

D 2006 12 07

Detaljplan för Ormsta 1:273 och 1:274 samt del av 1:415
i Vallentuna kommun, Stockholms län.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med planbestämmelser och illustrationsplan
Planbeskrivning med redovisning av miljöaspekter och bebyggelsens
gestaltning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Bullerutredning
Geoteknisk utredning
Fastighetsförteckning

Antagen av
kommunfullmäktige:
Dat. 2006-03-24
Laga kraft.
Dat. 2006-12-07

Frank Sjöström

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av ytterligare bostäder i Ormsta. Området planeras för 28 bostäder om 1-2 rok (rum och kök). Bostäderna placeras söder om Ormstavägen, mellan Roslagsbanan och Björkhagsvägen.

Bostädernas storlek innebär ett bra komplement till befintlig bebyggelse i Ormsta, som huvudsakligen består av familjebostäder i villor.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 KAP. MILJÖBALKEN

Riksintressen

Planområdet berörs ej av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer

Enligt förordningen om miljökvalitetsnormer har regeringen meddelat miljökvalitetsnormer för svaveldioxid, kvävedioxid, bly, bensen, ozon och luftpartiklar. Den planerade bebyggelsen kommer inte att leda till att gränsvärdena överskrids i närområdet eller i Vallentuna kommun i övrigt. Bebyggelsen har god kollektivtrafikförbindelse till Vallentuna centrum och Stockholm via Roslagsbanan invid planområdet.

D 2006 12 07

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet avgränsas i norr av Ormstavägen, i öster av Björkhagsvägen, i söder av angränsande villatomt och i väster av naturmarken mot Ormstaån i dess sträckning öster om Roslagsbanans järnvägsbank.

Planområdet omfattar en areal om ca 2 700 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Vallentuna kommun. Kommunen har sålt fastigheterna Ormsta 1:273 och 1:274 till Kanfast AB med villkor att denna planändring kommer till stånd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ligger inom Vallentunas tätortszon och är markerat som befintligt bostadsområde i översiktsplan 2001.

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan (byggnadsplan) B 54-10-05. Enligt denna ska fastigheterna Ormsta 1:273 och 1:274 användas för bostadsändamål i form av två villatomter. Områdets norra del har tidigare varit bebyggt med en nu riven ICA-butik, medan den södra delen varit obebyggd.

Bostadsbyggnadsprognos

I bostadsbyggnadsprognos 05D, som antogs av kommunfullmäktige den 20 juni 2005, redovisas utbyggnad av 25 lägenheter i flerbostadshus med byggstart år 2006.

Beslut om planläggning

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 17 juni 2003 § 134 att ge samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan för Ormsta 1:273-274 samt att inleda förhandlingar om ett markanvisningsavtal med Kanfast AB. Bakgrunden till uppdraget är att det inom kommunen finns behov av små lägenheter till en rimlig månadskostnad. Sådana lägenheter är särskilt lämpliga i lägen med god kollektivtrafik.

Förhandlingarna med Kanfast AB ledde fram till ett förslag till exploateringsavtal där försäljning av mark, exploateringskostnader m.m. regleras. Ersättningen är till viss del rörlig beroende av hur stor bygggrätten blir i den nya detaljplanen. Förvaltningen tog också fram ett förslag till planavtal där exploatören betalar förvaltningens kostna-

D 2006 12 07

der. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 16 december 2003 att godkänna upprättat förslag till exploateringsavtal och planavtal för Ormsta 1:273-274 och del av 1:415.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte någon betydande påverkan på riksintressen, hälsa eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Detta innebär att inget behov finns av miljökonsekvensbeskrivning enligt plan och bygglagen (PBL). Konsekvenser av detaljplanens genomförande avseende olika miljöaspekter redovisas i denna planbeskrivning.

Programsamråd

Program till detaljplanen var utsänt på samråd från den 13 september till den 28 oktober 2003. Inkomna synpunkter redovisas i en programsamrådsredogörelse.

Samråd

Detaljplanen var utsänd för samråd från den 8 april till den 31 maj 2005. Inkomna synpunkter redovisas i en samrådsredogörelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Områdets norra del är delvis utfyllt för parkering i anslutning till Ormstavägen. Områdets södra del sluttar mot sydväst och har en slyartad vegetation.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av SWECO VBB. Av denna framgår att lätt tvåvåningsbebyggelse kan grundläggas med platta på mark under vissa förutsättningar.

I planområdet sydvästra hörn bör marken inte fyllas upp i nämnvärd utsträckning för grundläggning. I dessa delar kommer bostadshusen att grundläggas med fribärande bottenbjälklag över rätt ventilerat utrymme. Förhöjd sockel mot sydväst blir det synliga resultatet av denna välbeprövade grundläggningsmetod.

Fornlämningar

Inom planområdet finns ingen registrerad fornlämning.

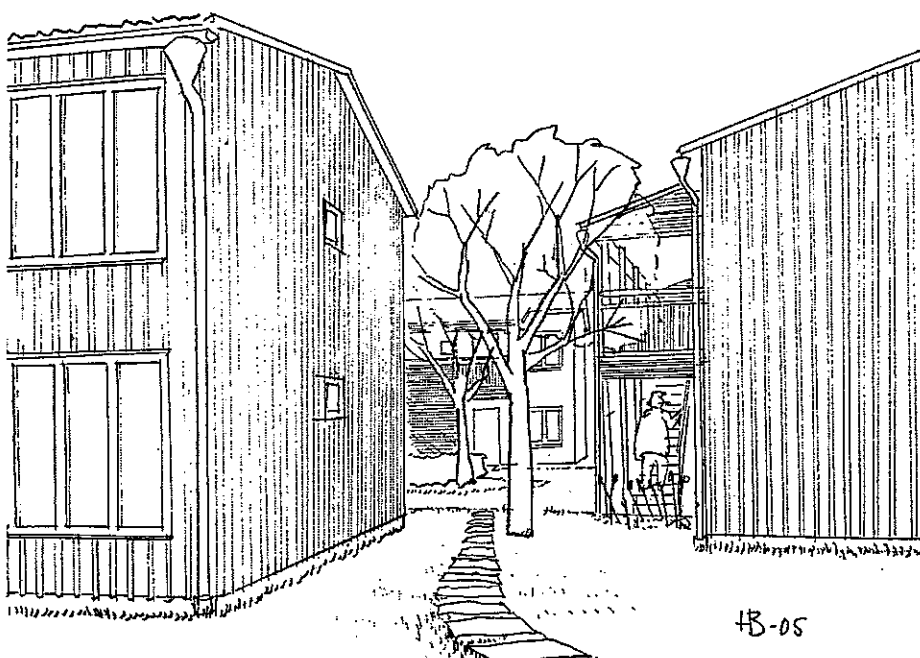
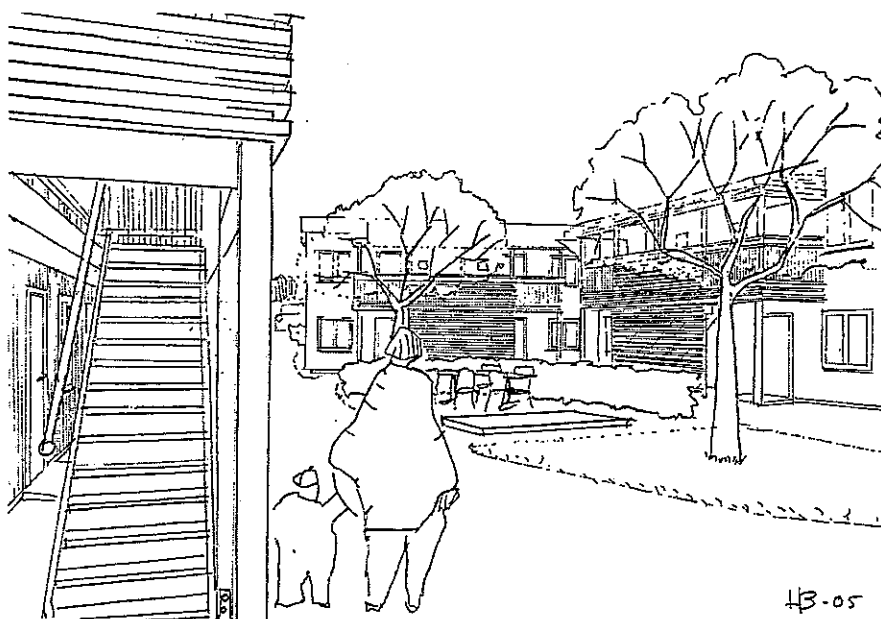
Bostäder

Detaljplanen rymmer högst 28 bostäder i form av små flerbostadshus i två våningar med en sammanlagd bruttoarea om ca 1300 m². Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt. På illustrationsplanen redovisas följande lägenhetsfördelning: 4 lägenheter med 2 rok om ca 60 m² och 24 lägenheter med 1,5 rok om ca 37 m².

D 2006 12 07

Bebyggelsens gestaltning

Bebyggelsen uppförs i måttfull skala och med lätta konstruktioner för att åstadkomma god arkitektur i överensstämmelse med bebyggelsen i Ormsta. För fasaderna föreslås träpanel. Taken utgörs av sadeltak med betongpannor. Byggnaderna ska anpassas väl till terrängen och vid behov försees med förhöjd sockel. Markuppfyllnad ska undvikas. En häck kommer att planteras mellan Ormstavägen och områdets parkeringsplats.



D 2006 12 07

För att säkerställa att kraven på en god ljudmiljö uppfylls orienteras bebyggelsen så att en tyst gård skapas. Mot denna vetter lägenheternas uteplatser och sovrum.

Offentlig och kommersiell service

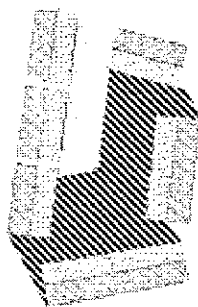
Områdets behov av service tillgodoses huvudsakligen i Vallentuna centrum på ett avstånd om drygt 1 km eller en hållplats med Roslagsbanan.

Tillgänglighet

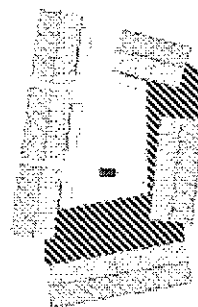
Inga avsteg från tillgänglighetskraven i PBL förutses.

Lek och rekreation, ljus och solförhållanden

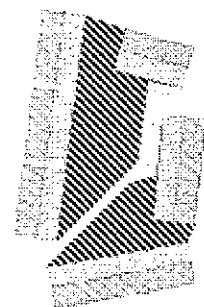
På gården finns utrymme för en småbarnslekplats/uteplats. Området har god kontakt med större naturområden och idrottsanläggningarna i Vallentuna tätort är relativt närbelägna. Gårdens solvärden bedöms vara tillfredställande under sommarhalvåret. Vid sommarstolståndet är solvärdena mycket bra. Solvärdena på gården framgår av nedanstående solstudier. Eftersom alla lägenheter är genomgående är solförhållandena inomhus mycket goda. I vissa lägen flyttas fönster till gavel.



KL 20.00

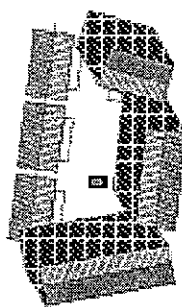


KL 22.00

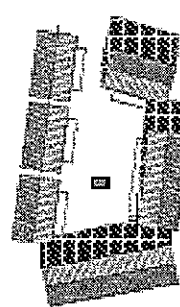


KL 23.00

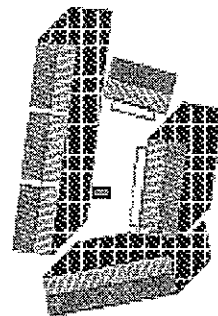
SOLSTUDIER VID VÅR- OCH HÖSTDAGSÄMNING



KL 19.00



KL 22.00



KL 25.00

SOLSTUDIER VID SOMMARSTOLSTÅNDET

D 2006 12 07

Områdets trafikmatning

Området trafikmatas idag från Ormstavägen. Vid plangenomförandet stängs utfarten mot Ormstavägen och området trafikmatas från Björkhagsvägen. Trafikalstringen från detaljplanens 28 bostäder beräknas understiga 100 f/d.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Ormstaån vid planområdets västra kant går en stig för promenader och skidåkning.

Kollektivtrafik

Området ligger direkt intill Ormsta hpl på Roslagsbanan. Lokal buss- trafik (busslinjerna 660 & 664) passerar också intill planområdet.

Parkering

Parkering ska ske på tomtmark. Planeringsnormen är 1,2 parkeringsplatser per bostad. Med hänsyn till bostädernas storlek och mycket goda kollektivtrafikförsörjning byggs i ett första skede 28 platser, medan 5 platser redovisas som reservplatser.

Buller

Riktvärden

I samband med Infrastrukturpropositionen fastställde riksdagen år 1997 riktvärden för trafikbuller. Riktvärdena ska alltid eftersträvas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder

UTRYMME	Högsta trafikbullernivå, dBA	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärde)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Ekvivalentnivån är medelljudnivå under ett dygn och maximalnivån är den högsta förekommande ljudnivån när ett fordon passerar. I centrala lägen eller lägen med bra kollektivtrafik kan i vissa fall avsteg från dessa värden göras, men ekvivalentnivån ska alltid vara högst 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Fasad dämpning antas vid normal nybyggnadsstandard vara 30 dBA.

Bullerutredningens utgångsvärden

Bullerutredning har utförts av WSP Akustik för beräkning av trafikbuller från Roslagsbanan, Ormstavägen och Björkhagsvägen.

D 2006 12 07

Underlag för beräkning av buller från Roslagsbanan

max tåglängd meter	antal tåg/dygn	Hastighet km/h
120	5	80
120	92	30

Underlag för beräkning av vägtrafikbuller

Vägavsnitt	Trafikmängd fordon/årsmedeldygn	Andel tung trafik	Skyltad hastighet
Ormstavägen	3000	4 %	30 km/h
Björkhagsvägen	300	2 %	30 km/h

Bullerutredningens slutsats

Utredningen visar att den ekvivalenta ljudnivån för järnvägs- och vägtrafikbuller klaras väl för den föreslagna bebyggelsen såväl utomhus (55 dBA) som inomhus (30 dBA).

Maximalnivån utomhus överskrids mot Roslagsbanan maximalt 5 gånger/dygn när tomtåg (tomma tåg) passerar Ormsta station i hastigheten 80 km/tim. Maximalnivån utomhus överskrids också beräkningsmässigt för tung trafik mot Ormstavägen och Björkhagsvägen. Beräkningsmodellen saknar dock värden för tung trafik i hastighet lägre än 50 km/h. På Björkhagsvägen är antalet tunga fordon/dygn endast 6 st.

Utredningens slutsats är att maximalnivån inomhus klaras med normal nybyggnadsstandard i fasaderna mot Ormstavägen och Björkhagsvägen. Mot Roslagsbanan krävs extra åtgärder. Utredningen visar också att uteplatser inte bör förläggas mot Roslagsbanan, Ormstavägen och Björkhagsvägen. Utredningen föreslår plank mellan huskropparna mot Roslagsbanan och eventuellt delavskärmning av balkonger. Sammanfattningsvis bedöms det som möjligt att skapa en ljudmiljö i området som uppfyller inomhusriktvärdena. Riktvärdena på uteplatser bör kunna innehållas på en sida av respektive byggnad.

Planbestämmelser

För att säkerställa att bebyggelsen uppfyller de riktvärden för trafikbuller som inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder har planbestämmelser införts. Bebyggelsen ska utformas, placeras och kompletteras med plank så att maximalnivån på uteplats/vistelseyta inte överstiger 70 dBA. Ljudnivån inomhus får inte överstiga 30 dBA (ekvivalentnivå) respektive 45 dBA (maximalnivå).

Vatten och avlopp, brandvatten, dagvatten

Bostäderna ansluts till kommunens VA-nät. Brandvattenförsörjning ordnas enligt reglerna för konventionellt system för brandvattenförsörjning.

Björkhagsvägen har väggen med öppet dike, som avses behållas. Dagvatten från tomtarna ska omhändertas lokalt. Marken ska

D 2006 12 07

utformas så att dagvatten eller smältvatten inte hamnar på angränsande bostadsfastigheter. Dagvatten från yttertak och tomtmark förs till stenkista i områdets sydvästra del. Från stenkistans övre del utförs självfallsledning till Ormstaån för eventuell översilning.

Elförsörjning

Befintlig transformatorstation finns direkt norr om Ormstavägen.

Avfall

Gemensamt sophus för hushållsavfall och källsortering föreslås på tomtmark vid Björkhagsvägen.

Asbest

Vid rivning av den tidigare livsmedelslokalen upptäcktes att ett av förråden innehöll asbest. Asbesten har samlats upp och skickats iväg för godkänt omhändertagande. Eventuellt spill som kan ligga kvar på platsen utgör inte någon fara för människors hälsa eller miljön så länge det ligger kvar i marken. Asbest är bara farligt när det dammar och är mest en arbetsmiljöfråga. Om det upptäcks att asbest finns kvar i marken när de nya bostäderna byggs ska detta tas omhand på ett arbetsmiljö- och miljömässigt riktigt sätt.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

I planarbetet har även deltagit trafikingenjör Karin Hassner, entreprenadingenjör Rolf Matsson, VA-ingenjör Björn Olofsson, plantekniker Rose-Marie Tuveesson och exploateringsingenjör Cecilia Lindgren. Underlaget till detaljplan har tagits fram i samarbete med arkitekt Lars Nordling, Hans Blomqvist & Lars Nordling arkitektkontor.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning



Kristina Gewers
Plan & exploateringschef



Margareta Ekman
Planarkitekt

REDAKTIONELL ÄNDRING

Texten i planbeskrivningen har ändrats redaktionellt efter utställningen. Ändringarna berör om solförhållandena på tomten, antalet reservparkeringsplatser och hur eventuellt kvarvarande asbest ska omhändertas.

D 2006 12 07

**Detaljplan för Ormsta 1:273 och 1:274 samt del av 1:415 i
Vallentuna kommun, Stockholms län.**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen har varit utställd för granskning under hösten 2005. Den beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under första kvartalet 2006.

Genomförandetid

Detaljplanen omfattar 28 bostäder, som avses byggas ut i ett sammanhang, varför en genomförandetid om 8 år föreslås.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar enbart kvartersmark och inte mark för allmän plats. Kommunen är huvudman för allmän platsmark utanför planområdet. Vallentunavatten AB, ett dotterföretag till Roslagsvatten AB, är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar i området.

Exploateringsavtal

Kommunen har sålt marken inom detaljplaneområdet till Kanfast AB, nedan kallad exploatören. Kostnaderna för planering och utbyggnad av området ska betalas av exploatören. För att reglera detta har ett avtal om upprättande av detaljplan och ett exploateringsavtal tecknats mellan exploatören och kommunen. I exploateringsavtalet regleras utbyggnaden av området inklusive ersättning av den befintliga utfarten mot Ormstavägen med en gångbana och återställande av allmän platsmark i befintligt skick.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploatören ska ansöka om och bekosta de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för plangenomförandet. En marköverföring mellan Ormsta 1:273, 1:274 och 1:415 ska göras för att skapa en fastighet som omfattar hela detaljplaneområdet. En bostadsrättsförening planeras att bildas som ska äga denna fastighet.

Antagen av
kommunfullmäktige:
Dat. 2006-03-27
Laga kraft.
Dat. 2006-12-07

Bengt Sjöberg

D 2006 12 07

Ledningsrätt

Allmänna VA-ledningar inom u-området bör säkerställas genom ledningsrätt på Vallentunavatten AB:s bekostnad.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska frågor behandlas i ett exploateringsavtal mellan exploitören och kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

För planområdet har bullerutredning samt geoteknisk undersökning utförts. Kompletterande geotekniska utredningar ska ske före byggstart.

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning



Kristina Gewers
Plan & exploateringschef



Cecilia Lindgren
Exploateringsingenjör



REGERINGEN

Regeringsbeslut 11

2006-12-07

M2006/3876/F/P

Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet

Vallentuna kommun

VALLENTUNA KOMMUN	
Samhällsbyggnadsförvaltningen	
2006 -12- 19	
Ant. Dnr	Ört/plan/teckning

186 86 VALLENTUNA

Överklagande i fråga om detaljplan för Ormsta 1:273 och 1:274, samt del av 1:415, Vallentuna kommun

1 bilaga

Regeringens beslut

Regeringen avslår överklagandet.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Vallentuna kommun beslutade den 27 mars 2006 att anta detaljplan för Ormsta 1:273 och 1:274, samt del av 1:415, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats fattade Länsstyrelsen i Stockholm län den 3 augusti 2006 det beslut som framgår av *bilagan*.

Sigrun Helmfrid, Gudrun Helmfrid, Hillevi Helmfrid, Ulf Lundbergh samt Anette och Anders Skönborg har överklagat länsstyrelsens beslut. De anför bl.a. följande. Hänsyn har inte tagits till att de planerade bostadshusen i den sydvästra delen av planområdet kan komma att få en byggnadshöjd på upp till 9 meter och att de blir belägna endast 4 meter från Ormsta 1:272. De nya husen får olägenheter av buller från biltrafiken, ljud från perrongen och från tåg som passerar i hög fart tidig morgon och sen kväll förutom det normala bullret från Roslagsbanan. Planbestämmelsen som enbart gäller buller från trafiken är inte tillräcklig. Inom planområdet finns asbest som delvis är nedmyllat. Krav på att markens ytskikt skall fraktas bort för omhändertagande bör införas som en planbestämmelse. Utfarterna från planområdet och häcken inom området har inte bedömts mot bakgrund av befintliga brister i trafikmiljön. Utfarterna från planområdet och planterandet av häck inom området leder till en farligare trafikmiljö. Utrymmet för lek och utvistelse är underdimensionerat och har fått stå tillbaka för att tillgodose behovet av utrymme för trafik och parkering. Som stöd för överklag-

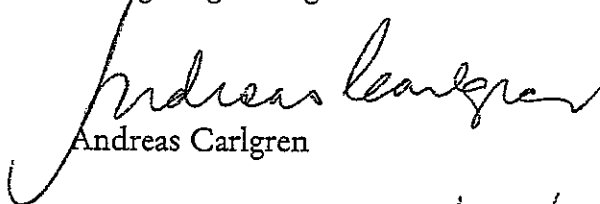
andet bifogas en skiss över trafikförhållandena. Dessutom framförs kritik mot länsstyrelsens handläggning och bedömningar.

Skälen för regeringens beslut

Enligt handlingarna har Anette Skönborg inte överklagat kommunens beslut att anta detaljplanen till länsstyrelsen. Regeringen tar därför upp ärendet till prövning i sak på talan av Sigrun Helmfrid, Gudrun Helmfrid, Hillevi Helmfrid, Ulf Lundbergh och Anders Skönborg. Vid denna prövning har regeringen att pröva den nu antagna detaljplanen mot bakgrund av bestämmelserna i plan- och bygglagen (1987:10). Frågor som rör den närmare utformningen och placeringen av den nya bebyggelsen prövas i samband med planens genomförande. I samband därmed får även prövas vilka närmare föreskrifter eller åtgärder som kan behövas vid en eventuell sanering av marken inom planområdet.

Regeringen finner att de olägenheter i form av bl.a. påverkad närmiljö som detaljplanen kan medföra för klagandena inte kan vara så betydande att planen av det skälet inte kan godtas. Vad klagandena framfört om vald planutformning, om markens lämplighet för bebyggelse eller om trafikförhållandena i området utgör inte skäl för att regeringen med anledning av deras överklagande skall upphäva planbeslutet. Regeringen finner inte heller att vad klagandena anfört om länsstyrelsens handläggning och bedömningar eller deras invändningar i övrigt utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Överklagandet bör därför avslås.

På regeringens vägnar


Andreas Carlgren


Lars Lennwall

Kopia till

Boverket

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Sigrun Helmfrid, Gudrun Helmfrid och Hillevi Helmfrid, c/o Staffan

Helmfrid, Björkhagsvägen 40, 186 35 VALLENTUNA

Ulf Lundbergh, Björkhagsvägen 65, 186 35 VALLENTUNA

Anette och Anders Skönborg, Ormstavägen 19, 186 35 VALLENTUNA



LÄNSSTYRELSEN
I STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten
Fredrik Denecke
08-785 50 16

BESLUT

Datum
2006-08-03

Beteckning
4031-2006-35291,
35293,35295,35300

1 (4)

Vallentuna kommun
Kommunfullmäktige
186 86 VALLENTUNA

Överklaganden i fråga om detaljplan för Ormsta 1:273 och
1:274 samt del av 1:416, Vallentuna kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avvisar den talan som förs av Rolf Samuelsson, Björn Samuelsson och Nina Samuelsson.

Länsstyrelsen avslår överklagandena i övrigt.

Detta beslut får överklagas hos Regeringen enligt bilaga.

ÖVERKLAGAT BESLUT

Kommunfullmäktige i Vallentuna kommun antog den 27 mars 2006 detaljplan för Ormsta 1:273 och 1:274 samt del av 1:416. Planen medger uppförande av bostadshus i två våningar för högst 28 lägenheter.

ÖVERKLAGANDEN

Antagandebeslutet har överklagats enligt följande.

Rolf Samuelsson, Ormsta 1:736, Björn Samuelsson, Ormsta 1:463 och Nina Samuelsson, Ormsta 1:301: Husen kommer för nära Roslagsbanan. Bullerplank måste sättas upp vilket visar att ett fel har byggts in. Om Roslagsbanan breddas kommer det att innebära ännu större påfrestningar vad gäller bl.a. buller. Det nuvarande villaområdet kommer att förlora sin karaktär av småhusområde. Småhusägarna har valt den nu befintliga miljön för sitt boende, och denna satsning kommer att spolieras om hyresfastigheter uppförs. Det finns annan mark som är lämpligare.

Sigrun Helmfrid, Ormsta 1:276, Gudrun Helmfrid, Ormsta 1:276, Hillevi Helmfrid, Ormsta 1:276, Anders Skönborg, Ormsta 1:275 och Ulf Lundbergh, Ormsta 1:272: Planens utformning är inte en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Vid rivningen av en Rimibutik maldes kylrummets asbestskivor ned under grävskopans larvfötter inom en betydande del av planområdet och täcktes över med jord, något som utgör ett allvarligt miljöproblem. En del av asbesten



BESLUT

Datum
2006-08-03

Beteckning
4031-2006-35291,
35293,35295,35300

har förts bort men tomten innehåller mycket mer asbest. Planområdet är inte bevuxet med slyartad vegetation utan med bl.a. hassel och björk samt med den fridlysta blåsippan. Bostäderna utgörs av bostadsrätter och inte såsom tidigare gjorts gällande av hyresrätter. Om en häck planteras mellan Ormstavägen och områdets parkeringsplats kommer sikten att försämrans i en trafikmässigt redan svår miljö. Att en tyst gård skapas kan inte fastställas om man inte kan redovisa planlösningen av lägenheter och planen inte ställer krav på orienteringen av uteplatser. En avsevärd del av gården i planområdet nås aldrig av sol. Den i bullerutredningen redovisade bebyggelsen är grupperad på annat sätt än som redovisas i illustrationen. Bullerutredningen beaktar inte heller högtalarutropen på hållplatsen och ring-signalerna vid bomfällning och inte heller bullret från Banvägen eller inverkan av ljudreflexer. Bullerplank bör anläggas inte bara mot Roslagsbanan utan också mot Ormstavägen och Björkhagsvägen. För alla motorfordon kommer backningsmanövrer att erfordras vid vändning på gården. Avskärmning av parkeringsplatser är ett otillräckligt skydd mot avgaser. Förrådsutrymmena blir otillräckliga. I korsningen Björkhagsvägen-Ormstavägen kommer en uppenbar trafikfara att råda. Planen är inte utformad med hänsyn till möjligheterna för personer med nedsatt rörelseförmåga att använda området. Utrymmet för lek och utevistelse är otillräckligt inom planområdet, och bristen kompenseras inte utanför planområdet. Utrymmet för parkering har prioriterats på bekostnad av friytan för lek och utevistelse. Parkeringsnormen uppfylls inte. Parkeringsutrymmen för handikappade tillkommer och kommer att inkräkta på friytan. Exploateringsgraden måste minskas. Under planprocessen har beslut fattas på grundval av felaktiga och ofullständiga uppgifter i en rad avseenden.

MOTIVERING

Rolf Samuelsson, Björn Samuelsson och Nina Samuelsson är bosatta på sådant avstånd från planområdet att de inte såsom sakägare eller eljest kan tillerkännas rätt att överklaga antagandebeslutet. Deras talan skall därför avvisas.

I anledning av de övriga klagandenas talan gör Länsstyrelsen följande bedömning.

Planområdet omfattas i huvudsak av byggnadsplan för Ormsta, fastställd den 5 oktober 1954, och är i den planen utlagt som två tomter för villa i en våning med en höjd av 5,6 meter med en byggnadsarea av högst 120 kvm. I den överklagade detaljplanen läggs tomterna ut som kvartersmark för bostäder i form av små flerbostadshus i två våningar, med en byggnadshöjd av 7,5 meter och med en byggnadsarea av 650 kvm. Den tillkommande bebyggelsen enligt den överklagade planen får inrymma högst 28 lägenheter.

I förhållande till de byggrätter som medges av byggnadsplanen utgör den överklagade planen en förtätning som för de närboende kommer att medföra ändrad utsikt, minskad tillgång till obebyggda ytor samt insyn och ökad trafik, bl.a. på ett större parkeringsutrymme i planområdet. Olägenheterna av denna påverkan bör



BESLUT

Datum
2006-08-03

Beteckning
4031-2006-35291,
35293,35295,35300

dock inte bli större än att de kan godtas i den storstadsmiljö som planområdet utgör en del av.

Den planerade bebyggelsen blir belägen på ett minsta avstånd av cirka 50 meter från Roslagsbanan och blir därför utsatt för trafikbullret från banan. Detaljplanen innehåller en bestämmelse dels om att bebyggelsen skall utformas, placeras och kompletteras med plank så att tyst sida bildas för anordnande av uteplatser med en maximal ljudnivå från trafik om 70 dBA, dels om att byggnaderna skall utformas så att bullernivån från trafik inomhus inte överskrider 45 dBA maximalnivå och 30 dBA ekvivalentnivå, dels om att sovrum skall vetta mot tyst sida. I ärendet föreligger bullerutredning den 26 april 2004 från WSP Akustik av vilken framgår beträffande järnvägsbullret att riktvärden för ekvivalent ljudnivå (55 dBA) inte överskrids i planområdet. När det gäller andra bullerkällor såsom ring- och högtalarsignaler från närliggande järnvägsstation och järnvägsövergång samt buller från biltrafik på närliggande gator i villaområdet får dessa ljudkällor anses vara av underordnad betydelse i förhållande till järnvägsbullret. Mot bakgrund av det anförda får nämnda planbestämmelse anses utgöra ett godtagbart skydd för bebyggelsen vad avser trafikbullret från Roslagsbanan och övriga närliggande bullerkällor.

De planerade flerbostadshusen blir belägna i ett villaområde och kommer alltså att avvika från den kringliggande bebyggelsen. Avvikelsen utgör dock en variation i stadsbilden som får anses vara godtagbar.

Den norra delen av planområdet har varit bebyggd med en livsmedelsbutik som numera är rivet. Asbest från ett förråd i butiken har samlats upp och fraktats bort för omhändertagande. Enligt planbeskrivningen är det avsikten att eventuellt spill som kan ligga kvar på platsen skall ta om hand på ett sätt som är godtagbart ur miljö- och arbetsmiljösynpunkt. Förekomsten av asbest har uppmärksamats på ett sådant sätt att den i genomförandeskedet skall kunna hanteras på ett godtagbart sätt.

Frågan huruvida lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt regleras inte i detaljplanen och blir därför inte föremål för bedömning från Länsstyrelsens sida.

Detaljplanen innehåller en bestämmelse om markens anordnande av innehåll att en häck skall finnas i tomtgräns med Ormstavägen, alltså mellan planområdets parkeringsplats och vägen. Häcken placeras utmed en raksträcka av vägen och får anses vara godtagbar ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Den planerade bebyggelsen blir enligt illustration grupperad runt en gård, vilket är nödvändigt för bebyggelsen skall få ett tyst sida. Vidare har i illustrationen lagts ut en körbar gångväg i form av en vändslinga. Illustrationen utgör dock inte en del av planen och prövas därför inte av Länsstyrelsen.



BESLUT

Datum
2006-08-03

Beteckning
4031-2006-35291,
35293,35295,35300

Utöver högsta tillåtna byggnadsarea för bostäder tillkommer enligt planbestämelse friliggande komplementbyggnader på bebyggbar mark. Omfattningen av komplementbyggnaderna är inte fastställd i planen utan prövas i det efterföljande genomförandeskedet.

Utformningen av bebyggelsen vad avser tillgängligheten för handikappade prövas likaledes i genomförandeskedet.

Mot bakgrund av de planerade lägenheternas begränsade antal och storlek får det utrymme som kan beredas för lek och utevistelse anses bli godtagbart.

Av planområdet har mark lämnats obebyggd för en parkering som enligt illustration skall inrymma 28 parkeringsplatser och några få reservplatser. Planeringen för att tillgodose parkeringsbehovet får anses vara godtagbar.

Det framtagna utredningsmaterialet är godtagbart såsom underlag för antagandebeslutet.

Sammanfattningsvis anser Länsstyrelsen att vad som anförts av de klagoberättigade parterna inte utgör skäl att upphäva det överklagade antagandebeslutet.

Bo G Carlsson

Fredrik Denecke

KOPIA

Vallentuna kommun, samhällsbyggnadsförvaltningen, 186 86 VALLENTUNA
Rolf Samuelsson, Blåbärsvägen 32, 186 45 VALLENTUNA
Björn Samuelsson, Upplandsvägen 17, 186 75 VALLENTUNA
Nina Samuelsson, Enbacksvägen 6, 186 35 VALLENTUNA
Staffan Helmfrid, Björkhagsvägen 49, 186 35 VALLENTUNA, såsom ombud för
Sigrun Helmfrid, Gudrun Helmfrid och Hillevi Helmfrid
Anders Skönborg, Oimstavägen 19, 186 35 VALLENTUNA
Ulf Lundbergh, Björkhagsvägen 65, 186 35 VALLENTUNA

Antagande av detaljplan för Ormsta 1:273 och 1:274 samt del av 1:415

KF § 14

Dnr 2005.047 214

Beslut

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplan för Ormsta 1:273 och 1:274 samt del av 1:415.

Ärendet

Syftet med planen är att möjliggöra utbyggnad av ytterligare bostäder i Ormsta. Området planeras för 28 bostäder om 1-2 rok. Bostäderna placeras söder om Ormstavägen, mellan Roslagsbanan och Björkhagsvägen. Bostädernas storlek innebär komplement till befintlig bebyggelse som huvudsakligen betstår av familjebostäder i villor. Planområdet omfattar en areal om ca 2 700m² och berörs inte av något riksintresse.

Detaljplanen har varit utställd 11/10-11/11 2005. Inkomna synpunkter framgår av utlåtandet.

Samhällsbyggnadsnämndens yttrande

Framtagandet av detaljplanen innebär en avvägning mellan det allmänna intresset att bygga ytterligare bostäder i ett område med god tillgång till kollektivtrafik och det enskilda intresset att behålla sin närmiljö oförändrad. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser att planens utformning och innehåll är en rimlig avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Samhällsbyggnadsnämnden lämnar detaljplanen till kommunfullmäktige för antagande.

Kommunstabens förslag

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar detaljplan för Ormsta 1:273 och 1:274 samt del av 1:415.

Ärendets tidigare behandling

Arbetsutskottet har den 2 mars § 30 beslutat enligt kommunstabens förslag.

Kommunstyrelsen har den 13 mars § 25 beslutat enligt arbetsutskottets förslag.

Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutar enligt kommunstyrelsens förslag

Handlingar i ärendet

Antagandehandlingar

Exp:

Samhällsbyggnadsförvaltningen/Planer bygglov, Berit Eriksson

Handl SGF

Akten

Justerandes sign IVG	Justerandes sign LÖ	Justerandes sign P	Utdragsbestyrkande Z
-------------------------	------------------------	-----------------------	-------------------------