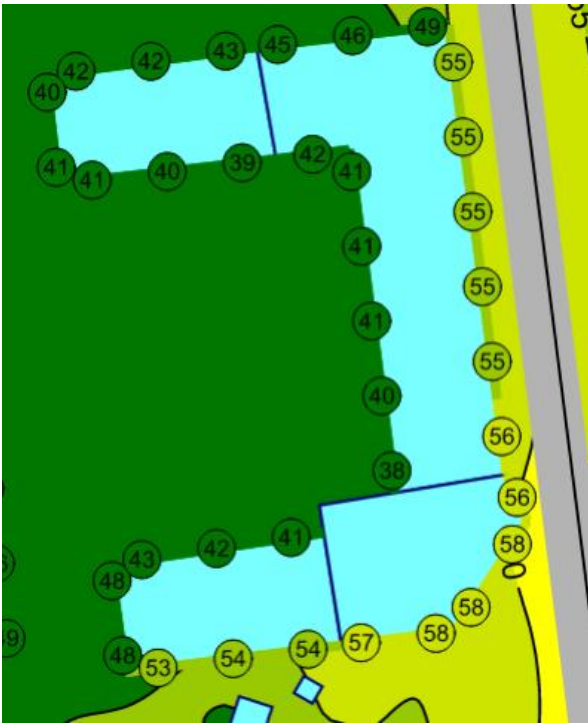
Avfall

Avfall hämtas av Sigtuna vatten och renhållning (SIVAB) i området. Förordningarna (2018:1462) och (2018:1463) om producentansvar för förpackningar och returpapper gör att fastighets-/kvarternära insamling av dessa material behöver möjliggöras. Fastighetsägare ansvarar för att boende i fastigheten ges möjlighet att göra sig av med sitt avfall i enlighet med gällande regler, samt att hämtning av avfall kan ske under arbetsmiljömässigt godtagbara former. Återvinningsstation finns cirka 500 meter från planområdet längst med Dragonvägen.

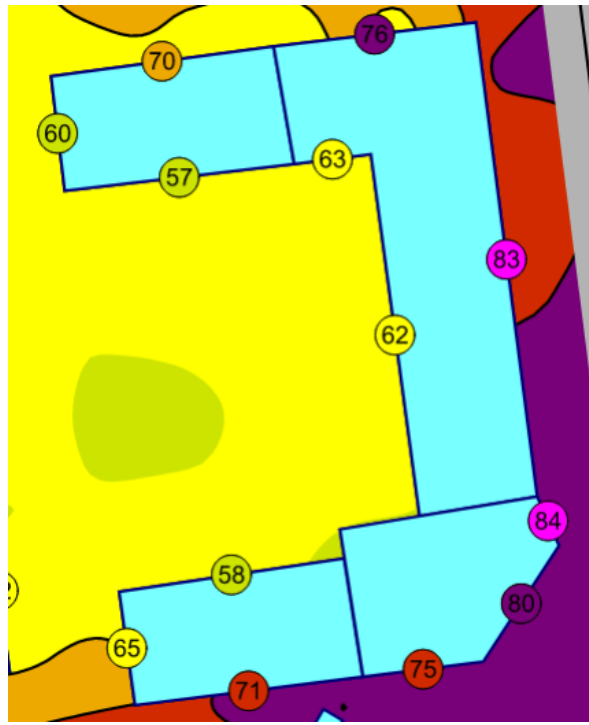
Risker och störningar

Trafikbuller

Planområdet påverkas av vägtrafik på angränsande Södergatan med en hastighetsbegränsning på 30 km/h och Stationsgatan med en hastighetsbegränsning på 50 km/h. I närheten av planområdet finns även spårbunden trafik som utgör en bullerkälla. En bullerutredning har tagits fram (Bjerking, 2023) och den visar att planerad bostadsbebyggelse uppfyller bullerriktvärden för såväl ekvivalent ljudnivå samt maximal ljudnivå från trafik på samtliga fasader. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärden kan anordnas på innergården om egna uteplatser om balkonger skall anläggas ut mot trafikerade gator.



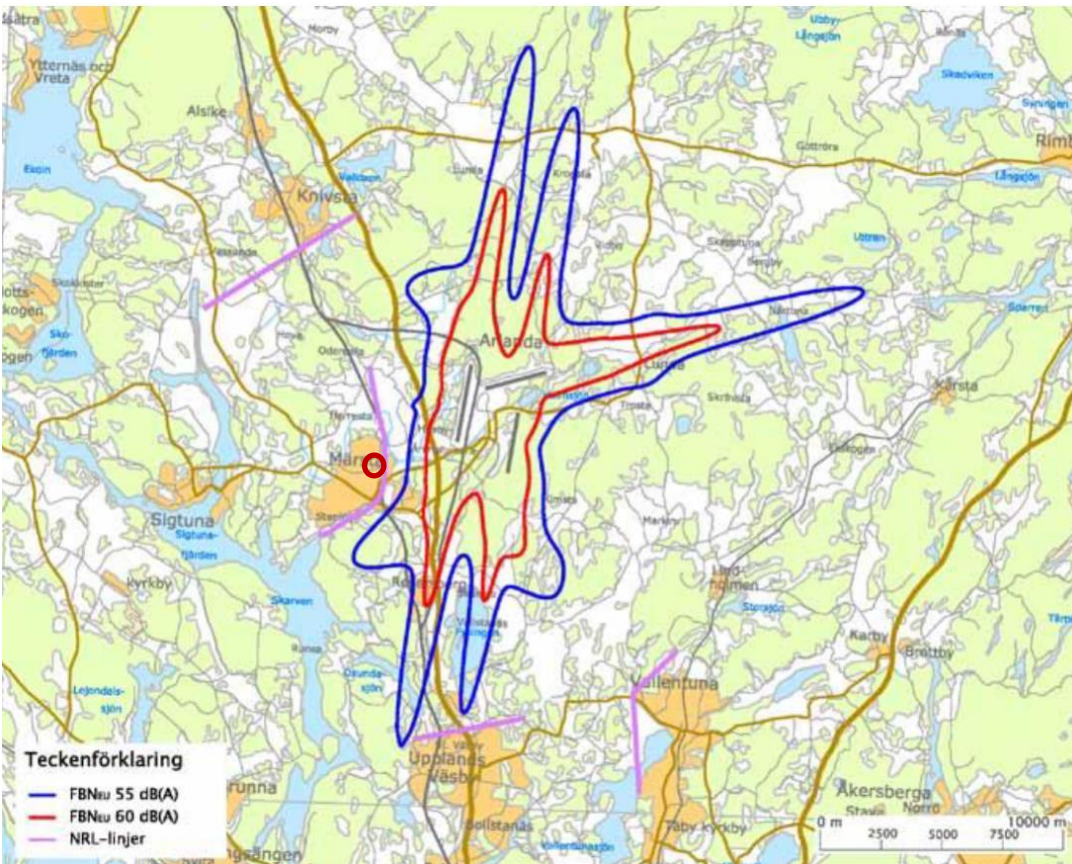
Högsta ekvivalenta ljudnivå från trafik. (Bullerutredning Bjerking 2023).



Högsta maximala ljudnivå från trafik (Bullerutredning Bjerking 2023).

Flygbuller

Buller från Arlanda flygplats har kontrollerats via Swedavias kartor för flygbuller där det framgår att aktuellt område inte omfattas av buller över riktvärdet 55 dBA FBN från flygplatsen.



Ljudnivå från flygtrafik. Röd cirkel illustrerar planområdets lokalisering. (Bullerutredning Bjerking 2023, karta från Swedavia)

Externt installationsbuller

Platsbesök genomfördes 2023-07-24 där fläktar från närbelägen fastighet 20 meter från närmsta bostadsfasad kontrollerades och inmättes. Ett utblås i fasad mot planområdet kunde mätas och ljudnivån från denna fläkt uppmättes till $L_{Apeq} = 56$ dB på två meters avstånd, denna nivå har implementerats i Soundplan som underlag till beräkningarna. Bedömningen av takfläktarna är att de är väl dämpade och inte bullrar mer än vad som förväntas av den typen av fläkt. I beräkningarna har en motsvarande fläktuppställning använts som indata till bullerberäkningarna.



Ekvivalent ljudnivå från installationsbuller (Bullerutredning Bjerking 2023).

Räddningstjänst

Tillgängligheten för räddningstjänsten bedöms vara god. Planområdet ligger i direkt anslutning till Södergatan där tillgång till brandvatten finns.

Skred och ras

I den geotekniska utredningen (Bjerking 2023) görs bedömningen att det inte föreligger någon risk för skred eller ras inom planområdet. Lutningen uppgår som mest till cirka 1° vilket innebär att någon naturlig risk för ras inte föreligger. Eftersom nivåskillnaderna inom området är små förekommer det inte heller någon naturlig risk för skred inom området i dess befintliga skick.

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har tagits fram (Bjerking, 2023) och den visar att föroreningshalter överstigande Naturvårdsverkets nivåer för mindre än ringa risk (MRR) har påträffats inom undersökningsområdet. I en provpunkt (23B02) har PCB7 i halt överskridande riktvärdet för känslig markanvändning (KM) påträffats i fyllning. I övrigt underskrider halterna som uppmätts i fyllningen riktvärdet för KM. I södra delen av fastigheten har PFAS-halter överstigande laboratoriets rapporteringsgräns men underskridande riktvärdet för KM uppmätts. I fyra prover uttagna i lera som underlagrar fyllningen har halter av kobolt i nivå med/strax över riktvärdet för KM uppmätts.

I utredningen framhålls att de halter av PCB7 som överskrider riktvärdet för KM bör åtgärdas. Åtgärder rekommenderas att utföras i samband med schakt för planerade byggnader och inleds förslagsvis med en punktsanering kring provpunkten där PCB överskridande riktvärden för KM har påvisats. De uppmätta kobolthalterna i lera, som överstiger/tangerar riktvärdet för KM, bedöms förekomma naturligt och bedöms inte utgöra risk vid den framtida markanvändningen. Om lera schaktas för anläggande av bostäderna rekommenderas det att de i första hand återanvändas inom den aktuella fastigheten. Om lera utgör överskottmassor bör dessa köras till en mottagningsanläggning där anläggningen får avgöra dess föroreningsklass utifrån de erhållna analysresultaten. Massor innehållande PFAS i halter överskridande laboratoriets rapporteringsgräns, men underskridande riktvärdet för KM,

bedöms kunna återanvändas inom fastigheten. Kan de ej återanvändas på fastigheten körs dessa bort i form av överskottmassor till en lämplig mottagningsanläggning eller återanvänds på annan fastighet, efter anmälan och godkännande från kommunen där de ska återanvändas. Vid eventuell deponi av överskottmassor under ca. 1 meters djup under markytan ska dessa klassas som sulfidhaltiga massor och detta ska kommuniceras till den valda mottagningsanläggningen. Om vattenansamlingar uppstår i samband med masshantering behöver vidare hantering rådgöras med kommunens miljökontor.

Utförda mätningar inom ramen för den geotekniska utredningen (Bjerking, 2023) visar att marken inom undersökningsområdet innehåller låga till normala radonhalter. Marken klassificeras således som normalradonmark. Radongasmätningar vid befintlig markyta tappar sin relevans vid byggnation av källare då den ytliga jorden som har kontrollerats kommer att schaktas bort. Det rekommenderas att kompletterande radongasmätningar utförs i leran på schaktbotten för att erhålla representativa värden alternativt att byggnationen utförs i ett radonsäkert utförande. Radonhalten i porluften har mätts i 7 sonderingspunkter inom planområdet.



Sigtuna
kommun

Södergatan 20, 195 85 Märsta

Tel: 08-591 260 00 www.sigtuna.se