

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckning gäller i hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Plankarta

GRÄNSER

Detailplangräns
Användningsgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

HUVUDGATA

NATUR

Kvartermark

JUKH

KH

KHUJ

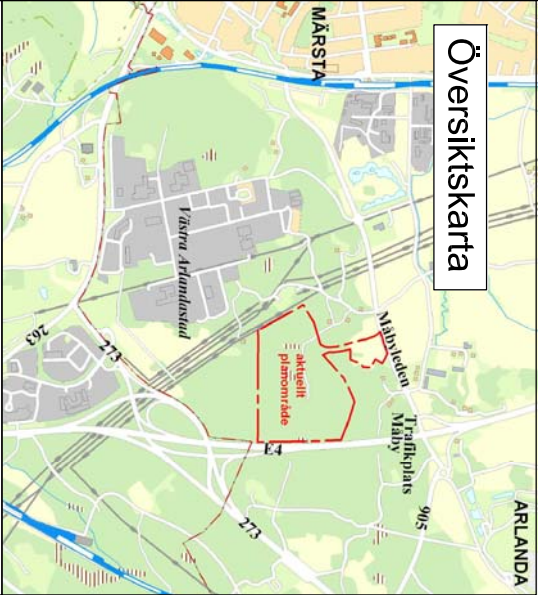
N

Småindustri med måttlig risk för störning, logistik, lager, kontor och handel, dock ej med livsmedel
Kontor, handel, logistik, lager, småindustri med måttlig risk för störning. Livsmedelshandel endast tillåten i anslutning till z₁ och z₂.
Bevarad naturmark

UTFORMING AV ALLMÄNNA PLATSER

z₁/z₂ Föreskriven höjd över nollplanet
våtmärk Anlagd våtmärk för fördrojning av dagvatten. Se även planbeteckning s.7.

Översiktskarta



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

Fastighetssgräns	Lösning
Trakgräns	Barrskog
Leidingrätt	Aker
Servitutsgräns	Ang
Fastighetsbeteckning	Sammark
Fastighetsbeteckning	Borg i dagen
Samällskapet	Forminne
Byggnader, fasadlinjer	Närskurer med höjdsiffring
Byggnader, takens begränsningslinjer	Eiledding
Staket	Teleledning
Häck	Strandlinje
Städsmär	Avragd höjd
Stämmer	Rumspunkt
Slätt	
Trappa	
Vägg	
Gångstig	
Järnvägsstråk	
Vattenslag	
Bäck	
Dike	
Agostlaggräns	

UTNYTTJANDEGRAD

e₁ 0,0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per byggher fastighetsarean, exklusive garageanläggningar och parkeringsstäck.
e₂ 00 000 Största bruttoarea i m² ovan mark, exklusive garageanläggningar och parkeringsstäck.
e₃ 500 Största själarea i m² för livsmedel

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas
Marken får endast bebyggas med bagerier, garage och dylikt utan permanenta arbetsplatser
Körfar utifrån får inte anordnas, symbol
Körfar utifrån får inte anordnas, avslutning
Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för naturmark.

v Marken ska vara tillgänglig för vägsikt utmed väg E4
z₁ - z₂ Mellan punkterna z₁ och z₂ ska ett minst 18 meter brett stråk vara tillgängligt för allmän samfärdsel, fordonss- och gångtrafik. På ömse sidor om området ska 10 meters byggnadsfritt avstånd gälla (inbördes tekniska anläggningar, transformatorstationer och dylikt är undantagna).

MARKENS ANORDNANDE

Parkerings ska anordnas på kvartermark. Biplatsbehovet fastställs i samråd med Stadsbyggnadskontoret.
Minst 10% av fastigheten ska utgöras av rumsbildande vegetation (träd, buskar)
n₁ Naturmark ska ställas i ordning och vidmakthållas med befruktad vegetation och/eller nyplantering, får ej nylitas till upplag, kört/a eller tilluppsättning.
n₂ Utsesverningar, lekplatser, parkbänkar eller andra anordningar som uppmuntrar till varaktig vistelse får ej förekomma.
skydd Befruktad grönskaledning ska skyddas, skräckning ej tillåten. Se även planbeteckning s.13.

UTFORMNING, UTFÖRANDE OCH STÖRNINGSSKYDD

Byggnader, skyltar, planteringar m.m. ska utformas med god arkitektur och hänsyn till stads- och landskapsbild.
Belysning och skyltar får inte utföras så att inflygningen eller trafikken på väg E4 störs. Se vidare planbeteckning s.9. Tak- och fasadbeklädnad får inte ske med radseröjande material. Plåt eller annat reflekterande material får endast användas efter särskilt medgivande.
Bullerisolerings ska utföras så att ekvivalen bullerutvärdering inomhus inte överskrider 40 dB(A) i kontorsrum och personalutrymme, 30 dB(A) i övernattningssrum. Ventilations ska utföras så att gällande gränsvärden för luftföroreningar inte överskrider.
Förortnat dagvatten, t.ex. från parkeringsytor med fler än 50 platser, ska renas inom fastighet. Spridning av förortnat vatten till allmän plats accepteras ej. Se även planbeteckning s.10-11.

00 Högsta byggnadshöjd i meter, inbördes lokala översiktanden får förekomma, men ej strida mot gällande bestämmelser för civil luftfart / hinderstege.

b₁ För endast bebyggas om skyddsåtgärder vid anslutande brandledning vidtas enligt ledningsagrens anvisningar.

b₂ Dagvatten ska omhändrassas så att avrinningskoefficienten från fastighet och gemensamhetsanläggningar ej överskrider 0,6.

b₃ Byggnader ska utformas med beaktande av den förhöjda risken för långs transport för farligt gods. Se även planbeteckning s.8.

f Hög arkitektonisk verksamhet och sammanhängande bebyggelsestruktur ska eftersträvas.

m Verksamheten får ej välla olägenhet för omgivningen genom kraftig damm- eller partikelspridning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandebuden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER

Illustrationsstil

Illustrationsstreck

Fast förlämnings, ungefärligt läge

Allerträd

SIGTUNA KOMMUN	REGLER:
STADSBYGGNADSKONTORET	SKAPAD BN 2007-10-23
Södergatan 20, 195 85 Märsta, Tel. 08-591 260 00	UTSTÄLLD BN 2008-02-26
	ANTAGANDE KF 2008-06-12
	LOKALKRT 2008-07-10

ANTAGANDEHANDLING

DETAILPLAN FÖR

Västra Arlandastad, kvarteren A20 och A21
omfattande del av fastigheterna Broby 1:1 och Märsta 21:29 i Sigtuna kommun, Stockholms län

Märsta den 20 maj 2008

Planområdets östra del angåransar till hinderstege för in- och utflygning från bana 011/19R. Bestämmelser för civil luftfart (BCL-F) gäller.

Alla markåtgärder som berör våtmärker ska hanteras i enlighet med 11 kap. Miljöbalken (SFS 1998:808). Annålan, tillstånd och / eller dispens från länsstyrelsen kan krävas.

UPPLYSNINGAR

Planområdet berörs av fasta förlämnings skyddade enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Det är förbjudet att utan länsstyrelsens tillstånd ändra eller skada fast förlämnings.



Antagen av kommunfullmäktige
2008-06-12 § 101
Laga kraft 2008-07-10

Detaljplan för

Västra Arlandastad, kvarteren A20 och A21

omfattande del av fastigheterna Broby 1:1 och Märsta 21:29
i Sigtuna kommun, Stockholms län



Översiktskarta



Detaljplan för
Västra Arlandastad,
kvarteren A20 och A21
omfattande del av fastigheterna Broby 1:1 och
Märsta 21:29 i Sigtuna kommun, Stockholms län

Antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige
2008-06-12 § 101
Laga kraft 2008-07-10

PLANBESKRIVNING

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

- plankarta med bestämmelser och grundkarta 2008-05-20
- denna planbeskrivning 2008-05-20
- genomförandebeskrivning 2008-05-20
- utlåtande 2008-05-20

Övriga handlingar

- fastighetsförteckning 2007-10-22 rev. 2008-02-01
- trafikstudie, PM Trafik för A20 och A21 2007-10-10 rev. 2008-05-12
- översiktlig riskanalys, utgåva 2 2008-01-04
- arkeologisk utredning, uv mitt 2007:17 2007-09-05 (ankomst datum)
- översiktlig dagvattenutredning 2007-09-10
- miljökonsekvensbeskrivning 2007-10-23 rev. 2008-02-26
- arkeologisk förundersökning 2008-05-13 (ankomst datum)

PLANENS SYFTE

Detaljplanen ska möjliggöra nya verksamheter - kontor, sällanköpshandel, småindustri och logistik - på fastigheten Broby 1:1 m.fl. Planen ska även säkerställa förutsättningar för en ny huvudgata genom området. Avsikten är att utforma planen så flexibel som platsens förutsättningar och siktet på en långsiktigt hållbar utveckling medger.

Planområdets gynnsamma läge med närhet till väg E4 och Arlanda gör det intressant för varuhantering, lager, spedition och dylik verksamhet. Det attraktiva skyltläget i direkt anslutning till E4:an lämpar sig för välgestaltade byggnader. Att bidra till att denna resurs nyttjas så effektivt som möjligt är en viktig del av planens syfte. En omfattande utbyggnad av nya verksamhetsområden innebär oundvikligen stora ingrepp i miljön och ändrade trafikförhållanden. Att minimera planens negativa miljöpåverkan, främja en god resurshushållning och en ekologiskt hållbar samhällsutveckling är därför också mycket viktiga delar av planens syfte.

Planens intentioner stämmer överens med den fördjupning av översiktsplanen "FÖP Arlandaområdet" som antogs 2006, som föreslår en planläggning av området med verksamhetskvarter för blandade verksamheter med inslag av logistik. Planområdet utgörs

tidigare av icke planlagd mark. Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande. FÖP Arlandaområdet, vars intentioner och riktlinjer följs, utgör därvid planprogram.

PLANDATA – LÄGE, AREAL OCH ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar ca 41 ha och berör enbart kommunalt ägd mark. Området utgörs av icke planlagd obebyggd skogsmark och avgränsas i öster av väg E4 och i väster av Måby ställverk (mottagningsstation för el) med tillhörande nord-sydlig kraftledningsgata som omger ett antal ledningar i elstomnätet. Omedelbart söder om planområdet pågår planläggning för ett framtida öst-västligt kollektivtrafikstråk och ytterligare verksamhetskvarter. För att möjliggöra en infart från Måbyleden förlängs planområdet med en korridor norrut.



Planområdet

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2002

Området har sedan 60-talet figurerat som verksamhetsområde i kommunens översiktliga planering. I gällande Översiktsplan 2002 sägs att "Verksamheter som etableras här är främst tänkt att ha koppling till logistikprogrammet för Arlandastad. Gestaltungsprogram för Arlandastad företagspark gäller" och krav på detaljplan ställs. Detaljplanen är även betydelsefull för förverkligandet av översiktplanens inriktningsmål för dagvattenhantering. De riksintressen som kan beröras av planen är kraftförsörjning, vägtransport och flygtrafik. Förbi området går en bred kraftledningsgata med flera högspänningsledningar av riksintresse, vilka tillhör Svenska kraftnät, Vattenfall och Banverket. Området ligger inom Arlanda flygplats influensområde och intill motorväg E4.

FÖP Arlandaområdet – program för planområdet

Den 27 april 2006 antogs fördjupningen av översiktsplanen för Arlandaområdet. I denna avgränsas olika storkvarter till yta och möjligt antal arbetsplatser. Föreliggande detaljplan berör två av dessa storkvarter: A20 och A21, vilka föreslås för blandade verksamheter med inslag av logistik. I FÖP Arlandaområdet ges bl.a. rekommendationer för stadsrummets gestaltning, vilka ska beaktas vid tillämpandet av denna detaljplan.

De preciseringar som under planarbetet gjorts innebär bl.a. att område A21 har utvidgats något söderut jämfört med de gränser som presenteras i FÖP Arlandaområdet. Därigenom behålls direktkontakten med det planerade kollektivtrafikstråket vars dragning planeras längre söder ut än vad som förutsågs i FÖP Arlandaområdet. En annan viktig anpassning, bl.a. föranledd av detaljerade naturinventeringar, är en rakare dragning av den nya genomgående huvudgatan - Uppfinnarvägen.



Del av FÖP Arlandaområdet

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt den 16 april 2007 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för nytt verksamhetsområde inom VÄSTRA ARLANDASTAD kvarteren A20 och A21, omfattande del av fastigheten Broby 1:1 och Märsta 21:29. Planärendet ska hanteras med normalt planförfarande, varvid den fördjupade översiktsplanen för Arlandaområdet utgör planprogram.

Bedömning av miljöpåverkan

En betydande miljöpåverkan, så som avses i 6 kap. 11 § Miljöbalken (1998:808) har inte kunnat uteslutas. Därför har en formell miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) gjorts. Tidigt samråd om detta har genomförts med Länsstyrelsen. De huvudsakliga slutsatserna från MKB:n liksom de begränsningar som införts i planen för att begränsa planens negativa miljökonsekvenser redovisas i planbeskrivningen. (För detaljer se bifogad MKB).

Sammanfattning av miljöpåverkan/MKB: Områdets läge och platsens förutsättningar är sådana att få värden finns inom planområdet som kan påverkas negativt av den förändrade markanvändning som planen medger. Omedelbart norr om planområdet finns dock både naturmiljövärden och kulturmiljövärden av riks- och regionalt intresse. Framför allt måste den nya huvudgatans sträckning därför planeras och gestaltas med omsorg för att minimera dess negativa påverkan på befintliga värden. Av tillgängliga alternativ bedöms en rak vägdragnings utgöra den bästa lösningen, då den bevarar kulturmiljön kring Brobybacka intakt och har en begränsad inverkan på befintligt naturvärdesområde. Övriga potentiellt negativa miljöeffekter, i synnerhet en ökad trafikkoncentration och förorenat dagvatten, har begränsats genom införandet av lämpliga planbestämmelser, se vidare vid respektive avsnitt.

Eftersom planens genomförande innebär att ett stort naturområde försvinner, inklusive ett antal våtmarker av lokalt värde, samtidigt som luftföroreningar från ökade trafikflöden negativt kan påverka en närliggande nyckelbiotop är det lämpligt att kompensationsåtgärder vidtas. Genom att i dess närhet tillvarata det renade dagvattnet och anlägga en flödesutjämnande våtmark kan med enkla medel flera positiva miljöeffekter uppnås. En annan lämplig kompensationsåtgärd är en etablering av betande djur som stärker naturvärdena och främjar det riksintressanta kulturlandskapets karaktär.

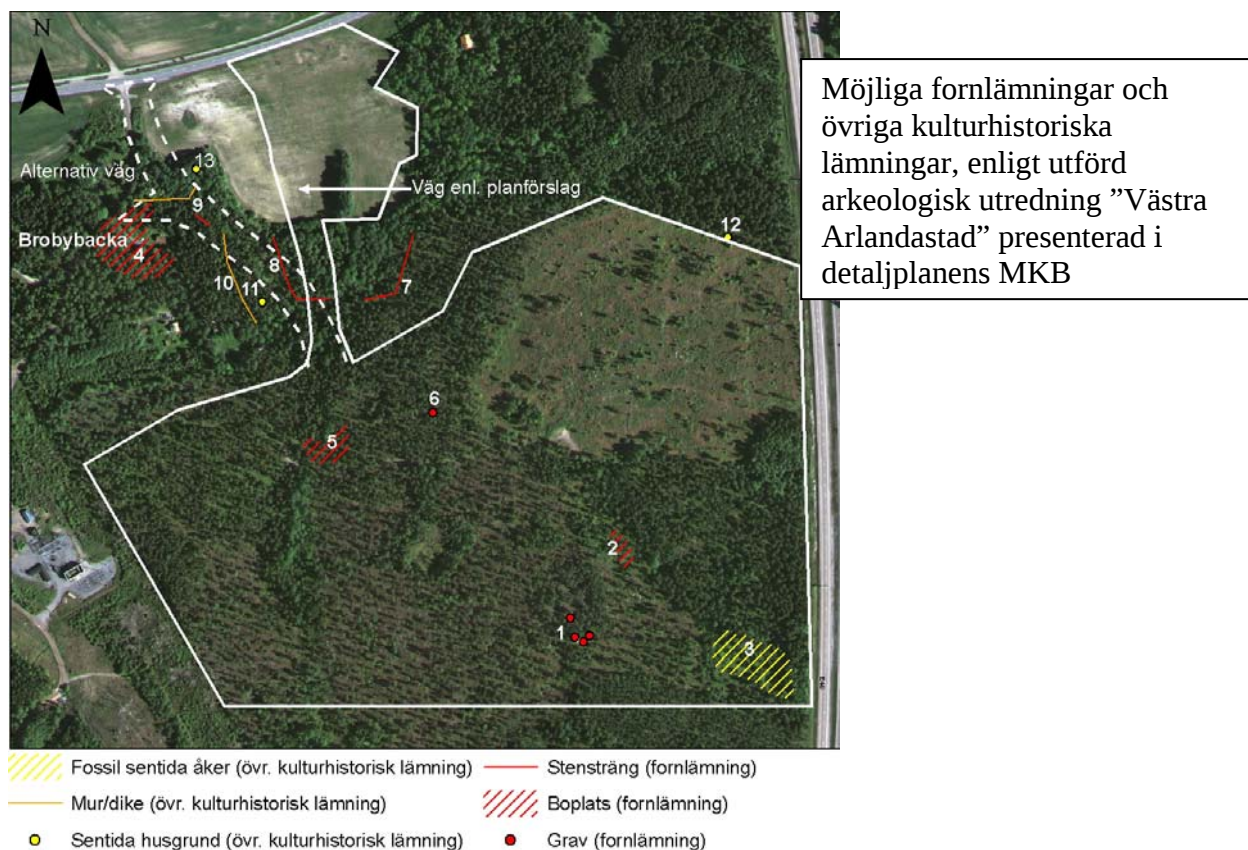


Foto: Ek-hassellunden i höstskrud

Natur- och kulturmiljö

Planområdet domineras av rationellt brukad tallskog på moränhöjder som nu till stor del befinner sig i ett slutavverkningsskede. Området delas av en genomgående nordsydlig dalsänka. Planområdets nordligaste del sluttar norrut mot den riksintressanta odlingsbygden kring Husby Ärlinghundra kyrka och ingår, enligt kommunens kulturminnesvårdsprogram, i dess centrala helhetsmiljö. I denna lövskogklädda norrsluttning finns flera natur- och kulturmiljöer av värde med gamla torp, ek- och hassellundar.

Torpmiljön kring Brobybacka finns dokumenterad redan på kartor från år 1731 som visar ett soldattorp på platsen omgivet av betesmarker. Kring denna torpmiljö har den arkeologiska utredningen "Västra Arlandastad", (UV Mitt, Rapport 2007:17) påvisat flera långa stensträngar och ett möjligt boplatssläge. Dessa är lagskyddade fasta fornlämningar. Med den valda vägdragningen lämnas denna miljö intakt och ingår ej i planområdet.



Nr	Objektstyp	RAÄ- och objektsnr.*	Framtid
1	Gravgrupp	RAÄ 140, objekt 16	Slutundersökning och borttagning
2	Avskriven boplat	objekt 8	(förundersökt och avskriven)
3	Fossil sentida åker	objekt 7	delvis kvar i framtida naturmark
4	Möjlig boplat	objekt 34	utanför planområdet
5	Avskriven boplat	objekt 23	(förundersökt och avskriven)
6	Stensättning	RAÄ 175, objekt 20	Slutundersökning och borttagning
7	Stensträng	objekt 28,29	utanför planområdet
8	Stensträng	objekt 30,31	Slutundersökning och borttagning av berörd del
9	Stensträng	objekt 37	utanför planområdet
10	Stenmur	objekt 36	utanför planområdet
11	Sentida husgrund	objekt 26	utanför planområdet
12	Gränsröse	RAÄ 201, objekt 19	utanför planområdet
13	Husarund	objekt 32	utanför planområdet

* Objektsnummer enligt den arkeologiska utredningen för "Västra Arlandastad"

Inom planområdet fann den arkeologiska utredningen flera fornlämningar, bl.a. två misstänkta boplatslägen som dock har fått avskrivas efter en närmare arkeologisk förundersökning. Ett flertal gravar ligger inom framtida kvartersmark och en stensträng berörs av den framtida huvudgatan. Stensträngen, som inte kan ligga kvar ostört, måste enligt lag undersökas och tas bort. Länsstyrelsen rekommenderar även slutundersökning och borttagning för gravarna om inte deras skydd och allmänhetens tillgång till dem kan säkerställas, vilket vore att föredra för gravgruppen. Eftersom planens stora industri-kvarter inte har kunnat anpassas i tillräcklig grad, har en slutundersökning därför beställts även för gravarna inom kvartersmark.

De viktigaste frågorna ur landskapbildshänseende är hur den tillkommande bebyggelsen kommer att uppfattas från väg E4 och från kulturlandskapet kring Husby Ärlinghundra. Planens visuella konsekvenser begränsas av att området ligger på en högplatå och därför inte i någon större utsträckning är synlig från omgivande landskapsrum. Den mer värdefulla sluttningen mot norr ska bevaras som naturmark, sånär som på den nya huvudgatans anslutning till Måbyleden. Om kontor eller andra högre byggnader etableras inom planområdet kommer dessa att synas ovanför trädkropparna. Eftersom riksintresseområdets centrala delar kring kyrkan ligger omgivna av en del skymmande träd långt ifrån planområdet bedöms planens påverkan på landskapsbilden och kulturmiljön vara mycket måttlig.

Vegetation

Det intressantaste naturpartiet utgörs av en gammal ek-hassellund norr om planområdet. Lunden har gamla anor och kan anas som en del av betesmarken på kartorna från år 1731. Idag är den utan hävd och igenväxande. Den har ett mycket högt naturvärde av regionalt intresse och utgör en nyckelbiotop som har ett särskilt lagskydd i miljöbalken. Den västra delen av skogsbrynet, intill Brobybacka, är klassat som naturvärdesområde av kommunalt intresse. Mellan dessa två värdefulla områden finns ett smalare parti med blandskog och det är i anslutning till denna som den nya huvudgatan ska gå så att inverkan på de värdefulla biotoperna begränsas så mycket som möjligt. Ett par av naturvärdesområdets ekar måste därvid tyvärr fällas, men deras grova ekstammar ska flyttas så att de även fortsättningsvis kan bidra till den biologiska mångfalden.

Inom själva planområdet finns inga skogliga nyckelbiotoper och inga av kommunen eller Naturvårdsverket klassificerade värdefulla naturområden. Skogsstyrelsens sump-skogsinventering inkluderar ett parti i den genomgående nordsydliga dalsänkan. En noggrannare inventering (Ekologigruppen, 2007-08-25) visar dock att partiet inte är av värdefull sumpskogskaraktär. Skogen domineras i övrigt av slutavverkade ytor vilka under år 2007 har ersatt en gles skärmställd tallskog. Skogen ägs och förvaltas av kommunen.

En detaljerad inventering har också gjorts av de mindre kärr/våtmarker som finns i bergssänkor, vilken har visat att två av dessa har ett visst lokalt naturvärde. Våtmarker är föremål för generellt markavvattningsförbud enligt miljöbalken. För att kvartersmarken fullt ut ska kunna tas i anspråk och en kvartersgata kunna dras på ett rationellt sätt har dispens från förbudet sökts hos Länsstyrelsen. För att kompensera för den förlust av naturvärden som detta skulle innebära, anläggs en våtmarksbiotop inom planområdets nordliga del.

Eftersom omfattande markarbeten i form av schakt- och sprängningsarbeten med omfördelning av massor kan väntas inom området kan det bli svårt att bevara befintlig vegetation inom kvarteren. Vegetationszoner har därför bevarats utmed planområdets kanter och en planbestämmelse för minst 10% bevarad eller nyplanterad rumsbildande vegetation (träd, buskar) inom varje fastighet har införts.

Kompensationsåtgärd – ny våtmark

För att kompensera för förlust av naturvärden inom framtida kvartersmark ska en ny våtmarksbiotop anläggas i planområdets norra del i anslutning till den befintliga nyckelbiotopen. Specifika krav ska ställas vid projektering och anläggning för att bl.a. säkerställa att inga negativa effekter uppträder på den närliggande nyckelbiotopen.

Krav som anläggningen ska uppfylla:

- Utformas och anläggs så att befintliga naturvärden förstärks och utvecklas.
- Ingen negativ påverkan får uppstå på nyckelbiotopens hydrologiska förutsättningar, t.ex. genom sänkt, eller påtagligt höjd, grundvattennivå.
- Utformningen ska vara anpassad för betande djur med flacka slänter och indelning i fållor.
- Estetiska och andra upplevelsemässiga kvalitéer ska beaktas.
- Till- och frånflöden ska utformas så att vattnets kvalitet enkelt kan kontrolleras, med provtagningsbrunnar vid in- och utlopp.

Eftersom våtmarkens vatten i huvudsak kommer att utgöras av renat dagvatten från planområdet samtidig som anläggningens huvudsakliga ändamål ska vara naturvårdande är det viktigt att klargöra ansvarsförhållandet kring dess drift. Anläggningen kommer att etableras på kommunalt ägd allmän plats, med kommunen som huvudman och miljö- och hälsoskyddskontoret som tillsynsmyndighet. Våtmarken utgör en anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken (1998:808).

Friluftsliv och rekreation

Planområdet är ett avskärmat och bullerstört område som i dagsläget inte nyttjas som rekreationsområde i någon större utsträckning. Området nyttjas i dagsläget möjligen för bär- och svampplockning. Strax nordväst om planområdet ligger Märsta-Sigtuna Brukshundklubb, som regelbundet nyttjar planområdet till hundaktiviteter. Området används även av den lokala orienteringsklubben som har tagit fram en orienteringskarta över området.

Ur ett folkhälsoperspektiv är det angeläget att de värden som området trots allt erbjuder tas tillvara för att skapa en yttre miljö som stimulerar till aktiv utevistelse, promenader, cykling m.m. Alternativa promenadstråk från kvartersmark till den bevarade nordslutningen, ek-hassellunden och Brobybacka bör säkerställas. Nyttillskapad vegetation och anläggningar för t.ex. dagvattenhantering inom kvartersmark ska gestaltas så att de bidrar till helhetsupplevelsen. Vikten av en trygg, tilltalande och stimulerande yttre miljö ska beaktas såväl på allmän plats som på kvartersmark.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden har inte undersökts närmare inom kvartermark, men då området består av morän- och bergspartier bedöms dessa översiktligt vara goda. I huvudgatans förlängning norrut har en geoteknisk undersökning gjorts i samband med projekteringen av den nya vägen. Här kan förstärkningsåtgärder krävas för att undvika sättningar.

Då området domineras av moränmark med relativt tunn mäktighet antas förutsättningarna för infiltration vara begränsade. En detaljerad geoteknisk undersökning ska utföras som underlag inför bygglov. Denna ska också ligga till grund för fastighetens lokala omhändertagande av dagvatten.

Enligt markradonundersökning för Sigtuna kommun (Sveriges geologiska undersökning) bedöms planområdet utgöra normalriskområde för radon. För nya byggnader rekommenderas därför ett radonskyddande utförande.

Störningar och risksituation

Väg E4 - transportled för farligt gods

Eftersom väg E4 är utpekad som huvudled för transporter med farligt gods har en översiktlig riskanalys gjorts (2008-01-04). Denna rekommenderar vissa skyddsavstånd för att säkerställa skydd för människors hälsa och säkerhet, vilka tillämpats vid utformningen av planen. Byggnader inom berört område ska utföras med beaktande av den förhöjda risknivån. I dagsläget innebär detta:

- Byggnader och fönster ska anpassas med hänsyn till risk för antändning av massexplosiva ämnen.
- Inom 100 meter från väg E4 ska byggnader förses med centralt avstängningsbar ventilation.
- Inom 75 meter från väg E4 ska byggnader förses med alternativa utrymningsvägar som vetter från vägen.
- Rekommenderat skyddsavstånd för persontät verksamhet (tät kontorsbebyggelse, hotell, konferensverksamhet, samlingslokal, etc) är 75 meter från väg E4.
- Om persontät verksamhet planeras ska en detaljerad riskanalys tas fram som underlag för bygglovsansökan som visar vilka riskreducerande åtgärder och minsta skyddsavstånd som krävs för att uppnå en acceptabel risknivå.
- Byggnader får ej uppföras inom 40 meter från väg E4 (prickmarkerat på plan).

Luftmiljö

Enligt plan- och bygglagen får planläggning inte medverka till att en miljökvalitetsnorm, MKN, överskrids. Luftmiljön kring korsningen mellan vägarna E4 och Måbyleden, ligger i farozonen för överskridande vad gäller halten av partiklar, PM 10. Beräkningarna av den framtida trafikallsträngen från planområdet och av dess konsekvenser för luftmiljön indikerar att planen med nuvarande utformning inte innebär att någon MKN riskerar att överskridas.

Två planbestämmelser har införts för att begränsa planens konsekvenser för människors luftmiljö: dels begränsas etableringsmöjligheten för dagligvaruhandel med livsmedel, vilken ofta är intensivt trafik- och därmed partikelallstrande, dels finns bestämmelsen "n₂" mot anläggningar som skulle kunna uppmuntra människor till att varaktigt uppehålla sig i den potentiellt farliga luftmiljön närmast väg E4, t.ex. parkbänkar och uteserveringar.

Buller

Planområdet ligger i Arlanda flygplats influensområde och berörs av flygbuller överstigande 55 dB(A) enligt flygbullerkarta till miljödomstolen daterad 2001-08-21. Även trafiken på väg E4 bidrar till bullersituationen.

För inomhusmiljöer gäller att bullernivån i arbetslokaler för ej bullrande verksamheter ej får överskrida 40 dB(A). Bullernivån i övernattningsrum får ej överskrida 30 dB(A). Dessa krav kan uppfyllas genom ljudisolering av byggnadernas klimathölje, tunga konstruktioner, flerskiktsfönster, ljuddämpade vädringsluckor och uteluftsdon, m.m.

Elektromagnetiska fält

Utmed de riksintressanta högspänningsledningarna som ingår i elstomnätet finns elektromagnetiska fält som tydligt avviker från vanliga bakgrundsvärden. Samtidigt accepteras i industriell arbetsmiljö värden som är tiofalt och hundrafalt högre. Då osäkerheten ännu är stor kring de långsiktiga effekterna av svaga fält har dock försiktighetsprincipen tillämpats vid planutformningen. Därför avgränsas bebyggelseområden så att fältet från kraftledningen ska understiga 0,4 μT för byggnader där människor stadigvarande vistas. För övriga byggnader eftersträvas ett gränsvärde om 1,0 μT . Nödvändiga skyddsavstånd för att nå ned till dessa värden har erhållits från Nätteknik på Svenska Kraftnät. Skyddsavstånden har anpassats till en planerad förstärkning av elstomnätet med ytterligare en 220 kV:s ledning och en genomsnittlig ökning av nätbelastningen med 1% per år under 15 års tid.

Bebyggelseområden

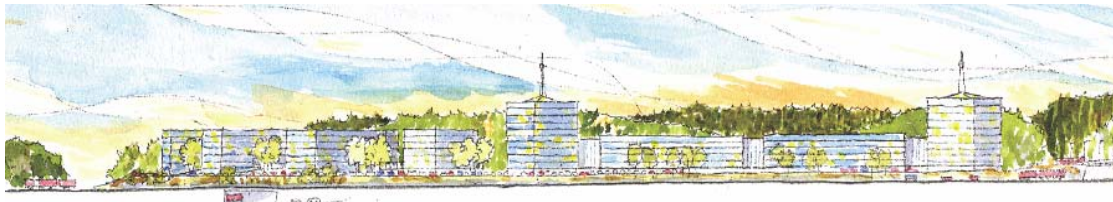
Dagsläge

Idag finns ingen bebyggelse i planområdet. Inom Västra Arlandastad finns fortfarande några lediga lucktomter för mindre verksamhetsetableringar. Större tomter saknas i stort sett och flera företag börjar bli trångbodda. Ny planlagd mark är därför välkommen och främjar en förnyelse och omstrukturering inom området som helhet.

Nya verksamhetsområden

Verksamhetsområdena, A20 och A21, planläggs för småindustri med måttlig omgivningspåverkan, kontor, handel och lager. Den huvudsakliga inriktningen bedöms bli logistik, verksamheter inom varuhantering, lager, spedition och dylikt. Livsmedelshandel accepteras ej utöver ett litet inslag i anslutning till någon av de två infarterna till område A21, vilket möjliggör etableringen av närlivsbutik, kiosk eller dylikt. Storlek och antal framtida verksamheter är ännu okänt varför områdets utformning och lämplig fastighetsindelning inte närmare kan preciseras.

FÖP Arlandaområdet har en uttalad gestaltningsvision: ”Hög arkitektonisk klass som ger eko ut i omvärlden och som välkomnar besökande från världens alla hörn ska eftersträvas.” Särskilt höga krav på gestaltningen ställs utmed E4:an, huvudgator och kollektivtrafikstråk. En högre täthet och ett högre exploateringsstal ska tillåtas i attraktiva synliga lägen, där kontor, handel och hotell ska möjliggöras. Bakom dessa ska en annan typ av bebyggelse och verksamheter vara möjlig, t.ex. industrilokaler, långtidsparkering och lager med en lägre exploateringsgrad.



Möjlig gestaltningsskiss sedd från E4:an

Denna rollfördelning gäller tydligt för område A21. Mot E4:an ställs höga krav på gestaltning, sammanhållen bullerdämpande fasad och en generös bygggrätt erbjuds med en exploateringsgrad på 1,4 (bruttoarea per byggbar fastighetsarea) vilket motsvarar en bruttoarea (BTA) på ca 61 600 m². Möjlig markanvändning är handel och kontor. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 35 meter, men mindre lokala överskridanden av byggnadshöjden får förekomma. En absolut maxhöjd sätts dock av hinderstegen för Arlanda flygplats som reglerar byggnadshöjden inom inflygningsområdet.

På områdets insida är byggrätten totalt 111 500 m², vilket ungefär motsvarar ett exploateringsstal på 0,5. Byggrätten fördelas proportionerligt till fastigheternas storlek. Den maximala byggnadshöjden där är 25 m och fler typer av verksamheter tillåts. Planbestämmelserna ställer krav på hänsyn till landskapsbilden, vilket i synnerhet gäller byggnader synliga från det riksintressanta kulturlandskapet norr om planområdet.

Motsvarande krav ställs även på bebyggelsen inom område A20, med högre krav på arkitektoniskt välgestaltade framsidor mot kommande huvudgator och kollektivtrafikstråk och hänsyn till landskapsbilden i norr. Här begränsas exploateringsgraden till 0,4 och byggnadshöjden till 25 m. Vid utformning och placering av byggnader ska en begränsning av exponeringen för elektromagnetiska fält eftersträvas.

Utöver byggnadshöjden sätter närheten till Arlanda flygplats även vissa andra restriktioner på bebyggelsens gestaltning och materialval, se planbestämmelserna. Miljöbelastande byggnadsmaterial ska undvikas.

Flera attraktiva skyltlägen kommer att skapas inom planområdet vilket, ihop med trafiksäkerhetsaspekter, motiverar begränsningar vad gäller skyltning. Skyltar ska integreras i arkitekturen och gestaltningen av byggnaderna. Skyltar ska placeras nedanför takfot och får endast förekomma för verksamheter inom byggnaden. Skyltning ska vara fast, varken blinkande eller föränderlig, samt ej för dominerande.

Även den yttre miljön ska gestaltas med omsorg och ges en karaktär av öppen vårdad naturpark. Vid kompletteringsplanteringar på kvartersmark ska vilt förekommande arter användas, såsom björk, tall, ek och fågelbär. Uteplatser i anslutning till bebyggelse kan ges en friare trädgårdsbetonad karaktär.

Trafik

Gatunät

Utbyggnaden av en nordsydlig huvudgata, Uppfinnarvägen, avses på sikt möjliggöra en tillfart till området både från väg 273 i söder och från Måbyleden i norr. Båda alternativen ger goda anslutningsmöjligheter till väg E4.

För att skapa ett effektivt lokalt trafiksysteem och säkra förutsättningarna för en god utbyggnad av kollektivtrafiken i området ska kvartersmark finnas tillgänglig för en gata för allmän kör-, cykel- och gångtrafik genom område A21. Denna ska dras så att infarten från Uppfinnarvägen förbinds med det framtida hållplatsläget på kollektivtrafikstråket. Vid hållplatsen kommer motsvarande gata ansluta söderifrån genom framtida område A22 med förbindelse mot Uppfinnarvägens sydliga sträckning så att rundmatning möjliggörs.

Gator ska på allmän plats liksom inom kvarter ges en fri karaktär som anpassas efter terrängens nivåer, med en tilltalande utformning lämplig för allmän samfärdsel fordonstrafik såväl som för gång- och cykeltrafik. Långa raksträckor ska undvikas. För att skapa ett attraktivt gaturum bör anslutande naturmark sparas och/eller nyplanteras.

Kollektivtrafik

Ett nytt kollektivtrafikstråk planeras omedelbart söder om planområdet (se detaljplan Västra Arlandastad område A9, A11 och A22). Avsikten är att detta stråk på sikt ska trafikeras med spårbunden trafik. Vid det planerade hållplatsläget mellan området A21 och A22 kan då lokalbuss ansluta för vidare matning ut i industrikvarteren.

I dagsläget är närmsta befintliga busshållplats Broby uppe på Måbyleden där linje 538, 583, 586 och 589 trafikerar. Denna ligger ca 650 meter från de framtida entréerna till kvarter A20 och A21. Innan en spårbunden kollektivtrafik byggts ut är en utökad

busstrafikering genom område A21 önskvärd, eftersom avståndet från befintlig hållplats till de södra delarna av A21 blir uppemot 1200-1300 meter vilket inte är ett acceptabelt gångavstånd enligt SL:s riktlinjer.

Gång- och cykeltrafik

Från biltrafiken separerade gång- och cykelvägar ska finnas utmed områdets huvudgata. Övriga för allmänheten tillgängliga gator ska vara utformade och dimensionerade för en säker, trygg, tillgänglig och tilltalande trafikmiljö även för fotgängare och cyklister med från biltrafiken separerade gång- och cykelvägar.

Parkering

Parkering för såväl anställda som kunder och besökare ska anordnas på kvartersmark. Kommunen har tagit fram riktvärden för parkering för olika verksamheter, vilka ska gälla som planeringsförutsättningar om inte annat anges i antagen detaljplan eller exploateringsavtal. Dessa riktvärden kan förändras över tid t.ex. på grund av ändrade resemönster. Tillämpligheten prövas i bygglovsskedet. För större handelsetableringar krävs alltid en separat parkeringsutredning.

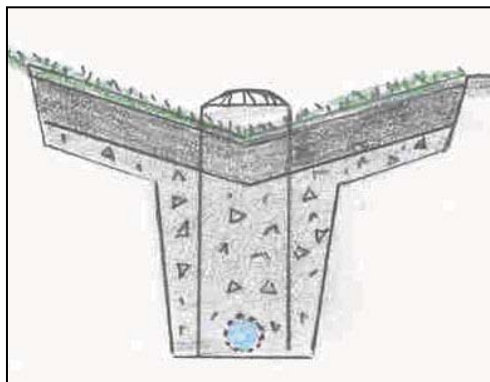
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Om byggnader ges sådan höjdsättning att självfall till kommunal ledning inte erhålls ankommer det på fastighetsägaren att svara för merkostnad för pumpning och dylikt.

Dagvatten

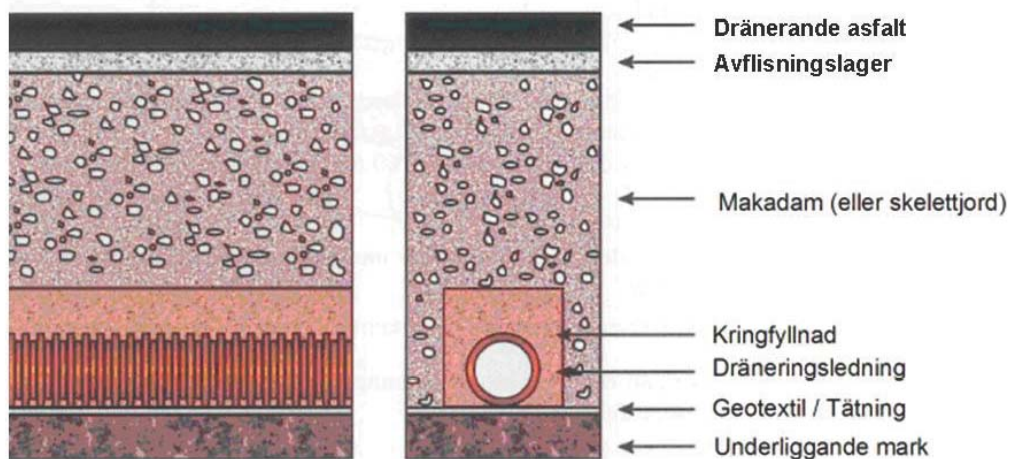
En översiktlig dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (SWECO VIAK, 2007-09-10). Varje fastighetsägare ansvarar för rening, infiltration och fördröjning av sitt dagvatten. Öppna svackdiken etableras på allmän plats för att ta hand om dagvatten från huvudgatan och leda det renade dagvattnet från kvartersmark vidare till en våtmark med utjämnande och naturvärdesskapande funktion. (Se ”Kompensationsåtgärd-ny våtmark” s.7).



Exempel på svackdike, en upphöjd kupolbrunn fördröjer flöden, men försvårar skötsel.

Dagvattenflödet från kvartersmark inom A20 och A21 ska reduceras så att det maximalt motsvarar en avrinningskoefficient om 0,6. Detta kan t.ex. motsvara ca 35 % grönytor inom kvartersmark. Vid beräkning av dagvattenflöden ska även fastighetens andel i gemensamhetsanläggningar på kvartersmark (t.ex. naturmark, gatumark) ingå i beräkningsunderlaget.

Rent dagvatten får infiltreras i naturmark, under förutsättning att koncentrerade flöden som kan leda till erosion undviks. Exempel på vatten som får infiltreras utan rening är avrinnande vatten från tak som inte är klädda med material som är belastande för miljön. Respektive fastighetsägare ska själv ansvara för kvalitén på det avbördade dagvattnet. Där verksamheter bedrivs som i allmänhet genererar måttliga till höga föroreningshalter fordras rening av dagvattnet. Exempel på sådana verksamheter är logistikområden, verkstäder och industrier. Erforderliga reningsanläggningar ska inrymmas inom respektive fastighet och bekostas av fastighetsägaren, inklusive lämpligt placerade provtagningsbrunnar för kontroll av avbördat dagvatten. Enhetsöverbyggnad kan användas för måttligt förorenade ytor som ej trafikeras av tung trafik.



Enhetsöverbyggnad - illustration av uppbyggnadsprincipen

Planbestämmelser gällande dagvattenhantering inom kvartersmark har införts på plankartan. För att säkerställa etableringen av en fullgod och välfungerande dagvattenhantering krävs dock en aktiv uppföljning i projekterings- och bygglovsskede samt ansvarstagande byggherrar, något som ska främjas genom välformulerade kontrollplaner som ställer krav på fotodokumentation av de dagvattenanläggningar som utförs – i synnerhet sådana under mark. För att bygglov ska beviljas ska vald teknisk lösning, reningsmetod och dimensionering redovisas i en fördjupad dagvattenutredning.

Även vid kommande fastighetsbildning är det viktigt att följa upp dagvattenfrågan så att inga oklarheter kring ansvarsförhållanden uppstår i efterhand. Alla dagvattenanläggningar ska anmälas till kommunens miljö- och hälsoskyddskontor som är ansvarig tillsynsmyndighet.

El

Planområdet elförsörjs via Vattenfalls nät. Utrymme för nya elledningar finns reserverat längs områdets huvudgata. Elledningar inom kvartersmark placeras i samråd med ledningsägaren som ska kontaktas i god tid före byggstart och för utsättning av eventuellt befintliga kablar. Transformatorstationer placeras på byggbar kvartersmark i samråd med ledningsägaren.

Kring riksintressanta kraftledningar finns skyddsområden inom vilka åtgärder ej får vidtas som äventyrar ledningarnas funktion, bl.a. får inga byggnader ligga närmare ledningarna än 10 meter. (Se även avsnitt om Elektromagnetiska fält på s. 9.)

Tele

Utrymme för ny kabeldragning finns reserverat längs områdets huvudgata. Stråk för ledningar inom kvartersmark placeras i samråd med ledningsägaren. För flytt av teleledningar/kablar gäller det samma som för elledningar.

Värme

En huvudledning för fjärrvärme, till vilken planområdet kan anslutas, finns utmed Måbyleden.

Flygbränsleledning

Planområdets sydöstra hörn berörs av en flygbränsleledning. Skyddsvillkor, förbud mot trädplantering m.m., regleras för närvarande i ett markupplåtelseavtal, som kommer att ersättas av en ledningsrätt. I avtalet fastslås ett skyddsområde om 25 meter på vardera sidan om ledningen. Starka restriktioner finns för områdets inre del, 5 meter på var sida om ledningen, där inga grävarbeten accepteras. Detta område har utmärkts med bestämmelsen "skydd" på plankartan. Flexibiliteten är större i resten av skyddsområdet. Om åtgärder vidtas för att skydda ledningen finns möjlighet att bygga inom skyddsområde yttre del efter samråd och godkännande från ledningsägaren. Där skyddsområdet berör byggbar mark har bestämmelsen "b₁" införts på plankartan.

Enligt genomförd riskanalys bedöms både sannolikheten och risken vara mycket låg för ett läckage på rörledningen. Rörledningen är förlagd med minst 80 cm jordtäckning, varför en mycket kraftig mekanisk åverkan krävs för att ge ett läckage.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa kommunens riktlinjer och regleras för närvarande i fastställd "Renhållningsordning för Sigtuna kommun".

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft. Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

REVIDERINGAR

Efter planens utställning har plankartans gränser justerats för att möjliggöra en effektivare tomtindelning. Planområdet har ökat något, varvid befintligt hygge utanför plan överförts till naturmark inom plan, och kvartersmark inom A 21 har omfördelats från kantzonen utmed väg E4 till kvarterets "insida". För att motsvara omfördelningen har exploateringsstalet för kvarterets "insida" höjts.

Till planen hörande trafikberäkningar har samtidigt justerats och visar att trafikalstringen sannolikt kommer att sänkas något i och med förändringen, men att den även skulle kunna stiga något om all tillgänglig yta nyttjas till handel. Förändringarna ligger i spannet 2-300 fordon per vardagsmedeldygn, vilket ligger väl inom felmarginalen och de har därför inte föranlett någon revidering av detaljplanens MKB.

Märsta 2008-05-20

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Daniela Kolar
Planarkitekt



Detaljplan för
Västra Arlandastad,
kvarteren A20 och A21
omfattande del av fastigheterna Broby 1:1 och
Märsta 21:29 i Sigtuna kommun, Stockholms län

Antagandehandling

Antagen av kommunfullmäktige
2008-06-12 § 101
Laga kraft 2008-07-10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

- | | |
|---|------------|
| - plankarta med bestämmelser och grundkarta | 2008-05-20 |
| - planbeskrivning | 2008-05-20 |
| - denna genomförandebeskrivning | 2008-05-20 |
| - utlåtande | 2008-05-20 |

Övriga handlingar

- | | |
|---|----------------------------|
| - fastighetsförteckning | 2008-10-22 rev. 2008-02-01 |
| - trafikstudie, PM Trafik för A20 och A21 | 2007-10-10 rev. 2008-05-12 |
| - översiktlig riskanalys, utgåva 2 | 2008-01-04 |
| - arkeologisk utredning, uv mitt 2007:17 | 2007-09-05 (ankomst datum) |
| - översiktlig dagvattenutredning | 2007-09-10 |
| - miljökonsekvensbeskrivning | 2007-10-23 rev. 2008-02-26 |
| - arkeologisk förundersökning | 2008-05-13 (ankomst datum) |

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen – beräknade tider:

- Samråd, november 2007
- Utställning, mars 2008
- Beslut om godkännande, Bygg- och trafiknämnden maj 2008
- Antagande av Kommunfullmäktige, juni 2008

Planområdet kommer att byggas ut etappvis utifrån marknadens efterfrågan på mark.

Genomförandetid

Då det i detta skede är svårt att förutse marknadens efterfrågan har genomförandetiden satts till 15 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning – huvudmannaskap

Ansvar för plangenomförande kommer att regleras i exploateringsavtal.

Sigtuna kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen är markägare och kommer att stycka av och sälja kvartersmark för industri-, lager-, kontors- och handelsändamål.

Ledningsägare ska kontaktas i god tid före byggstart och för eventuell kabelutsättning, för att säkerställa att mark som ska schaktas eller bebyggas är fri från ledningar.

Eventuell ledningsflytt eller annan förändring av befintliga anläggningar utförs av ledningsägaren men bekostas av exploitören.

Fullt i anspråkstagande av planlagd kvartersmark förutsätter slutundersökning och borttagning av befintliga av lag skyddade fornlämningar, vilket beställts och bekostas av kommunen. Vidare kan dispens från generellt markavvattningsförbud för att avvattna våtmarker inom området krävas. Ansökan om dispens har sökts av kommunen.

Färdigställande av den nya huvudgatan kan kräva förstärkningsåtgärder på Vattenfalls 70 kV:s ledning och eventuellt ändring av ledningsrätten (2004-05-21/0191-03/44) och linjekoncessionen (403CDÖ). Detta bekostas av kommunen.

Planerad våtmark i planområdets norra del utgör anmälningspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken (1998:808).

Avtal

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och framtida exploitörer /markägare. Detta ska reglera markköp samt exploitörens åtaganden för planens genomförande, t.ex. utbyggnad av vägar, vatten, avlopp m.m.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nödvändiga anläggningar för teknisk försörjning, exempelvis transformatorstationer, säkras genom lämplig fastighetsbildningsåtgärd. Alla berörda fastigheter ska ingå i de gemensamhetsanläggningar som krävs för t.ex. naturmark, dagvattenhantering eller kör- och parkeringsytor.

VA-ledningar inom kvartersmark kan antingen bli kommunalt ägda eller samfälliga beroende på förutsättningarna för varje enskild fastighet.

I planområdets sydöstra hörn finns en flygbränsleledning, utmärkt med ”skydd” på plankartan. Skyddsvillkor, förbud mot trädplantering m.m. regleras för närvarande i ett markupplåtelseavtal mellan Sigtuna kommun och Fortum daterat 2005-06-02. Ny ägare till flygbränsleledningen är Arlanda Flygbränsle AB, vilka ersatt Fortum som avtalspart. Lantmäteriförrättning pågår för att ersätta rättigheterna enligt detta avtal med ledningsrätt.

Kvartersmark som ska vara tillgänglig för allmän fordons- och gångtrafik, z-område, ska upplåtas genom avtalsservitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna vid utbyggnaden regleras i framtida avtal mellan kommunen och kommande exploatörer. Eventuella gemensamhetsanläggningar bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar:

- "Översiktlig riskanalys, utgåva 2 - Arlandastad, område A20-21, Sigtuna kommun" 2008-01-04, Brandkonsulten AB, genom D. Johansson och K. Wadensten
- "Dagvattenutredning Västra Arlandastad A20 och A21" 2007-09-10, SWECO VIAK AB genom J. Pramsten och B. Stenwall
- "Uppfinnarvägen och spårförbindelse till Arlanda" 2007-01-19, rev 2007-09-14, SWECO VBB genom M. Skoog och E. Hollander
- "Arkeologisk utredning Västra Arlandastad" UV MITT, Rapport 2007:17 genom Karin Beckman-Thoor, inkommen till kommunen 2007-09-05
- "Miljökonsekvensbeskrivning, Västra Arlandastad A20 och A21" 2007-10-23, rev 2008-02-26 SWECO VIAK genom I. Poveda-Björklund

Exploatören ansvarar för de kompletterande utredningar som krävs för bygglov och exploatering inom kvartersmark, t.ex. detaljerad riskanalys, grundläggningsförhållanden och dagvattenhantering. Massbalans ska så långt som möjligt åstadkommas inom planområdet. Naturgrus ska ej användas.

Dokumentation och kontroll

Dagvattenhantering ska vara en kontrollpunkt i den kontrollplan som upprättas i samband med att bygglov ges. Dagvattenlösningar ska diskuteras vid byggsamrådet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret. Från Miljö- och hälsoskydds-kontoret har miljö- och hälsoskyddsinspektör Patrik Kujansivu medverkat.

Märsta 2008-05-20

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Daniela Kolar
Planarkitekt