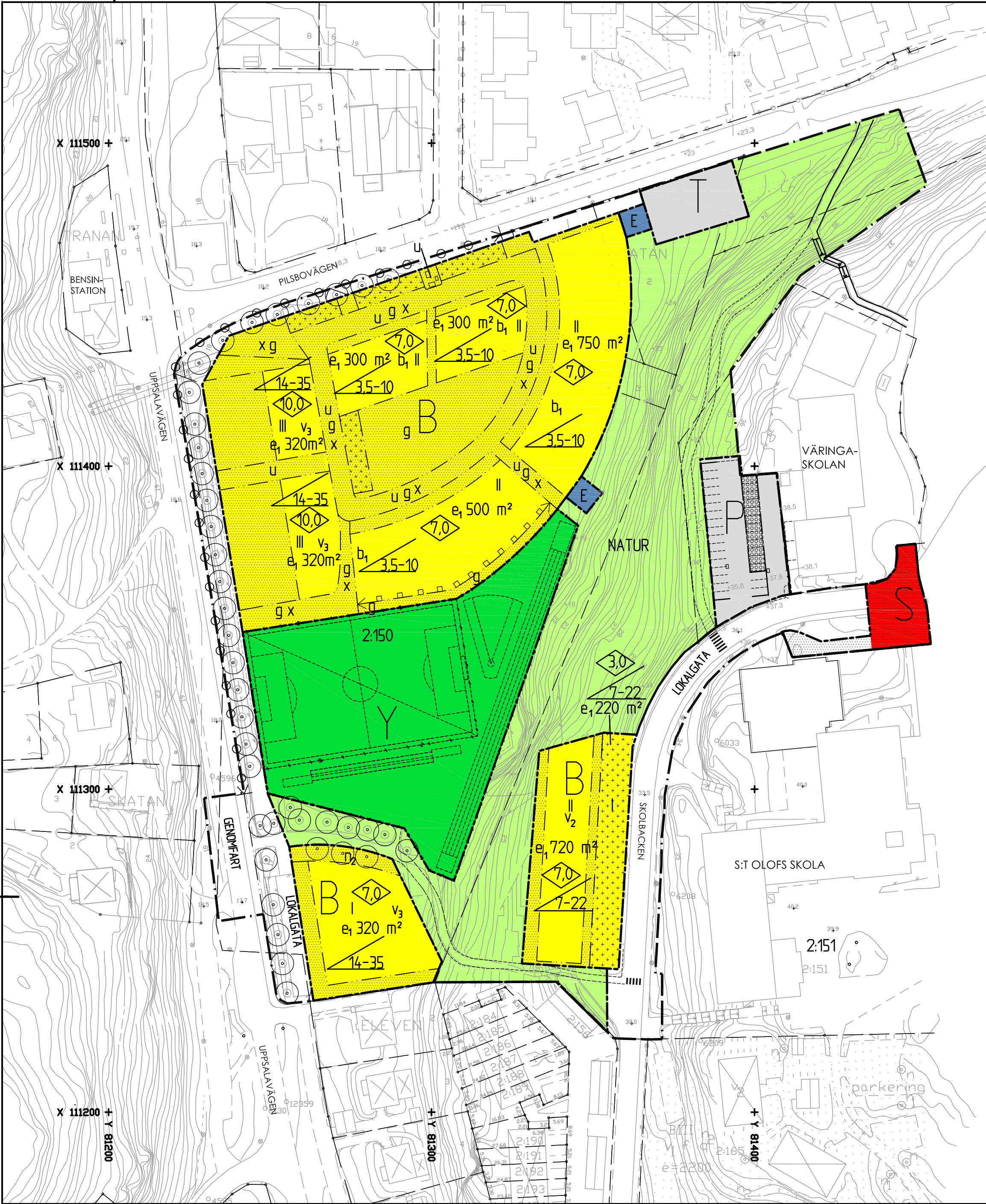
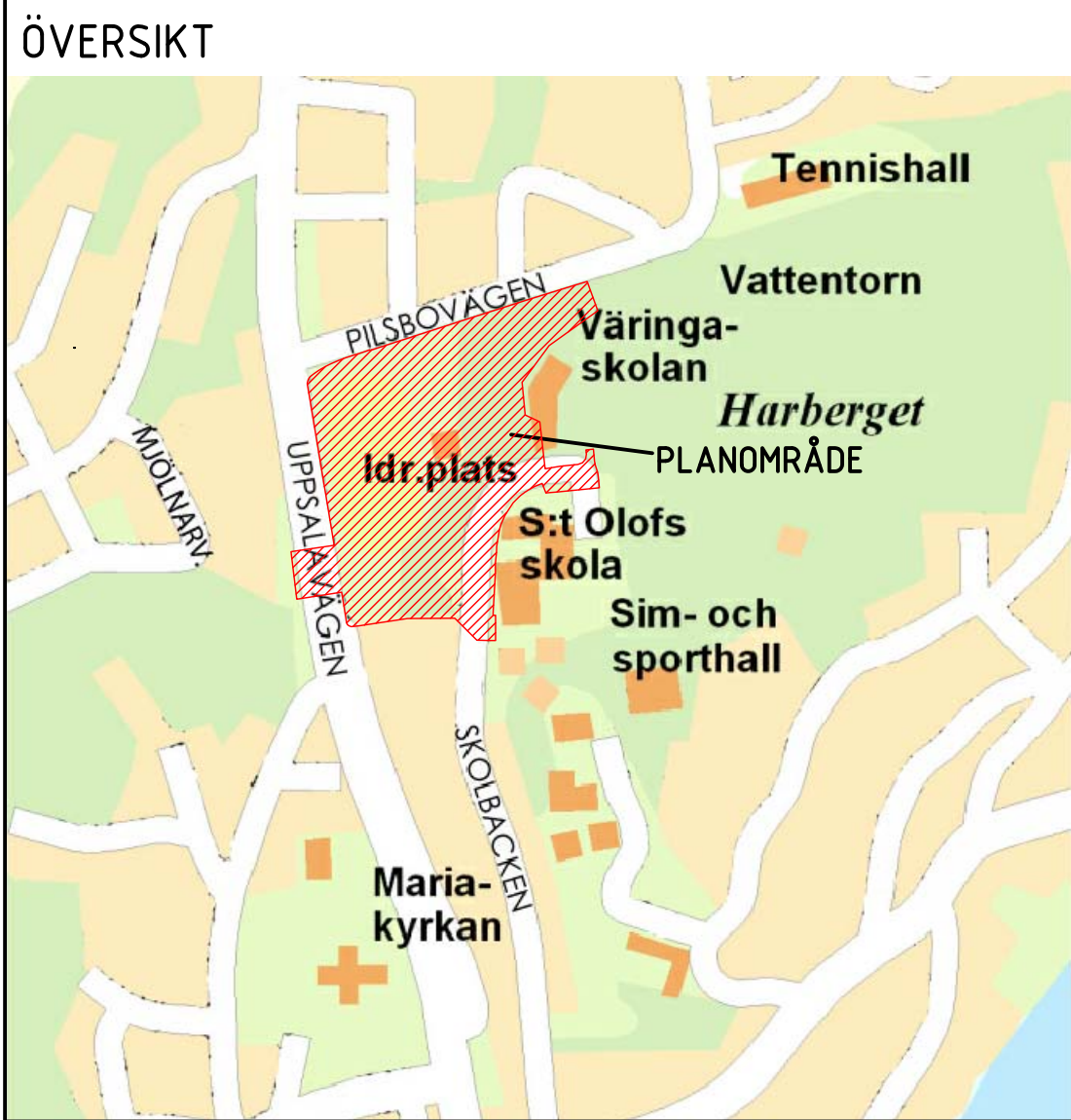




PLANKARTA 1:1000 A1 1:2000 A3

ILLUSTRATIONSPLAN 1:1000 A1 1:2000 A3



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

---	Fastighetsgräns
000	Fastighetsbeteckning
[Symbol]	Byggnader, fasadlinjer redovisade
[Symbol]	Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade
[Symbol]	Släkt
[Symbol]	Väg
[Symbol]	Gångstig
[Symbol]	Ägoslagsgräns
[Symbol]	Nivåkurvor
[Symbol]	Avvägd höjd
+	Rutnatspunkt

Grundkartan ajourhållen av Stadsbyggnadskontoret betr. fastighetsindelningen inom planområdet intill 2008-11-14.

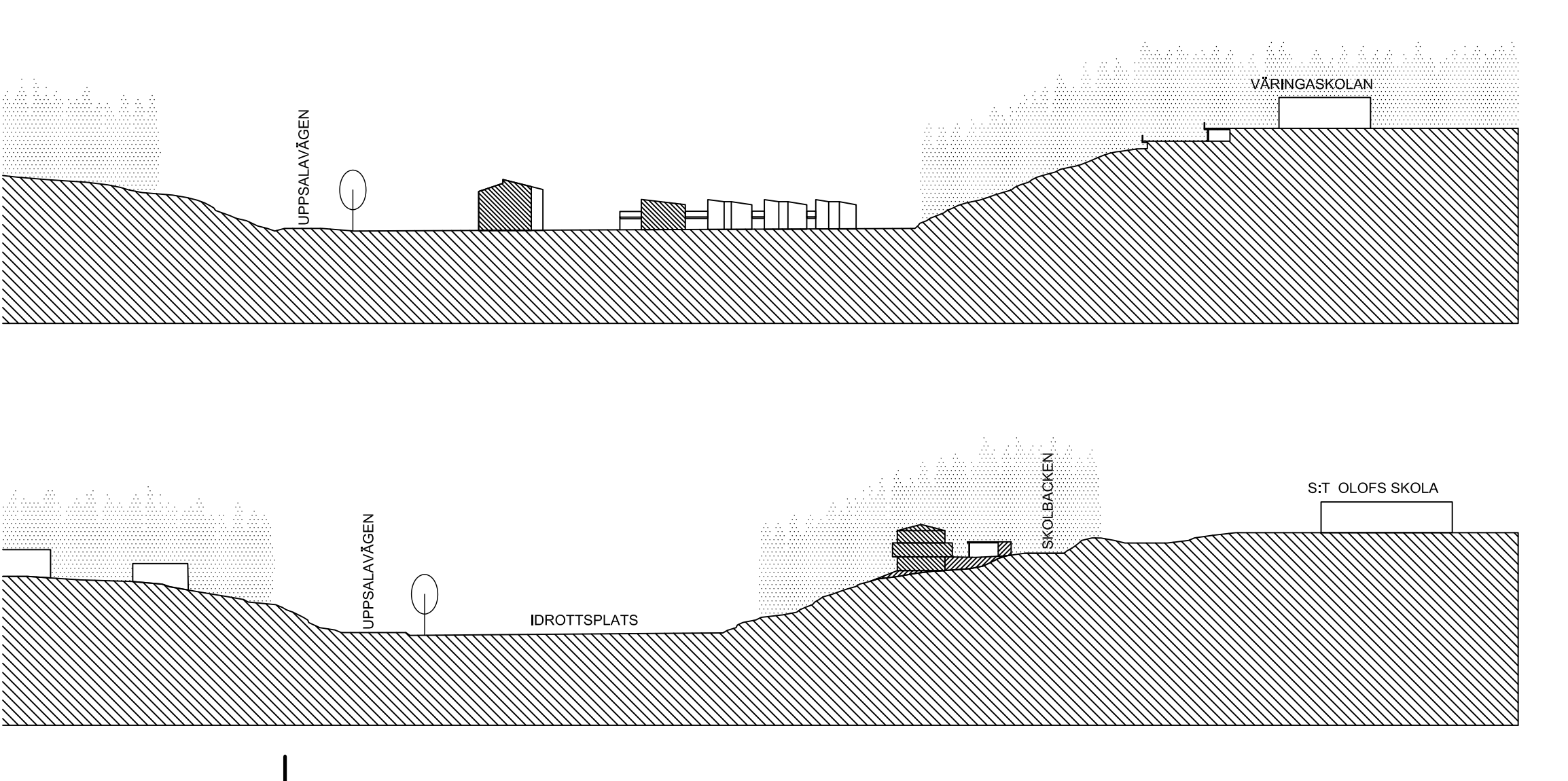
Märklass 2
Koordinatsystem i plan: ST 74
Koordinatsystem i höjd: RH 00

Jan Wallén/ Mätungenjör

Angivna skalor avses originalformat A1

SEKTION A-A

SEKTION B-B



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detailplanegräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- GENOMFART Trafik mellan områden
- NATUR Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Teknisk anläggning
- B Bostäder
- P Parkering
- T Trafik
- S Skola
- Y Idrott, enskilda mindre förrådsbyggnader får uppföras

UTNYTTJANDEGRAD

e_1 0,0 Högsta exploateringsgrad i byggnadsarea

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas.
- Marken får endast bebyggas med carport och förråd
- Marken får bebyggas över med körbart bjälklag
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- X Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Uttart får inte anordnas.
- Plank får uppföras max 1,5 m

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- 100-00 Minsta resp. största taklutning i grader.
- II Högsta antal antal våningar.
- n_2 Träden skall bevaras
- v_2 Souterrängsvåning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.
- v_3 Minst hälften av boningsrum i varje lägenhet mot tyst sida. Byggnadstekniska detaljer skall väljas så att kraven på ljudnivå inomhus uppfylls.
- b_1 Endast källarlösa hus.

Byggnader inom 75 m från rekommenderad transportled för farligt gods skall förses med alternativa utrymningsvägar som vetter från farligt godsled (Uppsalavägen). Byggnader inom 100 m från rekommenderad transportled för farligt gods skall förses med centralt avställningsbar ventilation. Byggnader och fönster bör anpassas med hänsyn till en antändning av massexplosiva ämnen. Byggnader, skyltar, planteringar mm skall utformas med god arkitektur och hänsyn till stads- och landskapsbild.

ILLUSTRATIONER

Illustrationstext UPPSALAVÄGEN

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastighetsplan F:72 samt F:78 skall upphävas. Ledningsrätt akt 0191-85/471 skall upphävas. Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

UPPLYSNING

Risikobilden inom byggbar fottmark skall noggrant analyseras och tas med i förutsättningarna vid projektering av nya byggnader för allt bygglov skall medges. Riskbild, liksom vidtagna åtgärder, skall framgå både av kontrollplan och av tillhörande brandskyddsdokumentation.

MEDVERKANDE KONSULTER

Detaljplanen är utarbetad av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Sigtunaarkitektur AB genom arkitekt SAR/MSA Bengt Jerström och FOKUS arkitektur AB genom arkitekt SAR/MSA Hans Suominen.

SIGTUNA KOMMUN STADSBYGGNADSKONTORET

Södregatan 20, 195 85 Märsta, Tel. 08-591 260 00

ANTAGANDEHANDLING NORMALT PLANFÖRFARANDE

DETALJPLAN FÖR RÅDMANSÅNGEN

omfattande fastigheterna Sigtuna 2:150, Snöskatan 1 och 2 samt del av fastigheterna Sigtuna 2:227 och 2:151-153, Sigtuna stad och kommun, Stockholms län

Märsta den 16 juni 2009
Reviderad Märsta den 3 september 2009

Greger Garnvall PLAN- OCH BYGGLOVCHIEF	Ingela Ohrstedt PLANARKITEKT
SKICKA A1=1:1000 A3=1:2000 C Egenaes, EL	RITAD AV C Egenaes, EL
DNK	BET

Detaljplan för

Rådmansängen

omfattande fastigheterna Sigtuna 2:150, Snöskatan 1 och 2 samt del av fastigheterna Sigtuna 2:227 och 2:151-153, Sigtuna stad och kommun, Stockholms län



Översiktskarta



Detaljplan för

RÅDMANSÄNGEN

omfattande fastigheterna Sigtuna 2:150,
Snöskatan 1 och 2 samt del av fastigheterna
Sigtuna 2:227 och 2:151-153, Sigtuna stad och
kommun, Stockholms län

Antagandehandling

PLANBESKRIVNING

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser	2008-03-24
Planbeskrivning	2008-03-24
Genomförandebeskrivning	2008-03-24
Samrådsredogörelse	2008-03-24

Övriga handlingar

Trafikbullerutredning	2008-04-18, rev 2008-11-06
Miljöchecklista	2007-05-03
Fastighetsförteckning	2009-02-17
Naturvärdesbedömning	2008-03-28
Översiktlig riskanalys	2008-10-16, rev 2008-10-17
VA-utredning	2008-10-06

PLANENS SYFTE

Sigtuna kommun har sålt del av planområdet till PEAB Bostad AB. Detta köp går dock tillbaka om detaljplanen inte vinner laga kraft. PEAB avser att bygga ca 55 bostäder i form av flerfamiljshus (23 st lägenheter), kedjehus (12 st lägenheter), radhus (10 st lägenheter), och villor (2 st lägenheter), på ytan som idag används som idrottsplats samt radhus (8 st), mot Skolbacken ovanför idrottsplatsen. Inom området ska också en skolidrottsplats inrymmas. Byggstarten planeras till 2009.

En förutsättning för att bostäder ska kunna byggas på nuvarande idrottsplats, är att denna ersätts med en ny, modernare och större idrottsplats. Parallellt med detta ärende drivs en planprocess, som gör det möjligt att åstadkomma denna ersättning genom att uppföra ett nytt sportcentrum med utökat innehåll bl.a. inomhushall på Prästängen i Sigtuna stad.

PLANDATA

Planområdets läge, areal och ägoförhållanden

Planområdet omfattar bl.a. Sigtuna IP och är beläget öster om Uppsalavägen vid infarten till Sigtuna stad, ca 500 meter från busstorget. Området ligger i den dalgång som leder in mot centrala Sigtuna. På höjden öster om idrottsplatsen ligger Varingaskolan och S:t Olofs skola. I nordöstra delen av området finns en återvinningsstation. Nordväst om området finns en bensinstation och i norr ett mindre verksamhetsområde. Planområdet är ca 4,0 ha och omfattar fastigheterna Sigtuna 2:150, Snöskatan 1 och 2, samt del av fastigheterna Sigtuna 2:227 och 2:151-153.

Sigtuna 2:227 ägs av KL Öst B AB (Kungsleden) . Övrig mark ägs av Sigtuna kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan 2002

I "Översiktsplan 2002" ligger området inom tätortsområde med krav på detaljplan. Området gränsar i söder till bevarandeområde med riksintresse för kulturmiljövård.

I "Bevarande och förnyelseplan av Sigtuna stad" gränsar området till kransområde som innehåller miljöer av stort värde. Ca 200 m längre söderut börjar det centrala bevarandeområdet.

Detaljplaner

Gällande detaljplan C 26 anger idrottsändamål, samt för fastigheterna Snöskatan 1 och 2 industriändamål (småindustri och handel).

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2007-04-16 § 68, att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för dels bostadsbebyggelse och dels en mindre skolidrottsplats. Planärendet skall hanteras med normalt planförfarande.

Samråd

Ett förslag till detaljplan har varit utsänt för samråd från den 3 december 2008 till och med 9 januari 2009. I samrådet har inget framkommit som kräver stora förändringar i detaljplaneförslaget. Detaljplaneförslaget har korrigerats enligt de påpekanden som gjorts i samrådsskedet.

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Planförslagets miljöpåverkan har bedömts vara av begränsad omfattning. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms heller inte strida mot några andra relevanta kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget bedöms inte leda till någon betydande påverkan på miljövärden eller till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet.

Planens genomförande kan inte heller antas medföra betydande miljöpåverkan enligt den behovsbedömning som gjorts i samråd med Länsstyrelsen. Någon formell miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) av detaljplanen, kommer därför inte utföras.



Befintligt område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark, vegetation och landskapsbild

Idag finns inom området en idrottsplats med fotbollsplan, löparbanor, längdhoppbana samt två tennisbanor. I öster sluttar området brant upp mot skolorna på höjden. Sluttningen är bevuxen med barrblandskog. Väster om idrottsplatsen och Uppsalavägen reser sig en skogsklädd brant upp mot Mjölnavägen.

Naturvärdet består av dalgången inramad av skogsklädda kullar, som leder ner mot Mälaren. De uppvuxna alléträden längs Uppsalavägen och mellan idrottsplatsen och tennisplanerna ska vårdas och bevaras.

I en inventering 1998 klassades en del av skogen på branten upp mot skolområdet som naturvårdsområde. Därefter har området påverkats av tillkomsten av Varingaskolan. Även det nu aktuella bebyggelseförslaget medför påverkan i form av viss avverkning, schakt och utfyllnader.

Naturvärdesbedömning av naturområdet mellan befintlig idrottsplats och skolområdet daterad 2008-03-28, bedömer områdets naturvärden till motsvarande klass 2, regionalt intresse. Detta motiveras av rödlistade arter, riklig förekomst av grov gammal tall samt viss förekomst av död ved av tall. Spår av den rödlistade skalbaggen Reliktbock har återfunnits

inom området. De rödlistade arterna är knutna till skogsbrynet med död ved. Skogsbrynet berörs mycket lite av planerade markåtgärder.

Geotekniska förhållanden

Marken nära den befintliga idrottsplatsen består av lera på morän. Marken för de åtta radhusen vid Skolbacken består av morän med inslag av berg. Området bedöms kunna bebyggas med normala grundläggningsmetoder.

Radon

Enligt markradonundersökning för Sigtuna kommun (Sveriges Geologiska Undersökning, SGU), bedöms planområdet utgöra normalriskområde för radon. För nya byggnader rekommenderas därför att radonskyddande utförande förbereds.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fasta fornlämningar, enligt skrivelse från Länsstyrelsen 2008-02-21.

Bebyggelseområden och friytor

Området gränsar till den del av Sigtuna stad som utgör riksintresse för kulturmiljövård. Inom planområdet finns, förutom ett litet klubbhus, ingen bebyggelse. Klubbhuset har inget dokumenterat kulturhistoriskt värde.

Väringaskolan och S:t Olofs skola ligger ca 20 meter högre än den planerade skolidrottsplatsen. Det är viktigt att kontakten mellan skolorna och skolidrottsplatsen blir så god som möjligt, trots den stora nivåskillnaden och branta terrängen. Möjligheten att anlägga en ny skolidrottsplats på höjden i nivå med skolorna finns ej p.g.a. naturförhållandena. Förutsättningarna att anlägga en gång- och cykelväg från Skolbacken ner till Pilsbovägen har undersökts. Denna kan ej uppfylla alla krav på handikapptillgänglighet, men kan ändå medföra en avsevärd förbättring av kontakten mellan bostäderna i Pilsbo och skolområdet. Den befintliga branta gångstigen i södra delen, mellan Uppsalavägen, idrottsplatsen och Skolbacken, behålls och förbättras.



Parallellperspektiv från nordväst illustrerar bebyggelseområdets skala och karaktär

Gestaltning

Planområdet ligger i ett vackert läge mellan kullarna norr om stadskärnan. Den långsträckta dalgången är som smalast i söder och vidgar sig norrut upp mot Pilsbo, där både äldre och nyare bebyggelse finns.

Planförslaget för området innehåller skolidrottsplats och ny bostadsbebyggelse. Den nya bebyggelsen får olika hustyper. Förslaget tar fasta på att lokalisera och gestalta bebyggelsen och skolidrottsplatsen på ett för platsen omsorgsfullt och naturligt sätt. Genom att förlägga den största mängden bostäder i norra delen, där området är som bredast, kan tillfarten till kvarteret ske från Pilsbovägen.

Bebyggelsen ligger med närhet till Pilsbobebyggelsen och är medvetet utformad i en variationsrik arkitektur med byggnader i olika storlek och uttryck. I väster, utmed Uppsalavägen och dess trädallé, uppförs två fristående flerbostadshus i tre våningar. Husen formges så att gaturummet bibehålls öppet och ljust med bevarade alléträd. De ligger på 15 meters avstånd från Uppsalavägen och cirka 1,5 meter lägre än vägen. De har entré mot kvartersgatan i öster och balkonger mot Uppsalavägen i väster. Husen innehåller totalt 23 lägenheter om ett till fyra rum och kök. Flerbostadshusen avses upplåtas med hyresrätt för seniorer (hushåll där minst en person är 55 år eller äldre).

Parallellt med Pilsbovägen förläggs två grupper med totalt 10 radhus i två plan. Husen har entréer från en kvartersgata och uteplatser, i söderläge, mot en gemensam grönyta med lekplats. I öster och söder fullbordas kvarteret med 12 kedjehus i två plan fördelade i två grupper som följer en radiell form.

I söder kompletteras området med två villatomter som en naturlig fortsättning på den befintliga villabebyggelsen utmed Uppsalavägen.

Det branta skogsbevuxna naturområdet i öster utgör en värdefull tillgång för lek och rekreation. På höjden i områdets sydöstra del förläggs 8 nya radhus i två våningar och ett souterrängplan. Radhusen blir en fortsättning av den radhusbebyggelse som finns utmed Skolbacken. Dessa får utblickar genom den bevarade vegetationen i västslutningen.

I områdets mitt förläggs skolidrottsplatsen, som får ett gynnsamt läge i förhållande till Varingaskolan och S:t Olofs skola. Söder om skolidrottsplatsen bevaras gångstigen och den gamla allévägen mellan Uppsalavägen och Skolbacken. Gångstigen leder upp mot skolorna genom det branta naturområdet i öster och mynnar i ett övergångsställe vid Skolbacken. Skolidrottsplatsen kommer att förses med stängsel samt belysning vilken kommer att släckas senast kl. 22:00.

Radhus, kedjehus och villor upplåts med äganderätt.

Solstudier är utförda för planerad bebyggelse. Dessa visar att det endast under korta perioder av vinterhalvåret uppstår skuggbildning som kan upplevas som besvärande för ett fåtal fastigheter i den nordöstra delen av området. Denna situation kan förbättras i samband med utförandet av planerad gång- och cykelväg mellan Pilsbovägen och Skolbacken då viss vegetation kommer att beröras av gallring. Flerbostadshusen öster om Uppsalavägen kan under vinterhalvåret delvis beröras av skuggbildning från den skogsbevuxna höjden väster om Uppsalavägen.

Fasaderna kläs med tegel, puts och träpanel. Takmaterialet på enbostadshusen utförs med slätfalsad plåt. Flerbostadshusen och villorna, som har en brantare takvinkel, utförs med röda takpannor.



Fotomontage med flerfamiljshus mot Uppsalavägen.

Gator och trafik

Trafikmatning

Det nya bostadsområdet på gamla idrottsplatsen trafikmatas norrifrån via Pilsbovägen. De enskilda bostäderna nås via en gemensam körslinga inom området. Skolidrottsplatsen får en infart för servicetrafik från Uppsalavägen och de två villatomterna nås från en förlängning av lokalgatan parallellt med Uppsalavägen. Radhusgruppen vid Skolbacken nås från Skolbacken via små parkeringsgårdar. Vid Pilsbovägen i norr skapas ett område betecknat med "T" (Trafik) på plankartan. Detta område kan på sikt ge plats för parkeringsplatser. Tills vidare kan befintlig återvinningsstation flyttas till denna plats.

Kollektivtrafik

Planområdet är beläget 400-600 meter från busstorget. Uppsalavägen trafikeras av buss SL 575 och 557 samt UL 883 och 804. Buss SL 575 trafikerar även Pilsbovägen.

Trafikmängd

Den nya bostadsbebyggelsen vid nuvarande idrottsplatsen beräknas alstra ca 150 trafikrörelser per dygn. De nya bostäderna mot Skolbacken beräknas alstra ca 45 trafikrörelser per dygn.

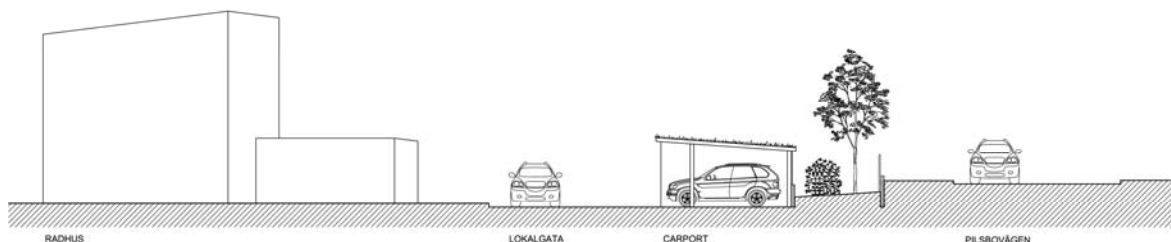
Skolbacken utgör angoringsgata till skolområdet. Föräldrar som lämnar och hämtar barn alstrar mycket trafik morgon och eftermiddag. För att minska konflikter, styra upp trafikbeteendet och höja trafiksäkerheten för barn och övriga gångtrafikanter skapas en ny vändmöjlighet på Skolbacken i anslutning till befintligt korsande gångstråk.

Parkering

Parkering för de nya bostäderna anläggs i anslutning till respektive fastighet. I området vid korsningen Uppsalavägen/ Pilsbovägen får kedjehus och radhus två bilplatser per hushåll varav en med carport. Flerfamiljshusen får en carportplats per hushåll vilket bedöms tillräckligt med tanke på den boendekategori (seniorbostäder) som

bostäderna vänder sig till. Antal besöksplatser är 7 st. Totalt antal bilplatser i det nedre området är 74 st.

Radhusen vid skolbacken får två bilplatser per hushåll varav en med carport. Antal besöksplatser är 4 st. Totalt antal bilplatser vid Skolbacken är 20 st. Villorna kan ha två bilplatser per hushåll.



Carport mot Pilsbovägen

Bostäderna mot Skolbacken placeras delvis på en parkeringsyta som idag används av skolpersonal. Dessa parkeringsplatser ersätts genom en utvidgning av Väringaskolans parkering ut i skogsbacken. Denna utvidgning kräver noggrann terränganpassning, så att intrång i naturmark, höga stödmurar, branta slänter m.m. minimeras.

Parkeringsanläggningen vid Väringaskolan utförs till viss del som parkeringsdäck i två plan med totalt 44 platser, vilka samutnyttjas av båda skolorna. 22 p-platser avsätts till kommunen och 22 p-platser avsätts till Väringaskolan. Fem gästparkeringar till skolorna anläggs som kantparkering vid Skolbackens västra sida. Skolornas behov av mopedparkering kan tillgodoses.

Störningar

Den relativt stora trafikmängden och busstrafiken på Uppsalavägen ger upphov till störningar i form av trafikbuller m.m. Trafikbullerutredningen daterad 2008-11-06 utvisar att planerad bebyggelse medför godkända ljudnivåer i bostadsmiljön. Flerbostadshusen ska planeras så att lägenheterna har minst hälften av boningsrummen mot tyst sida. Vid projektering av bostadshusen skall väggkonstruktioner, fönster, uteluftdon m.m. väljas med omsorg, samt inglasning av balkonger övervägas.

Bensinstationen vid Uppsalavägen, mitt emot Pilsbovägen, bedöms inte utgöra något hinder för föreslagen bebyggelse, då avståndet från bränslepumpar till bostadshus överstiger 50 meter. Minst 50 m är ett standardkrav enligt Räddningstjänsten.

I övrigt se utförd översiktlig riskanalys dat. 2008-10-17.

Verksamhetsområdet norr om Pilsbovägen består av ett klockgjuteri, en byggnadsfirma och postens företagscenter. Gällande detaljplan för detta område har en bestämmelse som medger etablering av verksamheter som inte medför olägenheter eller störningar för närboende. Inslag av arbetsplatser av denna typ kan vara berikande för bostadsområdet som helhet.

Tillgänglighet

Gångförbindelsen mot Sigtunas centrala delar är lättillgänglig och följer Uppsalavägen, dels via en befintlig gång-/cykelbana, dels via lokalgatan parallellt med Uppsalavägen. Inom gångavstånd från den nya bostadsbebyggelsen finns Sigtuna stadskärna med sitt utbud av butiker, restauranger och övrig service.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ansluts till kommunalt VA-nät med (enligt VA-utredning) tillräcklig kapacitet.

Dagvatten

Dagvatten inom området tas om hand genom befintliga ledningar som bedöms ha tillräcklig kapacitet enligt VA-utredningen dat. 2008-10-06. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) omöjliggörs p.g.a. kraftigt lermättad jord inom området.

Värme

Området har möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät eller värmeförsörjas via värmepumpsystem.

El

Planområdet elförsörjs via Vattenfalls befintliga elnät. Befintlig elnätstation har otillräcklig kapacitet för tänkt bebyggelse och kompletteras därför med ytterligare en elnätstation inom föreslaget E-område, för att säkerställa framtida elbehov.

Tele

Ett mindre uppvärmt utrymme för telecentral krävs i anslutning till de nya bostäderna.

Avfall

Avfallshanteringen skall följa kommunens riktlinjer. Avfallshantering förbereds med utrymmen för två separata kärl då utsortering av matavfall påbörjas i Sigtuna kommun under 2009. Rad-, kedjehus och villor skall ha egna sopkärl. Flerbostadshusen vid Uppsalavägen får ett gemensamt närliggande miljöhus.

BARNKONSEKVENSER

Planområdet, med sin centrala yta för lek och närliggande natur, kommer att ge god tillgång på utrymmen för lek och rekreation för barn. Skolidrottsplatsen är tillgänglig för allmänheten när skolorna inte behöver den för sina verksamheter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden slutar 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.
Fastighetsplan F:72 samt F:78 skall upphävas.
Sigtuna kommun är huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE I PROJEKTET

Detaljplanen är utarbetad av Stadsbyggnadskontoret i samarbete med Sigtunaarkitekter AB/ Bengt Jerström, arkitekt SAR/MSA och FOKUS arkitektur AB/ Hans Suominen, arkitekt SAR/MSA.

Märsta den 16 juni 2009

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Ingela Ohrstedt
Planarkitekt



Detaljplan för

RÅDMANSÄNGEN

omfattande fastigheterna Sigtuna 2:150,
Snöskatan 1 och 2 samt del av fastigheterna
Sigtuna 2:227 och 2:151-153, Sigtuna stad och
kommun, Stockholms län

Antagandehandling

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TILL DETALJPLANEN HÖR FÖLJANDE HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser	2009-03-24
Planbeskrivning	2009-03-24
Genomförandebeskrivning	2009-03-24
Samrådsredogörelse	2009-03-24

Övriga handlingar

Trafikbullerutredning	2008-04-18 rev. 2008-11-06
Miljöchecklista	2007-05-03
Fastighetsförteckning	2009-02-17
Naturvärdesbedömning	2008-03-28
Översiktlig riskanalys	2008-10-16, rev 2008-10-17
VA-utredning	2008-10-06

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen – beräknade tider:

- Utställning april 2009
- Beslut om godkännande, Bygg- och Trafiknämnden juni 2009
- Antagande Kommunfullmäktige augusti 2009

Planområdet kommer att byggas ut etappvis utifrån marknadens efterfrågan.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum då planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning – huvudmannaskap

Ansvar för plangenomförande har PEAB Bostad AB enligt köpeavtal beträffande bostäder.

Kommunala anläggningar inom natur- och idrottsområden bekostas av kommunen. Sigtuna kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen är markägare av obebyggd mark och kommer att sälja kvartersmark för bostadsändamål i enlighet med upprättat köpeavtal.

Skötselansvar för x-område åvilar den gemensamhetsanläggning som skall bildas för gemensamma anordningar inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Avstyckningen ska ske för bildandet av bostadsfastigheter och fastighet för parkeringsändamål. Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter för teknisk försörjning får vid behov tillskapas inom kvartersmark.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare och/eller ledningshavare.

Kommunala VA-ledningar inom kvartersmark skall säkerställas genom U-områden.

Kvartersmark som skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik (x-område) skall upplåtas genom avtalsservitut.

Avtalsservitut bildas för att möjliggöra Varingaskolans tillfart till p-platser på nedre delen av p-däck.

Avtalsservitut bildas för att ge kommunen tillgång till p-platser på nedre delen av p-däck.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal skall tecknas om att PEAB Bostad AB svarar för utbyggnad av kommunaltekniska anläggningar inom planområdet, vilka överläts till kommunen efter färdigställandet och godkänd slutbesiktning.

Avtal om fastighetsreglering mellan Sigtuna kommun och KL Öst B AB skall träffas.

Avtal för utförande av p-däck skall tecknas mellan kommunen och PEAB Bostad AB.

Avtal skall träffas mellan Vattenfall och PEAB Bostad AB för de förändringar som krävs vid genomförandet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

Märsta den 16 juni 2009

Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef

Ingela Ohrstedt
Planarkitekt



Detaljplan för

Rådmansängen

omfattande fastigheterna Sigtuna 2:150,
Snöskatan 1 och 2 samt del av fastigheterna
Sigtuna 2:227 och 2:151-153 i Sigtuna stad och
kommun, Stockholms län

Antagandehandling

UTLÅTANDE

UTSTÄLLNINGENS FÖRFARANDE

Ovanstående detaljplan har ställts ut för granskning enligt 5 kap. 23 § i Plan- och Bygglagen (PBL). Utställningstiden har pågått från den 8 april till och med den 6 maj 2009. Aktuella handlingar har under denna tid funnits tillgängliga i Kommunhusets entréhall i Märsta samt på Drakegården i Sigtuna under ordinarie öppettider.

YTTRANDEN UTAN ERINRAN

Länsstyrelsen Stockholms län

Luftfartsverket Stockholm-Arlanda

Transportstyrelsen

Försvarmakten

Komfast

TeliaSonera Scanova Access AB

Hyresgästföreningen i Sigtuna

Vattenfall Eldistribution AB

Kultur- och Fritidsnämnden

SAMMANFATTNING AV INKOMNA YTTRANDEN MED SYNPUNKTER

Inkomna yttranden kan läsas i sin helhet på Stadsbyggnadskontoret.

1. Lantmäterimyndigheten

Påpekar att en bestämmelse saknas i planbestämmelserna.

Kommentar

Plankartan skall justeras.

2. Brandkåren Attunda

Refererar till utställningsyttrande och har inget övrigt att tillägga.

Kommentar

Brandkårens tidigare synpunkter har tillgodosetts genom en översiktlig riskanalys. Bebyggelsen är anpassad till Räddningstjänstens krav.

3. AB Storstockholm Lokaltrafik (SL)

Hänvisar till tidigare yttrande i ärendet och har inga ytterligare synpunkter.

Kommentar

Kommentarer blir desamma som vid utställningsförfarandet enligt följande: En trafikbullerutredning daterad 2008-04-18/rev 2008-11-06 har utförts. Den visar att bostäderna kan placeras och utformas så att ljudnivåerna blir acceptabla i bostadsmiljön. Flerbostadshusen och villorna utformas så att den ekvivalenta ljudnivån blir högst 50 dBA utanför minst hälften av boningsrummen.

4. AB Fortum Värme samägt med Stockholms Stad

Hänvisar till yttrande 2007-11-30 under programsamrådet samt påpekar att befintlig fjärrvärmeledning behöver flyttas och att u-området behövs för den flyttade ledningen och befintlig fjärrvärmekammare. Om fjärrvärmekammare och flyttad ledning hamnar på kvartersmark skall ledningsrätt alternativt servitut upprättas. Planerad bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet.

Kommentar

Flyttning av fjärrvärmeledning ingår i områdets kommande utbyggnadsarbeten. U-område för befintlig fjärrvärmekammare finns på plankartan. Fjärrvärmeledningens nya sträckning säkerställs genom att avtal om ledningsrätt tecknas.

5. Kultur- och Fritidsnämnden

Har inga ytterligare synpunkter i ärendet.

Oppositionen motsätter sig i särskild skrivelse redovisad förtätning och expansion i Sigtuna stad.

Kommentar

Ingen åtgärd.

6. Samling för Sigtuna (SFS) och Moderaterna i Sigtuna

Protesterar i en gemensam skrivelse mot planen med liknande synpunkter som under samrådsskedet. Man anför bl.a.

- 1) Infarten till Sigtuna stad via Uppsalavägen får till stor del sin prägel av den vackra bergssluttningen från gamla IP upp mot Skolbacken och den öppna ytan mellan vägen och berget mot Brännbo. Den öppna ytan behövs för att skapa balans i stadsbilden.
- 2) Närheten till bensinstationen på Uppsalavägen gör området olämpligt för bostadsbebyggelse i denna skala.

- 3) Trafikintensiteten på Uppsalavägen är omfattande. Buller och vibrationer för, att vi anser det klart olämpligt att bygga bostäder här! Att dessutom föreslå trevåningshus med balkonger som vetter ut mot Uppsalavägen är obegripligt.
- 4) Ytterligare en omständighet som gör området olämpligt för bostäder är det faktum att solen sällan orkar upp ovanför kanten under vinterhalvåret. Bostäder som till stor del hamnar i mer eller mindre permanent skugga under halva året kan knappast kallas välplacerade.
- 5) Trafiksituationen på Skolbacken är, precis som vid varje skola nuförtiden, mycket intensiv morgon och eftermiddag. Att ytterligare spä på situationen genom att bygga bostäder på befintlig parkeringsplats och därigenom öka antalet trafikrörelser är inte acceptabelt. Förtätningen i detta område blir därmed synnerligen diskutabel.

Sammantaget gör detta att vi anser att Sigtuna idrottsplats borde bevaras som idrottsplats och rustas upp till en nivå där skol- och spontanidrott kan fortsätta att förekomma.

Kommentar

- 1) *Bebyggelsen inom planområdet är småskalig och varierad och bedöms ta rimlig hänsyn till omgivande kulturmiljö.*
- 2) *En översiktlig riskanalys har utarbetats för planförslaget. Bebyggelsens placering är anpassad till Räddningstjänstens krav.*
- 3) *En trafikbullerutredning daterad 2008-04-18/rev 2008-11-06 har utförts. Den visar att bostäderna kan placeras och utformas så att ljudnivåerna blir acceptabla i bostadsmiljön. Flerbostadshusen och villorna utformas så att den ekvivalenta ljudnivån blir högst 50 dBA utanför minst hälften av boningsrummen.*
- 4) *Solstudier är utförda för planerad bebyggelse. Dessa visar att det endast under kortare perioder av vinterhalvåret uppstår skuggbildning, som kan upplevas som besvärande för ett fåtal fastigheter. Vid plangenomförandet kommer en viss vegetation att beröras av gallring, vilket kan bidra till minskad skuggbildning.*
- 5) *Trafiksituationen vid Skolbacken upplevs idag stundtals som besvärande och osäker. Den nya tänkta utformningen av Skolbacken med vändplaner och förbättrade gång- och cykelförbindelser bedöms avsevärt förbättra trafikmiljön i området. De tillkommande 8 radhusen vid Skolbacken bedöms endast påverka trafikrörelserna marginellt.*

Föreslagen skolidrottsplats uppfyller alla krav som ställs på en sådan. Huvudidrottsplatsen, som för närvarande är under uppförande vid Prästängarna, beräknas stå färdig under 2009. Bostadsbebyggelsen har planerad byggstart 2010. Befintlig idrottsplats vid Rådmansängen kan fortsätta att fungera i sin nuvarande form till dess.

7. Folkpartiet Liberalerna

Framför att resultatet av pågående tätortsanalys bör föreligga innan planförslaget förs vidare till KF.

Synpunkter på redovisat förslag:

- 1) Planområdet gränsar i söder till ett bevarandeområde med riksintresse för kulturmiljövård. I "Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad" gränsar området dessutom till kransområde, som innehåller miljöer av stort värde. I redovisat för-

slag till detaljplan anser vi att man inte beaktat dessa förutsättningar i tillräckligt stor utsträckning.

- 2) Ser man till helheten av Pilsbo- och Rådmansängens områdenas utformning känns det viktigt att en gemensam utformningskaraktär bör eftersträvas. Färgval, taklutningar, fasadstrukturer m.m. bör samordnas mellan områdena så, att man får ett område med en "mjuk övergång" till den stadsdel som är klassad som riksintresse för kulturvården.
- 3) Flerfamiljshuset bör flyttas så, att de kommer längre från Uppsalavägen så, att störningar från trafiken kan undvikas i större utsträckning. Radhusbebyggelsen kan begränsas i viss mån för att möjliggöra detta.
- 4) Man kan även diskutera om trevåningshus är lämpliga inom detta område, som (enligt plan beskrivningen) i övrigt redovisas med hus i två plan (detaljplane-kartan saknar våningsredovisning). Detta kan även motiveras med hänsyn till att dalgångens karaktär inte ska förändras i alltför stor omfattning. Detta betraktelsesätt har givits mycket stor betydelse i planprogrammet för Märsta Port och borde därför kunna gälla även för detta planområde.
- 5) Äldredelegationen har redovisat sitt uppdrag om mellanboendeformer i ett delbetänkande den 19 december 2007 (se Äldredelegationens hemsida). En del av lägenheterna bör - med hänvisning till delegationens förslag till mellanboendeformer - förutom föreslaget seniorboende även kunna utnyttjas för s.k. trygghetsboende. Plats bör därför finnas även för gemensamhetsutrymmen, som betjänar både seniorbostäderna och de för trygghetsboendet.

Kommentar

Arbetet med tätortsanalysen för Sigtuna stad är i sin slutfas och beräknas kunna presenteras omkring halvårsskiftet 2009. I detta arbete har ingenting framkommit, som motsäger bostadsbebyggelse på Rådmansängen.

- 1-2) Bebyggelsen inom planområdet är småskalig och varierad och bedöms ta rimlig hänsyn till omgivande kulturmiljö.*
- 3) Se kommentar under Samling för Sigtuna (SFS) och Moderaterna i Sigtuna.*
- 4) Plankartan anger 3 våningar. I övrigt se kommentar under punkt 1 och 2.*
- 5) Flerfamiljshuset vid Uppsalavägen kan genom sin funktion anpassas för bl.a. seniorboende och tillhörande utrymmen.*

STADSBYGGNADSKONTORETS STÄLLNINGSTAGANDE

Inkomna synpunkter i samband med utställning och samråd föranleder nedanstående justering av detaljplanen.

På plankartan tas beteckningen Lr bort då den avser ledningsrätt för numer borttagen luftledning för el.

Beteckningen u för befintlig fjärrvärmekammare har förtydligats.

SYNPUNKTER SOM EJ TILLGODOSETTS UNDER PLANPROCESSEN

	Sakägare enligt fastighetsägarförteckning
Yttranden som inkommit under programsamrådet	
Folkpartiet Liberalerna i Sigtuna kommun	
Moderata Samlingspartiet	
Samling för Sigtuna	
Väringaskolan/Thomas Gidlund, förvaltare	
Birgitta Sturk, anställd St Olofs skola	
Väringaskolans föräldraförening	
Fredrik Björck, Sigtuna 2:188	X
Yttranden som inkommit under plansamrådet	
Sigtuna Hembygdsförening	
Folkpartiet Liberalerna (FP)	
Samling för Sigtuna gnm L Björling	
Kommunala Pensionärsrådet (KPR)	
SPF Sigtuna gnm G Englesson	
PRO Sigtuna gnm N Westberg	
Fredrik Björck, Sigtuna 2:188	X
Christer Volby, Sigtuna 2:189	X
Lena Bergman-Rydén, Sigtuna 2:190	X
Helena Nyrén	
Karin Persson Flodin	
Yttranden som inkommit under utställningen	
Samling för Sigtuna (SFS) och Moderaterna i Sigtuna	
Folkpartiet Liberalerna	

Märsta 16 juni 2009

Greger Garnvall

Plan- och bygglovchef