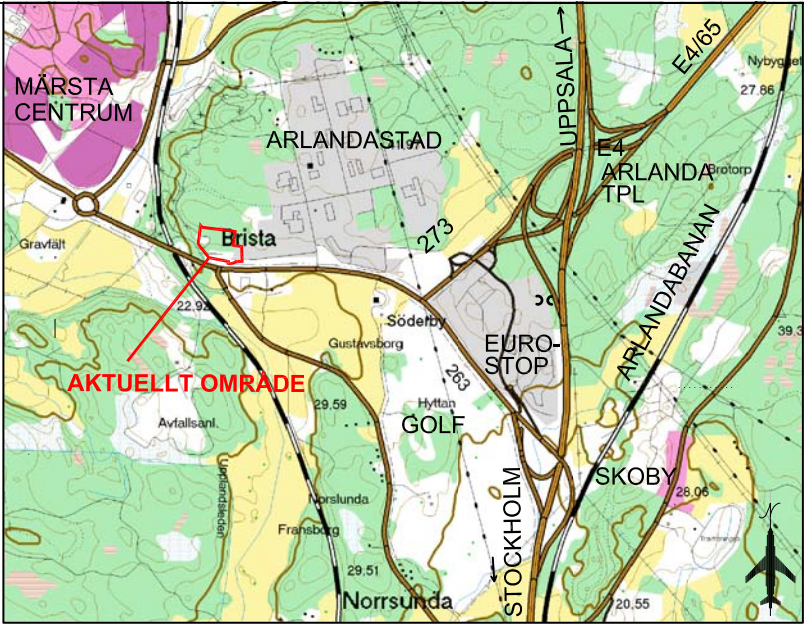




ÖVERSIKT



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA** Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E** Teknisk anläggning
- KHJ** Kontor, handel, dock ej med livsmedel, småindustri med måttlig risk för störning.

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 Exploateringsgrad = 0,6

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- x_1 Marken får inte bebyggas
- x_1 Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik.

MARKENS ANORDNANDE

- n_1 Naturmark inom kvartersmark. Markens höjd får inte ändras genom schaktning eller andra markarbeten
- n_2 Ej siktskymmande vegetation eller anläggningar
- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- b_1 Förbud mot sprängning gäller så att sprängning inte får ske till större djup än 7 meter över tunneltak och på sidorna inte närmare än att minst 10 meter tjocka väggar kvarstår mellan tunnel och de bergsrumsanläggningar som kan komma att utföras i tunnels närhet.
- f_1 Ny bebyggelse skall utformas med god arkitektur med hänsyn till det exponerade läget.
- p_1 Byggnader skall placeras minst 6,0 meter från tomtgräns
- h_1 Högsta byggnadshöjd i meter

Byggnader inom 75 m från rekommenderad transportled för farligt gods skall föras med alternativa utrymningsvägar som vetter från farligt godslederna. Byggnader inom 100 m från rekommenderad transportled för farligt gods skall föras med centralt avstängningsbar ventilation. Byggnader och fönster bör anpassas med hänsyn till en användning av massexplosiva ämnen.

Dagvatten skall omhändertagas inom fastighet så att avrinningskoefficienten ej överstiger 0,6. Förebehandlat dagvatten, t.ex. från parkeringsytor med fler än 50 platser, skall renas inom fastighet. Spridning av förorenat dagvatten accepteras ej.

Tak- och fasadbeklädnad får ej ske med radarstörande material. Plåt eller annat reflekterande material får endast användas efter särskilt medgivande. Belysning och skyltar får ej utföras så att inflygningen till Arlanda flygplats störs.

Byggnader, skyltar, planteringar mm skall utformas med god arkitektur och hänsyn till stads- och landskapsbild.

Bullerisolerings skall utföras så att ekvivalent bullernivå inomhus inte överstiger 40dB(A) i kontorsrum, personalutrymmen och arbetslokaler med behov av tysta utrymmen.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPLYSNING

Risken inom byggbar tomtmark skall noggrant analyseras och tas med i förutsättningarna vid projektering av nya byggnader för att bygglös skall medges. Riskbild, liksom vidtagna åtgärder, skall framgå både av kontrollplan och av tillhörande brandskyddsdokumentation.

MEDVERKANDE KONSULTER

Planhandlingarna har upprättats av Sigtunaarkitekter AB genom arkitekt SAR/MSA Bengt Jerström, i samarbete med FOKUS arkitektur AB genom arkitekt SAR/MSA Hans Suominen.

	SIGTUNA KOMMUN STADSBYGGNADSKONTORET	Antagandehandling
	Södergatan 20, 195 85 Mårsta, Tel. 08-591 260 00	Enkelt planförfarande

ANTAGANDEHANDLING **ENKELT PLANFÖRFARANDE**

DETALJPLAN FÖR
SERVOGATAN VÄSTRA
omfattande del av fastigheten Mårsta 21:29
samt Mårsta 23:4 i Sigtuna kommun, Stockholms län

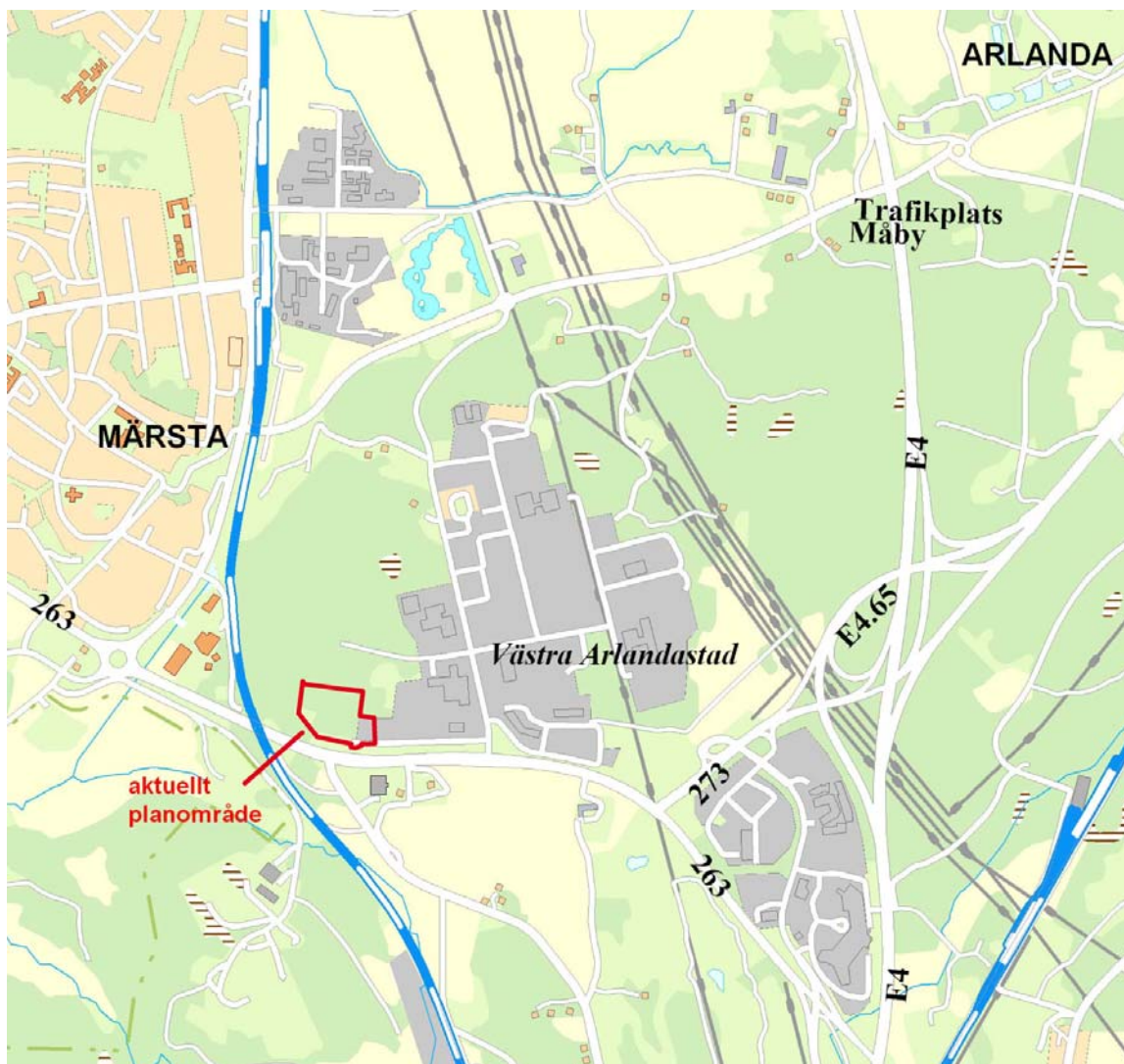
Mårsta 2007-11-27

Greger Garvall PLAN- OCH BYGGLOVCHIEF	Daniela Kolar PLANARKITEKT
A1=1:1000 A3=1:2000	2004/157

Detaljplan för

Servogatan Västra

omfattande del av fastigheten Märsta 21:29
samt Märsta 23:4 i Sigtuna kommun, Stockholms län



Översiktskarta

Antagandehandling

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Antagen av Bygg- och trafiknämnden
2007-11-27 § 140
Laga kraft 2008-01-02

PLANBESKRIVNING

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

- | | |
|---|------------|
| - plankarta med bestämmelser och grundkarta | 2007-11-27 |
| - denna planbeskrivning | 2007-11-27 |
| - genomförandebeskrivning | 2007-11-27 |
| - särskilt utlåtande | 2007-11-27 |

Övriga handlingar

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| - fastighetsförteckning | 2007-08-17 rev 2007-11-01 |
| - behovsbedömning – miljöpåverkan | 2007-08-21 |

PLANENS SYFTE

Detaljplanen ska möjliggöra ett nytt läge av, i gällande plan redovisad men ännu ej utbyggd, nord- sydlig lokalgata. Detta nya läge medger bättre anslutningsmöjligheter till ett framtida övergripande vägnät och ett mer flexibelt markutnyttjande inom planområdet vid kommande bebyggelse. Befintliga verksamheter ska ges möjlighet till fortsatt utveckling och bildandet av ytterligare 2-3 arbetsplatstomter underlättas. Användningssättet ska motsvara det som idag förekommer i verksamhetsområdet och främja en god resurshushållning och en ekologiskt hållbar samhällsutveckling.

PLANDATA

Läge, areal och ägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 5,5 ha och berör i huvudsak kommunalt ägd mark. I områdets i östra del är den bebyggda fastigheten Märsta 23:4 i privat ägo.

Planområdet är som helhet tidigare detaljplanlagt och avgränsas i norr och öster av gamla Märsta industriområde (idag Västra Arlandastad), i söder av ett ca 50 meter brett grönområde mot väg 263 och i väster av Sköndalsskogens blivande naturreservat.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2002

Området har sedan 60-talet figurerat som verksamhetsområde i kommunens översiktliga planering. I gällande Översiktsplan 2002, utpekas aktuellt detaljplaneområde som ett förändringsområde med krav på detaljplan. Gestaltungsprogram för Arlandastad gäller.

FÖP Arlandaområdet

En fördjupning av översiktsplanen, ”FÖP Arlandaområdet” antogs den 27 april 2006. I denna avgränsas olika storkvarter till yta och möjligt antal arbetsplatser. Föreliggande detaljplan berör två av dessa storkvarter: A1, A3. Den redovisade detaljplanen har stöd i ”FÖP Arlandaområdet”. I denna ges bl.a. rekommendationer för stadsrummets gestaltning, vilka ska beaktas vid tillämpandet av denna detaljplan.

Detaljplaner

Hela planområdet är detaljplanlagt. De delar av tidigare gällande detaljplaner som berörs ersätts i och med denna detaljplan. Detta gäller område A3 som är planlagt för kontorsändamål sedan 60-talet (dpl nr 75), samt område A1 som är planlagt för motor-serviceändamål (dpl nr 82). Dessutom berörs mindre delar av dpl nr 39 och nr 59. De förändringar som görs innebär bl.a. att krav ställs på en modern dagvattenhantering och att något högre byggnader accepteras, med krav på god kvalitet beträffande tekniskt och estetiskt utförande.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2004-02-09 §22 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för utvidgning av industriområde vid Servogatan, omfattande del av fastigheten Märsta 21:29 och fastigheten Märsta 23:4. Under planarbetets gång har det visat sig resurseffektivt att utvidga arbetet till en sammanhängande detaljplan, som även fångar upp delar av området väster om det tidigare beslutade planområdet.

Planärendet ska hanteras med enkelt planförfarande (KS beslut 2007-08-27), eftersom området är detaljplanlagt sedan tidigare och dess lämpliga utveckling redan prövats i den fördjupade översiktsplanen.

Bedömning av miljöpåverkan

Planen bedöms inte ge upphov till någon sådan betydande miljöpåverkan, som avses enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken (1998:808) och som skulle ställa krav på formell miljöbedömning med åtföljande miljökonsekvensbeskrivning.

Motivering: Områdets läge och platsens förutsättningar (bullerstört och kringgärdat av industri och trafikleder) är sådana att få befintliga värden finns som kan påverkas negativt av den markanvändning som planen avses med. Tillkomsten av en ny detaljplan har positiva konsekvenser, genom att delar av miljömässigt omoderna detaljplaner ersätts. Bedömningen redovisas i sin helhet i skrivelsen ”Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan”, 2007-08-21.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur och Kulturmiljö

Landskapsbild, kulturmiljö och fornlämningar

Planområdet ligger mycket exponerat från väg 263 och utgörs i huvudsak av barrskog/blandskog på sluttande morän- och bergspartier. I östra delen är en mindre del bebyggd (Märsta Järn & Färg AB).

I enlighet med Länsstyrelsens beslut 2007-10-05 har en arkeologisk särskild utredning utförts i området - inga fornminnen har därvid påträffats.

Vegetation

Inom planområdet finns inga skogliga nyckelbiotoper eller i kommunens naturinventering klassificerade värdefulla naturområden. Skogen i området ägs av kommunen.

Befintlig vegetation kommer att i huvudsak tas ner i samband med kommande exploatering av området. Vissa avsnitt i väst och sydväst har dock befintlig vegetation, som skyddas i planen som naturmark inom kvartersmark (n₁).

Friluftsliv och rekreation

Inom planområdet erbjuds inga speciella utrymmen för friluftsliv. Området gränsar dock i väster till Sköndalsskogen där rika möjligheter till friluftsliv och rekreation finns. Tillgängligheten till detta område säkerställs i planens norra del via en ny genomgående gångstig. Söder om planområdet finns dessutom förbindelse med Sköndalsskogen och Märsta centrala delar via befintliga gång- och cykelvägar. Befintlig motionsslinga i områdets västra del ges en ny sträckning utanför planområdet.

Geotekniska förhållanden

Geotekniska förhållanden har undersökts vad gäller den sydöstra delen där grundförhållanden med morän- och bergspartier bedöms som goda. De övriga delarna av planområdet bedöms ha liknande geotekniska förhållanden.

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

Störningar och risksituation

Riskanalys

Väg 263 utgör rekommenderad sekundärled för transporter med farligt gods. Riskreducerande åtgärder regleras därför i planbestämmelserna.

Buller

Planområdet ligger i Arlanda flygplats influensområde med flygbuller som kan överstiga 55dB(A) FBN. Även trafiken på väg 263 bidrar i viss mån till bullersituationen. För inomhusmiljöer gäller att bullernivån i kontorsrum, arbetslokaler med behov av tysta utrymmen och personalutrymmen ej får överskrida 40dB(A). Bullernivån i övernattningsrum får ej överskrida 30dB(A). Dimensionerande utomhusnivå på bullret och valda tekniska anpassningar för att klara 40 dB(A) (alt 30 dB(A))ska redovisas till bygglovsansökningar.

Bebyggelseområden



Illustration – plankarta på flygfoto.



Illustrationsplan.

Bebyggelseområden

Dagsläge

Idag finns bebyggelse endast i planområdets östra del (Märsta Järn & Färg AB). Den nya planen främjar en förnyelse och omstrukturering inom området som helhet.

Nytt verksamhetsområde

Planen medger kontor, handel (exklusive handel med livsmedel) och småindustri med måttlig risk för störning. Maximal exploateringsgrad är 0,6 (bruttoarea / fastighetsarea) till en maximal byggnadshöjd av 11 meter. Detta motsvarar ungefär + 45 m.ö.h. för kvarterets övre delar, vilket gällt i tidigare plan. Inte heller den tillåtna exploateringsgraden ändras nämnvärt.

Det exponerade läget mot väg 263 understryker vikten av att ny bebyggelse ska uppföras med god arkitektur och med hänsyn till omgivande landskap. Även den yttre miljön ska gestaltas med omsorg.

Flera attraktiva skyltlägen kommer att skapas inom planområdet vilket motiverar vissa begränsningar vad gäller tillåten skyltning: Skyltning får endast förekomma för verksamheter som förekommer inom planområdet. Skyltar ska integreras i arkitekturen och gestaltningen av byggnaderna. Skyltar ska placeras nedanför takfot.

Trafik

Gatunät

Planområdet trafikmatas via befintliga Servogatan, vilken förlängs västerut och norrut. På sikt kan på så sätt en förbindelse med Industrigatan möjliggöra en smidig kontakt med övriga bebyggelseområden i Arlandastad Västra. Planen motverkar inte heller en eventuell framtida ny anslutning till väg 263.

Kollektivtrafik

Planområdet har bussförbindelse med Märsta station och Eurostopområdet. Då planen främjar ett utökat vägnät, förbättrar den även förutsättningarna för en utökning av kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Från biltrafiken separerade gång- och cykelvägar behålls och sådana ska även utföras utmed den nord-sydliga lokalgatan (Servogatan). Lokalgatan ska vara utformad och dimensionerad för en trafiksäker, tillgänglig och tilltalande trafikmiljö även för fotgängare och cyklister.

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 exploateringsavtal. Dessa riktvärden kan förändras över tid t.ex. på grund av ändrade resemönster, vilket prövas i bygglovsskedet. För större handelsetableringar krävs alltid en separat parkeringsutredning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Topografin och kvartersavgränsningarna är sådana att avloppsledningar bör kunna läggas med självfall fram till anslutningspunkter för kommunalt vatten- och avlopp. Om byggnader ges sådan höjdsättning att självfall inte erhålls ankommer det på fastighetsägaren att svara för merkostnad för pumpning och dylikt.

Planområdets västra del berörs av den djupt liggande Käppalatunneln, som föreskriver vissa begränsningar vad gäller sprängningsarbeten i dess närhet. Dessa begränsningar har införts som planbestämmelse på plankartan.

Dagvatten

Varje fastighetsägare ansvarar för rening, fördröjning och, i möjligaste mån, infiltration av dagvatten enligt Sigtuna kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Dagvattenflödet från fastigheter ska reduceras så att det maximalt motsvarar en avrinningskoefficient (ϕ) om 0,6. Med lämpliga markförhållanden kan detta motsvara ca 35% grönytor inom kvartersmark.

Under förutsättning att koncentrerade flöden, som kan leda till erosion, undviks får rent dagvatten infiltreras i naturmark. Ett exempel är avrinnande vatten från tak som inte är klädda med material som är belastande för miljön. Där verksamheter bedrivs som i allmänhet genererar måttliga till höga föroreningshalter, t.ex. logistik, verkstäder och industri, fordras rening av dagvattnet. Nödvändiga 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.

Planbestämmelser gällande dagvattenhantering inom kvartersmark har införts. För att säkerställa en fullgod och välfungerande dagvattenhantering krävs 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. I bygglovskedet ska vald teknisk lösning, reningsmetod och dimensionering redovisas. Alla dagvattenanläggningar ska anmälas till kommunens miljö- och hälsoskyddskontor.

El

Planområdet elförsörjs via Vattenfalls nät. I planområdets södra delar finns ett flertal befintliga ledningar som ansluter till mindre transformatorstation inom planområdet. Flera av dessa behöver flyttas för planens genomförande. Ledningsflytt bekostas av exploatören men utförs av Vattenfall. Elledningar inom kvartersmark placeras i samråd med ledningsägaren, som ska kontaktas i god tid före byggstart och för utsättning av eventuellt berörda befintliga kablar. Transformatorstation placeras på byggbar kvartersmark i anslutning till lokalgata. Utrymme för nya jordförlagda elledningar, som ersätter befintliga luftledningar, finns illustrerat utanför planområdets södra del.

Tele

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

Värme

Planområdet kan anslutas till Fortums fjärrvärmenät, som finns utbyggt till planområdet.

Avfall

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret. Planhandlingarna har upprättats av Sigtunaarkitekter AB genom arkitekt SAR/MSA Bengt Jerström, i samarbete med FOKUS arkitektur AB genom arkitekt SAR/MSA Hans Suominen.

Märsta 2007-11-27

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Daniela Kolar
Planarkitekt