

Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING FLERBOSTADSHUS VID SÖDERGATAN, SYD

omfattande del av fastigheterna Märsta 1:203, 1:210 m. fl. i centrala Märsta,
Sigtuna kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med bestämmelser	daterad 2006-03-21
Planbeskrivning	daterad 2006-03-21
Genomförandebeskrivning	daterad 2006-03-21
Utlåtande	daterad 2006-03-21

Övriga handlingar

Miljöutredning	daterad 2005-10-18
Bullerutredning, Ramböll	daterad 2005-10-06
Trafikanalys av Centrumleden	daterad 2005-08-08
Bulleranalys för Nymärstagatan	daterad 2006-01-16
Geotekniska utredningar:	
- Orrje & Co	daterad 1964-05-19
- Jacobson & Widmark AB	daterad 1962-11-08
- Nils Wretlind AB	daterad 1978-09-19

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i flerfamiljshus omedelbart norr om Märsta Centrum samt att förlänga och färdigställa det viktiga centralstråket som Södergatan utgör i centrala Märsta. Genomförandet förutsätter att bussgatan som skär genom området utgår och får en ny sträckning.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Planen är förenlig med Miljöbalkens 3 och 4 kapitel som behandlar hushållning av mark och vatten.

PLANDATA

Planområdets läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i stadsdelen Centrala Märsta omedelbart norr om Märsta Centrum. Planområdet avgränsas i öst av Västra Bangatan, i söder av centrumbebyggelsen, i väst av Ring-

vägen och av flerfamiljshus på fastigheten Märsta 1:140 och i norr av flerfamiljshus på fastigheten Märsta 1:133.

Planområdet är ca 4,9 ha stort och omfattar del av fastigheten Märsta 1:210 samt Märsta 1:129 och 1:142 vilka är i kommunens ägo samt delar av fastigheten Märsta 1:203 och Märsta 1:189 vilka ägs av Märsta Centrum AB. Att en del av Skolgatan ingår i planområdet beror på avgränsningen av äldre planer samt att en hörnavskärning görs av fastigheten Märsta 1:133 för att möjliggöra en större radie i korsningen mot Södergatan.



- översiktskarta – planområde

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I den kommunomfattande översiktsplanen "Översiktsplan 2002" ingår området som en del i förändringsområdet centrala Märsta för stadsmässig bebyggelse/park och offentliga mötesplatser/torg.

Detaljplaner, förordnanden m.m.

Planområdet utgör idag allmän parkmark, bussgata resp. bilparkering i gällande detaljplaner 14, 94, 122, 136, 158 och 230 samt en del ej planlagt område.

Bostadsförsörjningsprogram

Berört område nämns i kommunens bostadsförsörjningsprogram, 2004-11-25, som en plane-rad bostadsbebyggelse med ca 200 lägenheter i flerbostadshus innehållande både hyresrätter

och bostadsrätter.

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslöt 2004-10-11 § 226 ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta förslag till ny detaljplan med byggrätt för flerfamiljshus. Planärendet skall hanteras med normalt planförfarande.

Enligt kommunstyrelsens beslut om planuppdrag ingår dessa förändringar i ett av de stadsbyggnadsprojekt som under 2005 har varit föremål för fördjupad demokrati, ett så kallat rådslag. Därför har parallellt under den formella planprocessen mellan den 13 juni till och med den 20 juni ett rådslag hållits. Det är två frågor som har utarbetats som angeläget att en bredare församling får ta ställning till. Den ena frågan är om det ska byggas ett mycket högre hus i kvarteret närmast centrum eller ej. Det höga huset har föreslagits till tolv våningar. Annars har omgivande bebyggelse en höjd om tre till fem våningar. Den andra frågan är hur den nya torgplatsen ska gestaltas. Eftersom torget omedelbart norr om centrum framöver kommer att vara en viktig mötesplats för Märstaborna så vill kommunen här ha synpunkter från många. I rådslandet presenterades två alternativ för torget. I detaljplanen är det en yta för torg som avsatts och dess gestaltning och möblering framgår ej i detalj. De som har fått lämna sin röst i rådslandet är alla 16 år och äldre som bor norr om väg 263.

Röstsammanräkningen visade att nära 27 % hade deltagit i rådslandet. Det var alternativet lågt hus som fick flest röster, 73 %. Det nya torgets utformning kommer att bli enligt alternativ A, med en ring av träd som ramar in torgets mitt där motorfordon tillåts, som fick 63 % av rösterna.

Handelsutredning

Utvecklingen av detaljhandeln inom kommunen beskrivs i "PM – Översiktlig bedömning av detaljhandeln i Sigtuna kommun, mars 2001". Utredningen pekar bland annat på att handeln i centrala Märsta har minskat till förmån för andra handelsområden.

Behovsbedömning av betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i Miljöbalkens 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4. Någon miljöbedömning med efterföljande miljökonsekvensbeskrivning erfordras därför inte.

För planen relevanta miljöfrågor belyses i bilaga Miljöutredning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Östra delen av planområdet är till största delen en anlagd gräsbevuxen östsluttning som avslutas mot Märsta Centrums parkeringsanläggning i dalgången. Vegetationen består av gräs och planterade träd i parkmiljö. I västra delen av området ligger en centralt belägen park med

Nymärstagårds äldre 1½-plansbyggnad. Västra delen av parken har stora och betydelsefulla lövträd och närmare centrum finns anlagda gångvägar.

Geotekniska förhållanden

Planområdet ligger vid västra kanten av Märstaåns dalgång. Enligt tidigare geotekniska undersökningar utgörs jordlagren i norr och väster av fastmark övergående i lerområden mot öster. I den södra delen tangerar undersökningsområdet en moränås i öst-västlig riktning. Inom större delen av lerområdet är djupet till fast botten måttligt. Leran består till ca 2 m djup av torrskorpelera övergående i varvig lera med relativt höga vattenhalter och låg skärhållfasthet.

I planområdets norra och västra del utgörs jordlagren i huvudsak av moig, sandig morän innehållande större och mindre block. Moränen är fast lagrad.

Kompletterande geotekniska undersökningar kan erfordras.

Radon

Det är normal radonrisk inom planområdet.

Fornminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar inom de delar som är aktuella för bebyggelse varför en arkeologisk utredning inte erfordras. Enstaka lämningar finns dock i angränsande områden. Fornminne i slänten nordväst om korsningen av nuvarande bussgata och Västra Bangatan berörs ej då inga förändringar sker i denna del.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området har ett attraktivt läge, nära Märsta Centrum, skolor och allmänna kommunikationer. Bebyggelsen i norra delen intill Skolgatan och Söderbrinken har flerbostadshus från 50-talet. I nordost återfinns vi de för Märsta så tydliga och karaktärsskapande punkthusen i åtta våningar från 60-talet. Dessa kompletteras nu med ytterligare ett punkthus i 8 våningar.

Södergatan förlängs ner till Märsta Centrum, så att ett sammanhängande stråk förenar norra och södra delen av centrala Märsta. Där den förlängda Södergatan möter Stockholmsvägen, just norr om Märsta centrum, skapas en ny torgplats, där trafiken får korsa torgytan långsamt på de gåendes villkor. En förutsättning för detta är att den nuvarande bussgatan slopas. Bussarna leds istället utmed Västra Bangatan och får en ny hållplats vid Nymärstagatan söder om centrum.

Det är angeläget att på flera sätt ge mer liv åt Märsta Centrum. Ett sätt är att det finns bostäder i centrum och i dess närhet så att gator och stråk blir mer befolkade även på kvällar och helger. Den föreslagna bebyggelsen ger plats för ca 160 lägenheter. Målet är att skapa en positiv helhetsmiljö där gata, hus, gård och grönska tillsammans bildar en stadsmässighet som hör hemma i centrala Märsta.

På båda sidor utmed Södergatans förlängning söderut föreslås nya bostäder. Husen är 3-5 våningar höga. I bottenplanet på varje hus finns möjlighet till minst en butiks- eller kontorslokal med högre takhöjd för att möjliggöra verksamhetslokaler vid gator och torg för att skapa en urban, levande och säkrare gatumiljö. Huvudentréer är vända mot Södergatan, det nya torget och mot Stockholmsvägen. På de skyddade gårdarna finns plats för lek och utevistelse.



- perspektiv från Södergatan mot söder

Bebyggelsen öster om Södergatan avslutas mot Västra Bangatan med en fristående huskropp öster om de skyddande gårdarna som är sammankopplad med en glasskärm för att skärma av buller från trafikleden och järnvägen. Huskroppen innehåller förutom bostäder, garage i suterängplanet som nås via parkeringsytan i öster. Huvudentréerna är vända mot Södergatan.

I kvarteret söder om torget, alldeles intill centrum, föreslås nya bostäder på marken norr om den trädbevuxna kullen i form av stadsmässiga hus i 3-4 våningar, i stil med de föreslagna husen utmed nya Södergatan.

I själva centrum föreslås en ny byggnad i två plan med möjlighet till en suterängvåning och som kan innehålla verksamheter mot en ny gångväg med trappa ner mot det befintliga torget.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Nymärsta gård tillhörde ursprungligen Märsta gästgivaregård men avstyckades 1721. Den lilla röda stugan som finns på platsen är ett av de få minnen som finns kvar av det gamla Märsta. Den kan ge bild av hur det såg ut för hundra år sedan. Huset är parstuga vilket innebär att den då hade två kammare. Detta var en vanlig husbyggnadstyp på en bondgård fram till mitten av 1800-talet.

Byggnaden, idag använd som Ungdomens hus, omges i väster och norr av stora lövträd, medan framsidan vetter mot öppna grässluttningar. Nymärsta gård anses som bevarandevärd i kommunens kulturminnesvårdsprogram och bör bli egen fastighet med egen parkering och en användning som möjliggör dagens verksamhet.



- Nymärsta gård

Offentlig och kommersiell service

Området gränsar till Märsta centrum och i de närmaste omgivningarna finns skolor, daghem och kyrka.

Tillgänglighet

Bostadshusen med entréer, angöringsplatser och parkeringsplatser kommer att utformas enligt gällande regelverk så att de är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Husen kommer att förses med hiss eftersom de är högre än två våningar.

Anslutande gång- och cykelvägar utformas för att överbrygga de nivåskillnader som finns inom planområdet och med de krav som finns på tillgänglighet för allmänna platser och parkmark.

Trygghetsaspekter

Bebyggelsen kommer att vara placerad ut mot en allmän gata där god belysning och uppsikt eftersträvas och i bottenplanet på varje hus finns möjlighet för en butiks- eller kontorslokal för att skapa en urban, levande och säkrare gatumiljö. I samband med detaljprojekteringen av de olika bostäderna bör om möjligt Polismyndighetens riktlinjer och råd för tryggare bostadsmiljöer som anges i rapporten "BOTRYGG 05" tillämpas.

Skyddsrum

Krav på skyddsrum föreligger ej.

Friytor

Lek och rekreation

På bostadsgårdarna kommer plats finnas för lek och vid Nymärsta gård kommer en större grönyta att finnas kvar.

Planområdet gränsar till det allmänna naturområdet Sköndalsskogen öster om järnvägen där motionsspår finns. Söderut utmed Västra Bangatan ligger Pinbackshallen och vid väg 263 byggs en modern sportanläggning, Midgårdsvallen.



- perspektiv från Södergatan mot norr

Gator och trafik

Gatunät

Det befintliga busstråket som har kontakt med Västra Bangatans brokorsning flyttas till Nymärstagatan omedelbart söder om Märsta Centrum. Södergatan kan nu förlängas ned mot Märsta Centrum och Stockholmsvägen. Genomfartstrafik blir tillåten på Södergatan men med låg hastighet över ett nytt trafiktorget och gatan får en välartikulerad och fin karaktär med kantstensparkering, träd samt gång- och cykelväg. Även utformningen av torget har ingått i det tidigare beskrivna rådslaget där två alternativ har presenterats för de boende att ta ställning till.

Parkering

Erforderlig parkering kommer att anläggas intill bostadsgårdarna dels som markparkering och dels i parkeringsgarage. P-normen är 1,0 bilplats/lägenhet till följd av närheten till kollektivtrafik och service. Trafikmatningen till bostäderna väster om Södergatan och söder om Stockholmsvägen sker från Stockholmsvägen och till bostäderna öster om Södergatan sker trafikmatningen från Västra Bangatan från den före detta bussgatan som omvandlats till in- och utfart till bostadsparkering.

Vidare föreslås kantstensparkering utmed gatorna för besökare till de verksamheter som kommer att finnas längs Södergatan.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt gång- och cykelvägnät angränsar direkt till aktuellt planområde bl. a. "Hälsans stig". Separata gång- och cykelvägar finns söderut mot Valsta och österut mot Sköndalsskogen och Arlandastad. Frekventerade stråk utgörs dels av förbindelsen norrut mot Södergatan och Sätuna, dels mot nordväst, förbi Nymärsta gård. I övrigt används det befintliga gatunätet.

Från GC-vägen parallellt med Centrumleden från söder kommer man att fortsätta över det nya torget och norrut på den nya delen av Södergatan eller ner på en ny gc-väg öster om den nya bebyggelsen och vidare under Västra Bangatan i den befintliga planskilda passagen norrut mot Märsta station eller vidare österut mot friluftsområdet Sköndalsskogen eller vidare till arbetsområdet Arlandastad.

Allmänheten kommer att kunna utnyttja gångvägar och trappor genom respektive bostadskvarter.

Kollektivtrafik

Kommun avser att fortsätta dialogen med SL vad avser linjedragning och hållplatslägen för att få till stånd en väl fungerande kollektivtrafiklösning.

Ett reservat läggs in för ett framtida kollektivtrafikstråk från en ny stationslösning norr om Märsta Centrum. Detta möjliggör en lösning med kollektivtrafiklinje upp till det nya torget i förlängningen av Stockholmsvägen. Fram tills en lösning kommer till stånd är området park med möjlighet till angöring och parkering till angränsande fastighet.

Det befintliga busstråket som har kontakt med Västra Bangatans brokorsning flyttas, för att möjliggöra förlängningen av Södergatan. Bussarna leds istället utmed Västra Bangatan och får en ny hållplats vid Nymärstagatan söder om centrum. Utformningen av hållplatsen utmed Nymärstagatan utreds vidare utanför denna detaljplan.

Teknisk försörjning

Befintliga vattenledningar samt avloppsledningar beräknas klara den planerade utbyggnaden

Riktlinjer för dagvattenhanteringen i Sigtuna kommun antogs av kommunfullmäktige 2003-01-20. Riktlinjerna gäller vid nyproduktion av bebyggelse och infrastruktur samt i samband med, större ombyggnationer i befintlig miljö. Målet är att dagvattnet ska i första hand hanteras

lokalt, helst infiltreras i marken på platsen där nederbörden faller. Om detta inte är möjligt ska vattnet samlas upp så att flödet utjämnas och fördröjs. Förorenat dagvatten från större vägar, parkeringsplatser, industriområden mm ska först renas genom oljeavskiljare eller uppsamlingsfilter med regelbunden tömning innan det rinner vidare till recipient eller infiltreras.

Brandposter placeras i samråd med räddningstjänsten.

Placering av transformatorstation har skett i samråd med ledningsdragande företag.

Fjärrvärmestråk finns i Södergatan och söderut genom det befintliga grönområdet ner till Märsta Centrum.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.
Sigtuna kommun är huvudman för allmänna platser.

MILJÖKVALITETSNORMER

Gällande miljökvalitetsnormer som bedöms vara aktuella för området är de som gäller för utomhusluft. Miljökvalitetsnormer finns där angivna för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid och bly samt för partiklar.

Beträffande koncentrationen av partiklar i utomhusluft har en kartering genomförts tillsammans med andra kommuner i Stockholms-regionen. Den visar att en högre koncentration av partiklar finns längs de större vägarna i kommunen. Aktuell bebyggelse inom planområde ligger högre och indragen från Västra Bangatan och bedöms därför beröras av en lägre koncentrationer av partiklar.

Bland övriga föroreningar är det koncentrationen av kvävedioxid och kväveoxid som kan vara aktuellt för området. Den nya bebyggelsen avses för hyreslägenheter. Boende i området kommer delvis att ha bil. Området kommer att ha mycket god kollektivtrafikförsörjning som minskar bilberoendet, se även under rubriken "Kollektivtrafik". Totalt kommer det nya området att byggas med ca 160 nya lägenheter vilket medför ett tillskott av biltrafik som i sin tur bidrar till utsläpp av föroreningar som kvävedioxid och kväveoxider. Koncentrationen av föroreningarna kommer lokalt att vara relativt ringa p.g.a. den förhållandevis glesa exploateringen och anslutande friytor.

Gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft bedöms därför inte överskridas lokalt. Den regionala påverkan bedöms vara försumbar.

SAMMANFATTNING AV MILJÖUTREDNING

Allmänt

Planområdets centrala och västra del utgörs av öppen sluttande park med trädplanterade promenadvägar och äldre grövre träd kring Nymärstagård, en äldre byggnad med kulturhistoriskt värde. Områdets östra del, sluttningarna mot Västra Bangatan, domineras av parkeringsytor

uppdelade av trädrader, samt mindre partier med yngre blandskogsdungar. Inga utpekade naturvärden finns i planområdet.

Stadsbild

Den centrala parken definierar gränserna för centrum och omgivande bostadsområden, samt bildar en länk dem emellan. Parkområdet karaktäriseras av sitt höga läge, öppenheten och långa utblickar framför allt österut, där Sköndalsskogen bildar horisont.

Den nya bebyggelsen sluter vyerna. Förbindelsestråken förläggs till gatumiljö. Trädplanterade gaturum med en omsorgsfull utformning av fasader, beläggningar och belysning är väsentliga för att forma en attraktiv och trevlig miljö längs stråken till centrum. Vid projekteringen säkras bevarande av de i planen utpekade stora träd kring Nymärstagård.

Parkeringsytorna i planområdets östra del samt de stödmurar som krävs för att ta upp nivåskillnaderna i slänten exponeras ut mot landskapet, både mot Västra Bangatan och mot landskapet längre österut. Stor omsorg krävs i att finna lösningar som möjliggör grönska och murmaterial som mildrar den stora skalan och de hårdgjorda ytornas dominans.

Rekreation - förbindelsestråk

Parken kring Nymärstagård har idag karaktären av promenadpark som passeras på väg till centrum eller när man ska ut till Sköndalsskogen, Märstas enda närströvmråden. Skogen nås via en port under Västra Bangatan och Ostkustbanan, öster om planområdet. Parken rymmer viktiga gångförbindelser: Stråket Sätuna – centrum och Sätuna – Sköndalsskogen, och stråk från nordväst, väster och söder mot centrum och mot Sköndalsskogen.

Gång- och cykelstråket ut mot skogen, från norr och nordväst, förlängs eftersom ny bebyggelse medför att en gångport under befintlig bussgata måste tas bort. Gång- och cykelförbindelser till/från centrum förläggs till upplysta, befolkade gatumiljöer, vilket bedöms förstärka trygghetsupplevelsen. En stor del av den befintliga, centrala parken övergår till gårdsmark och parkeringar för ny bebyggelse. Närmiljön för boende strax väster om Nymärstagård påverkas negativt av nya parkeringar vid befintliga vistelseytor.

Trafik - Buller

Riktvärden för godtagbart trafikbuller vid nybyggnation av bostadsbebyggelse som normalt inte bör överskridas är:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

(Av Riksdagen antagen proposition 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter")

Enligt rapporten Trafikbuller och planering (Länsstyrelsen i Stockholm m fl, 2000) kan i centrala lägen eller andra lägen med bra kollektivtrafik kan följande riktvärden/avstegsfall för bostäder tillämpas:

Ekvivalent ljudnivå högst 65 dBA utomhus, dock högst 55 dBA på uteplatser och utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet.

Ekvivalent ljudnivå högst 30 dBA inomhus.

Maximal ljudnivå högst 45 dBA inomhus kl 19-07,

Maximal ljudnivå högst 70 dB(A) vid uteplats

Kommunen redovisar i ”Förslag till strategi Trafikbuller och planering i Sigtuna kommun” vägledande principer för avsteg från riktvärdena. Där anges bl a:

- Nya bostäder ska endast i undantagsfall accepteras där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, och då under förutsättning att en tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone luddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad, klaras.
- Nya bostäder ska kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55-60 dBA, och då under förutsättning att tyst sida, högst 45 dBA vid fasad, eftersträvas och att åtminstone luddämpad sida, 45-50 dBA vid fasad, klaras.
- Vid avsteg från riktvärdena bör ljudklass B, enligt Svensk standard, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor, uppfyllas inomhus.

Trafikanalysen för år 2015 visar att trafiken minskar 30% i Södergatans norra del och ökar med 26% i Centrumledens norra del relativt jämförelsealternativet¹. För Västra Bangatan, Nymärstagatan och Centrumledens södra del är förändringen +25%, +15% resp. 0-5%. Trafikökningen innebär ingen hörbar förändring av bullernivån för befintlig bebyggelse, eftersom det krävs en fördubblad trafikmängd för att vi ska uppfatta en skillnad i ljudnivå.

Vid ny bebyggelse överskrider riktvärdet 55 dB(A) vid fasader som vetter mot Västra Bangatan och Centrumleden. Även utmed Södergatan ligger ekvivalentnivån vid fasad nära eller över riktvärdet. Lägenheter ska därför utformas med sovrum mot tyst sida (mindre än 45 dB(A) vid fasad). Där detta inte kan klaras ska minst hälften av lägenhetens bostadsrum ha minst ett fönster med en ljudnivå om högst 55 dB(A) vid fasad. Uteplatser som klarar riktvärdet ordnas inom nya bostadsgårdar.

Bostadsgårdarna klarar även krav på maximal ljudnivå. Riktvärdet 70 dB(A) maximal ljudnivå gäller även balkonger. Maximalnivån överskrider 80 dB(A) vid fasader mot Västra Bangatan och lägre våningsplan mot Södergatan. Åtgärder (t ex. partiella inglasningar, ljudabsorbenter) skall därför vidtas så att riktvärdet klaras även för balkonger i dessa lägen. Fasader/fönster ska utformas så att maximalvärden klaras inomhus.

Busslinjerna läggs om via Nymärstagatan, där busshållplatser anläggs. Omläggningen och ökad trafikering medför att den ekvivalenta ljudnivån höjs med 1 dB(A) till 61 dB(A) vid den mest utsatta fasaden. Gräns för hörbar skillnad är 2-3 dB(A). Den maximala ljudnivån, dvs. den enskilt högsta ljudnivån är oförändrad, 78 dB(A), vid mest utsatta fasad. För att klara riktvärden för maximalnivå inomhus (45 dB(A)) krävs att fastigheternas ljudisolering minskar ljudnivån med 33 dB(A). Det är tunga fordon som bestämmer den maximala nivån, personbilar ger ca 8 dB(A) lägre nivå. Andelen tunga fordon (bussar) ökar från 5 till 8 %, varvid antalet höga maximalnivåer nästan fördubblas. Ljudisoleringens kvalitet är idag inte känd. Byggnaderna är relativt nya varför den kan vara tillräcklig.

¹ Jämförelsealternativ anger framtida förhållanden om inga förändringar genomförs gentemot nuläget

Se även Bullerutredning, Ramböll Sverige AB, dat. 2005-10-06.

Genom att utforma den nya bebyggelsen med ljudisolerade fönster och bullerdämpande fasad skall godtagbar ljudnivå kunna erhållas. För att säkerställa godtagbar ljudnivå gäller följande planbestämmelser för bebyggelsen:

- Byggnader som är utsatta för trafikbullernivåer över 55 dBA vid fasad skall, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor uppfylla ljudklass B inomhus.
- Bostäder som är utsatta för bullernivåer över 55 dBA vid fasad skall utformas med genomgående lägenheter med sovrum mot tyst sida (mindre än 45 dBA ekvivalent ljudnivå).
- I de lägen där tyst sida ej kan uppnås skall en ljuddämpad sida (45 - 50 dBA ekvivalent ljudnivå) tillämpas. Bostäderna skall utformas med genomgående lägenheter där minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet skall ha en ljudnivå utanför minst ett fönster per rum som inte överstiger 55 dBA.

För att uppfylla kraven på ljudnivå inomhus krävs hög ljudisolering hos väggar, fönster och uteluftsdon. Tunga fasader kan erfordras.

Dagvattenhantering

Möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade. Dagvatten från trafikytor ansluts därför till befintliga dagvattenledningar vilka avbördas till Märstaån och Mälaren. Större parkeringar förses med oljeavskiljare för att hindra oljeföroreningar från att nå ån. Belastningen på ån bedöms öka obetydligt. Åtgärder planeras inom Steningedalen för att utjämna flöden och rena Märstaåns vatten. Dessa investeringar bedöms påtagligt minska belastningen på recipienten, eftersom såväl dagvatten från befintlig bebyggelse som kraftigt belastande jordbruksmarker därmed renas och fördröjs.

Hushållning med naturresurser

Enligt miljöbalken kap 3 §1 skall mark och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Det centrala läget nära centrum, skolor och allmänna kommunikationer bedöms vara väl lämpat för bostäder. Ny bebyggelse kan i stor utsträckning nyttja och knytas till befintlig, utbyggd infrastruktur (service, skola kollektivtrafik, vägar, ledningar mm) vilket bedöms vara en god hushållning med befintliga resurser.

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Aktuell bebyggelse är placerad indraget från Västra Bangata och i ett högt läge varför den lokala partikelkoncentrationen bedöms väl underskrida gällande miljökvalitetsnormer.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med Wählinfastigheter, Fastpartner AB samt Arkitektkontoret Fråne Hederus Malmström AB.

Märsta 2006-03-21



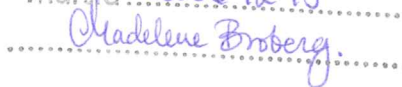
Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef



Daniel Martinsson
Planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES

beslut 2006-04-27 § 97


SekreterareKopians likhet med originalet
intygas.Märsta 2006-12-15


Detaljplan för

ANTAGANDEHANDLING

FLERBOSTADSHUS VID SÖDERGATAN, SYD

omfattande del av fastigheterna Märsta 1:203, 1:210 m. fl. i centrala Märsta,
Sigtuna kommun, Stockholms län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser	daterad 2006-03-21
Planbeskrivning	daterad 2006-03-21
Genomförandebeskrivning	daterad 2006-03-21
Utlåtande	daterad 2006-03-21

Övriga handlingar

Miljöutredning	daterad 2005-10-18
Bullerstudie, Ramböll	daterad 2005-10-06
Trafikanalys av Centrumleden	daterad 2005-08-08
Bulleranalys för Nymärstagatan	daterad 2006-01-16
Geotekniska utredningar:	
- Orrje & Co	daterad 1964-05-19
- Jacobson & Widmark AB	daterad 1962-11-08
- Nils Wretlind AB	daterad 1978-09-19

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Preliminär tidplan

Detaljplan	Bygg- och trafiknämnden – beslut om utställning	okt 2005
	– beslut om antagande	april 2006

Planerad byggstart - 2006

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Sigtuna kommun är huvudman för allmänna platser. Wåhlin Fastigheter AB är byggherre för husen på båda sidor om den förlängda Södergatan. Kvarteret i anslutning till den norra delen om Märsta centrum svarar Fastpartner AB för.

Avtal

Särskilda markanvisningsavtal har träffats mellan Sigtuna kommun och Wählin Fastigheter AB respektive Sigtuna kommun och Fastpartner AB. I avtalen framgår förutsättningarna för genomförande av projekten. Köpeavtal ska upprättas och godkännas av kommunfullmäktige senast i samband med detaljplanens antagande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för bildandet av erforderliga exploateringsfastigheter.

Fastigheten för centrumverksamhet inom fastigheten Märsta 1:129 skall avstyckas och bilda en egen fastighet i kommunens ägo. Tillfart till den bildade fastigheten skall säkerställas genom lantmäteriservitut genom angivet parkeringsområde på planerad bostadsfastighet.

Allmänhetens tillgänglighet för allmän gångtrafik till med "x" markerade områden kommer att säkerställas genom servitut.

Fastighetsbildning / fastighetsreglering sker genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen, FBL.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för planarbetet bekostas av byggherrarna enligt upprättade planavtal.

Avtal om fastighetsreglering mellan Märsta 1:133 och Märsta 1:210, Sigtuna kommun skall upprättas.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Erforderliga tekniska utredningar för geoteknik, radon, miljöteknisk undersökning samt projektering och byggnader inom kvartersmark svarar respektive byggherre för. Kommunen ansvarar för erforderlig VA-utbyggnad på allmän mark. Vattenfall AB ansvarar för elförsörjning. Värmeförsörjning utredes i detaljprojekteringen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad av Stadsbyggnadskontoret i samverkan med Wählinfastigheter, Fastpartner AB samt Arkitektkontoret Fråne Hederus Malmström AB.

Märsta 2006-03-21



Greger Garnvall
Plan- och bygglovchef



Daniel Martinsson
Planarkitekt

Tillhör KOMMUNFULLMÄKTIGES

beslut. 2006-04-27 § 97


.....
SekreterareKopians likhet med originalet
intygas.

Märsta 2006-12-15


.....