Sigtuna kommun

Datum
2026-09-11

Diarienummer
KS/2023:227

Detaljplan för bostäder vid Sjudargården 1:12

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....15

Motiv till detaljplanens regleringar....16

Motiv till reglering....17

Genomförandefrågor....23

Fastighetsrättsliga frågor....24

Tekniska frågor....26

Ekonomiska frågor....27

Organisatoriska frågor....29

Kulturvärden....31

Planeringsunderlag....32

Kommunala....33

Utredningar....35

Planeringsförutsättningar....36

Kommunala....37

Regionala....39

Riksintressen....41

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken....43

Miljökvalitetsnormer....44

Miljö....45

Hälsa och säkerhet....52

Geotekniska förhållanden....55

Kulturmiljö....57

Fysisk miljö....59

Teknik....60

Trafik och Service....61

Konsekvenser....62

Fastigheter och rättigheter....63

Natur.....**64**
Miljömål.....**67**
Miljökvalitetsnormer.....**78**
Hälsa och säkerhet.....**79**
Sociala.....**81**
Riksintresse.....**82**
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....**83**
Trafik.....**84**

Planbeskrivning

PLANBESKRIVNING

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

Sigtuna kommun

Detaljplanens syfte

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 kompletterande småhusbebyggelse och radhus i en grön naturnära miljö samtidigt som befintlig bebyggelse ges mer ändamålsenliga möjligheter att bedriva vård på platsen.



Flygfoto. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

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

Planhandlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Naturvärdesinventering
- PM Barrskogssamband
- Spridningssamband svamp
- Fladdermusinventering
- Fågelinventering
- Artskyddsutredning fåglar
- Byggnadsantikvariskt utlåtande
- Dagvattenutredning
- Markteknisk PM
- Geotekniskt PM

Övergripande gestaltningsidé

Den arkitektoniska idén för Sjudargården 1:12 utgår från ambitionen att bevara områdets karaktär och intryck av bebyggelse inbäddad i grönska. Bebyggelseförslaget visar stor hänsyn till befintliga träd, och utemiljö samt till Mälargårdens karaktäristiska arkitektur. Radhus, parhus och villor är placerade i området för att minimera antalet skyddsvärda träd som påverkas, samt med avstånd till Mälargården och dess utemiljö. Naturmark, promenadstråk i skog, höjdens uteplats och dylikt bevaras med minimal påverkan.

Mälargårdens tegelklädda fasader, färgsättning och karaktäristiska takform bevaras samtidigt som en ny årsring tillförs genom att en till våning och en ny flygel tillåts. Genom att utgå från de färger som förekommer i Mälargårdens fasader, både i det schatterade teglet, dörr- och fönsterkarmar samt dekorativa fasadelement knyter tilläggen i området an till det befintliga och skapar en harmonisk helhet.



A-sidan arkitekter. Gestaltningsidé översikt



A-sidan arkitekter. Gestaltning radhus.

Varför detaljplanen behövs

Nuvarande detaljplan möjliggör institutionsändamål och på platsen bedrivs det vård. En ny detaljplan behövs för att möjliggöra att bedriva vård mer ändamålsenligt samtidigt som kompletterande småhusbebyggelse och radhus tillåts där så är möjligt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen som detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är satt med hänsyn till den tid som anges i tidplanen för utbyggnad av området.

Allmän plats

Genom detaljplanens genomförande överförs ett skogsområde i planområdets östra del till kommunalt huvudmannaskap och planläggs som NATUR (allmän plats). Planläggningen syftar till att långsiktigt säkerställa de naturvärden som identifierats genom genomförda naturvärdes- och artskyddsinventeringar. Inventeringarna visar att området utgör livsmiljö för flera fågelarter, varav 6 rödlistade, däribland arterna grönfink (*Chloris chloris*) och entita (*Poecile palustris*).

Inom naturområdet finns en stig som utgör en viktig gångförbindelse mellan områdena norr om Hertigvägen och de allmänna ytorna söder om Broholmsvägen. Förbindelsen löper genom privat mark men bedöms ha betydelse för den lokala tillgängligheten och avses därför bevaras. För att möjliggöra planens genomförande kan mindre justeringar av stigens sträckning bli nödvändiga, utan att dess funktion som nord-sydlig länk påverkas negativt.

Genom området löper även ett dike som utgör en del av den befintliga dagvattenavledningen. För att anpassa dagvattenhanteringen till planerad markanvändning kan omdragning av diket behöva genomföras. Dikesfunktionen ska i sådant fall upprätthållas eller förbättras så att områdets dagvattenhantering inte försämras.

Huvudmannaskap

Sigtuna kommun är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

Kvartersmark

Ett genomförande av detaljplanen möjliggör för tillbyggnad med en våning på befintlig byggnad samt utbyggnad av en ny flygel i byggnadens södra del. Mälargårdens tegelklädda fasader, färgsättning och karaktäristiska takform bevaras och en årsring tillförs både byggnaden och området. Utmärkande fasadelement så som enstaka spröjsade fönster, de yttre fasadernas vita bård samt liggande panel i mötet mellan fasad och takfot plockas in i gestaltningen.

För påbyggnaden tillåts en nockhöjd om +47 meter över angivet nollplan och för tillbyggnaden tillåts en nockhöjd om 43 meter över angivet nollplan. Takvinkel för de båda byggnadskropparna ska vara mellan 2-10 grader.



A-sidan arkitekter. Situationsplan tillkommande bebyggelse. Tillbyggnad vårdboende är markerad inom röd oval.



A-sidan arkitekter. Visualisering tillbyggnad i översta bild i jämförelse med befintlig situation.

I anslutning till vårdbyggnaden reserveras det plats för tre separata uteplatser att skapas. Det ger möjlighet att skräddarsy platserna utefter de behov som kommande verksamhet har. Det möjliggörs även för komplementbyggnader så som hönshus, växthus och dylikt att uppföras i anslutning till vårdboendet.



A-sidan arkitekter. Uteplatser där komplementbyggnader får uppföras.

Detaljplanen möjliggör också för friliggande villor, par- eller kedjehus och radhus att uppföras inom planområdet. Parhus och villor placeras väster om den befintliga gatan som förbinder området med Hertigvägen. Radhus placeras vid infarten till området där det idag finns en parkering samt längs med områdets östra gräns. Även bostadsbebyggelsen färgsätts i för området bekanta färger och i samspel med den mer dominerande vårdbyggnaden.

Planen medger friliggande bostadshus med en högsta nockhöjd om 10 meter. Tak ska utformas som sadeltak med en taklutning mellan 25 och 40 grader. Bestämmelserna möjliggör bebyggelse i två våningar samt inredd vind. Största tillåtna byggnadsarea är 130 m² per fastighet, inklusive komplementbyggnader såsom garage eller carport.
För radhusbebyggelsen medges en högsta nockhöjd om 9,5 meter. Tak ska utformas med en lutning mellan 20 och 30 grader. Bestämmelserna möjliggör bebyggelse i två våningar med en skala anpassad till omgivningen. Största tillåtna byggnadsarea är 75 m² per radhusenhet.

För parhus- och kedjehusbebyggelsen medges en högsta nockhöjd om 9 meter. Tak ska utformas med en lutning mellan 20 och 30 grader. Största tillåtna byggnadsarea är 110 m² per byggnad, inklusive komplementbyggnader såsom garage eller carport.

Söder om villabebyggelsen planeras en lekplats inom samfällighetsmark. Lekplatsen avses utgöra en gemensam mötesplats för de boende och bidra till områdets rekreativa värden. Genom sin placering i anslutning till grönytor och vegetation skapas förutsättningar för lek, vistelse och utevistelse i en grön miljö.

I områdets centrala del finns ett höjdparti med grillplats, vattenspel och byggnader för gemensamma aktiviteter. Området planläggs som samfällighetsmark även efter detaljplanens genomförande. Området utgör en viktig gemensam vistelseyta för de boende och bidrar till bostadsområdets identitet, karaktär och sociala värden.

Befintliga träd, vegetationsytor och anläggningar skapar förutsättningar för rekreation, lek, vistelse och social samvaro samtidigt som de tillför naturvärden och upplevelsemässiga

kvaliteter i den bebyggda miljön. Inom området planeras även en lekotop som utformas med utgångspunkt i platsens befintliga natur- och terrängförhållanden. Genom att integrera lekmiljöer i den befintliga grönstrukturen stärks områdets funktion som mötesplats och rekreativ miljö för olika åldersgrupper.
Mellan villabebyggelsen och parhusen/kedjehusen samt i områdets nordvästra hörn planeras det för samfällig mark som behövs för att fastigheten ska kunna hantera sitt dagvatten lokalt.



A-sidan arkitekter. Samfälliga ytor inom blåa ovaler avser ytor för dagvattenhantering. Ytor inom gula ovaler avser gemensamma ytor för lek och rekreation.

Befintligt

I detta avsnitt presenteras befintlig fastighetsindelning och eventuella värden på platsen eller i omgivningen.

Fastighetsindelning

Planområdet omfattar huvudsakligen fastigheten Sjudargården 1:12, som ägs av Mälargården Rehab Center. Därutöver ingår en mindre del av den kommunala fastigheten Sjudargården 1:10 längs planområdets norra gräns.

Planområdet avgränsas i norr, väster och söder av den kommunala fastigheten Sjudargården 1:10. I öster gränsar planområdet till fastigheten Sjudargården 1:17, som är i privat ägo.



Flygfoto. Ungefärlig planområde inom röd streckad linje

Värden på platsen eller i omgivningen

Planområdet är beläget i västra Sigtuna i anslutning till Hertigvägen. Skog och grönska kantar planområdet åt söder och öster medan en gång- och cykelväg kantar planområdet i väst. Närbelägna målpunkter är Sjudargårdsbadet och Prästängshallens idrottsområde.

Inom planområdet finns idag en vårdanläggning med inriktning mot rehabilitering. Bebyggelsen består av en huvudbyggnad som uppfördes 1971 med syfte att bedriva rehabilitering för personer

drabbade av polio. Resterande del av planområdet utgörs av rekreationsområde med både större öppna gräsytor och slingrande stigar i skogen. Ett antal gäststugor uppförda under början av 1970-talet, finns också utplacerad inom planområdet. Dessa ska enligt utsago ha donerats till verksamheten av familjer till patienter på behandlingshemmet.

En antikvarisk förundersökning och konsekvensbedömning avseende rivning av befintlig bebyggelse togs fram 2024. Syftet med förundersökningen var att utreda hur kulturhistoriska värden påverkas av en föreslagen ändring av en byggnad och område. Av förundersökningen framgår det att byggnaden har ett tidstypiskt formspråk där byggnaden passar väl in i naturen och platsens förutsättningar. Byggnaden hanterar nivåskillnader på ett genomtänkt sätt. Den lägre delen mot norr ger ett anspråkslöst intryck och låter naturen ta stor plats. Suterrängvåningen mot söder ger i motsats ett högre intryck och ett mer modernistiskt formspråk. Byggnaden har i hög grad bevarat sin ursprungliga karaktär, fönster och dörrar är ursprungliga. Endast delar av interiören har ändrats, men planlösning, fast inredning, köksinredning, de flesta ytskick samt möbler är bevarade.

Den omkringliggande parken är signerade den namnkunniga landskapsarkitekten Walter Bauer och trädgårdar som en del av läkande och återhämtning har varit använt inom läkekonsten länge. Tillsammans med byggnaden har anläggningen ett samhällshistoriskt värde som förmedlar en del av sjukvårds- och rehabiliteringshistoriens miljöer.

Resterande del av planområdet utgörs av rekreationsområde med slingrande stigar i skogen. Skogens naturvärden redogörs det för närmare under avsnittet planeringsförutsättningar miljö.

Ärendeinformation

I detta avsnitt presenteras samlad ärendeinformation för detaljplanen:

- Kommunens namn: Sigtuna kommun
- Detaljplanens namn: Detaljplan för bostäder vid Sjudargården 1:12 omfattande fastigheten Sjudargården 1:12, i Sigtuna kommun, Stockholms län
- Kommunens diarienummer för detaljplanen: KS/2023:227
- Detaljplanen påbörjades 2023-11-07
- Beslut om samråd: 2026-02-03 § 5
- Beslut om granskning:
- Laga kraft-datum: (inte vunnit laga kraft ännu)

Initiativtagare till detaljplanen är fastighetsägaren till Sjudargården 1:12, Mälargården rehabiliteringscenter och bostadsutvecklingsbolaget Besqab AB (nedan kallad exploatören). Planen initierades genom begäran om planbesked. Marken inom planområdet är i nuvarande detaljplan, C 64 (1968), planlagd för institutionsändamål. För att utveckla bostäder på platsen samt kunna bedriva mer ändamålsenlig vårdverksamhet behöver en ny detaljplan tas fram.

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

Motiv till detaljplanens regleringar



Motiv till detaljplanens regleringar

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

I detta avsnitt presenteras motiven till detaljplanens regleringar i plankartan.

Planens avgränsning

Planområdets omfattning är satt utifrån detaljplanens huvudsakliga syfte, dvs att möjliggöra för utveckling av bostäder inom fastigheten Sjudargården 1:12.

Användningsbestämmelser

Här listas användningsbestämmelserna för detaljplanen.

Bostäder

Område betecknat med B – Bostäder syftar till att möjliggöra bostäder i form av friliggande villor samt rad-, par- och kedjehus. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Vård 1

Område betecknat med D_1- Vård, ej kriminalvård- syftar till att möjliggöra för utökade möjligheter att bedriva vård inom platsen. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

E-område

Område betecknat med E– Transformatorstation syftar till att möjliggöra transformatorstationer för elförsörjning inom planområdet. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p

Natur

Området betecknat NATUR syftar till att säkerställa dess karaktär som rofylld stadsnära skog med slingrande gångstigar samt möjliggöra genomförandet av de skyddsåtgärder för entita som identifierats i naturvärdes- och artskyddsinventeringar. Kommunalt huvudmannaskap säkerställer en långsiktig skötsel och förvaltning av området som främjar artskyddsintressena och bevarandet av

områdets ekologiska, rekreativa och upplevelsemässiga värden. PBL 4 kap. 5 § första stycke 2.

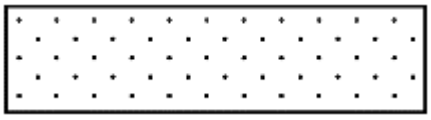
Gata

Område betecknat GATA syftar till att säkerställa utrymme för allmän gata samt för de anläggningar och åtgärder som kan krävas för att hantera dagvatten och skyfallsflöden. Markanvändningen möjliggör att vatten vid kraftiga nederbördshändelser kan avledas, fördröjas eller tillfälligt magasineras på ett kontrollerat sätt, vilket bidrar till att minska risken för översvämningsskador på bebyggelse och infrastruktur. PBL 4 kap. 5 § första stycket 2.

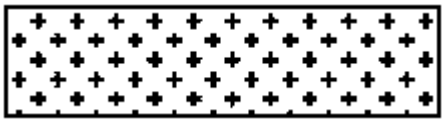
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Här listas egenskapsbestämmelserna för detaljplanen.

Begränsning av markens utnyttjande



Områden med prickmark- *Marken får inte förses med byggnad* - enligt beteckning syftar till att begränsa markens utnyttjande genom att inte tillåta byggnader. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.



Områden med korsmark - *Marken får endast förses med komplementbyggnad*- enligt beteckning syftar till att begränsa markens utnyttjande genom att endast tillåta uppförande av komplementbyggnader. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

$Ö_1$- "Marken får endast förses med anläggningar för lekytor, sophantering och dagvattenhantering" Bestämmelsen syftar till att säkerställa gemensamma ytor för bland annat dagvattenanläggningar och lekyta. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

$Ö_2$- "Marken får inte förses med byggnadsverk, marken ska vara tillgänglig för dagvattenanläggningar" Bestämmelsen syftar till att säkerställa gemensamma ytor för dagvattenanläggningar. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Fastighetsstorlek

d_1-d_3 - Bestämmelserna d_1, d_2 och d_3 anger minsta tillåtna storlek på tillkommande fastigheter. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa ett högsta antal fastigheter som kan bildas. PBL 4 kap. § 11

Höjd på byggnadsverk

h_1-h_3 - Bestämmelserna h_1, h_2 och h_3 anger högsta tillåtna nockhöjd inom vardera egenskapsområde. Beteckningarna syftar till att reglera småhusbebyggelsens höjd samt möjliggöra för variation i taklandskapet. Bestämmelsen ska samtidigt begränsa byggnadshöjden så att byggnader inte blir alltför höga. PBL 4 kap 16 §

h_4-h_5 - Bestämmelserna h_4 och h_5 anger högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan inom vardera egenskapsområde. Med nollplan avses inte marknivån runt byggnaden utan geo-id:en i det höjdsystem som detaljplanen är upprättad enligt, RH 2000. Nollplanet är med andra ord den referensyta som angivna höjder i grundkartan refererar till. Bestämmelserna medför att den befintliga vårdbyggnaden kan påbyggas med en våning och att tillkommande flygel kan bli två våningar hög. PBL 4 kap 16 §.

Takvinkel

o_1 - o_2 - Bestämmelserna o_1 o_2 anger att takvinklar för tillkommande småhusbebyggelse ska vara mellan antingen 20-30 grader eller 25- 40 grader. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra ett varierat taklandskap som harmoniserar med befintlig bebyggelse inom området. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

o_3 - Bestämmelsen o_3 anger takvinkel för vårdbyggnaden. Vinkeln ska vara mellan 2-10 grader vilket säkerställer att befintlig utformning av tak möjliggörs samt att sedumtak kan anläggas på den tillkommande vårdbyggnadens tak. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Utformning

f_1- f_3- Bestämmelserna f_1, f_2 och f_3 anger bebyggelsetyp för respektive egenskapsområde. Bestämmelsen säkerställer att föreslagen bebyggelse uppförs i enlighet med planens syfte att möjliggöra en varsam utveckling av småhusbebyggelse. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

f_4-f_5- Bestämmelserna f_4-f_5 anger förhållningssätt till utveckling av befintlig vårdbyggnad. Bestämmelserna säkerställer en varsam utveckling med hänsyn till kulturmiljön inom området. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

f_6- Bestämmelsens syfte är att säkerställa att tillkommande byggnadsverk utformas med hänsyn till kulturmiljön i området. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Utnyttjandegrad

e_1-e_3- Bestämmelserna e_1, e_2 och e_3 reglerar högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter inom respektive egenskapsområde. Föreslagen bebyggelse utformas relativt tätt och med små tomter i syfte att kunna bevara skog och plats för rekreation. Detta bidrar till upplevelsen av naturnära boende, vilket är en kvalitet för både boende och de som använder skogen för rekreation. PBL 4 kap 11 §

e_4- Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadarea (BYA) för komplementbyggnader och högsta tillåtna byggrätt för enskild komplementbyggnad. Syftet med bestämmelsen är att befintliga byggnader för bostadskomplement kan stå kvar och vara planenliga samt att möjliggöra för nya att uppföras. Soprum, hobbyrum är exempel på lämplig komplementbyggnad. PBL 4 kap 11 §

e_5 - Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadsarea (BYA) i kvadratmeter inom användningsområde. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för vårdverksamhet att utvecklas inom platsen. PBL 4 kap 11 §

e_6- Bestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadarea (BYA) för komplementbyggnader och högsta tillåtna byggrätt för enskild komplementbyggnad. Växthus, hönshus är exempel på

komplementbyggnader som är lämpliga för vårdverksamhet. PBL 4 kap 11 §

Varsamhet

k_1- Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehålla sin karaktär med avseende på takform och takutsprång, fasadtegel med mönstermurning, färg- och fönstersättning, gjutna balkonger och entrépartiets baldakin. Bestämmelsen syftar till att värna befintlig byggnad och samtidigt ge ramar för utveckling. PBL 4 kap 16 § 1 st 2 p

Ändrad lovplikt (1)

a_1- Marklov krävs även för fällning av träd med ett stamomfång som överstiger 1 m vid ca 1,5 meters höjd, från marken räknat. Bestämmelsen syftar till att området ska kunna bevara sin gröna karaktär och att träd viktiga för entitans fortlevnad sparas. Planförslaget förutsätter att flera befintliga träd inom planområdet kommer fällas, och bestämmelsen syftar inte till att utgöra ett hinder för utveckling. PBL 4 kap 15 § 1 st 3 p.

Markens anordnande och vegetation (2)

Marken ska anordnas så att dagvatten avrinner till dagvattenanläggningar såsom växtbäddar, stenkistor och diken för att motverka ansamling av vatten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. PBL 4 kap 10 §

Utformning (1)

Färgskalan på byggnadsverk ska i huvudsak utgöras av dämpade färger i ockragul, mörkröd eller ljusgrön. Syftet med bestämmelsen är att tillkommande bebyggelse ska knyta an till befintlig bebyggelse inom planområdet. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p

Utförande

Minst 50 % av marken ska vara genomsläpplig.

Mark ska vara tillgänglig för dagvattenanläggningar som klarar en fördröjning av de första 20 mm regn från hårdgjorda ytor.

Bestämmelserna syftar till att säkerställa förutsättningar för omhändertagande av dagvatten inom den egna fastigheten. Bestämmelserna ger även förutsättningar för att kunna bevara hög biologisk mångfald inom området. PBL 4 kap 16 § 1 st 1 p.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. dagen planen vinner laga kraft.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Markens höjd över nollplanet ska vara +33.4 till +33.6. Bestämmelsen syftar till att säkerställa tillräcklig lutning i dagvattendiket för att vatten ska avrinna i enlighet med framtagen dagvattenutredningen. PBL 4 kap 10 §

$Dike_1$- "Dagvattendike ska kunna inrymma och fördröja minst 125 m^3 vatten. Bestämmelsen syftar till att säkerställa mark för god hantering av dagvatten samt mark för viss magasinering vid skyfall. PBL 4 kap 10 §

Genomförandefrågor

Avsnittets innehåll

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

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

Kommunen ska beskriva vilka åtgärder som är av betydelse för att planen 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 (ordningen i punktlistan har ändrats för att passa med ordningen i Boverkets mall för planbeskrivning)

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att delar av skogsmarken inom planområdet planläggs som natur för att säkerställa markens långsiktiga användning och bevarande. För att möjliggöra en ändamålsenlig fastighetsindelning och förvaltning av naturmarken avses cirka 6 154 kvadratmeter mark överföras från fastigheten Sjudargården 1:12 till Sjudargården 1:10 genom fastighetsreglering.



Ungefärlig mark som överförs till kommunen

Kommunen ansvarar för att ansöka fastighetsbildning avseende naturmarken. Exploatören bekostar samtliga fastighetsbildningsåtgärder samt ansvarar för att ansöka om alla övriga fastighetsbildningsåtgärder som är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen.. Ansökan ska ställas till Lantmäteriet. Detta kan till exempel gälla avstyckning av tomter, fastighetsregleringar mellan parterna, bildande av gemensamhetsanläggningar och servitut. Samtliga avstyckade fastigheter inom detaljplanen ska ingå i de anläggningar som anordnas för att försörja planområdet. En samfällighet bildar en förening som sedan förvaltar gemensamhetsanläggningarna.

Rättigheter

Avtalsservitut för uppförande och tillgång till transformatorstation på fastigheten Sjudargården 1:12 ska bildas där rättigheten belastar Sjudargården 1:12 till förmån för Vattenfall AB. Avtalsservitutet ska avse uppförande av transformatorstation och ska ge Vattenfall AB rätt att uppföra, äga, behålla, nyttja och underhålla stationen.

Gemensamhetsanläggningar och samfälligheter

Det finns idag inga gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter inom planområdet. Planförslaget innebär att nya kvartersgator, gångvägar, parkering, gemensamma lek- och grönytor för de boende samt ytor för sophantering och dagvattenhantering uppförs som gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningar som ska förvalta de blivande gemensamhetsanläggningarna ska bildas innan vägar och samtliga anläggningar är färdigbyggda. Det innebär att de boende tillsammans med vårdverksamheten förvaltar de gemensamma ytorna.

Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäteriet när detaljplanen vunnit laga kraft och då definieras exakt vilka ändamål som ska ingå, vilka fastigheter som ska ingå samt vilka andelstal som respektive delägare ska ha.

Tekniska frågor

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

Tekniska frågor

För att klara områdets kommande behov av elförsörjning reserveras mark för uppförande av transformatorstation. Fastighetsägaren ska genom servitut ge Vattenfall rätt att i egenskap av nätägare nyttja marken.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar allmän platsmark i form av naturmark med skogsbevuxna områden, stig samt dike. För genomförandet av planen krävs att befintlig stig och dike delvis leds om. Om befintliga bänkar längs stigen behöver flyttas till följd av åtgärderna ansvarar exploatören för omplacering och finansiering av dessa.

För att säkerställa hantering av dagvatten och skyfallsflöden krävs åtgärder inom allmän platsmark i anslutning till områdets infart. Diket öster om infarten behöver breddas och fördjupas, medan ett nytt dike behöver anläggas väster om infarten. För att möjliggöra avledning av vatten mellan dikena behöver infartens lågpunkt sänkas.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att Sigtuna kommun genom Sigtuna Vatten & Renhållning AB (SIVAB) är huvudman för vatten och avlopp. Befintliga förbindelsepunkter för dagvatten-, vatten- och avloppsnät finns. Anslutning av nya bostäder kan innebära att befintlig VA-servis behöver dimensioneras om. Eventuell ny VA-servis beställs av SIVAB. Anläggningsavgift debiteras enligt vid alla tillfällen gällande VA-taxa. Exploatören ansvarar för utbyggnad av VA-nät inom fastigheten fram till förbindelsepunkt.

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 bekostar, genom upprättat plankostnadsavtal, samtliga kostnader för samhällsbyggnadskontorets arbete med framtagande av detaljplanen och tillhörande utredningar. Exploatören ansvarar även för kostnader kopplade till lantmäteriförrättning för markreglering, eventuell omdimensionering av VA-serviser samt anläggande av erforderliga anläggningar inom såväl allmän platsmark som kvartersmark

Planavgift

Detaljplanearbetet har bekostats med plankostnadsavtal varav en detaljplaneavgift inte ska tas ut i samband med bygglov.

Drift allmän plats

Detaljplanen omfattar allmän platsmark i form av naturmark med äldre tallskog. Kommunen är huvudman för den allmänna platsmarken och ansvarar för dess drift och underhåll. Kommunen övertar även drift- och underhållsansvaret för det dike som löper genom naturområdet.

Drift vatten och avlopp

Exploatören ansvarar för och bekostar utbyggnaden av VA-anläggningar inom den egna fastigheten fram till av kommunen anvisad förbindelsepunkt. Om ny VA-servis krävs beställs denna från Sigtuna Vatten & Renhållning AB (SIVAB). Anslutningsavgift tas ut i enlighet med vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

Efter färdigställande av anläggningarna ansvarar fastighetsägarna för drift och underhåll av det interna VA-nätet inom planområdet. Ansvaret avses regleras genom gemensamhetsanläggning för de bostadsfastigheter och verksamheter som ansluts till anläggningen.

Gatukostnader

Exploatören ansvarar och finansierar utbyggnad av kvartersgator. Efter färdigställande övertar de boende och vårdverksamheten ansvaret över gatorna genom gemensamhetsanläggning.

Organisatoriska frågor

I detta avsnitt beskrivs hur genomförandet av detaljplanen är organiserat.

Nedan redogörs för vilken part som ansvarar för respektive del av detaljplanens genomförande.

- Planarbete utförs av Sigtuna kommun och finansieras av exploatören.
- Exploatören utför sänkning av infart samt utgrävning av diken på allmän platsmark i anslutning till Hertigvägen, samt omdirigering av dike genom naturmark. Åtgärderna bekostas av exploatören.
- Utbyggnad av kvartersmark, anpassningar mot allmän platsmark samt återställande av allmän platsmark utförs av och bekostas av exploatören.
- Exploatören anlägger och bekostar omdirigering av naturstigen som löper i nord-sydlig riktning genom naturmarken.
- Exploatören utför och bekostar nödvändiga skyddsåtgärder för att inte utlösa artskyddsförordningen.
- Fastighetsbildningen ansöks av Sigtuna kommun och bekostas av exploatören
- Vattenfall AB ansvarar för bildande av ledningsrätt. Exploatören bär kostnaden för förrättningen.
- Omdimensionering av VA-serviser beställs vid behov av SIVAB och bekostas av exploatören.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan Sigtuna kommun, exploatören och Sivab AB med syfte att reglera detaljplanens genomförande. Avtalet reglerar utbyggnad och bekostnad av allmän platsmark, utbyggnad inom kvartersmark som säkerställer gestaltning och utformning med hänsyn till kulturhistoriska värden.

Avtalet omfattar också främjande av biologisk mångfald och utformning av gemensamma ytor.

Avtalet innehåller även skrivelser om lantmäteriförrättningar för överenskommelse om fastighetsreglering och bildande av ledningsrätt.

Exploatörens ekonomiska åtaganden enligt exploateringsavtalet säkerställs genom moderbolagsborgen.

Tidplan

Planen förväntas antas 2026 och vinna laga kraft 2026. Byggstart för projektet förväntas till 2027 och färdigställande förväntas till slutet av 2030.

Kulturvärden

Detta avsnitt beskriver hur kulturvärden hanteras i och med genomförandet av detaljplanen. För konsekvenser för kulturmiljön till följd av detaljplanen se avsnitt konsekvenser kulturmiljö.

Följande regleringar i detaljplan och exploateringsavtal syftar till att stärka kulturvärden på platsen:

- Varsamhetsbestämmelse k_1 i plankartan reglerar förhållningssätt till den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden som står där idag. Byggnaden ska bibehålla sin karaktär med avseende på takform och takutsprång, fasadtegel med mönstermurning, färg- och fönstersättning, gjutna balkonger och entrépartiets baldakin.
- Utformningsbestämmelse reglerar färgskalan till för området bekanta färger.
- Plankartan säkerställer ett respektavstånd mellan befintlig bebyggelse och tillkommande bostadsbebyggelse.

Planeringsunderlag

Planeringsunderlag

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 sammanställs i form av en referenslista. I referenslistan listas varje planeringsunderlag med namn, datum och - i den digitala versionen av planbeskrivningen - en länk till planeringsunderlaget. Informationen lagras i webbsystemet SEPlan, Sigtuna kommuns verktyg för digitala detaljplaner. I vissa fall finns samma information även på Sigtuna kommuns hemsida. Planeringsunderlag som gjorts till en detaljplan kan användas till framtida detaljplaner som upprättas i närområdet.

Text baserad på text från Boverket - PBL kunskapsbanken, redigerad av Sigtuna kommun

Kommunala

I detta avsnitt listas kommunala planeringsunderlag.

Detaljplaner

- Detaljplan C 64, laga kraft 31 januari 1969

Grundkarta

- Grundkarta är upprättad 26 januari 2026 av Samhällsbyggnadskontoret

Översiktsplan

- Digital Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (sigtuna.se), antagen 19 maj 2022
- Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (pdf-version i SEPlan), antagen 19 maj 2022
- Länsstyrelsens granskningsyttrande över Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (pdf-version i SEPlan), 21 februari 2022
- Hållbarhetskonsekvensbeskrivning Översiktsplan 2022, Sigtuna kommun (pdf-version i SEPlan), antagen 19 maj 2022

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

- Undersökning om betydande miljöpåverkan för bostäder vid Sjudargården 1:12, upprättad 31 december 2025

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Det särskilda beslutet om betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 11 a § har fattats i samband med beslutet om samråd som en egen beslutspunkt. För att komma åt länk till detta beslut, se Beslut.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

- Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023 antagna 15 december 2022

Övriga kommunala ställningstaganden

Här listas övriga kommunala planeringsunderlag.

- Dagvattenpolicy, antagen 17 oktober 2016
- Bevarande- och förnyelseplan för Sigtuna stad, 28 november 2019

Beslut

Här listas de kommunala besluten som fattats om detaljplanen.

- Beslut om planbesked av detaljplan för bostäder vid Sjudargården 1:12, omfattande fastigheten Sjudargården 1:12 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, 29 november 2022
- Beslut om planuppdrag av detaljplan för bostäder vid Sjudargården 1:12, omfattande fastigheten Sjudargården 1:12 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, 7 november 2023
- Inriktningsbeslut om utökat planuppdrag av detaljplan för bostäder vid Sjudargården 1:12, omfattande fastigheten Sjudargården 1:12 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, 22 maj 2025
- Beslut om samråd av detaljplan för bostäder vid Sjudargården 1:12, omfattande fastigheten Sjudargården 1:12 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län, 3 februari 2026.
- Beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Sjudargården 1:12, omfattande fastigheten Sjudargården 1:12 i Sigtuna, Sigtuna kommun, Stockholms län,

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 (Nova Terra 2026)

Naturvärdesinventering

- Naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2024)
- PM Barrskogssamband (Ekologigruppen 2024)
- Spridningssamband svamp (Ekologigruppen 2024)
- Fågelinventering (Ekologigruppen 2024)
- Fladdermusinventering (Ekologigruppen 2025)
- Artskyddsutredning fåglar (Ekologigruppen 2026)

Geoteknisk utredning

Geotekniskt PM 2026-05-25

Markmiljöutredning

PM Översiktlig miljöteknisk markundersökning 2026-09-04

Kulturmiljöutredning

- Byggnadsantikvarisk utredning (Norconsult 2024)

Planeringsförutsättningar

Planeringsförutsättningar

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

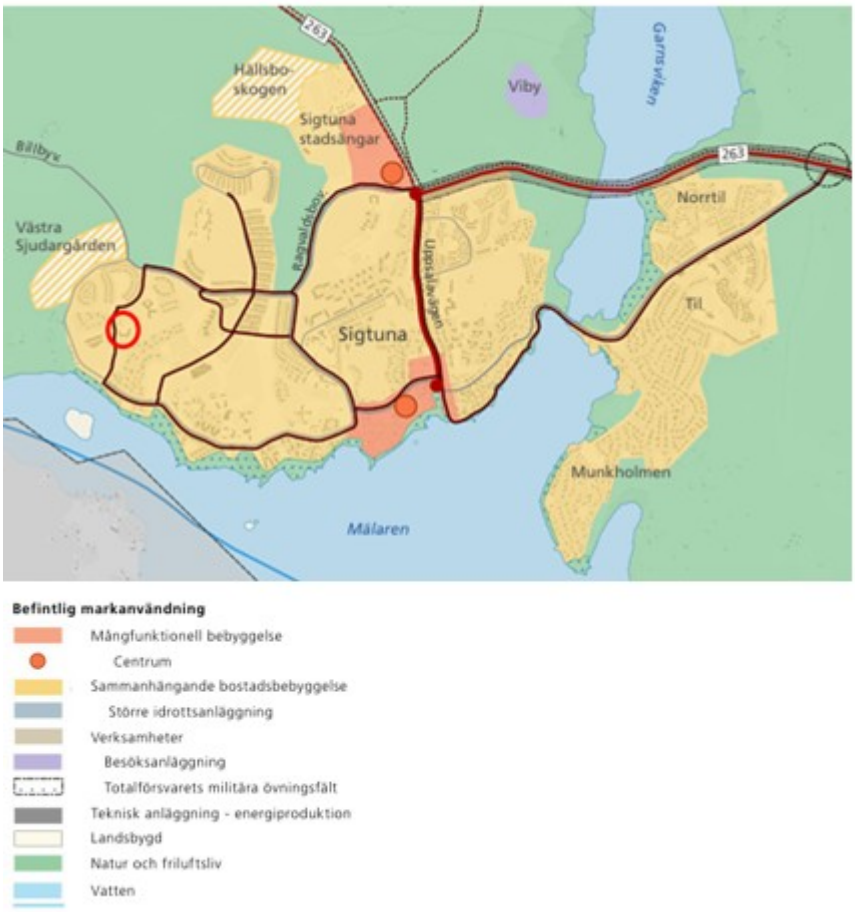
Fastigheten Sjudargården 1:12 omfattas idag av detaljplan C 64. Detaljplanen vann laga kraft år 1969 och syftade till att möjliggöra etablering av institutionsverksamheter. Inom planområdet gäller användningsbestämmelsen C, institutionsändamål, med högst två våningar (II). För den del av planområdet som utgör gata gäller användningen gatu- och parkmark.



Vid laga kraft kommer den nu föreslagna planen släcka ut och ersätta ovan listad plan inom den nya detaljplanens planområde.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2022 anges markanvändningen för området som sammanhängande bostadsbebyggelse vilket innebär huvudsakligen bostäder med inslag av service. För frågor som rör kulturmiljö ska bevarande- och förnyelseplanen för Sigtuna stad vara vägledande.



Markanvändningskarta för Sigtuna (ÖP 2022). Röd ring markerar läge för planområde.

Riktlinjer för bostadsförsörjning

I Sigtuna kommuns Riktlinjer för bostadsförsörjning 2023 anges att en bostadsväxling inom kommunen är eftersträvansvärd. Exempelvis bör möjligheter till anpassade och kostnadseffektiva lägenheter för äldre utvecklas i olika delar av kommunen. I riktlinjerna identifieras även en efterfrågan på större lägenheter (3:or och större), hyresrätter med låg hyra samt småhus. Vid nyproduktion ska handbok BoTryggt 2030 tillämpas, småhus och bostadsrätter ska prioriteras, ny bebyggelse ska harmoniera med omgivningen och varieras till sin utformning, och större vikt ska läggas på gestaltning av nya byggnader.

Planförslaget erbjuder boenden i småhus vilket är i linje med riktlinjerna.

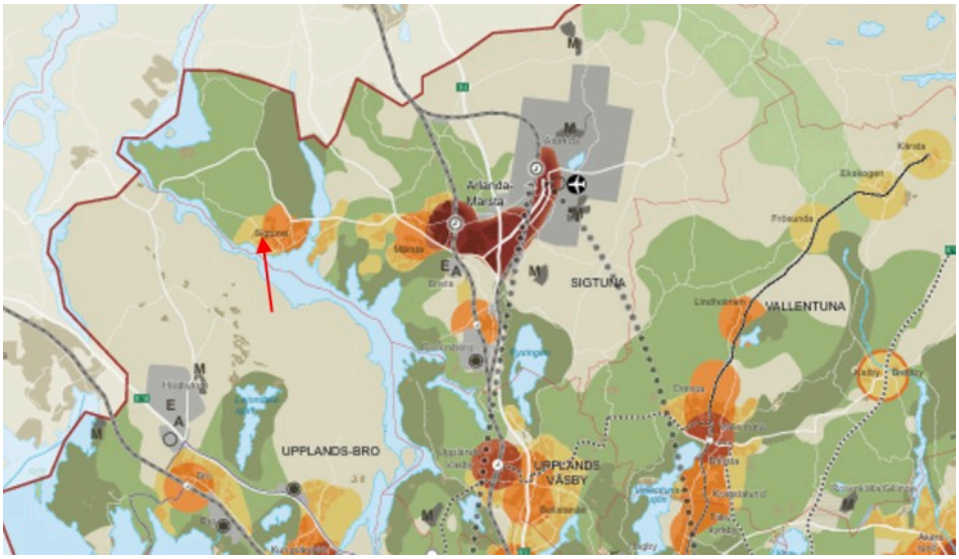
Regionala

I detta avsnitt beskrivs regionala planeringsförutsättningar.

Regionplan

I RUFS 2050, Regional Utvecklingsplan för Stockholmsregionen, ligger planområdet inom område för sekundärt bebyggelseläge, vilket innebär att platsen har god regional tillgänglighet och tillgång till kollektivtrafik samt potential att utvecklas till täta och sammanhängandebebyggelsemiljöer. Redovisningen i RUFS 2050 är översiktlig och principiell och syftar till att peka ut regionens långsiktiga utveckling. Förhållningssätt för utveckling i sekundära bebyggelselägen, med relevans för planområdet:

- Undvika spridning av bebyggelse,
- bygg med en täthet/omfattning som ger förutsättningar för effektiv energiförsörjning, avfallshantering och VA-system,
- komplettera befintliga områden så att förutsättningar för kollektivtrafik förbättras, samt
- använd kulturmiljövärden som en resurs.



Utsnitt ur Plankarta för Stockholms län 2050 (Rufs 2025). Planområdes läge pekas ut med röd pil.

RUFS 2050 anger att våra kulturmiljöer bidrar till Stockholmsregionens attraktivitet, igenkänning och till att regionen är ett attraktivt besöksmål. När regionen byggs ut i snabb takt och konkurrensen om marken ökar, finns det en påtaglig risk att

värdena försvinner eller att kvaliteten försämras. Varje plats karaktärsdrag – hur den har formats av sin historia – ska beaktas, användas och utvecklas vid tillägg och förändringar i landskapet.

”Synen på vad som är kulturhistoriskt värdefullt skiftar med tiden. Utvecklingsinstanserna bör ha ett framåtblickande perspektiv som fångar upp kulturvärden från olika tider och sociala sammanhang. Tillskott i historiska miljöer ska utformas i förhållande till redan befintliga värden.” (s 155)

”Befintlig bebyggelse och befintliga kulturmiljöer är också en resurs och måste sammanlänkas med ny bebyggelse utan att deras värden förstörs, särskilt inom områden av riksintresse för kulturmiljövården. Återbruk av äldre byggnader kan bidra till både regionens kulturarv och till att resursförbrukningen minskar. Som upplevelse har bebyggelsens synliga årsringar ett värde i sig.” (sid 79)

Riksintressen

I detta avsnitt beskrivs riksintressen. För beskrivning av detaljplanens konsekvenser för riksintressena se Konsekvenser>Riksintresse.

Kommunikation

Stockholm Arlanda Airport är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken och ska skyddas mot åtgärder som kan försvåra flygplatsens utveckling eller nyttjande. Planområdet ligger inom flygplatsens påverkansområde för såväl hinderbegränsande ytor som procedurhinderytor.

De hinderbegränsande ytorna reglerar den högsta tillåtna totalhöjden för byggnader och anläggningar. Inom planområdet uppgår denna höjd till 185 meter över havet (RH2000).

Planområdet omfattas även av en procedurhinderyta, vilken anger den högsta tillåtna höjden för byggnader och andra objekt med hänsyn till flygtrafikens inflygnings- och utflygningsprocedurer. Inom planområdet är den maximalt tillåtna höjden enligt procedurhinderytan 100 meter över havet (RH2000)

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken.



Utdrag ur Länsstyrelsen Stockholms geoportal med ungefärligt planområde.

De områden som pekas ut enligt riksintresse för friluftsliv är, med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i områdena, i sin helhet av riksintresse. I detta fall gäller riksintresset för Mälaren med öar och strandområden.

Inom riksintresse för friluftsliv skall "turismen och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön". Riksintresset är dock inget hinder för utveckling av bland annat befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Skogsbruk

Planområdet omfattar ingen skogsmark som har betydelse för skogsnäringen. Fastighetsägaren brukar inte denna skog aktivt utan sköter den som en rekreations- och naturhänssynsskog.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattar 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.

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.

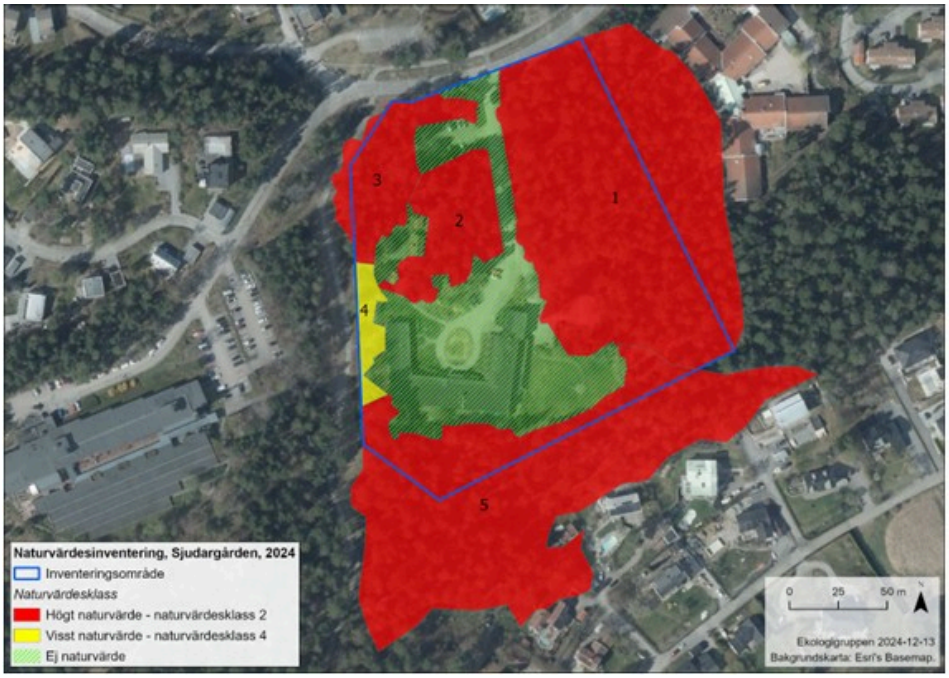
Miljö

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar kopplade till miljö.

Naturvärden

Ekologigruppen har på uppdrag av Sigtuna kommun genomfört en naturvärdesinventering i fält enligt SIS-standard (SS 199000:2023) med tilläggen fördjupad artinventering av fåglar (Ekologigruppen 2024a), skyddsvärda träd samt inventering av lekmiljöer för groddjur. En spridningsanalys för barrskogssamband har även genomförts för området. Under 2025 tog en fladdermusinventering fram och under 2026 utfördes en artskyddsutredning för fåglar.

Naturvärdesinventeringen har resulterat i fem avgränsade naturvärdesbiotoper. Fyra av naturvärdesbiotoperna har högt naturvärde (klass 2), en av naturvärdesbiotoperna har visst naturvärde (klass 4). Naturvärdesbiotoper med högsta naturvärde och påtagligt naturvärde har inte påträffats i området. Övriga delar av området bedöms ej ha naturvärde.

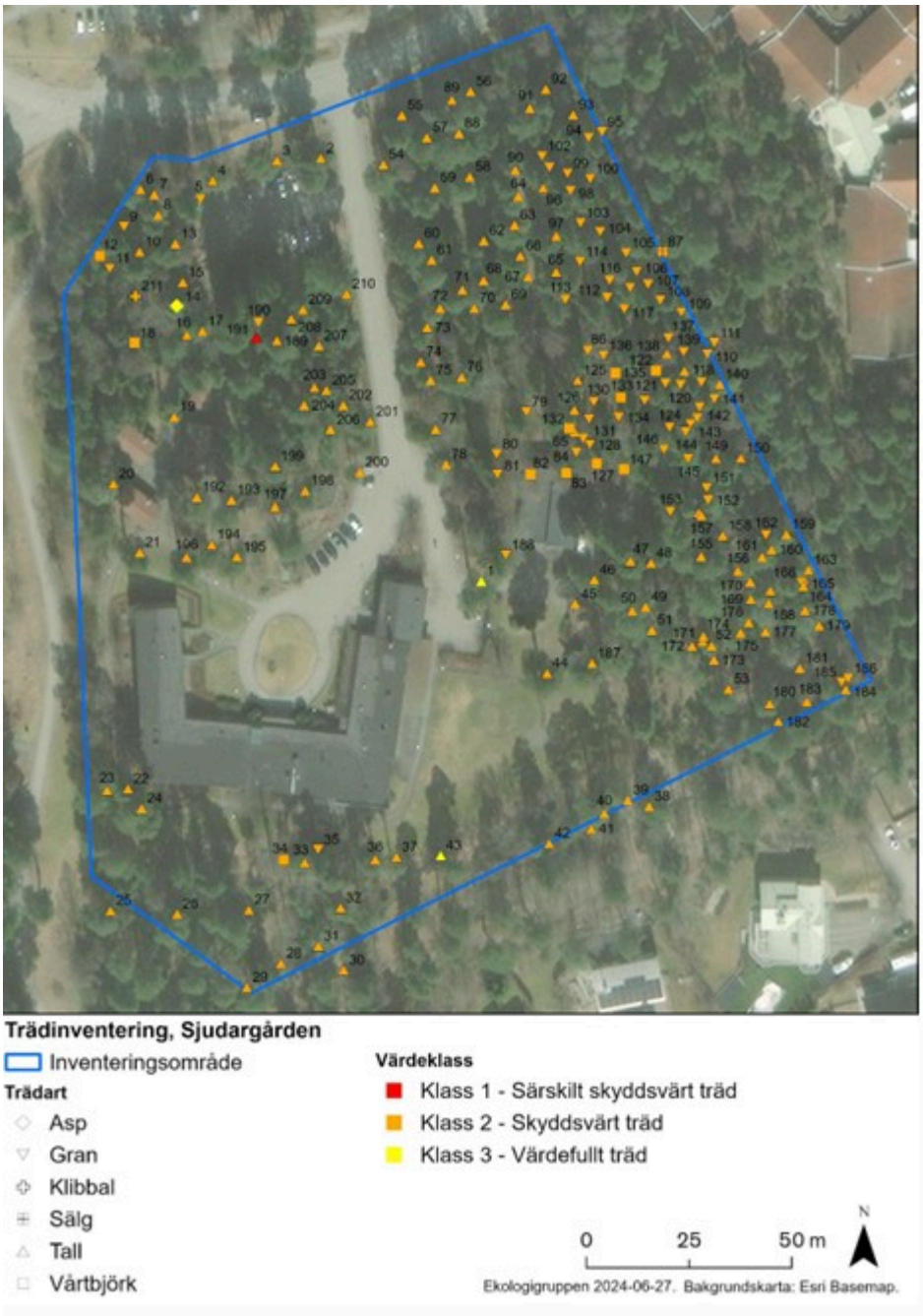


Naturvärdesbiotopernas läge och fördelning inom inventeringsområdet. (Ekologigruppen 2024)

Naturvärdesbiotop 1, 3 och 5 utgörs av barrblandskogar som präglas av stor förekomst av gamla träd och en rik biologisk mångfald som skapar höga naturvärden. Gamla tallar och granar

förekommer spritt inom stora delar av området. Inslaget av död ved är sparsamt men gynnar vedlevande organismer där det förekommer.

Inom inventeringsområdet har 211 träd positionsbestämts. Av dessa träd har ett träd klassats som särskilt skyddsvärt (klass 1), medan 207 träd är klassade som skyddsvärda (klass 2) och tre träd har klassats som värdefulla (klass 3). Områdets enda särskilts skyddsvärda träd är en tall.



Inventerade träd (Ekologigruppen 2024)

I inventeringsområdet påträffades även 38 naturvårdsarter (inklusive värdearter) i samband med naturvärdesinventeringen. Av dessa naturvårdsarter är 13 arter skyddade och 11 arter är rödlistade.

I samband med inventeringen av fåglar påträffades 43 fågelarter. Av dessa bedöms 16 arter vara naturvårdsrelevanta. Av de naturvårdsrelevanta arterna bedömdes tio arter sannolikt ha häckat inom inventeringsområdet under 2024 (Ekologigruppen 2024).

Inga groddjur påträffades under inventeringen. En delvis vattenförande damm och ett dike påträffades inom området men eftersom dessa inte var vattenförande hela våren gör Ekologigruppen bedömningen att dessa inte är lämpliga för groddjur, varför inventeringsområdet som helhet inte heller bedöms lämplig för groddjur.

Under 2025 genomfördes en fladdermusinventering i syfte ge ökade kunskaper om områdets betydelse för fladdermöss. Kunskaper om eventuella rörelsestråk, födosöksmiljöer och yngelkoloniplatser under sommaren har inhämtats. Inventeringen genomfördes enligt vedertagen metodik som uppfyller kunskapskravet i miljöbalken och resultatet presenteras i en rapport (Fladdermusinventering 2025).

Inventeringsresultat beskriver att fyra olika arter upptäcktes i området (nordfladdermus, brunlångöra, dvärgpipistrell och större brunfladdermus). För att räknas som en artrik fladdermuslokal bör som regel minst sex olika arter registreras i ett större område. Det inventerade området bedöms därför som relativt artfattigt.

Fladdermusaktiviteten var relativt låg inom hela inventeringsområdet och de flesta ljudinspelningarna tycks vara från förbiflygande individer som bara uppehåller sig en mycket kort tid inom inventeringsområdet.

Endast enstaka ljudinspelningar tyder på att fladdermöss jagar inom området. Födosökande fladdermöss noterades framför allt utmed den belysta gång- och cykelvägen i inventeringsområdets västra del. Stora delar av skogarna anses vara förhållandevis insektsfattiga, vilket sannolikt förklarar den låga aktiviteten av födosökande fladdermöss där.

Utifrån inventeringsresultaten finns det inget som tyder på att det förekommer fladdermuskolonier inom inventeringsområdet. Fladdermössen började uppehålla sig i området senare på kvällen/natten vilket tyder på att de har sina dagsvisten och eventuella koloniplatser en bit ifrån det aktuella inventeringsområdet. Enligt rapporten borde det ha förekommit en högre aktivitet med flera ljudinspelningar om en koloni skulle finnas i området. Besiktningen av de större byggnaderna gav inga observationer på lämpliga koloniplatser.

Artskyddsutredningen för fåglar påvisar att det finns sex fågelarter som häckar eller troligen häckar inom utredningsområdet och som räknas som naturvårdsrelevanta, vilka är de rödlistade arterna entita (NT), gråkråka (NT), grönfink (EN), grönsångare (NT), svartvit flugsnappare (NT) och ärtsångare (NT).

Utredningen visar att planförslagets nuvarande utformning bedöms kunna utlösa förbud enligt 4 § artskyddsförordningen för den naturvårdsrelevanta arten entita (NT) eftersom exploateringen riskerar att medföra påverkan på möjligheten att bibehålla populationen av arten på en tillfredsställande nivå.

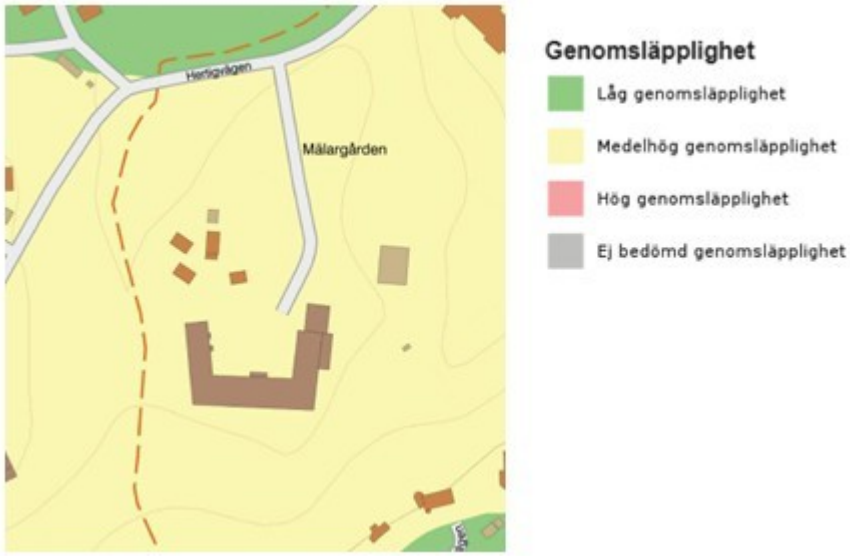
För entita bedöms att specifika skyddsåtgärder genomförs för att förbud enligt artskyddsförordningen inte ska utlösas. Skyddsåtgärderna inbegriper bland annat att skapa stående död ved, sätta upp holkar anpassade för arten samt gallring av ung uppväxande gran för att gynna lövträd.

Dagvatten

Marken inom planområdet är delvis exploaterad och jordarten består enligt SGU-s jordartskarta av mestadels sandig morän med inslag av urberg. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög över hela området, vilket innebär att det finns förutsättningar för infiltration av dagvatten.



Jordartskarta (SGU 2025)



Genomsläpplighet (SGU 2025)

Ledningar för allmänt dagvatten, som kommunen är huvudman för, finns väster och norr om planområdet. Överskottsvatten inom planområdet som inte fångas upp av ledningssystemet för dagvatten ansamlas i lågpunkter vid Hertigvägen i planområdets västra del eller i skogsområdet i områdets östra del.



Dagvattenledningar i anslutning till planområdet.

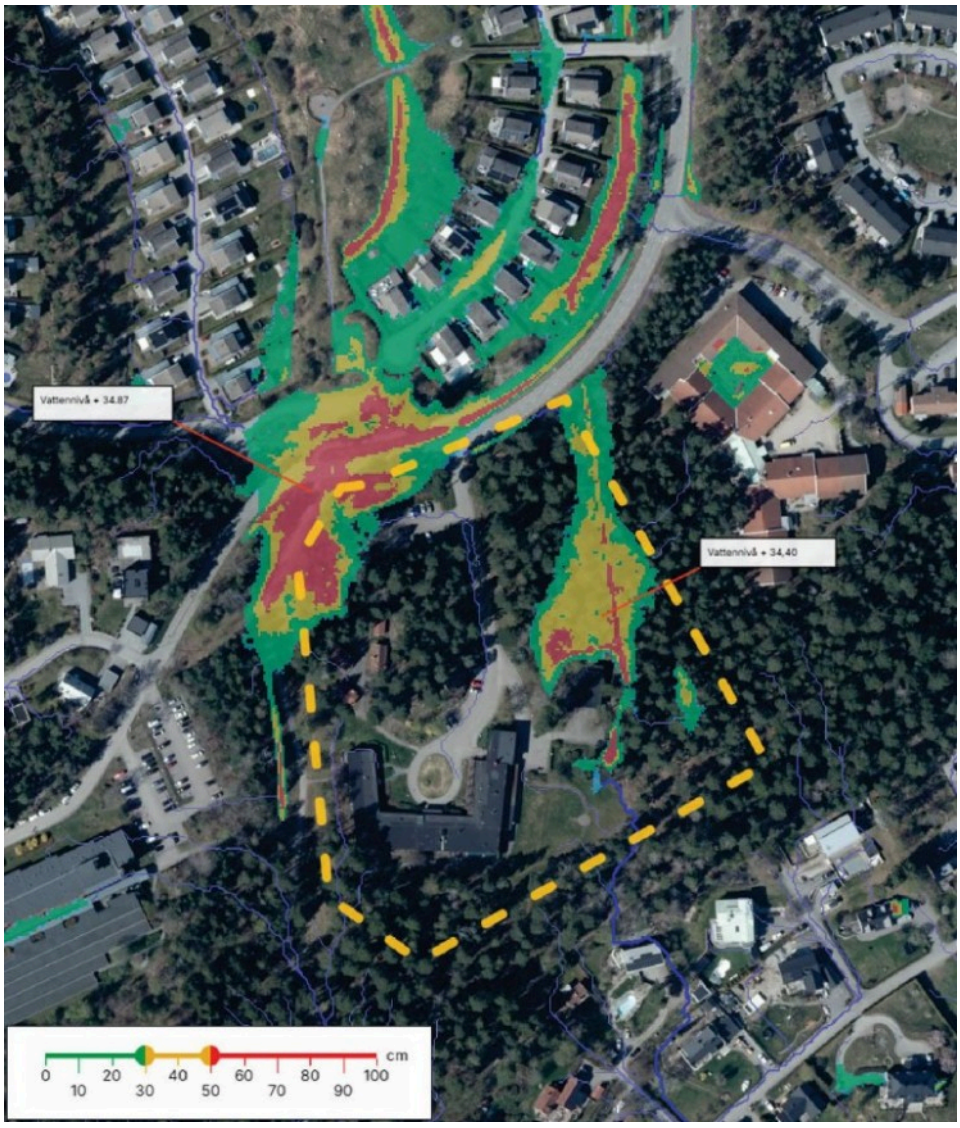


Bild från dagvattenutredningen (Novsa Terra 2025). Lågpunkter.

Hälsa och säkerhet

I detta avsnitt beskrivs förutsättningar för hälsa och säkerhet.

Omgivningsbuller

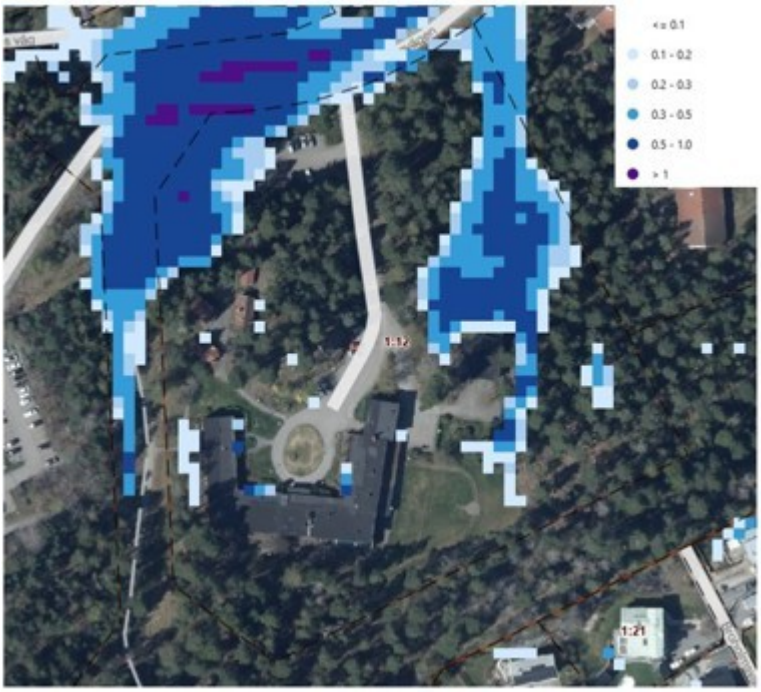
Området omfattas inte av flygbuller från Arlanda och bedöms inte påverkas av buller från andra källor.

Risk för olyckor

En lokaliseringsbedömning (även kallad flyghinderanalys) krävs för alla som avser uppföra en byggnad, mast, torn eller vindkraftverk högre än 20 meter inom 55 km från en flygplats. Eftersom detaljplanen inte tillåter några byggnader med totalhöjd över 20 meter, och det inte heller bedöms finnas behov av tillfälliga byggkranar över 20 meter, så gör kontoret bedömningen att flyghinderanalys inte behöver genomföras inför bygglov.

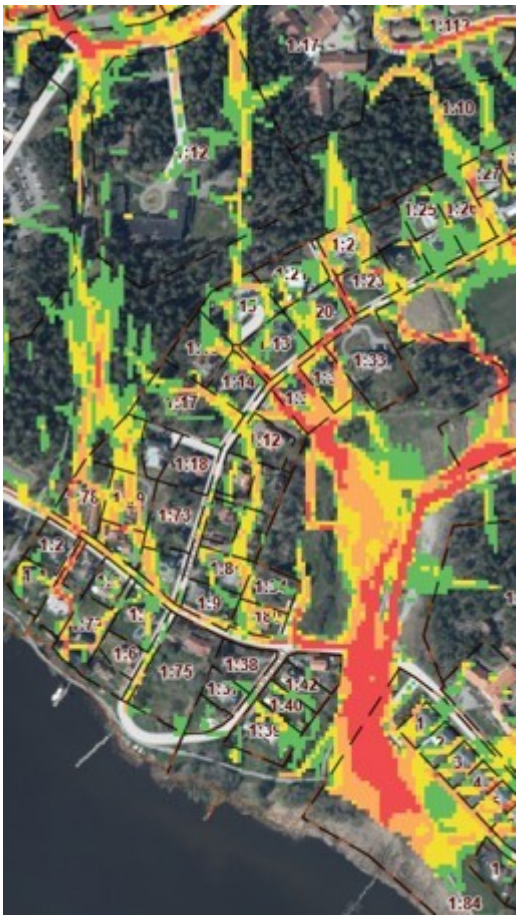
Risk för översvämning

Planområdet är beläget relativt långt från ytvattenförekomster och det bedöms inte föreligga någon risk för översvämning från ytvatten. Sigtuna kommuns skyfallskartering (2022) visar på risk för höga vattendjup i områdets nordvästra- och östra del.



Sigtuna kommuns skyfallskartering (2022). Beräknade maximala vattendjup (m) för ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25.

Sigtuna kommuns kartering visar på rinnvägar söderut mot en grönyta samt mot ansamlingsyta i nordväst.



Sigtuna skyfallskartering rinnvägar (2022).

Risk för erosion

Erosion kan förekomma i alla typer av jordar. Erosion kan i brantare terräng utlösas av t.ex. frostsprängning. I flackare terräng, som i aktuellt fall, är främsta orsaken till erosion kraftigare nederbörd. Inom hårdgjorda ytor (asfalt, stensatta ytor) och gräsbeklädda ytor är påverkan oftast begränsad. Inom ytor med grus eller liknande ytmaterial kan viss påverkan ske.

Ett mindre dike finns i områdets östra del. Diket planeras att flyttas österut för att möjliggöra den planerade byggnationen. För att motverka risken för erosion vid höga flöden kan dikesslänterna förses med erosionsskydd, exempelvis i form av krossmaterial. Med denna åtgärd bedöms ingen erosionsrisk föreligga som kan påverka stabiliteten i området intill diket.

Utöver det befintliga diket, förekommer inga vattendrag eller andra diken inom undersökningsområdet. Därmed bedöms det inte finnas några förutsättningar för erosion som kan påverka stabiliteten i

övriga delar av området.

Risk för skred

Jordartens grundlager inom planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta av mestadels sandig morän vilandes på berg samt delar med berg i dagen. Planområdet är relativt kuperat med områden där berg möter dagen. Direkt söder om planområdet sluttar marken ett flertal meter. Skred utbildas i kohesionsjordar (lera/silt). Detta förutsätter att större mäktigheter av lera/silt med sämre beskaffenhet förekommer och/eller att större höjdskillnader återfinns inom området.

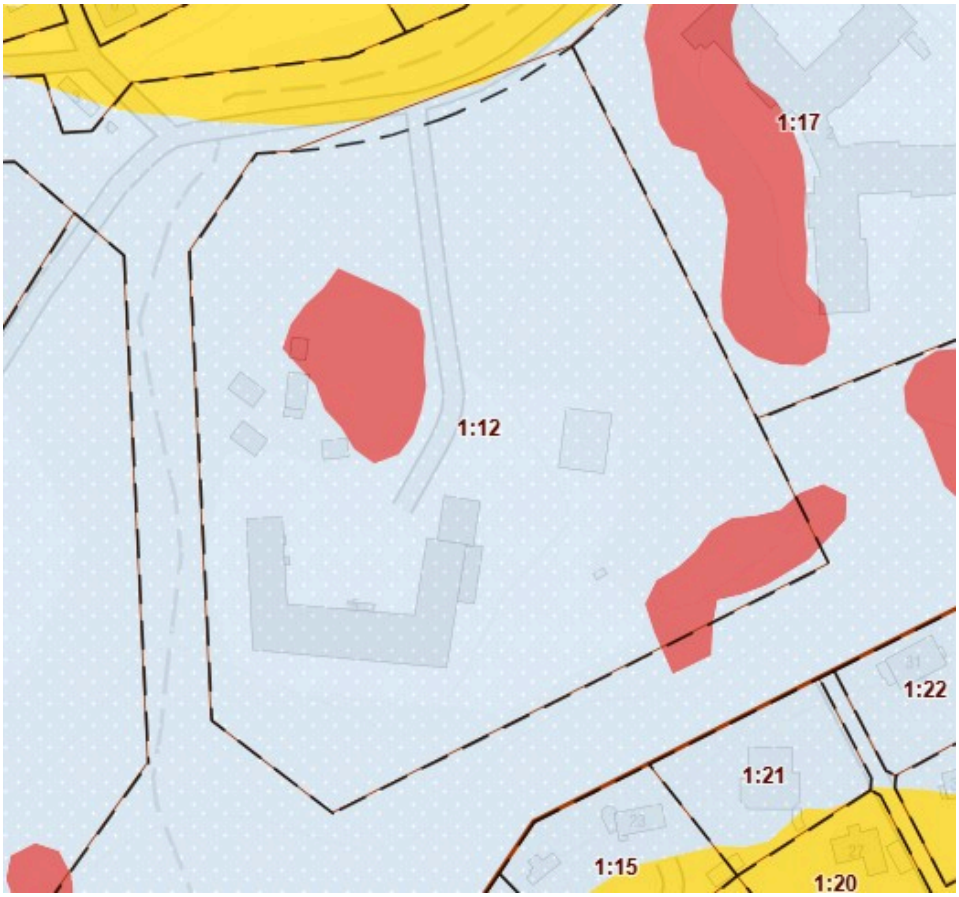
Risk för ras

Planområdet utgörs huvudsakligen av flack mark, vilket innebär att förutsättningarna för ras och skred bedöms vara mycket begränsade. De mindre höjdpartier där marken lokalt uppvisar brantare lutningar består av berg i dagen eller berg med litet jordtäcke. Mot denna bakgrund bedöms det inte föreligga någon risk för ras eller skred, vare sig under nuvarande förhållanden eller efter planens genomförande, inom eller i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Jordartens grundlager inom planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta av mestadels sandig morän vilandes på berg samt delar med berg i dagen. Allmänt gäller att inom ytor med berg i dagen, berg på ringa djup samt morän kan större byggnader och konstruktioner med stora punktlaster grundläggas utan några geotekniska förstärkningsåtgärder. Utöver tillbyggnaden av vårdbyggnaden utgörs planerad bebyggelse av radhus, parhus och villor. Enligt det geotekniska PM (Tyréns 2026) som tagits fram för planen kan den planerade byggnaderna grundläggas med plattgrundläggning direkt på morän, packad fyllning på berg eller packad sprängbotten.

Utöver normal grundläggning erfordras inga särskilda skyddsåtgärder.



Jordarter inom planområdet. Rött föreställer berg och blå vitprickig mark föreställer sandig morän. (SGU)

Med undantag från ett berg i dagen som reser sig + 40 över nollplanet sluttar marken inom planområdet åt söder från ca +35 till ca +31.



Nivåskillnader inom planområdet

Sammantaget bedöms de geotekniska förutsättningarna som goda för planerad bebyggelse.

Förorenad mark

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts inom planområdet (Tyrens 2026). Undersökningen omfattade provtagning av jord och asfalt i sex provpunkter, där totalt 21 jordprover och två asfaltsprover togs ut för analys. Syftet var att översiktligt utreda förekomsten av eventuella markföroreningar inom området.

Undersökningen visar att vissa förhöjda halter av kadmium förekommer i ytlig fyllningsjord. Samtliga uppmätta halter understiger dock Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM).

Utifrån genomförd undersökning bedöms marken vara lämplig för planerad markanvändning. Något behov av ytterligare miljötekniska markundersökningar eller efterbehandlingsåtgärder har inte identifierats. Eventuella överskottsmassor bedöms kunna återanvändas inom fastigheten.

Kulturmiljö

I detta avsnitt beskrivs kulturmiljön och kulturhistoriska värden på platsen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

En antikvarisk förundersökning togs fram 2024 för att utreda värdet hos dagens bebyggelse. I analysen fastställs det att byggnaden har ett tidstypiskt formspråk som hanterar nivåskillnaderna på ett genomtänkt sätt. Den lägre delen mot norr ger ett anspråkslöst intryck och låter naturen ta stor plats. Suterrängvåningen mot söder ger i motsats ett högre intryck och ett mer modernistiskt formspråk. Tesch har låtit anläggningen anpassas till naturen och platsens naturliga förutsättningar. Byggnaden följer därmed traditionen att vara inplacerad i topografin omgiven av naturmark och park på en av Sigtunas höjder.

Byggnaden har stora estetiska kvaliteter och en hög ambitionsnivå med avseende på arkitektonisk gestaltning, utförande och materialval samt i konstnärlig utsmyckning. Anläggningen har i hög grad bevarat sin ursprungliga karaktär, fönster och dörrar är ursprungliga. Endast delar av interiören har ändrats, men planlösning, fast inredning, köksinredning, de flesta ytskikt samt möbler är bevarade.

Parkens ritningar är signerade av den namnkunniga landskapsarkitekten Walter Bauer. Parker och trädgårdar som en del av läkande och återhämtning har varit använt inom läkekonsten länge. Mälargårdens parkmiljöer med stora ytor för aktiviteter, gångvägar och sparad naturmark för rekreation är inget undantag. Anläggningen som helhet har ett samhällshistoriskt värde och förmedlar en del av sjukvårds- och rehabiliteringshistoriens miljöer.

Befintlig bebyggelse, Mälargården, uppfördes på uppdrag av Riksföreningen mot Polio som planerade ett aktiveringshem i Sigtuna 1969 eftersom förbundet ansåg att det fanns ett stort behov av rehabilitering för personer som haft polio. Arkitekten bakom byggnaden, Nils Tesch var verksam mellan 1930- och 1970-talet.

Utgångspunkten i Teschs arkitektur är alltid människans behov och platsens unika förutsättningar. Mälargården inget undantag. Byggnaderna har en karakteristisk balans där de varken sticker ut för mycket eller försvinner i bakgrunden. Istället integreras de varsamt med omgivningen, både i skala och placering i terrängen.

Fysisk miljö

Planområdet ligger högt i landskapet med utsikt över Sigtunafjärden och är omgivet och genombrutet av park- och gångstråk. Med undantag för bebyggelsen på fastigheten och tillhörande gräsytor domineras området av uppvuxen skog. Delar av bebyggelsen utgörs av mindre byggnader som kan användas som övernattningslägenheter för anhöriga. Övriga byggnadsverk på fastigheten är en maskinhall och ett typ av lusthus där man kan grilla och umgås.



Planområde inom röd streckad linje.

Områdets större gräsytor används idag som samlingsplats och rekreationsområde för de boende på verksamheten.

Teknik

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA, vilket innebär att Sigtuna kommun, genom Sigtuna Vatten & Renhållning (SIVAB), är huvudman för vatten och avlopp.

I gång- och cykelvägen norr och väster om planområdet finns befintlig dagvattenledning som omhändertar områden uppströms. Den befintliga ledningen har utlopp i Mälaren. Även ledningar för spill- och dricksvatten finns i gång- och cykelvägen i norr och väster om planområdet. Dimensionerna hos det befintliga ledningsnätet är tillräckliga för att de nya bostäderna ska kunna anslutas. Förbindelsepunkter finns i fastighetsgräns mot gång- och cykelväg väster om planområdet.

Fjärrvärme

Planområdet ingår i område för fjärrvärme.

Avfall

För avfallshantering ansvarar Sigtuna Vatten & Renhållning (SIVAB). Idag sker avfallsupphämtning i anslutning till befintlig verksamhet.

I planförslaget planeras för gemensamma miljörum/avfallsupphämtningsplatser längs med kvartersgatan.

Trafik och Service

Angöring till planområdet sker via Hertigvägen. Parkeringsplatser till befintlig verksamhet finns i huvudsak i anslutning till infarten vid Hertigvägen. Ett fåtal parkeringsplatser finns i anslutning till befintlig byggnad inom fastigheten.

Direkt väster om planområdet löper ett gång- och cykelstråk som ingår i det lokala gång- och cykelnätverket.

Tillgången till service i planområdets relativa närområde är god. I Sigtuna stad finns flertalet förskolor och grundskolor. I närområdet finns även Sigtunaskolans humanistiska läroverk. I Sigtuna stadskärna finns ett stort utbud av offentlig service

Konsekvenser

Konsekvenser

Detaljplanens konsekvenser redovisas i ett enskilt avsnitt i planbeskrivningen. 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. Det är viktigt att konsekvenserna presenteras på ett tydligt sätt så att det blir förståeligt för läsaren.

Text från Boverket - PBL kunskapsbanken reviderad av Sigtuna kommun

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastigheten Sjudargården 1:12 omfattas idag av detaljplan C 64, vilken bland annat innehåller en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 25 000 m². I samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft upphävs denna reglering och ersätts av planens nya bestämmelser.

Inom den del av planområdet som utgör gatumark gäller i dag användningen gatu- och parkmark enligt gällande detaljplan. Den nya detaljplanens användningsbestämmelse Gata innebär ingen väsentlig förändring av markanvändningen, då området redan idag är ianspråktaget för gata och tillhörande vägdike.

Detaljplanen möjliggör för byggnation av frisående villor, kedjehus, parhus och radhus. Exakt hur nya fastigheter styckas avgörs i ett senare skede i samband med byggnation.

Detaljplanen möjliggör vidare för en gemensam kvartersgata, gemensamhetshus, lek- och friyta samt parkering genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Konsekvenser för natur

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

Naturvärden

Ett genomförande av detaljplanen innebär att skogsmark behöver ianspråktas för att möjliggöra bebyggelse av radhus, parhus, villor och ny flygel till huset för vårdverksamhet.

Kommunens bedömning är att enskilda delar av området kan ha viss betydelse som livsmiljö för nordfladdermus och dvärgpipistrell under sommaren, dock enligt inventeringsresultat som följd av den belysta gång- och cykelvägen i inventeringsområdets västra del. Enligt planförslag kommer dessa livsmiljöer att finnas kvar i fortsättning.

Utifrån utförda inventeringar har bebyggelsen placerats i områden där påverkan på naturvärden bedöms som ringa. Majoriteten av inventerad träd bevaras och den centrala delen av området, där det särskilt skyddsvärda trädet är beläget lämnas fri från exploatering tillsammans med ett område längs fastighetens östra gräns. Gröna kilar i öst-västlig riktning binder samman grönområde och utgör viktiga spridningskorridorer.



Bebyggelseförslag och trädinventering med spridningskorridor. (A-sidan arkitekter)

Den genomförda artskyddsutredningen visar att planförslagets genomförande kan påverka livsmiljöer som är viktiga för entita (Poecile palustris), vilken är upptagen på den svenska rödlistan som nära hotad (NT). För att säkerställa att planens genomförande kan ske utan att förbud enligt artskyddsförordningen aktualiseras har särskilda skydds- och förstärkningsåtgärder identifierats.

Planförslaget har utformats så att förutsättningar skapas för att bevara och utveckla artens livsmiljö inom området. Åtgärderna omfattar bland annat skapande av stående död ved, uppsättning av holkar anpassade för entita samt riktad gallring av yngre granbestånd för att främja lövträdsinslaget och utvecklingen av en för arten gynnsam skogsstruktur.

Kommunen ser positivt på möjligheten att genom detaljplanen långsiktigt säkerställa och utveckla livsmiljöer för entita och andra skogsanknutna arter. Genom planläggning av naturmark och ett kommunalt huvudmannaskap skapas förutsättningar för att genomföra riktade naturvårdsåtgärder och en ändamålsenlig skötsel som stärker områdets ekologiska funktioner över tid.

Kommunens bedömning är att planförslaget, tillsammans med föreslagna skyddsåtgärder, kan bidra till en förbättrad ekologisk kvalitet jämfört med dagens situation samtidigt som områdets rekreativa värden bevaras och utvecklas.

Miljömål

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser kopplade till miljön.

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 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål. Av miljökvalitetsmålen svarar aktuell detaljplan tydligast mot målet God bebyggd miljö och levande skogar.

Preciseringarna ”Kollektivtrafik, gång och cykel” och ”Natur- och grönområden” är också i viss mån tillämpliga genom att planområdet gränsar till viktiga gröna stråk och gång- och cykelstråk.

Miljöbedömning

I enlighet med 6 kap 6 § miljöbalken ska kommunen identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydandemiljöpåverkan 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.

Detaljplanen främjar ekologisk hållbarhet genom att detaljplanens bestämmelser för det befintliga huset ses över och revideras. Med nya bestämmelser har fastighetsägaren större möjligheter att anpassa verksamheten och det befintliga huset utefter de krav som finns i dagens samhälle istället för att riva och bygga något annat på platsen.

Planens genomförande innebär att skogsmark ianspråktas för bostadsbebyggelse. Med anpassningar som gjorts baserat på naturvärdesinventering och artskyddsutredning anser samhällsbyggnadskontoret att ekologisk hållbarhet beaktas samtidigt som utveckling tillåts i området. Genom följande skyddsåtgärder som fastställs i exploateringsavtalet samt planbestämmelser säkerställs det att förbuden enligt artskyddsförordningen inte utlöses:

- Skapa lämpliga bomiljöer för entita genom att sätta upp 20 holkar. Holkarna sätts upp i lämpliga miljöer i naturvärdesbiotop 1, 4 och 5 samt i naturmarken i anslutning till dessa biotoper.

- Veteranisera 20 klenare lövträd (t.ex. asp, björk eller klibbal) genom åtgärder såsom ringbarkning för att skapa stående död ved. Befintlig död ved och hålträd ska bevaras så länge de inte utgör risk. Åtgärderna ska genomföras i och i anslutning till naturvärdesbiotop 1 och 4 samt i fuktigare områden med större lövinslag inom naturvärdesbiotop 5.

- Tillse att fem lövträd eller torrträd (helst redan döende eller rötade) monteras vertikalt i levande träd för att skapa stående död ved som direkt kan nyttjas av entita. Åtgärden ska genomföras i och i anslutning till naturvärdesbiotop 1 och 4 samt i fuktigare delar av naturvärdesbiotop 5.

- Behåll generellt så många lövträd som möjligt och gynna speciellt lövträd i brynmiljöer. Gallra bort ung uppväxande gran

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

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.

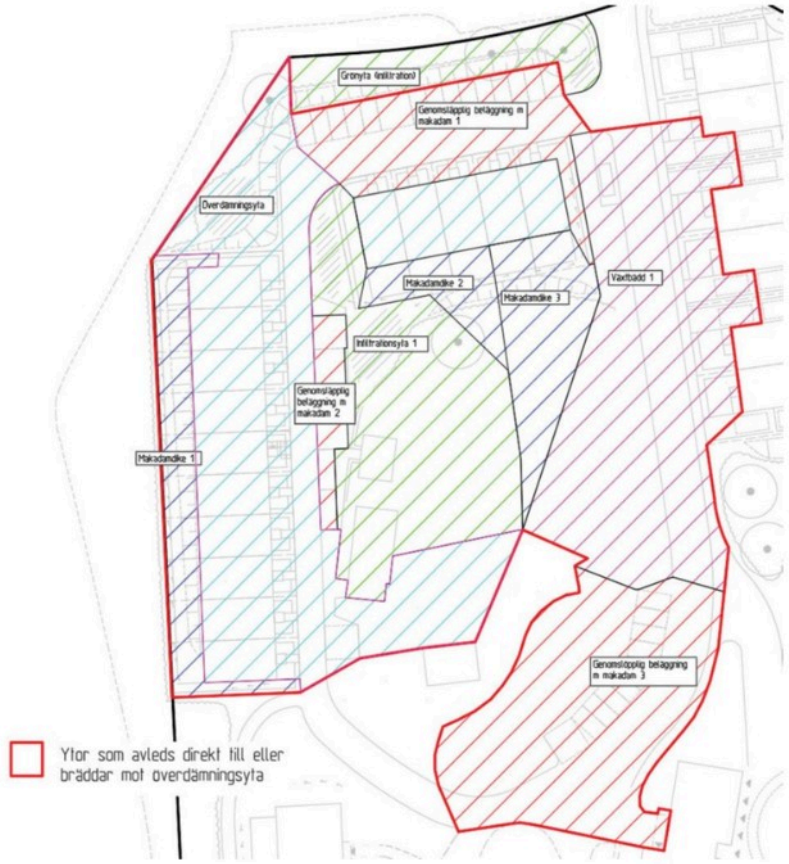
Dagvatten

I planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (Nova Terra, 2025) för att kartlägga förutsättningar och ta fram förslag på åtgärder för dagvattenhantering och skyfallrisker. I utredningen konstateras att planförslaget inte påverkar det befintliga dagvattensystemet negativt jämfört med idag förutsatt att föreslagna åtgärder utförs. Dagvattenhantering föreslås så långt som möjligt hanteras genom fördröjning och rening i öppna lösningar. Om grundvattennivån inte är för hög bör samtliga anläggningar kunna anläggas med öppen botten, vilket tillåter dagvattnet att perkolera vidare ner i marken.

Dagvattenåtgärder

De föreslagna åtgärderna i områdets nordvästra del är:

- genomsläpplig beläggning på parkeringsytor med underliggande lager makadam. Makadamlagren under parkeringsytorna bräddar via dagvattenledning mot en översvämmningsyta i nordväst.
- Makadamdiken och underjordiskt dike i anslutning till radhuslängorna samt den västra delen av lokalgatan.
- Grön infiltrationsyta med kupolbrunn norr om bevarade komplementbyggnader.
- Regnväxtbäddar öster om norra radhuslängan



Ytor som hanteras i dagvattenanläggningar i den nordvästra delen av planområdet. (Nova Terra 2025)

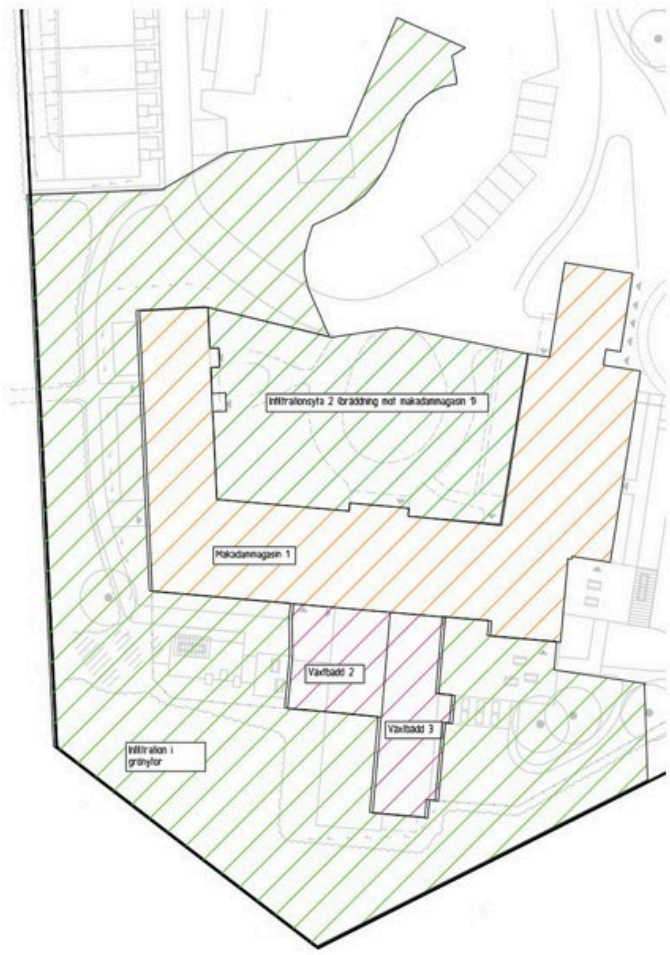


Bild från dagvattenutredningen (Nova Terra 2025). Illustration över föreslagen dagvattenlösningar för nordvästra delen av planområdet.

Översvämningsytan som samlar upp vattnet från de olika anläggningarna förses med en utloppsledning mot kommunens förbindelsepunkt i norr.

De föreslagna åtgärderna i områdets sydvästra del är:

- Regnväxtbäddar
- Underjordiskt makadammagasin
- Infiltration i grönytor



Ytor som hanteras i dagvattenanläggningar i den sydvästra delen av planområdet. (Nova Terra 2025)



Bild från dagvattenutredningen (Nova Terra 2025). Illustration över föreslagen dagvattenlösningar för sydvästra delen av planområdet.

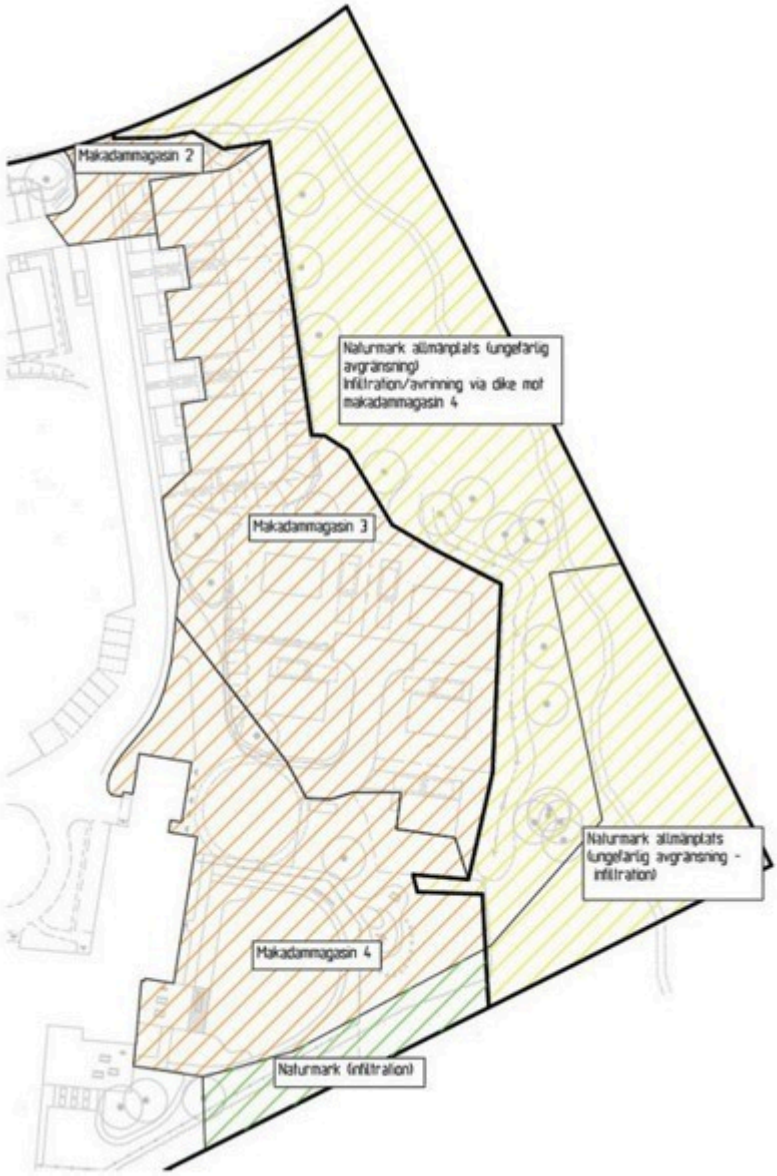
I planområdets östra del kommer de planerade bostadstomterna att påverka ett befintligt dike, vilket medför att diket behöver ledas om för att säkerställa fortsatt avledning av vatten från områden norr om planområdet. För att bibehålla dagens avrinningsförhållanden och minimera påverkan på nedströms liggande områden bör den befintliga dagvattenhanteringen efterliknas i möjligaste mån.

Det omlagda diket föreslås dimensioneras för en magasinsvolym om 125 m³. Utifrån de antaganden som ligger till grund för utredningen bedöms marken öster om Mälargården vara uppfylld med stenkross och därmed fungera som ett magasin för infiltration

och tillfällig fördröjning av vatten. För att upprätthålla motsvarande funktion bör vatten från diket även fortsättningsvis ges möjlighet att infiltrera genom ett magasin av grovkornigt material, exempelvis makadam, anlagt under gräsytan. Vattnet kan därefter infiltrera vidare i marken eller avledas mot den intilliggande sluttningen.

Då osäkerheter råder kring markens faktiska uppbyggnad samt befintliga avvattningslösningar kan behov av justeringar i den föreslagna dagvattenhanteringen uppstå i samband med projektering och genomförande, när kompletterande information erhålls genom markarbeten på platsen
De föreslagna åtgärderna i områdets östra del är:

- Krossmagasin i anslutning till parhus- och villa tomterna
- Skyfallsdike
- Magasin under gräsmattan
- Infiltration i grönytor



Ytor som hanteras i dagvattenanläggningar i den östra delen av planområdet. (Nova Terra 2025)



Bild från dagvattenutredningen (Nova Terra 2025). Illustration över föreslagen dagvattenlösningar för östra delen av planområdet.

Beräkningar har utförts utifrån Sigtuna kommuns krav om att kunna fördröja 20 mm regn. Flöden har beräknats för 20-årsregn med och utan klimatfaktor 1,25 med en varaktighet på 10 minuter. Det dimensionerade flödet har beräknats till 452l/s. Flödet från den ursprungliga naturmarken uppgår till 86l/s baserat på ett 20-årsregn utan klimatfaktor och varaktighet 30 minuter. Enligt Sigtuna kommuns riktlinjer får flödet efter exploatering inte vara högre än flödet från ursprunglig naturmark. För att få ner flödet till 86l/s krävs en fördröjningsvolym på 235 m^3.

Föreslagna åtgärder reducerar utsläpp av föroreningar efter exploatering. Alla föroreningar hamnar under befintliga nivåer och bidrar till att Mälaren kan uppnå miljökvalitetsnormer.

Konsekvenser för miljökvalitetsnormer

I detta avsnitt beskrivs miljökvalitetsnormer.

Gällande miljökvalitetsnormer som bedöms vara aktuella för området är de som gäller för utomhusluft och dagvatten.

Luft

Med på plankartan angivna bestämmelser för planområdet anses inte planen försvåra målet att uppnå miljökvalitetsnorm för luft år 2025.

Vatten

Med på plankartan angivna bestämmelser för planområdet anses inte planen försvåra målet att uppnå miljökvalitetsnorm för vatten år 2027.

Konsekvenser för människors hälsa och säkerhet

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

Översvämning

Planförslaget möjliggör åtgärder för att hantera skyfall och minska risken för översvämning längs Hertigvägen samt i bostadsområdena norr om vägen. I enlighet med framtagen dagvattenutredning ingår sänkning av infarten till fastigheten Sjudargården 1:12, breddning och fördjupning av diket öster om infarten samt omvandling av den asfalterade ytan öster om infarten till dike. Dessa åtgärder syftar till att förbättra områdets dagvattenavledning vid kraftiga regn.

Det är även viktigt att den bortbyggda delen av diket som löper genom området kompenseras med ett nytt dike öster om tillkommande villabebyggelse. Dikets dimension beräknas utifrån ett 100-års regn och bedöms behöva rymma 125 m3 vatten. Eftersom föreslagen krosslösning vid slutet av skyfallsdiket är tänkt att efterlikna befintlig situation, som i dagsläget bygger på antaganden om markens uppfylllnad, kan förslaget möjligen behöva revideras när det blir känt hur skyfallsdiket ansluter naturmarken söder om fastigheten.

Utöver att bevara det befintliga rinnstråket genom planområdet behöver marken anordnas så att vatten inte ansamlas vid byggnader vid skyfall.

Erosion

Genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till erosion inom området.

Skred

Genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till skred inom området.

Ras

Genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till ras inom området.

Konsekvenser för sociala frågor

Detaljplanen främjar social hållbarhet genom att en god fysisk och social miljö skapas. Genom ett utbud av varierade former av bostäder, för olika skeden i livet skapas ett område där olika människor kan mötas. Närhet till natur och grönstråk utgör mötesplats och brygga mellan områdets invånare.

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. 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. Planens genomförande innebär även att delar av de öppna gräsytorna som finns på fastigheten görs om till lekyta. Lekytan är tänkt att främst serva de boende i området.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att inga barn diskriminerats av beslutet.

Trygghet

Planförslaget skapar förutsättningar för bostäder och vårdverksamhet med goda möjligheter till såväl gemenskap som avskildhet. Bostäderna placeras så att alla får möjlighet till en privat gård och vårdverksamheten utformas med tre separata gårdar för att brukares olika behov ska kunna tillgodoses på bästa sätt.

Kvartersgatan utformas som en slinga genom området med en in- och utfart till området. Detta ger förutsättningar för en lugn gata där grannar har uppsikt över gatan.

Konsekvenser för riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresse för friluftsliv enligt 4 kap. 2 § miljöbalken negativt. Det kommer fortsatt gå bra att röra sig inom området samtidigt som tätorten utvecklas.

Konsekvenser för hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser som rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Planområdet omfattas av 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 en relativt liten del av naturmarken tas i anspråk. Områdets kärnvärden och funktion som ekologisk spridningskorridor bedöms bestå.

Konsekvenser för trafik

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser för trafik.

Motortrafik

Området angörs från kvartersgata med anslutning till den kommunala gatan Hertigvägen norr om planområdet. Kvartersgatan utformas som en slinga och som ett shared space med låg hastighet. Den föreslagna utformningen av området uppfyller krav på trafiksäkerhet och möjliggör för lastning och lossning av varor till och från vårdboendet att hanteras på samma sätt som tidigare. Avfallsbilar ges möjlighet till området utan att behöva använda sig av backrörelser.

Parkering för bil och cykel för villor och parhus placeras vid vardera bostadshus inom den egna bostadsfastigheten och parkering för radhus löses genom gemensamma parkeringsytor.

Två mindre markparkeringar för vårdverksamheten planeras i anslutning till kvartersgatan i närheten till vårdverksamheten.

Parkeringar för rörelsehindrade fördelas runtom i området i anslutning till bebyggelsen.

Projektet har utgått från ett parkeringstal där villor behöver 1-1,5 bilar per hushåll, radhus 0,7-1,2 bilar per hushåll och vårdverksamheten 10-15 platser. Planförslaget möjliggör för 15 parkeringsplatser för vårdboendet och i snitt 1,5 parkeringsplatser för boende i småhusen. Sammantaget beräknas området generera 112 trafikrörelser per dag.

Gång- och cykeltrafik

Genom västra delen av planområdet löper en promenadstig genom skogen som kopplar samman Hertigvägen med idrottsområdet söder om Broholmsvägen. Denna stig kommer omdirigeras inom planområdet i samband med planens genomförande.