

Detaljplan för bostäder vid Tvillingbackarna

PLANBESKRIVNING



Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
Detaljplanens syfte	2
Syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	4
Hela detaljplan	5
Genomförandetid	7
Allmän plats	8
Kvartersmark	9
Befintligt	13
Ärendeinformation	14
Motiv till detaljplanens regleringar	15
Motiv till reglering	16
Genomförandefrågor	20
Mark- och utrymmesförvärv	21
Fastighetsrättsliga frågor	22
Tekniska frågor	24
Ekonomiska frågor	26
Organisatoriska frågor	28
Annat	30
Planeringsunderlag	31
Kommunala	32
Utredningar	33
Regionala	34
Planeringsförutsättningar	35
Kommunala	36
Regionala	40
Riksintressen	41
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	42
Miljökvalitetsnormer	43
Miljö	44
Hälsa och säkerhet	46
Geotekniska förhållanden	49
Hydrologiska förhållanden	52

Kulturmiljö	53
Fysisk miljö	54
Teknik	55
Service	57
Trafik	58
Konsekvenser	59
Fastigheter och rättigheter	60
Natur	61
Miljö	63
Miljökvalitetsnormer	68
Hälsa och säkerhet	69
Sociala	71
Riksintresse	73
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	74
Trafik	75
Annat	76

Planbeskrivning

Avsnittets innehåll

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

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Detaljplanens syfte

Avsnittets innehåll

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

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småskalig villabebyggelse med gemensam kvartersgata, gemensamhetshus och mötesplatser, på del av fastigheten Aludden 1:7. Planen syftar även till att ge förutsättningar för god dagvattenhantering och bebyggelse som är anpassad till platsens terräng och karaktär.



Illustrationsplan med möjlig ny bebyggelse. Planområde markerat med svart streckad linje. Lundgren Guldhammer arkitekter.

Beskrivning av detaljplanen

Avsnittets innehåll

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

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Hela detaljplan

Till detaljplanen hör följande handlingar.

- Plankarta
- Planbeskrivning
- [Undersökning om betydande miljöpåverkan \(samrådshandling\)](#)
- [Naturvärdesinventering och spridningsanalys \(Cowi 2024\)](#)
- [Fördjupade artinventeringar \(Cowi 2024\)](#)
- [Geoteknik PM \(Lektus, 2023\)](#)
- [Markteknisk miljöundersökning PM \(Lektus, 2023\)](#)
- [Markteknisk undersökningsrapport \(MUR\) \(Lektus, 2023\)](#)
- [Dagvattenutredning inkl bilagor \(Cowi, 2024\)](#)
- [VA-utredning inkl bilagor \(Cowi, 2024\)](#)

Övergripande gestaltningsidé

Planen möjliggör för uppförande av 11 naturnära småhus med goda förutsättningar för social gemenskap och rekreation.

Bostadshusen placeras i ett organiskt mönster anpassat efter topografin och angränsande skogsområde i väster. Varje hus angörs från den nya kvartersgatan som ansluter till

Tvillingbackarna norr om planområdet. Kvartersgatan planeras utformas som shared space med låg hastighet. Kvartersgatan kantas i öster av ett öppet grönt dagvattendike som fungerar avskärande mot omgivande höjder, men även har funktionen av att fördröja och rena dagvatten. I planområdets sydöstra del finns möjlighet att bredda diket och låta detta övergå i en torrdamm.

Småhusområdet tillvaratar naturliga terräng- och naturförhållanden och bevarar, i så hög utsträckning som möjligt, skogen som har höga ekologiska och rekreativa värden. De privata trädgårdarna har direktkontakt med skogen. Som kontrast, möter villorna mot öster en mer social karaktär på kvartersgatan som innehåller gemensamma målpunkter och mötesplatser som gynnar grannskapet.



Visionsbild. Illustration över möjlig ny bebyggelse. Lundgren Guldhammer arkitekter

Varför detaljplanen behövs

Beslut om planuppdrag togs av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott 8 mars 2022 § 15. I och med detta gavs samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att genom planläggning pröva förutsättningarna för småhusbebyggelse inom del av fastigheten Aludden 1:7. En markanvisningstävling genomfördes mellan mars och juni 2023 i syfte att hitta en aktör för projektet. Beslut om godkännande av markanvisningsavtal fattades av kommunstyrelsen den 4 september 2023 § 98.

Bakgrunden till projektet är att kommunen har identifierat ett behov av att underlätta omflyttning inom befintligt bostadsbestånd. Projektet riktar sig därför särskilt till en äldre målgrupp eller hushåll utan barn med önskan om att bo i en mindre villa med närhet till natur och rekreation och god tillgång till service.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft. Genomförandetiden är satt med hänsyn till den tid som anges i tidplanen för utbyggnad av området.

Allmän plats

Allmän plats inom planen utgörs av naturmark samt en mindre del gatumark (del av Broholmsvägen).

Huvudmannaskap

Sigtuna kommun är huvudman för allmän plats natur inom detaljplanen. För allmän plats gata (del av Broholmsvägen) är Sigtuna kommun inte huvudman. Broholmsvägens vägsamfällighet ansvarar för drift och underhåll av gatan.

Kvartersmark

Planförslaget möjliggör för ett småhusområde som bildar en ny årsring till närområdets 1970- till 00-talsarkitektur. Bostäderna är i den mindre skalan men planen medger viss flexibilitet i boendeyta. Avsikten är att uppföra 11 enbostadshus med ca 120-170 kvm byggnadsarea, på bostadsfastigheter av storleken ca 600-800 kvm. Detta ger en maximal exploateringsgrad på mellan 25-33% per bostadsfastighet. Den genomsnittliga exploateringsgraden vid uppförande av 11 bostadshus blir ca 20 % per bostadsfastighet.

Bostäderna utformas som enplansvillor med en takhöjd som möjliggör ett kompletterande sovloft. Intill bostadshusen mot kvartersgatan planeras för carports och förråd. De nytilkomna fastigheternas trädgårdar riktar sig mot skogen, och gränsen mot den allmänna platsmarken markeras med ett avskärande dike på naturmark. Planförslaget möjliggör för såväl nyanlagda trädgårdar som mer obearbetade naturtomter.



Illustrationsplan med möjlig ny bebyggelse. Bostadshusen på bilden har en byggnadsarea på ca 140 kvm. Planområde markerat med svart streckad linje. Lundgren Guldhammer arkitekter.

Bostadsområdets centrala punkt är torget där plats finns för exempelvis orangeri, grillplats, terrass och boulebana. Gemensamhetshuset blir ett komplement till bostaden och möjliggör för sammankomster med grannar eller besökande, men ger också utrymme för delningsfunktioner såsom verktygspool, paketboxar eller lådcyklar. Från torget planeras för en nyanlagd

smal naturstig som leder in till den intilliggande skogen. Längst ner på den södervända slänten mot Broholmsvägen möjliggörs för en grönyta med sittplatser och fruktträd.

Exploatörens förslag på nybyggnation utgår från en arkitektur som hämtar inspiration från naturen, skogen och Sigtunas stadskärna. Villorna utförs som moderna skogsvillor i trä med detaljer som bygger på kvaliteter och värden som återfinns i gamla Sigtuna. Tegeltak med skorsten, fasad i faluröd lockläktspanel och detaljer i snarlik röd kulör. Mot skogen övergår taket i ett inglasat uterum.

Byggnadernas utformning regleras på plankartan genom bestämmelser om fasad- och takmaterial, -kulör, taklutning, byggnadsarea samt reglering av stödmurar/terrassering.





Visionsbild. Illustration över möjlig ny bebyggelse. Lundgren Guldhammer arkitekter.

Befintligt

Planområdet är beläget i Sigtuna stad, norr om Prästängarnas sportfält. I dagsläget utgörs området, del av Broholmsvägen undantaget, av oexploaterad mark; tidigare jordbruksmark som växt igen med åren. Marken inom planområdet ägs av Sigtuna kommun.

Fastighetsindelning

Planområdet utgörs av del av den kommunala fastigheten Aludden 1:7. Planområdet gränsar till Sjudargården 1:10 i väster, Sigtuna 2:152 och Prästängen 1:1 i norr, och Sigtuna 2:239 i söder – samtliga fastigheter ägs av Sigtuna kommun. I sydväst gränsar planområdet till Aludden 1:28 och Aludden 1:91 som är i privat ägo. I öster gränsar planområdet till Aludden 1:92 som ägs av Brf Tvillingen 1.

Planområdesgränsen sammanfaller med fastighetsgräns i öster mot Aludden 1:92 och i sydväst mot Aludden 1:28 och 1:91.



Flygfoto med fastighetsgränser (Lantmäteriet). Planområdesgräns markerad med vit streckad linje.

Ärendeinformation

I detta avsnitt presenteras samlad ärendeinformation för detaljplanen:

- Kommunens namn: Sigtuna kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för bostäder vid Tvillingbackarna omfattande del av Aludden 1:7 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län.
- Kommunens diarienummer för detaljplanen: KS/2022:71
- Beslut om samråd av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 4 juni 2024 § 23
- Detaljplanen påbörjades genom beslut om planuppdrag den 8 mars 2022 §15 av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott
- Laga kraft-datum: (inte vunnit laga kraft ännu)

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

Motiv till detaljplanens regleringar

Avsnittets innehåll

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

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Motiv till reglering

Användningsbestämmelser

Allmän plats

Områden betecknat med "NATUR" syftar till att bevara omgivande naturområden med höga naturvärden och rekreativa värden. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Områden betecknat med "GATA" syftar till att användningen gata ska tillåtas inom området. Ytan är en del av Broholmsvägen och omfattas av planområdet på grund av att ytan i dagsläget inte är detaljplanlagd. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p

Kvartersmark

Områden betecknat med "B" syftar till att möjliggöra för byggnation av bostäder. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

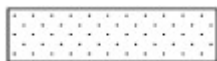
Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

dike₁ - Inom område betecknat med "dike₁" ska dike för hantering av dagvatten anläggas. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvatten från allmän platsmark och fastigheter utanför planområdet inte rinner in till de nya fastigheterna och skapar olägenhet för dessa. PBL 4 kap. 12§

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



Områden som prickat enligt beteckning får inte förses med byggnad. Bestämmelsen begränsar möjligheten att bebygga planområdet mot allmän platsmark (natur), på mark reserverad för underjordiska ledningar och på mark avsedd för kvarterets gemensamma dagvattenhantering, kvartersgata och grönytor. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är 6 meter. Bestämmelsen syftar till att inom egenskapsområdet möjliggöra bostäder i ett plan med möjlighet till loft, respektive gemensamhetshus i en våning. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Största lutning är 8 %. Bestämmelsen syftar till en utformning av kvartersgatan som möjliggör för sopbil att stanna längs gatan. PBL 4 kap. 10 §

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Bestämmelsen syftar till att göra marken tillgänglig för service av befintliga VA-ledningar, samt nya servicer fram till förbindelspunkt vid fastighetsgräns. Träd ska ej planteras inom området. Planteras buskar ska avtal med Sigtuna Vatten & Renhållning AB finnas gällande friskrivning om kostnad av återställande. PBL 4 kap. 6 §

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g_1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning för parkändamål. Bestämmelsen syftar till att reservera mark för gemensamma park- och grönytor. PBL 4 kap. 18 §

g_2 - Markreservat för gemensamhetsanläggning för väg och parkering. Bestämmelsen syftar till att reservera mark för kvartersgata inklusive Gång- och cykelväg, vändplan och yta för gemensam markparkering. PBL 4 kap. 18 §

g_3 - Markreservat för gemensamhetsanläggning för gemensamhetshus. Bestämmelsen syftar till att reservera mark för uppförande av gemensamhetslokal och mötesplats. PBL 4 kap. 18 §

Placering

p_1 - Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns till annan bostadsfastighet och minst 3 meter från gemensamhetsanläggning för väg. Komplementbyggnad får placeras i fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra friliggande villabebyggelse inom området i enlighet med illustrationer i planbeskrivningen. PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud har lagts i gränsen mellan allmän plats GATA (Broholmsvägen) och kvartersmark för bostäder i syfte att förhindra att bostadsfastighet angörs via Broholmsvägen. PBL 4 kap. 9 §

Takvinkel

o_1 - Takvinkel för bostadshus ska vara mellan 23 och 35 grader.

Bestämmelsen syftar till att tillåta bostadshus i en våning med möjlighet till sovloft, samt att byggnadsvolymerna gestaltningsmässigt ska relatera till äldre bebyggelse i gamla Sigtuna. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

o_2 - Takvinkel för ska vara mellan 23 och 35 grader. Bestämmelsen syftar till att gemensamhetshus ges en gestaltning som är sammanhängande med övrig bebyggelse inom planområdet. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p

Utformning

f_1 - Endast enbostadshus. Carport/garage får utföras vidbyggd. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

f_2 - Stödmurar får vara som högst 0,7 meter höga. Minsta avstånd mellan stödmurar vid terrassering är 3 meter. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostadsfastigheter som är väl integrerade med omgivande naturmark. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

f_3 - Stödmurar får vara som högst 0,7 meter höga. Minsta avstånd mellan stödmurar vid terrassering är 2 meter. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för bostadsfastigheter som är väl integrerade med omgivande naturmark. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

f_4 - Fasader ska utföras i trä i faluröd kulör. Tak ska utföras i tegel alternativt plåt, kulör röd. Del av byggnad som utgör uterum ska till övervägande del utföras i glas. Bestämmelsen syftar till att ge bostadsområdet en sammanhållen gestaltning i enlighet med projektets gestaltningskoncept. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

f_5 - Endast gemensamhetshus. Bestämmelsen ska möjliggöra för byggnad för gemensamma funktioner såsom exempelvis gemensamhetslokal, verktygsförråd eller cykelverkstad. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Utförande

Minst 60 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. (Begränsas av användningsgräns). Bestämmelsen avser hela användningsområdet och syftar till att skapa goda förutsättningar för dagvattenhantering inom kvartersmark, samt bidra till områdets gröna karaktär. PBL 4 kap 16 §

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 100 m² inom egenskapsområdet. Bestämmelsen ska möjliggöra för uppförande av gemensamhetslokal för funktioner såsom förråd, delandetjänster, social samvaro, möten etc. PBL 4 kap. 11§ 1 st 1 p

e₂ - Högst 11 enbostadshus och 11 komplementbyggnader får uppföras inom användningsområdet. PBL 4 kap. 11§ 1 st 1 p

e₃ - Största byggnadsarea är 170 m² per enbostadshus och 30 m² per carport eller komplementbyggnad. PBL 4 kap. 11§ 1 st 1 p

Planens avgränsning

I planområdet ingår den kvartersmark som krävs för tänkt exploatering. I planområdet ingår även viss naturmark öster och väster om kvartersmarken, vilket motiveras av att exploateringen kräver att avskärande diken ska anläggas inom denna yta. Planområdet omfattar även en mindre del allmän plats gata (del av Broholmsvägen) vilket motiveras av att denna yta i dagsläget ej är detaljplanelagd.

Genomförandefrågor

Avsnittets innehåll

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

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

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

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Mark- och utrymmesförvärv

Detaljplanen innebär ingen rätt till inlösen enligt 14 kap. 14-16 §§ PBL. Sigtuna kommun, som är huvudman för allmän plats natur i detaljplanen, äger all mark inom planområdet. Detaljplanens genomförande innebär inte heller rätt till inlösen enligt 6 kap. 13-16 §§ PBL.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av planförslaget innebär att Aludden 1:7 kan styckas av med upp till 11 fastigheter för enbostadshus. Kvartersgata och de gemensamma ytorna ska utgöras av gemensamhetsanläggningar.

Förrättningskostnaden betalas av exploatören. Exploatör ansöker om förrättning.

Rättigheter

I planområdets östra och södra del finns idag VA-ledningar som avses ligga kvar i befintligt läge. För att säkerställa tillgång till ledningarna reserveras i plankartan mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, betecknat u_1 i plankartan. U-området omfattar det befintliga ledningsstråk som löper i nord-sydlig riktning (dricks- samt spillvatten) samt befintlig dagvattenledning i planområdet södra del. U-området omfattar även kvartersgatan eftersom tillgång till denna mark kommer krävas för VA-servicer fram till förbindelsepunkt vid vardera fastighet.

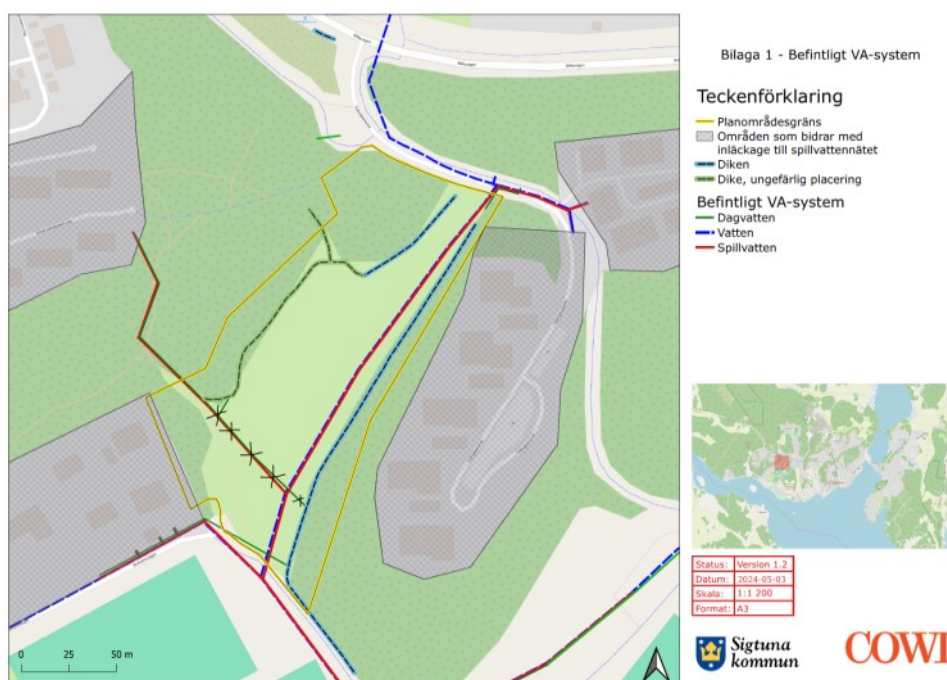


Illustration över befintligt VA-system, VA-utredning (Cowi, 2024) bilaga 1.
Överkryssad ledning ska flyttas söderut för att göra plats för nya byggnader.

Sigtuna Vatten & Renhållning AB (SIVAB) och exploatören är överens om att göra en ansökan om att bilda ledningsrätt till förmån för SIVAB. Ledningsrätt för vatten- och spillvattenledning söks och bekostas av SIVAB.

Tekniska frågor

I detta avsnitt beskrivs genomförandet av detaljplanen som avser anläggningar och infrastruktur av teknisk karaktär.

Tekniska åtgärder

Utöver allmänt VA finns inga kända ledningar inom planområdet. U-område reserveras i plankartan för det befintliga ledningsstråk som löper i nord-sydlig riktning (dricks- och spillvatten), samt för ledningar i planområdet södra del (dagvatten). U-området omfattar även kvartersgatan eftersom tillgång till denna mark kommer krävas för VA-servicer fram till förbindelsepunkt vid vardera fastighet. Dag- och spillvattenledningar som idag ansluter planområdet västerifrån avses flyttas för att göra plats åt bostäderna. Flytt av ledningar planeras att utföras under 2024 av Sigtuna kommun i samråd med SIVAB, och bekostas av Sigtuna kommun. Se [Planeringsförutsättningar>Teknik>Vatten och avlopp](#).

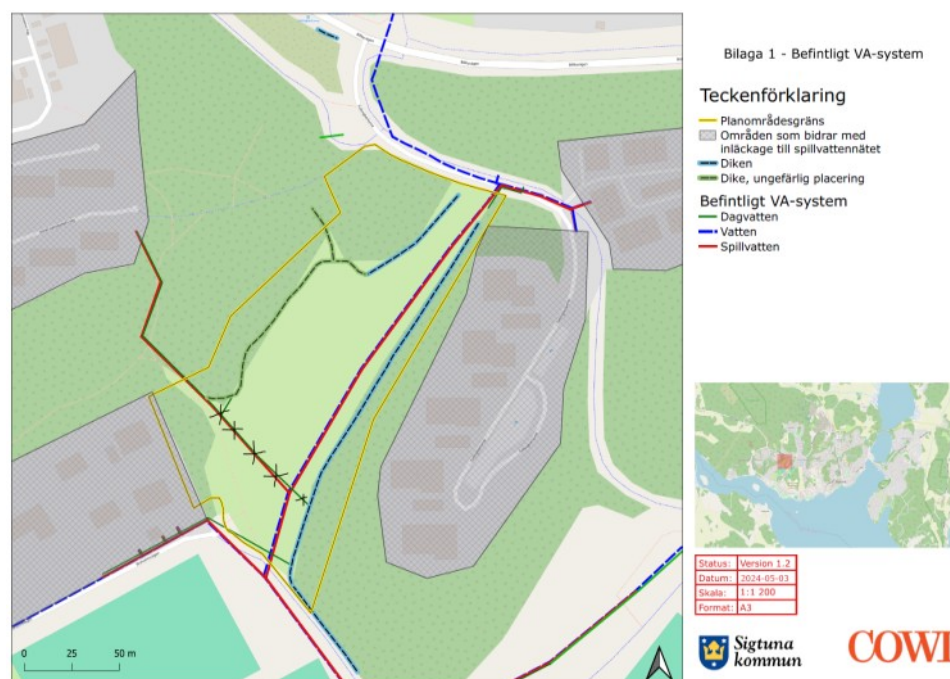


Illustration över befintligt VA-system, VA-utredning (Cowi, 2024) bilaga 1.

Överkryssad ledning ska flyttas söderut för att göra plats för nya byggnader.

Avskärande diken krävs för att skydda den nya bebyggelsen från vatten från omgivande höjder, se [Konsekvenser>Miljö>Dagvatten](#). Dikena är placerade på allmän platsmark natur. Det östra diket ska ligga kvar i befintligt läge och rustas upp för säkerställande av avskärande funktion samt utvecklas för rening och fördröjning av dagvatten. Läget för det västra diket är idag osäkert och lämpligt

läge behöver utredas ytterligare, vilket planeras att göras i samband med projektering av området. I samband med flytt av diket ska dess funktion säkerställas. Arbetet utförs och bekostas av exploatör. För dagvattenanläggning inom kvartersmark ansvarar exploatör.

Utbyggnad allmän plats

För flytt av befintlig gång- och cykelväg på naturmark, samt anläggande av naturstig från torgytan in mot skogen, ansvarar exploatören, och arbetet bekostas av densamme.

Utbyggnad vatten och avlopp

De nybildade fastigheterna ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet genom förbindelsepunkt vid vardera fastighetsgräns. Sigtuna Vatten och Renhållning AB (SIVAB) ansvarar för utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet. Utbyggnad omfattar servicer till respektive fastighet.

Flytt av befintlig dag- och spillvattenledning innan planen antas genomförs och bekostas av Sigtuna kommun, i dialog med SIVAB.

Ekonomiska frågor

I detta avsnitt beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. Här redovisas även det ekonomiska ansvaret för olika delar av genomförandet.

Planekonomisk bedömning

Exploatören står, genom plankostnadsavtal, för samtliga kostnader för detaljplanearbetet, inklusive framtagande av utredningar. Vidare bekostar exploatören fastighetsbildnings- och lagfartskostnader, utbyggnad av VA-ledningar på de framtida fastigheterna fram till fastighetsgräns, samt anläggningssavgifter. Anläggningsavgift debiteras exploatören genom vid alla tillfällen gällande VA-taxa.

Sigtuna kommun bekostar och genomför flytt av befintliga dag- och spillvattenledningar samt saneringskostnader innan försäljning av marken.

Försäljning av mark kommer generera en inkomst till kommunen om ca 13 600 000 kr. Köpeskillingen kan komma att justeras efter detaljplanens antagande beroende på byggrätten.

Planavgift

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

Gemensamhetsanläggningar

Planområdet omfattar en mindre del av Broholmsvägen, som förvaltas av Broholmsvägens samfällighetsförening. Planens genomförande har ingen påverkan på gemensamhetsanläggningen.

Planförslaget innebär att ny kvartersgata, gång- och cykelväg, gemensamma ytor och lokaler för de boende samt ytor för dagvattenhantering inom kvartersmark uppförs som gemensamhetsanläggningar. Yta för detta reserveras i plankarta. De blivande gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av samfällighetsföreningar, vilket innebär att de boende tillsammans förvaltar de gemensamma ytorna.

Drift allmän plats

Allmän plats inom detaljplanen utgörs av naturmark och en mindre del gatumark (del av Broholmsvägen). Sigtuna kommun som är huvudman för allmän plats natur ansvarar för drift och underhåll av naturmarken.

För Broholmsvägen ansvarar Broholmsvägens samfällighetsförening för drift och underhåll.

Drift vatten och avlopp

Sigtuna Vatten & Renhållning AB (SIVAB) är VA-huvudman och ansvarar för drift och underhåll av VA-ledningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns.

Organisatoriska frågor

I detta avsnitt beskrivs hur genomförandet av detaljplanen är organiserat.

Exploateringsavtal

Köpeavtal för exploatering ska tecknas mellan Sigtuna kommun, SIVAB och exploatören (Fastighetsaktiebolaget Ekhagen Projektutveckling) i samband med antagandet av detaljplanen, under förutsättning att bygglovsansökan med ritningar finns framtagna.

Köpeavtal för exploatering kommer att ersätta markanvisningsavtalet. Avtalet kommer följa markanvisningsavtalets fördelning av kostnader, ansvar och uträkning av köpeskilling m.m.

Avtalet kommer reglera fördelning av kostnader och ansvar för genomförandet av detaljplanen, inklusive bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark, sociala boendetjänster, anläggande av allmänna dagvattenanläggningar (avskärande diken) och anläggande respektive flytt av gångstråk på naturmark. Avtalet avses även reglera högsta tillåtna bruttaarea (BTA) samt hur stor del av denna som reserveras för inglasat uterum. I avtalet kan även regleras gestaltungsfrågor kopplade till utformning av bostäder, gata och gemensamma ytor.

Markanvisning

Sigtuna kommun genomförde en markanvisningstävling under kvartal 2-3 2023, för uppförande av bostäder i form av småhus på del av fastigheten Aludden 1:7. Ett markanvisningsavtal har tecknats den 9 oktober 2023 mellan Sigtuna kommun och exploatören (Fastighetsaktiebolaget Ekhagen Projektutveckling) som vann tävlingen. Avtalet omfattar del av fastigheten Aludden 1:7 och innebär att exploatören har option att förhandla med kommunen om köpeavtal för exploatering.

Avsikten är att detaljplaneområdet ska bebyggas med bostäder i form av småhus i enlighet med exploatörens anbud i markanvisningstävlingen.

Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom den blivande kvartersmarken som överläts på exploatören, inklusive infartsväg till området från Tvillingbackarna. Exploatören ska bekosta samtliga plankostnader, fastighetsbildnings- och lagfartskostnader och anläggningsavgifter för VA som fodras vid ett genomförande.

Exploatören lämnade ett markprisanbud på 13 600 000 kr med ett antagande om en bygg rätt på 1200 kvm ljus BTA. Kommunen och exploatören är överens om att köpeskillingen justeras efter ljus BTA i enlighet med detaljplanens antagandehandling.

Tidplan

Detaljplanen planerar att antas av kommunfullmäktige tidigast 2025.

Sanering av mark planeras att utföras under 2024. Se även [Genomförandefrågor>Annat>Sanering](#).

Flytt av VA-ledningar (dag- och spillvatten) för att göra plats åt nya bostäder planerar att utföras under 2024.

Upprustning respektive anläggande av diken på naturmark planeras att utföras av exploatör i samband med utbyggnad av kvartersmarken. Se även [Genomförandefrågor>Tekniska frågor>Tekniska åtgärder](#).

För utbyggnad av kvartersmark ansvarar exploatören.

Annat

Sanering

Sanering av påträffade markföroreningar ska ske innan planen antas. Arbetena planeras utföras av Sigtuna kommun under 2024.

Se även [Planeringsförutsättningar>Geotekniska förhållanden>Förorenad mark](#).

Planeringsunderlag

Avsnittets innehåll

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

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Kommunala

Kommunala dokument som legat till grund för detaljplanen listas nedan.

Detaljplan

Detaljplan C151 laga kraft 2006-03-23

Detaljplan C114 laga kraft 1997-07-10

Grundkarta

Grundkarta- Grundkartan är ajourhållen inom planområdet av samhällsbyggnadskontoret intill 2024-04-17. Ajourhållning baseras på fotogrametrisk kartering i flygbilder från 2022, samt höjdinformation baserad på flygburen laserskanning från 2022.

Översiktsplan

Översiktsplan för Sigtuna kommun 2022

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

Undersökning om betydande miljöpåverkan (samrådshandling)

Riktlinjer för bostadsförsörjning

Riktlinjer för bostadsförsörjning (2023)

Lägesrapport bostadsförsörjning 2024-2028

Övriga kommunala ställningstaganden

- Riktlinjer för dagvattenutredningar (Sigtuna kommun 2023)
- Checklista för dagvattenutredningar (Sigtuna kommun, SIVAB 2023)
- Dagvattenpolicy (Oxunda vattensamverkan, 2016)
- Teknisk handbok för god avfallshantering (Avfallssamverkan i Mälardalen, 2023)

Utredningar

I detta avsnitt listas utredningar som ligger till grund för detaljplanen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan ligger inte i detta avsnitt utan under Planeringsunderlag > Kommunala.

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning inkl bilagor (Cowi, 2024)

Naturinventering

Naturvärdesinventering och spridningsanalys (Cowi 2024)

Fördjupade artinventeringar (Cowi 2024)

Geoteknisk utredning

Geoteknik PM (Lektus, 2023)

Markmiljöutredning

Markteknisk miljöundersökning PM (Lektus, 2023)

Markteknisk undersökningsrapport (MUR) (Lektus, 2023)

Förprojektering

VA-utredning inkl bilagor (Cowi, 2024)

Regionala

I detta avsnitt listas regionala planeringsunderlag.

Regionplan

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050

Plankarta, RUFS 2050

Planeringsförutsättningar

Avsnittets innehåll

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

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Kommunala

I detta avsnitt beskrivs ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

Detaljplan

För planområdet gällande detaljplaner:

- Detaljplan C151 (laga kraft 2006-03-23)
- Detaljplan C114 (laga kraft 1997-07-10)

Detaljplan C151 gäller för större delen av planområdet. Marken är detaljplanen planlagd som Natur, delvis med preciseringen Lek.

Syftet med detaljplan C151 var att möjliggöra för utbyggnad av ett flertal bostadsområden i form av flerbostadshus på vad som vid tidpunkten för planens upprättande var skogsmark. Detaljplanens genomförande innebar även att lokalgatan Tvillingbackarna byggdes ut och att mark längs dennas södra sida reserverades för ett GC-stråk. Detta GC-stråk anlades dock inte i det föreslagna läget utan på lokalgatans norra sida. Mark som i C151 reserverades för GC-väg planläggs i föreslagen detaljplan som kvartersmark. Detta innebär dock inte någon skillnad jämfört med dagens situation eftersom GC-vägen är anlagd på Tvillingbackarnas norra sida.

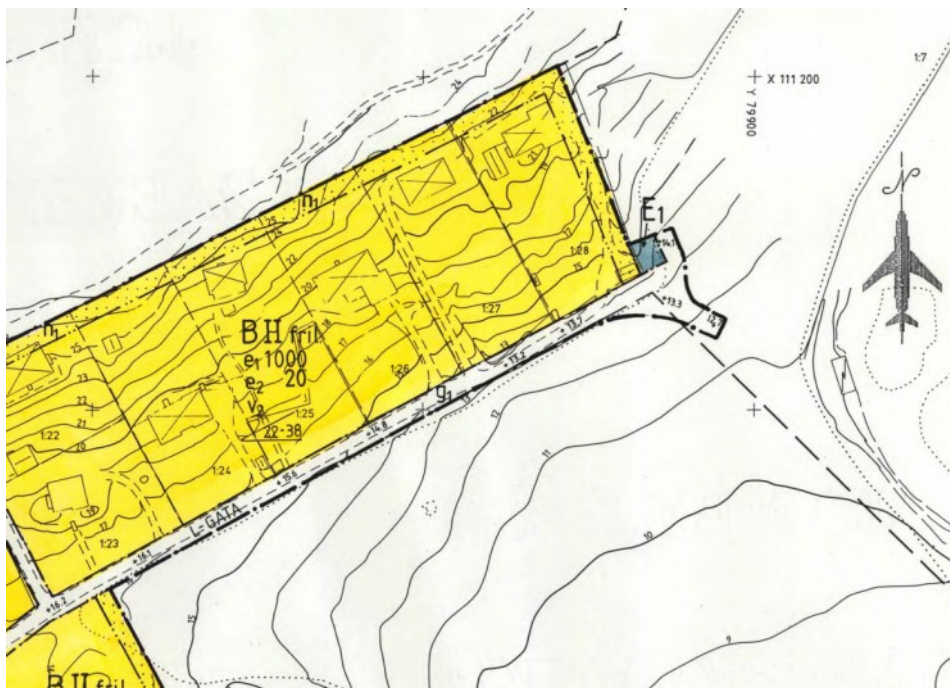
Vid laga kraft kommer den nu föreslagna detaljplanen att släcka ut och ersätta del av C151.



Plankarta Detaljplan C151

Detaljplan C114 gäller för en mindre del av planområdet, i anslutning till vändplanen vid Broholmsvägens slut. Detaljplanen togs fram i syfte att möjliggöra en förtätning av området runt Broholmsvägen. Den del av C114 som ligger inom planområdet utgörs av e-område, med användningen avloppspumpstation. Denna yta planläggs i föreslagen detaljplan som natur, då inget behov av avloppspunkstation längre föreligger.

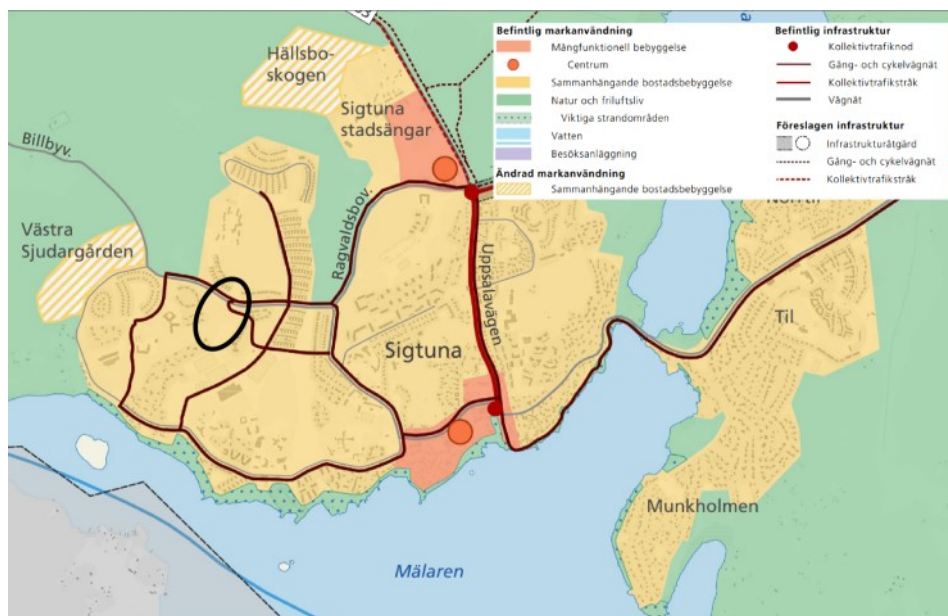
Vid laga kraft kommer den nu föreslagna detaljplanen att släcka ut och ersätta del av C114.



Del av plankarta för Detaljplan C114. Den del som förslås släckas ut och ersättas utgörs av e-område E₁ (blå), med användningen avloppspumpstation.

Översiktsplan

Enligt **Översiktsplan för Sigtuna kommun (2022)** är inriktningen för Sigtuna stad, inom befintlig bebyggelsestruktur, en varsam utveckling av bostäder och andra funktioner. I markanvändningskartan ingår planområdet i område för sammanhängande bostadsbebyggelse.



Markanvändningskarta Sigtuna (Översiktsplan för Sigtuna kommun 2022). Svart ring markerar ungefärligt läge för planområde.

Kommunens tre övergripande utvecklingsinriktningar är:

- Mångsidig blandstad och levande landsbygd
- Attraktiva och klimatsmarta trafiksystem
- Robusta och gröna livsmiljöer

Målet om mångsidig blandstad och levande landsbygd

För kompletteringar anges i översiktsplanen att nya tillägg ska medföra mervärden till en plats eller till kommunen i stort. Förtätning ske varsamt och med hänsyn till platsens särskilda förutsättningar och ett förändrat klimat. Varje stadsbyggnadsprojekt ska ha en bärande arkitektonisk idé. Vidare anges att bebyggelseutveckling kan stärka sammanlänkande stråk, tillskapa nya mötesplatser och målpunkter som bidrar till en ökad rörelse mellan olika områden. Mötesplatserna ska vara varierade, tillgängliga, trygga och inkluderande. Ett allsidigt bostadsutbud med olika bostadsstorlekar, upplåtelseformer, hustyper och prisnivå ska eftersträvas.

Robusta och gröna livsmiljöer

Översiktsplanen anger att värdefulla natur- och fritidsområden så långt som möjligt ska bevaras och förstärkas, och ingå som en utgångspunkt i bebyggelseutvecklingen. Grönska och vatten ska finnas nära bostaden och vara en framträdande kvalitet i invånarnas livsmiljöer, både genom ekologisk funktion och upplevelsevärden. Utveckling av de gröna miljöerna ska ske i samspel med bebyggelseutvecklingen. En sammanhängande grön infrastruktur ska eftersträvas i så stor mån som möjligt. I planeringen ska gröna samband av regional och lokal betydelse beaktas, värderas och utvecklas.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

I Sigtuna kommuns **Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023** anges att en bostadsväxling inom kommunen är eftersträvarnsvärd. Exempelvis bör möjligheter till anpassade och kostnadseffektiva lägenheter för äldre utvecklas i olika delar av kommunen. Projektet erbjuder boende i mindre villor och riktar sig till en äldre målgrupp vilket möjliggör för bostadsväxling.

Regionala

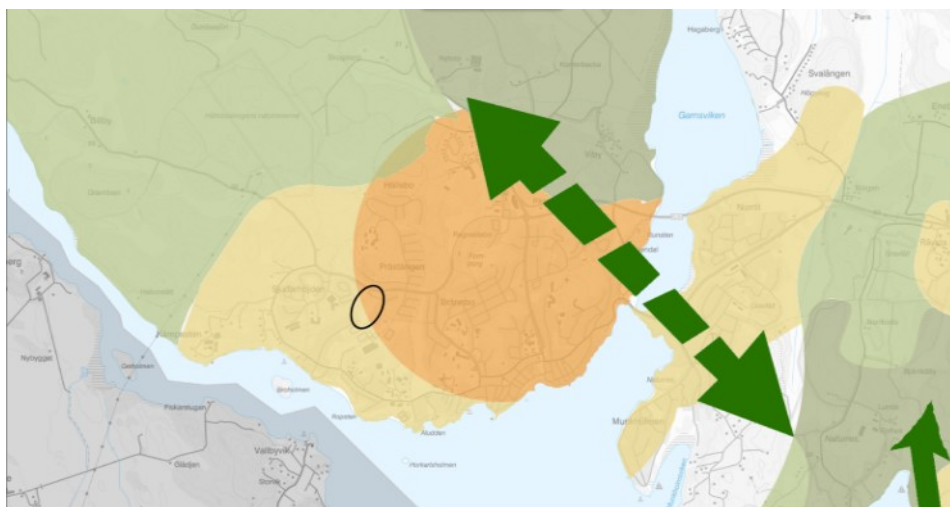
I detta avsnitt beskrivs regionala planeringsförutsättningar.

Regionplan

Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2050, uttrycker regionens samlade vilja och ska bland annat ligga till grund för kommunernas långsiktiga planering och vara vägledande vid detaljplanering.

I RUFS 2050 ligger planområdet på gränsen mellan primärt och sekundärt bebyggelseområde. Detta innebär att området har en relativt sett god kollektivtrafikförsörjning och potential att förtätas och utvecklas till sammanhängande bebyggelsemiljö.

RUFS 2050 beskriver att den sociala och ekologiska hållbarheten ska stärkas bland annat genom att planera för bostäder med god tillgänglighet till kollektivtrafik, rekreation och service, sammanhängande grönstruktur, attraktiva mötesplatser och variation i bostadsutbudet.



Utsnitt ur plankarta Stockholms län RUFS 2050. Orange: "primärt bebyggelseområde". Beige: "sekundärt bebyggelseområde".

Riksintressen

I detta avsnitt beskrivs riksintressen.

Trafikkommunikation

Arlanda Stockholm Airport är ett riksintresse för kommunikationer och ska enligt Miljöbalken 3 kap 8 § skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomst eller utnyttjande av flygplatsen.

Planområdet ligger inom Arlandas påverkansområde för hinderbegränsade ytor, samt inom dess procedurhinderytor. Hinderbegränsningen anger tillåten totalhöjd för byggnader och anläggningar. Höjdbegränsningen är inom planområdet 185 m (RH2000). Procedurhinderytan anger maximal höjd över havet för byggnader/objekt. Inom procedurhinderytan är den maximala höjden 100 möh (RH2000).

Flyghinderanalys

En flyghindersanalys bör göras för alla objekt/byggnader som är över 20 meter, vilket även omfattar tillfälliga hinder såsom byggkranar. Eftersom inga höga byggnader tillåts inom planområdet behöver ingen flyghinderanalys göras.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresseområde för Mälaren med öar och det rörliga friluftslivet enligt Miljöbalken 4 kap. 1-2 §. Riksintressena utgör inget hinder för utvecklandet av befintliga tätorter.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken.

Jordbruksmark

Planområdet omfattar tidigare jordbruksmark som på grund av läge och skala inte bedöms brukningsvärd.

Skogsbruk

Planområdet omfattar ingen skogsmark som har betydelse för skogsnäringen. Skogen inom planområdet ingår i kommunens skogsbruksplan. Kommunen brukar inte denna skog aktivt utan sköter den som en rekreations- och naturhänssynsskog.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattar delvis naturområde som ingår i ESKO-området Sigtuna-Billby, ekologiskt särskilt känsligt område (kärnområde och buffertområde).

Miljökvalitetsnormer

I detta avsnitt beskrivs miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. Gällande miljökvalitetsnormer som bedöms vara aktuella för området är de som gäller för utomhusluft och dagvatten.

Luft

Inom planområdet eller i dess närområde finns inga platser där miljökvalitetsnormer överskrids idag eller miljökvalitetsmålet "Frisk luft" äventyras.

Vatten

Recipient för dagvatten från planområdet är Sigtunafjärden i Mälaren-Skarven. Mälaren-Skarvens ekologiska status bedöms idag till måttlig enligt VISS (2017-2021). Miljökvalitetsnormen är god ekologisk status till 2033. Kvalitetsfaktorer som idag inte uppnår god status är näringsämnen (övergödning) och icke-dioxinlika PCB:er.

Mälaren-Skarvens kemiska status uppnår ej god. MKN är god kemisk status 2027 för PFOS, dioxiner och dioxinliknande föreningar, tributyltenn och antracen. Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) är undantagna p g a att tillförseln i huvudsak utgörs av långväga atmosfärisk deposition.

Enligt VISS föreligger en betydande påverkan på statusen i Mälaren-Skarven från punktkällor från reningsverk, förorenade områden och deponier samt från källorna urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp och atmosfärisk deposition.

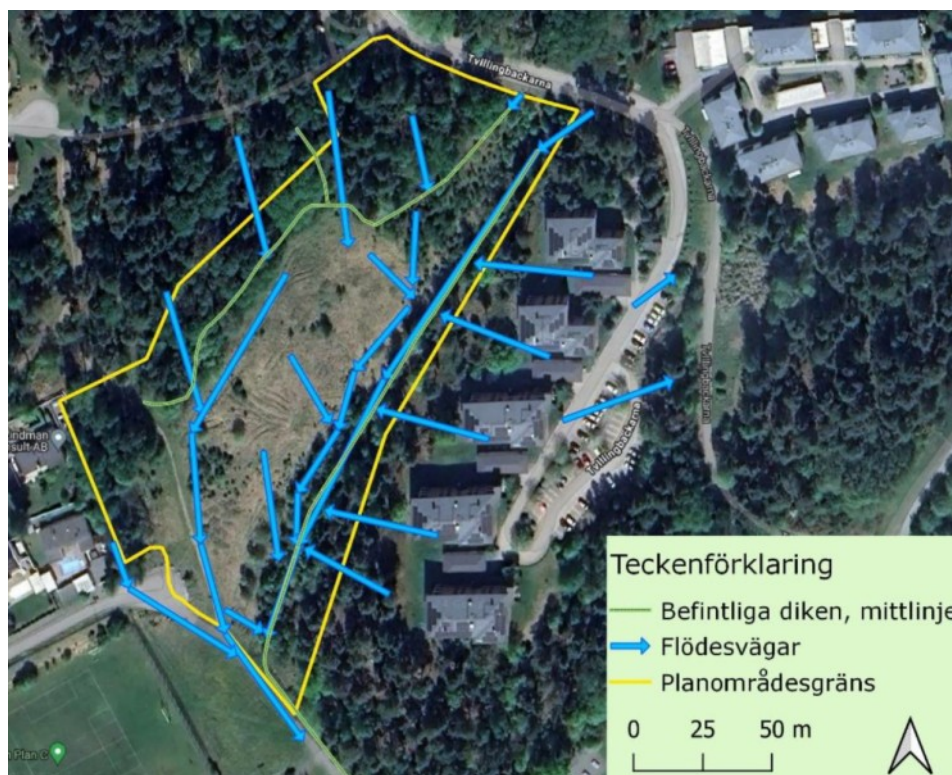
Miljö

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar kopplade till miljö.

Dagvatten

Marken inom planområdet är idag oexploaterad. Jordarten är lera och sandig morän vilket innebär låg till medelhög infiltrationskapacitet. Området sluttar mot söder. I planområdets östra del löper ett dike längs med skogsslänten. Dikets kapacitet uppskattades vid platsbesök till 27 l/s i den norra delen och 70 l/s i den södra (Dagvattenutredning, Cowi 2024); kapaciteten är dock osäker och ska ses över och utvecklas. Befintliga dagvattenledningar ansluter till diket i norr vid gatan Tvillingbackarna, samt i söder där diket svänger österut. En befintlig dagvattenledning ansluter även till diket västerifrån, från högre liggande bostadsområde. Den ledning som ansluter västerifrån avses flyttas för att göra plats för nya byggnader. Se [Genomförandefrågor>Tekniska frågor>Tekniska åtgärder](#).

Även i områdets västra del löper ett dike, se bild nedan. Detta dikes läge och kapacitet är osäker. Diket föreslås flyttas så att det ligger på naturmark väster om planerade bostadsfastigheter och i samband med detta ska dess funktion ses över och säkerställas.



Ur dagvattenutredning (Cowi 2024). Befintliga diken samt ytliga flödesvägar. Det västra dikets sträckning är osäker.

För konsekvenser av planförslaget och föreslagna lösningar för hantering av dagvatten se Konsekvenser>Miljö>Dagvatten.

Hälsa och säkerhet

I detta avsnitt beskrivs förutsättningar för hälsa och säkerhet.

Omgivningsbuller

Planområdet är endast utsatt för lätt trafikbuller och omfattas inte av flygbuller från Arlanda. Förutsättningarna för att uppfylla gällande bullernormer bedöms som goda.

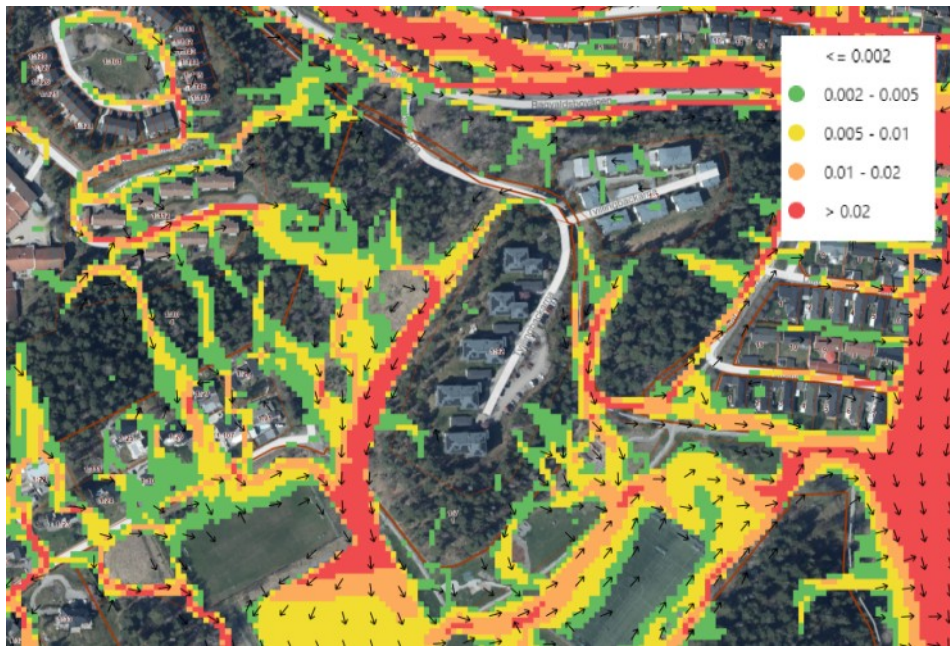
Risk för översvämning

Planområdet är beläget relativt långt från ytvattenförekomster och enligt Länsstyrelsen i Stockholms läns WebbGIS (2021) finns ingen risk för översvämning från ytvatten. Sigtuna kommuns skyfallskartering (2022), liksom Länsstyrelsen i Stockholms läns kartering (2021), visar på risk för höga vattendjup i sydöstra delen av området vid 100-årsregn med klimatkfaktor. Enligt karteringarna finns det på en mindre yta risk för vattendjup mellan 0,5-1 meter (0,5-0,7 meter enligt länsstyrelsens kartering); på övriga drabbade ytor finns risk för vattendjup på 0,1-0,5 meter.



Sigtuna kommuns skyfallskartering (2022). Beräknade maximala vattendjup (m) för ett 100 års regn med klimatkfaktor 1,25.

Sigtuna kommuns kartering visar på stora flöden ($<0.02 \text{ m}^3/\text{m/s}$) i planområdets sydöstra del. Skyfallsvattnet rinner därefter nedåt mot den nedsänkta idrottsplanen söder om planområdet.



Sigtuna kommuns skyfallskartering (2022). Beräknade maximala flöden (m³/s) samt flödesriktning i samband med ett 100-årsregn med klimatkfaktor 1,25.

Risk för erosion

Erosion kan förekomma i alla typer av jordar. Erosion kan i brantare terräng utlösas av t.ex. frostsprängning. I flackare terräng är främsta orsaken till erosion kraftigare nederbörd. Inom hårdgjorda samt gräs- och vegetationsbeksädda ytor är påverkan oftast begränsad. Inom ytor med grus eller liknande ytmateriel kan viss påverkan ske.

I den aktuella detaljplanen utgörs marken till största delen av växtbeksädda ytor där påverkan bedöms som mycket liten. Vägområdet kan, om det grusbelaägs, dock komma att påverkas i viss mån, varför hänsyn till detta bör tas i projektering av vägen.

Risk för skred

Enligt SGU:s kartvisare ***Förutsättningar för skred i finkornig jordart*** förekommer ingen ökad risk för skred inom området.

Jordarterna inom området utgörs av lera med inslag av fyllningsmassor, med ett underliggande lager av morän, vilande på berg. Planområdet utgörs av en dalgång mellan relativt branta skogsslänter. I den geotekniska undersökningen (Lektus 2023) bedöms området vara stabilt under rådande förhållanden.

Skred är en sammanhängande jordmassa som kommer i rörelse och förekommer framförallt i silt- och lerjordar men kan även inträffa i sandig-siltig eller lerig morän om moränen är vattenmättad. Planområdet ligger i en dalgång och risk för höga flöden och visst stående vatten finns, vilket innebär en viss risk för vattenmättnad. Risk för skred är även kopplad till graden av belastning på släntens högre delar. De högre delarna i terrängen ligger på naturmark vilket innebär att de inte kan förväntas bebyggas eller belastas tungt, och är dessutom bevuxna med skog.

Sammantaget bedöms risken för skred inom planområdet som liten.

Risk för ras

Ras sker i bergväggar, grus- och sandbranter. Vid ett ras rör sig block, stenar, grus- och sandpartiklar fritt.

I sydöstra delen av planområdet finns en brant med blottat berg. Bergsväggen ligger dock inte i anslutning till bebyggelse. Risk för ras inom den del av planområdet där bebyggelse eller kvartersgata planeras bedöms som liten.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av enligt Sveriges geologiska undersökning (SGU) av sandig morän och glacial lera med ett skattat jorddjup på 0 till 3-5 meter.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta (Jordarter 1:25000-1:100000). Gul: glacial lera. Blå: sandig morän. Röd: berg.

En geoteknisk undersökning har genomförts för planområdet (Lektus, 2023). I denna konstateras att ytlagret på en del av området består av fyllnadsmaterial, troligen från att platsen använts som deponi för lokalboende. I omringliggande område utgörs ytlagret av lera. Underliggande jordlager är morän som vilar på berg. Tjockleken för såväl fyllnadsmassorna som för lagret av lera varierar.

I den geotekniska undersökningen görs bedömningen att fyllnadsmassorna behöver schaktas bort innan grundläggning då massorna bedöms som sättning känsliga. Småhusen bedöms kunna grundläggas med exempelvis tjälskyddad platta på mark men ytterligare utredningar krävs i projekteringsskedet, bland annat för att fastställa lerans sättning känslighet.

Förorenad mark

Planområdet förekommer inte i Länsstyrelsens EBH-stöd och inga potentiellt förorenade områden eller genomförda efterbehandlings finns registrerade inom planområdet eller inom 300 meter från

detta.

Marken inom planområdet består av före detta jordbruksmark och skog med gångvägar. I den marktekniska miljöundersökningen (Lektus, 2023) konstateras att upplagshögar har tillförts den före detta jordbruksmarken i vilka asfalt, betongrör, plaströr, metall påträffats.



Ur PM för markteknisk miljöundersökning. Inmätta upplagshögar markerade i orange.

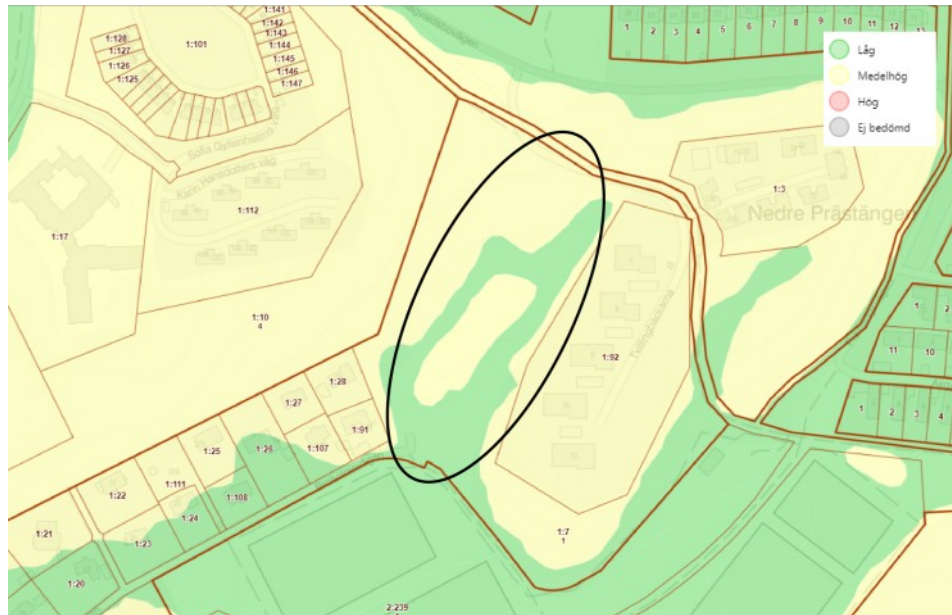
I undersökningen togs prover på jord och grundvatten. Jordproverna visade på halter av arsenik, kobolt och nickel som överskrider halterna för känslig markanvändning (KM) inom område med upplagshögar. De högsta halterna av arsenik återfanns ytligt i upplagshögar, vilket indikerar att halterna har ett icke-naturligt ursprung. Bedömningen i undersökningen är att halterna av arsenik i upplagshögarna kan utgöra en oacceptabel risk vid planerad markanvändning (bostäder). Utanför upplagshögarna underskrider halterna av kobolt, nickel och arsenik KM och inga oacceptabla miljö- och hälsorisker bedöms förekomma.

Prover på grundvatten visar på låga halter av metaller och ftalater. De påträffade halterna ftalater i grundvatten bedömdes inte härröra från jord inom aktuellt planområde; inga sådana ämnen noterades vid jordprovtagningen. Förekommande halter ftalater är inom spannet för vad som ofta uppmäts i referensmiljö och urban miljö. Låga halter av metaller i grundvatten bedöms inte utgöra någon hälsorisk vid planerad markanvändning och bedöms inte heller påverka recipienten negativt.

För att göra marken lämplig för bostadsbebyggelse ska de förorenade massorna avlägsnats från platsen. Massorna ska lämnas till en mottagningsanläggning med tillstånd för att ta emot massor av aktuell föroreningsgrad. Sanering är planerad till sommaren 2024 och utförs av Sigtuna kommun. Kommunens tillsynsmyndighet är underrättad om föroreningen och sanering görs i samråd med denna. Sanering har förgåtts av kompletterande provtagningar för att fastställa föroreningens avgränsning och klassning av massorna inför återanvändning/borttransport. Efter att sanering har genomförts bedöms marken vara lämplig för bostadsändamål.

Hydrologiska förhållanden

Genomsläppligheten inom planområdet är enligt SGU:s kartvisare för genomsläpplighet låg till medelhög.



Utsnitt ur SGU:s kartvisare för genomsläpplighet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom området finns inga registrerade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets databas Fornsök.

Fysisk miljö

Planområdet är lokaliserat cirka 2 km väster om Sigtuna stadskärna och har en areal på cirka 2 ha. Området ligger i en dalgång med skogbeksäddade slänter i öster och väster och sluttar lätt mot sydost. Naturtypen är i huvudsak öppen ängsmark som tidigare brukats som åker och skog längs slänterna.

Söderut gränsar planområdet till ett villaområde som sträcker sig längs med Broholmsvägen, och i sydost ligger Prästängarnas sportcenter med idrottshall och ett flertal fotbolls- och tennisplaner.

Bebyggelse

Närliggande bebyggelsen består av bostäder i form av flerfamiljshus, rad- och kedjehus samt villor från olika tidsepoker. Bebyggelsen är som regel belägen på omgivande höjder och grupperad kring lokalvägar eller återvändsgator som i sin tur ansluter till större genomfartsvägar. Villaområdet längs Broholmsvägen är ett äldre område ursprungligen bestående av större villatomter som med tiden styckats av och förtätats.

Parker, grönsstruktur, lek och rekreation

Skogsområdet i västra delen av planområdet är ett betydelsefullt område för friluftsliv och motion med välanvända stigar och motionsspår. Skogen ägs av Sigtuna kommun som aktivt sköter denna som en rekreations- och naturhänsynsskog. I planområdets nordvästra del finns en kulle med karaktärsskapande träd och vegetation. Denna del av planområdet planläggs till största delen som allmän platsmark för att säkra allmänhetens tillträde och dess kvaliteter som tillgång för grannskapet.

Direkt söder om planområdet ligger Prästängarnas sportfält med bland annat tennis, utegym, lekplats och skidbacke. Till Sigtunafjärden och strandpromenaden är det ca 700 meter.

Kommersiell service

I centrala Sigtuna och Sigtuna Stadsängar, båda ca 2 km från planområdet, finns mataffärer och ett brett utbud av kommersiell service.

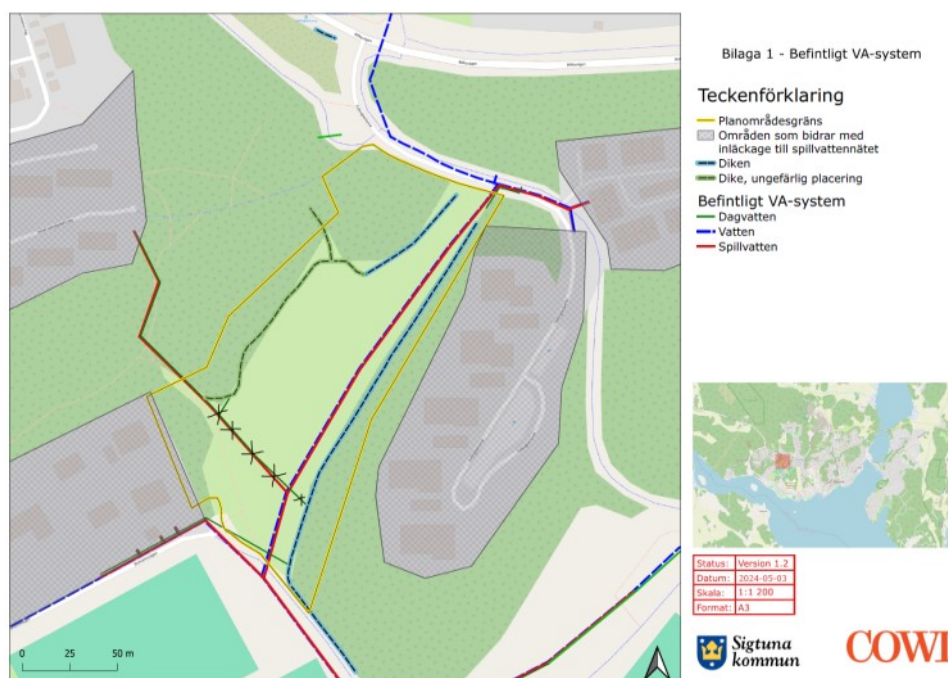
Teknik

Vatten och avlopp

En VA-utredning (Cowi, 2024) har tagits fram för att utreda förutsättningarna för dricks- spill- och dagvattenförsörjning inom området.

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att Sigtuna Vatten & Renhållning AB, SIVAB, är VA-huvudman. Idag löper ett ledningsstråk med dricks- och spillvattenledningar från norr till söder i östra delen av planområdet. Ytterligare ett ledningsstråk, för dag- och spillvatten, passerar över planområdet i nordväst-sydöstlig riktning. Kapaciteten i befintliga spill- och dricksvattenledningar uppskattas vara tillräcklig för att de tillkommande bostäderna ska kunna anslutas till dessa (VA-utredning, Cowi 2024).

Ledningsstråket som löper från norr till söder i östra delen av planområdet ska ligga kvar i befintligt läge efter ett genomförande av planen. Ledningsstråket som ansluter västerifrån avses flyttas söderut för att göra plats åt de nya bostäderna. För ansvar och bekostande av åtgärder se [Genomförandefrågor>Tekniska frågor](#) och [Genomförandefrågor>Organisatoriska frågor](#).



VA-utredning, bilaga 1 (Cowi 2024). Befintligt ledningsnät för dricks-, spill- och dagvatten. Överkryssad ledning ska flyttas söderut för att göra plats för nya byggnader.

Den nytillkomna bostäderna, vilka planeras uppföras som äganderätter och separata fastigheter, ansluts till dricks- och spillvattennätet med förbindelsepunkter vid vardera fastighetsgräns. I plankartan reserveras mark för ledningsrätt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-område) längs ledningsstråken. U-området omfattar även kvartersgatan eftersom tillgång till denna mark kommer krävas för VA-servicer fram till förbindelsepunkt vid vardera fastighet.

Ledningsstråket för spill- och dagvatten som ansluter från nordväst ska flyttas söderut för att ge plats åt nya bostadshus. Den flyttade och nya dagvattenledningen dimensioneras för att kunna hantera dagvatten från planområdets västra delar och leda detta vidare i ledningsnätet. Ledningsflytten ska utföras och bekostas av av Sigtuna kommun i samråd med SIVAB innan detaljplanen antas.

Se även [Genomförandefrågor>Tekniska frågor](#)

Befintlig brandpost norr om planområdet beräknas ha tillräcklig kapacitet för att försörja den nya bebyggelsen.

Fjärrvärme

Planområdet ligger inom område för fjärrvärme.

Service

Flertalet förskolor finns på ett avstånd av ca 500 meter från planområdet. Grundskola och gymnasium finns i centrala Sigtuna. I närområdet finns viss service såsom äldreboende och rehab-center. I centrala Sigtuna och Stadsängarna finns ett brett utbud av offentlig service.

Trafik

Motortrafik

Den nya kvartersgatan ansluter till den kommunalt ägda gatan Tvillingbackarna i norr.

Gång och cykel

Längs gatan Tvillingbackarna finns i dagsläget gång- och cykelväg mot Sigtuna stad som binds samman med det regionala cykelnätet. I södra delen av planområdet löper en naturstig från Broholmsvägen in i skogsområdet. Broholmsvägen söder om planområdet avslutas i en vändplan och övergår där i en gång- och cykelväg österut.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger i korsningen Tvillingbackarna/Ragvaldsbovägen strax norr om planområdet. Linje 575/575X mot Sigtuna centrum och Märsta trafikerar hållplatsen med cirka halvtimmestrafik. I Märsta finns anslutande tåg och buss till Arlanda, Stockholm och Uppsala.

Räddningstjänst

Räddningstjänsten har access till planområdet via den nya kvartersgatan som ansluter till Tvillingbackarna i norr. Befintlig brandpost finns i närheten av förgreningspunkt för VA-ledningar strax norr om planområdet och ingen ytterligare brandpost bedöms behövas inom planområdet.

Konsekvenser

Avsnittets innehåll

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

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken

Fastigheter och rättigheter

Planförslaget möjliggör för avstyckning av Aludden 1:7 och nybyggnation av upp till elva enbostadshus. De nya bostäderna planerar att uppföras som äganderätter.

Detaljplanen möjliggör vidare för en gemensam kvartersgata, gemensamhetshus, park samt parkering genom bildande av gemensamhetsanläggning, Se [Genomförandefrågor>Ekonomiska frågor>Gemensamhetsanläggningar](#).

I plankartan reserveras mark som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, se [Genomförandefrågor>Fastighetsrättsliga frågor>Rättigheter](#)

Natur

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser av detaljplanen relaterade till landskap, djurliv och grönska.

Grönområde

Skogen som gränsar till och delvis ingår i planområdet är ett värdefullt område utifrån såväl ekologiskt som rekreativt perspektiv. En naturvärdesinventering och spridningsanalys samt fördjupad artinventering har genomförts av Cowi (2024). I denna identifierades tio naturvärdesobjekt, varav tre delvis inom planområdet.



Naturvärdesobjekt inom inventeringsområdet. Naturvärdesobjekten är klassificerade enligt standard från 1–4 och illustrerade med en färg för respektive klass. Planområde är markerat med vit streckad linje.

Det naturvärdesobjekt med högst värde inom planområdet, naturvärdesobjekt 9, utgörs av en urbergsbrant. Denna ligger i föreslagen detaljplan helt inom allmän plats natur och skyddas därmed från exploatering. Naturvärdesobjekt 6 och 7, med visst respektive påtagligt naturvärde, ligger delvis på naturmark och delvis inom kvartersmark. Den största delen av kvartersmarken utgörs dock av tidigare åkermark utan naturvärdesklassning. Inom planområdet gjordes vid inventeringstillfället inga fynd av skyddade arter eller särskilt skyddsvärda träd.

Planförslaget har anpassats så att kärnvärdena i skogsområdet består, men bedöms fortfarande ha en viss påverkan på naturvärden. Påverkan kan minskas ytterligare om träd och blockighet bevaras inom kvartersmarken och biotopvårdshöjande insatser sätts in.

Vad gäller ekologiska spridningssamband konstateras i spridningsanalysen att de gamla tallskogarna inom inventeringsområdet är viktiga spridningsvägar för barrskogslevande arter och möjliggör konnektivitet mellan andra barrskogsbiotoper i landskapet. Naturvärdesobjekt 1, 8, 9 och 10 pekas ut som betydelsefulla att bevara. Dessa påverkas inte av detaljplanen. Kommunens bedömning är att skogsområdets funktion som spridningskorridor mellan kärnområden består efter ett genomförande av detaljplanen.

Inga särskilt skyddsvärda träd noterades inom planområdet vid naturvärdesinventeringen eller vid senare platsbesök av kommunekolog. Inga fridlysta arter har heller noterats inom planområdet.

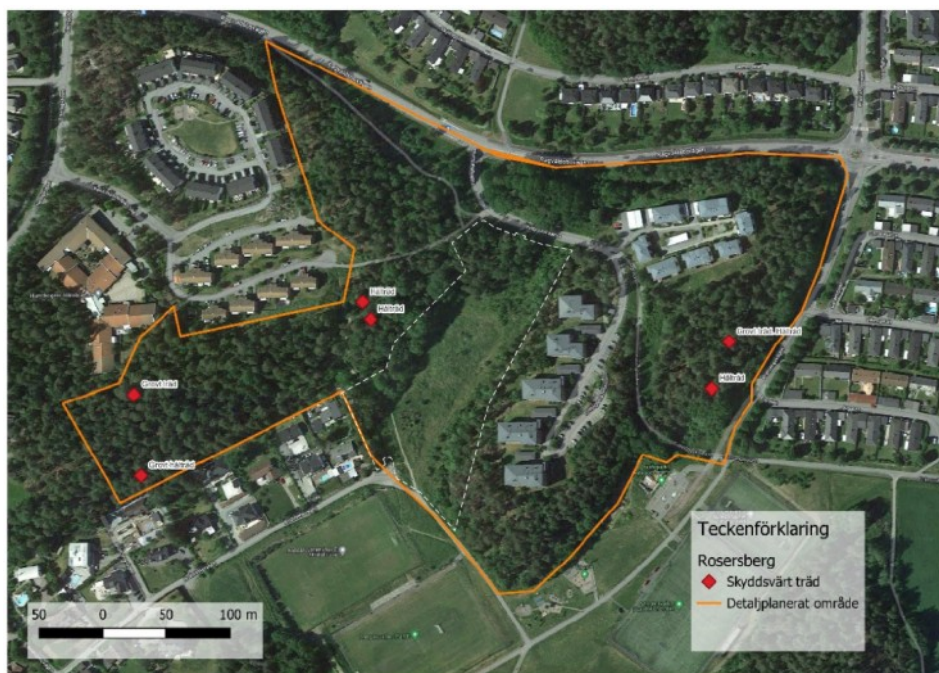


Bild från Naturvärdesinventering (Cowi 2024). Vit streckad linje markerar planområdesgräns. Inga skyddsvärda träd har noterats inom detaljplaneområdet.

Miljö

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser kopplade till miljön.

Miljömålen

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

Planen är lokaliserad till en plats med utbyggd infrastruktur för kollektivtrafik, vatten och avfall. Planen bidrar till en utbyggnad av gång- och cykelnätet och möjliggör bostäder med närhet till rekreations- och naturområden. Utbyggnaden sparar värdefull skogsmark som är en nyckelbiotop med mycket höga naturvärden.

Miljöbedömning

I enlighet med 6 kap 6 § miljöbalken ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan hos planer och program. De konsekvenser som är kända ur miljösynpunkt och som kan påverkas av denna planläggning redovisas i denna handling. Nedan sammanfattas de grova dragen.

Planen anger förutsättningar för bostäder på tidigare oexploaterad mark som idag mestadels utgörs av f.d. åkermark. Genom sitt sociala boendekoncept bedöms planförslaget bidra till social hållbarhet på grannskapsnivå. Den miljöaspekt som samhällsbyggnadskontoret bedömer har störst relevans för planen är naturvärden; skogsområdet är en nyckelbiotop och ekologiskt särskilt känsligt område (ESKO). Planförslaget har anpassats så att kärnvärdena i området, och skogens funktion som ekologisk spridningskorridor mellan kärnområden (ESKO), bedöms bestå. Genom att bevara träd och naturmark inom planområdet kan påverkan på naturvärden minskas ytterligare.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan har planen inte bedömts medföra betydande påverkan utifrån någon miljöaspekt (kultur-, natur-, sociala och materiella värden samt risker för människors hälsa eller för miljön). Planen medför ingen påverkan

på områden/natur med erkänd skyddsstatus och bedöms inte ha betydelse för de miljöeffekter som genomförandet av andra planer och program medför.

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

Utifrån undersökning om betydande miljöpåverkan bedömer samhällsbyggnadskontoret att den föreslagna exploateringen, enligt kriterier till bilaga 4 i MKB-förordningen och enligt PBL, inte kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Med anledning av det kommer inte någon fortsatt miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, enligt 6 kap 11 § (1998:808) MB, att upprättas.

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

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

Dagvatten

En dagvattenutredning för planområdet har tagits fram (Cowi 2024). Nedan presenteras en schematisk bild av de i utredningen föreslagna lösningarna.



Utsnitt ur dagvattenutredningen (Cowi 2024). Föreslagna åtgärder tillsammans med skiss av planerad exploatering.

Avskärande diken

Idag finns anlagda diken i planområdets östra och nordvästra delar som tar emot vatten från omkringliggande bostads- och naturområden, se [Planeringsförutsättningar>Miljö>Dagvatten](#). Ett genomförande av planförslaget innebär att det östra diket ligger kvar i befintligt läge, men rustas upp så att det även får en renande och fördröjande funktion, och det västra dikets position justeras så att det ligger utanför fastighetsgränserna för framtida bostadsfastigheter, samt ses över så att dess funktion säkerställs. Exakt position för det västra avskärande diket behöver utredas ytterligare, vilket planeras att göras i samband med projektering av området. Såväl det östra som det västra diket ska ligga på allmän platsmark för att förenkla framtida ansvarsfördelning

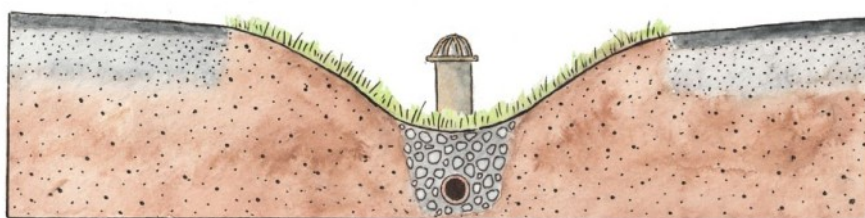
Fördröjning och rening

Efter exploatering kommer andelen hårdgjord yta inom planområdet att öka. För att inte öka utflödet från planområdet efter exploatering krävs att dagvattnet fördröjs. Enligt dagvattenutredningen behöver totalt ca 90 m³ vatten, varav 75 m³ på kvartersmark, fördröjas för att uppnå kommunens krav på

fördröjning av 20 mm regn. Även rening av dagvattnet krävs för att säkerställa att föroreningsituationen inte försämras jämfört med idag och miljö kvalitetsnormer ej äventyras.

För de nya bostadsfastigheterna ska lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) användas. Detta föreslås i utredningen göras med växtbäddar alternativt stenkista. Takvattnet kan även samlas upp i regntunnor och används för bevattning. Utkastare för stuprören bör finnas där det är möjligt. I plankartan regleras att minst 60 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig, vilket ger goda förutsättningar för lokalt omhändertagande för de enskilda bostadsfastigheterna. Vatten som ej infiltrerar lokalt leds via dike/trumma längs kvartersgatan och slutligen, via ett fåtal uppsamlingspunkter, till det avskärande (samt renande och fördröjande) diket i öster.

Även för de gemensamma ytorna - kvartersgata, torg, park och parkering - regleras på plankartan att 60 % av fastighetsytan ska vara genomsläpplig. Kvartersgatan och torgytan planeras utföras till övervägande del grusad. Kommunen föreslagna lösning är att vattnet från de gemensamma ytorna renas och fördröjs i det avledande diket som löper längs vägens västra kant, för att sedan ledas vidare till det östra avskärande diket för fortsatt rening och fördröjning. Det östra diket planeras att utföras som öppet grönt dagvattenstråk/svackdike. Utformningen ska anpassas så att vatten från kvartersgatan kan fördröjas och renas. I dagvattenutredningen föreslås att gemensamma ytor renas genom växtbäddar och skelettjordskonstruktion på kvartersmark.



Principskiss svackdike. VA-guiden, 2024

Med åtgärderna som presenteras i dagvattenutredningen renas dagvattnet så att föroreningshalter och -mängder understiger nivåerna i befintlig situation (krom undantaget där en marginell ökning indikeras). I utredningens beräkningar har det östra

avskärande dikets renande funktion inte tagits med, vilken torde förbättra resultatet ytterligare. Utredningen visar således att tillräcklig rening och fördröjning är möjlig att uppnå även utan nyttjande av kapaciteten i det östra avskärande diket.

Sammantaget möjliggör planförslaget för flera alternativa lösningar för att uppnå god dagvattenhantering. Tillräckliga ytor säkerställs i plankartan. Parternas avsikt är att i exploateringsavtalet reglera att dagvattenåtgärder ska godkännas av kommunen innan exploatering.

Påträffade föroreningar kommer tas bort före exploatering vilket säkerställer att inga föroreningar följer med dagvattnet ut ur området.

Miljökvalitetsnormer

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser för miljökvalitetsnormer.

Luft

Planförslaget möjliggör för ett mindre naturnära bostadsområde med begränsat med trafik och stor andel växtlighet och träd som bidrar till rening av luften. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för luft och att den kan fortsätta följas.

Vatten

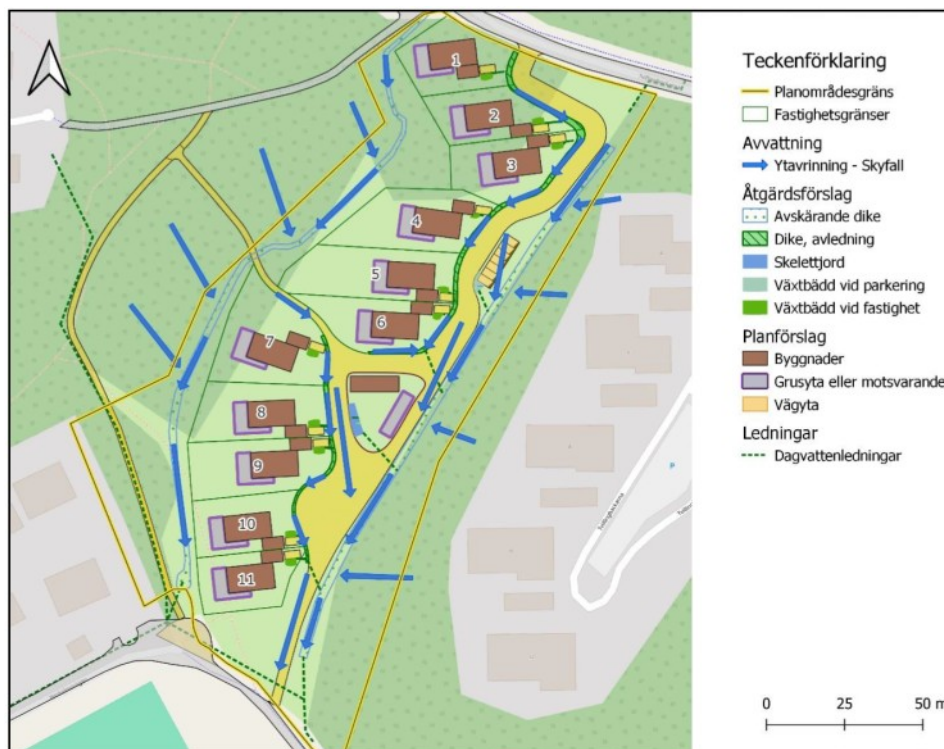
Planområdet är idag oexploaterat och utgörs av skog och ängsmark (tidigare åkermark). Planförslaget innebär att andelen tak- och hårdgjord yta ökar. För att inte belasta recipienten mer än i befintlig situation behöver dagvattnet renas. Med de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen (Cowi 2024) sjunker de beräknade föroreningshalterna och mängderna för alla ämnen till nivåer under de som beräknas uppkomma vid befintlig situation. Halten arsenik är osäker i beräkningar på grund av knappt underlag i beräkningsprogrammet, men då halterna minskar markant efter åtgärder bedöms värdet acceptabelt. För att säkerställa att påverkan på recipienten Mälaren-Skarven och dess MKN inte är negativ krävs att vattnet får infiltrera över tid i beväxta ytor, såsom växtbädd eller svackdike (beväxt överyta med underliggande utjämningsvolym).

Hälsa och säkerhet

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser för människors hälsa och säkerhet till följd av detaljplanen och dess genomförande.

Översvämning

En skyfallsanalys för planområdet har genomförts (Dagvattenutredning, Cowi 2024). För att säkerställa att vatten från omgivande slänter inte rinner in på bostadsfastigheterna krävs avskärande diken öster och väster om kvarteretsmarken. I planområdets östra och nordvästra delar finns befintliga diken (se [Planeringsförutsättningar>Miljö>Dagvatten](#)); dessa behöver rensas och rustas upp för säkerställd funktion. Det östra dikets placering föreslås att kvarstå och det västra dikets position föreslås justeras så att det ligger utanför fastighetsgränserna för framtida bostadsfastigheter. Exakt position för det västra avskärande diket behöver utredas ytterligare, vilket planeras göras i samband med projektering av området. Se även [Genomförandefrågor>Tekniska frågor>Tekniska åtgärder](#).



Utsnitt ur dagvattenutredning (Cowi 2024). Schematisk bild över skyfallsvägar.

i planförslaget leds skyfallsvattnet via dikena söderut mot lågpunkt belägen på idrottsplats söder om planområdet. Markens naturliga lutning ger att vatten från bostadsfastigheterna avrinner österut

mot vägområde och dike. Möjlighet finns att utforma gatan som skyfallsled. För att fördröja skyfall kan det östra avskärande diket bräddas i den södra delen för att utnyttja den befintliga lågpunkten.

För att undvika att instängda områden skapas intill byggnader så behöver höjdsättning och avrinningsvägar beaktas. Detta hanteras genom genomtänkt höjdsättning av området och marken intill byggnaderna. Placering av byggnader och höjdsättning av mark kring byggnader samt väg ska göras så att instängda områden ej skapas, självfall sker bort från fasader och avrinningsvägar säkras. Höjdsättning bör göras så att skyfallsvatten från bostadsfastigheter avrinner mot vägområdet.

Sociala

Planförslaget möjliggör för bostäder med boendekvaliteter som närhet till natur, privata gårdar, gemensamma mötesplatser och delandetjänster. Exploatören kommer, genom samfällighetsföreningen, erbjuda boendeservice och under de första två åren efter inflyttning tillse och bekosta att servicen finns på plats. I servicen ingår cykelpool med ellådcyklar och verktygspool. Samfällighetsföreningen kommer även teckna avtal med företag som ger de boende möjlighet att köpa tjänster såsom snöröjning, gräsklippning och personlig tränare.

Genomförande av tjänster för boendeservice regleras i markanvisningsavtal samt köpe- och exploateringsavtal.

Barn

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

Planen omfattar bostäder och kan därför antas beröra barn, även om barnfamiljer inte är uttalad målgrupp för projektet. I detaljplanearbetet har inte barn själva fått möjlighet att uttrycka sin åsikt. Bostädernas närhet till natur-/rekreationsområden och områdets utformning gör att det även blir ett tryggt och lämpligt område för barn att vistas och bo i. Skogsområdet som bevaras har en viktig rekreativ funktion för barn och boende i närområdet.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inga barn diskriminerats av beslutet.

Trygghet

Planförslaget är utformat utifrån en äldre målgrupp, vilket gör frågor om tillgänglighet och trygghet centrala. God belysning på de gemensamma ytorna såsom kvartersgata och GC-väg är viktigt för både orienterbarhet och trygghet.

Kvartersgatan i planförslaget ansluter till Tvillingbackarna i norr som har separat gång- och cykelbana och god belysning. Den nya kvartersgatan ska om möjligt utformas så att max lutning är 1:20 (5 %), dock tillåts lutning upp till 8 %.

Kvartersgatan utformas inte för genomgående biltrafik men kopplar an till Broholmsvägen och gång- och cykelstråket söder ut via en gång- och cykelkoppling på kvartersmark. Detta ger förutsättningar för en lugn gata där grannar har uppsikt över gatan och enkelt kan se och möta varandra.

Planförslaget skapar förutsättningar för en grupp bostäder med goda möjligheter till såväl gemenskap som avskildhet. Bostäderna placeras så att alla får möjlighet till en privat gård vänd mot skogen.

Integration

Planen bidrar till att skapa ett tätare gång- och cykelnät i området. Fler kopplingar för gång och cykel gör att stadsdelar och bostadsområden kan kopplas samman bättre på lokal nivå.

Riksintresse

Trafikkommunikation

Detaljplanen bedöms inte innebära ha någon påverkan på riksintresset Arlanda.

Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresseområde för Mälaren med öar och det rörliga friluftslivet enligt Miljöbalken 4 kap. 1-2 §.

Riksintressena utgör inget hinder för utvecklandet av befintliga tätorter. Planen bedöms inte påverka turismens eller det rörliga friluftslivets intressen negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken uppfylls.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattar delvis naturområde som ingår i ESKO-området Sigtuna-Billby, ekologiskt särskilt känsligt område (kärnområde och buffertområde).

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att föreslagen exploatering inte utgör en påverkan på ESKO-områdets värden då endast en marginell del av naturmarken tas i anspråk. Områdets kärnvärden och funktion som ekologisk spridningskorridor bedöms bestå.

Trafik

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser som rör trafik.

Motortrafik

Bostäderna angörs från ny kvartersgata med anslutning till den kommunala gatan Tvillingbackarna norr om planområdet. Kvartersgatan utformas inte för genomgående trafik men kopplas samman med stråken söderut via en gång- och cykelkoppling på kvartersmark. Gatan utformas som ett shared space med låg hastighet.

Tillgängliga angöringsplatser går att anordna längs kvartersgatan med god närhet till samtliga bostäder. Parkering för bil och cykel placeras vid vardera bostadshus inom den egna bostadsfastigheten. En mindre gemensam markparkering för bland annat besöksparkering planeras i anslutning till kvartersgatan.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg som kopplar samman kvartersgatan med Broholmsvägen planeras på kvartersmarken i södra delen av planområdet. En ny naturstig planeras från det gemensamma torget. Den befintliga naturstigen från vändplanen på Broholmsvägen flyttas något söderut för att göra plats åt exploateringen men dess funktion består.

Annat

Avfall

Upphämtning av avfallskärl för de nya bostäderna görs via kvartersgatan. Avfall planerar att upphämtas genom flerfackskärl vid varje bostadshus. Kvartersgatan ska utformas så att vändmöjlighet för sopbil finns.

Ekonomi

Planområdets läge drar nytta av befintlig infrastruktur (vägar, ledningar) och möjliggör för ökat resande resor med cykel, bilpool och/eller kollektivtrafik.