

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Detaljplangräns ritad 3 meter utanför planområdet.
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- L-GATA Lokaltrafik

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD

- e_1 Högst 6 huvudbyggnader. Största bruttoarea per huvudbyggnad är 220 kvm. Huvudbyggnad får innehålla högst 2 bostäder.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- g Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II 110gata antal våningar. 110gata byggnadshöjd är 7,0 meter.
- p_1 Huvudbyggnader skall placeras med minst 4 meters avstånd från varandra. Byggnad skall placeras minst 4,5 meter från gata.

Bostäder skall utföras så att 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45dB(A) maximal ljudnivå (nattetid) inte överskrider inomhus. Ekvivalent ljudnivå på balkonger och uteplatser får ej överstiga 55 dB(A).

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a Marklov krävs för avverkning av träd som har en stamdiameter av minst 25 centimeter, mätt 1 meter ovan mark.

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

NYKVARNS KOMMUN SAMHÄLLSBYGGNAD	<input checked="" type="checkbox"/> Planbeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Genomförandebeskrivning <input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input checked="" type="checkbox"/> Illustrationskarta <input checked="" type="checkbox"/> Särskilt uttalande <input checked="" type="checkbox"/> Samrådsredogörelse <input checked="" type="checkbox"/> Utåtande efter utställning <input checked="" type="checkbox"/> Planavtal <input checked="" type="checkbox"/> Planavgift vid bygglov
	ANTAGANDE TEK 20070411 §7 LAGA KRAFT 20070510
Detaljplan för Kv. Kniven m fl (Skogslund) Nykvarn	025
Upprättad 2006-12-18 Reviderad Urban Dahlberg Samhällsbyggnadschef	2006-12-18 Eva Pålman Planarkitekt, WSP

0140-P07/0411



Akt nr:

0140-P07/0411

AU\$0140-P07/0411



§ 7

Detaljplan för kv Kniven m fl (Skogslund), Nykvarns kommun

Dnr KS/2006:184

Sammanfattning av ärendet

Kommunstyrelsen gav förvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen för rubricerade område att hanteras med enkelt planförfarande. Detaljplanens syfte är att möjliggöra två bostäder i varje bostadshus inom planlagt bostadskvarter. Detaljplanen möjliggör byggnation av sex friliggande bostadshus i två våningar. Idag anger gällande detaljplan att huvudbyggnad endast får innehålla en bostad.

Beslutsunderlag

Förvaltningens tjänsteskrivelse den 23 januari 2006
Detaljplan med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Särskilt utlåtande

Yrkande

Ordförande Jan Brolund (np) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Tekniska myndighetsnämndens beslut

Tekniska myndighetsnämnden antar detaljplanen för kv Kniven m fl (Skogslund), Nykvarn.

Beslutet expedieras till

Akten
Planingenjören

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

0140-P07/0411

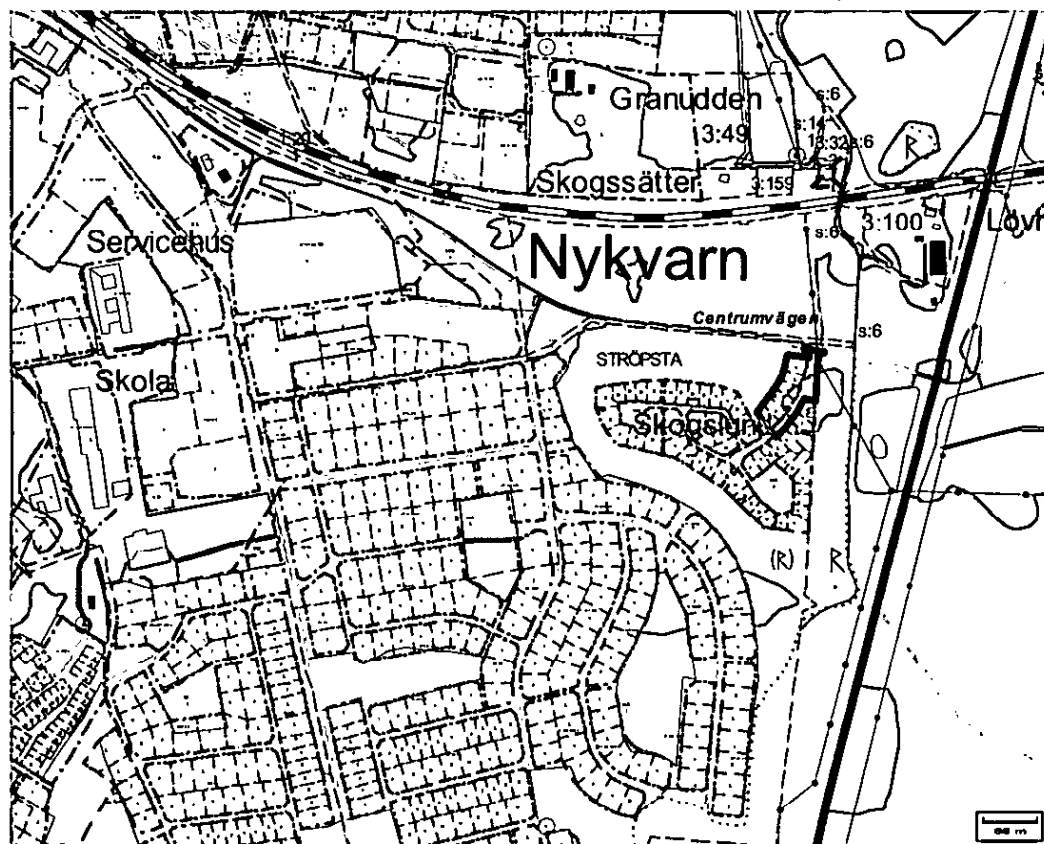
Lantmäterimyndigheten
Stockholms län

Ink 2007 -05- 25

Dnr.....

Detaljplan för
KV. KNIVEN m.fl. (Skogslund),
Nykvarn, Nykvarns kommun, Stockholms län

PLANBESKRIVNING



Översiktskarta med planområdet

ANTAGANDEHANDLING, 2006-12-18

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra två bostäder i varje bostadshus inom planlagt bostadskvarter.

Detaljplanen möjliggör byggnation av sex friliggande bostadshus i två våningar. Idag anger gällande detaljplan att huvudbyggnad endast får innehålla en bostad.

PLANDATA

Lägesbestämning Planområdet ligger vid entrén till bostadsområdet Skogslund, som ligger i östra utkanten av Nykvarns tätort. Området begränsas av Centrumvägen i norr, bostadstomter i söder samt naturmark i väster och öster.

Areal Planområdet omfattar ca 4000 kvm.

**Markägo-
förhållanden** Gatumarken inom planområdet, som ingår i fastigheten Ströpsta 3:312, ägs av kommunen. Fastigheterna i bostadskvarteret Kniven ägs av Svenska Hem i Bromma.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan I översiktsplan 2002 är Skogslund angivet för bostäder.

Detaljplaner För området gäller detaljplan för del av fastigheterna Ströpsta 3:46, 3:312 m fl (Skogslund), antagen 2000-05-02. Inom planområdet får friliggande villor med 2 våningar uppföras. Största bruttoarea för huvudbyggnad är 160 km och för komplementbyggnader 40 kvm. Huvudbyggnad för endast innehålla en bostad. Planens genomförandetid gäller fortfarande.

Behovsbedömning Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL 5 kap 18§ eller MB 6 kap 11§ att en miljöbedömning behöver göras.

Detaljplanen innebär en ändring från 6 till 12 bostäder. Planen överensstämmer med översiktsplanen. Inget riksintresse eller skyddsvärd natur berörs. Ingen risk finns för att miljökvalitetsnormerna kommer att överskridas.

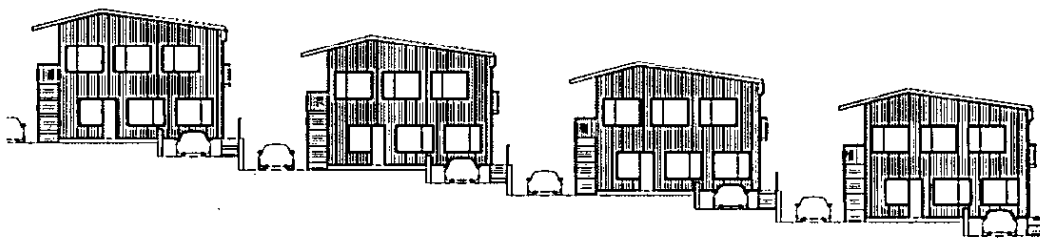
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

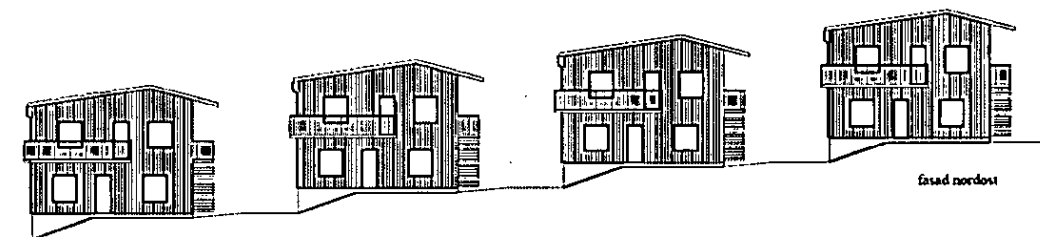
Bostäder

Området, som ligger vid entrén till det nyplanerade bostadsområdet Skogslund, är idag obebyggt. Gällande detaljplan från år 2000 möjliggör 6 friliggande villor inom området. I anslutning till planområdet planeras friliggande villor och grändhus.

Denna detaljplan möjliggör en tätare exploatering av kvarteret med sex bostadshus med två bostäder i varje hus. Huvudbyggnader får uppföras i två våningar med 220 kvm bruttoarea per hus. Höjdskillnaderna inom kvarteret tas upp med murar närmast gatan.



Fasad mot lokalgatan i öster.



Fasad mot naturmarken i väster.

Service

Björkestaskolan, som har förskola och åk 1-9, ligger inom ca 700 meter från planområdet. Kommersiell service finns i Nykvarns centrum.

Tillgänglighet

Den utbyggda lokalgatan har ca 9,5 % lutning, vilket innebär att området har låg tillgänglighet för rörelsehindrade. Eftersom området är sluttande kommer anslutningarna till bostäderna att utformas med trappor, men dessa kan förses med hiss vid behov.

Natur

Mark och vegetation

Området består av ett höjdparti som sluttar mot nordöst. Inom planområdet finns inga skyddsvärda biotoper. I planen behålls marklov för avverkning av träd som har en stamdiameter av minst 25 centimeter.

Geotekniska förhållanden

Marken består huvudsakligen av morän och urberg. Området är klassat som normalrisk för markradon.

Gator och trafik

Gator och
parkering

Bostäderna angörs via Skogslundsvägen från Centrumvägen. Utmed ena sidan av gatan finns en gångbana som ansluter till befintlig gångbana utmed Centrumvägen.

Bostäderna har varsin parkeringsplats i anslutning till bostadshuset. Dessutom möjliggör planen en gemensam parkering med 8 p-platser. Detta innebär att bostadskvarteret får 1,6 p-platser per bostad.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Nykvarnsvägen, ca 150 meter från planområdet.

Störningar

Planerat bostadsområde utsätts för relativt låga trafikbullernivåer från både väg- och tågtrafik. En trafikbullerberäkning har tagits fram av Ingemansson Technology AB i samband med framtagande av detaljplan för bostadsbebyggelse inom Skogslund år 2000.

Enligt beräkningarna får de tre bostadshusen närmast Centrumvägen ca 56-58 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. För att dessa bostadshus ska klara angivna riktvärden för ljudnivåer inomhus föreslås fönsterisolering och fasadventil enligt lägst ljudklass $R_w=38$. Om bättre ljudförhållanden, ljudklass B, önskas inomhus ska fönsterisolering och fasadventil med lägst $R_w=43$ dB användas.

Den maximala ljudnivån från tågtrafiken beräknas till högst 75 dB(A) vid husen som vetter mot järnvägen. För att uppnå riktvärdet 70 dB(A) maximal ljudnivå på uteplats föreslås 2 meter höga skärmar vid de närmaste uteplatserna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar och anslutningspunkter är utbyggda inom planområdet. Dagvatten ska tas om hand lokalt enligt kommunens riktlinjer.

Värme

Bostäderna planeras att värmas upp med frånluftvärmepump.

Ei

Elnät är utbyggt inom området. Transformatorstation finns söder om planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE

Planarkitekt Eva Påhlman på WSP Stadsutveckling
Planingenjör Lena Gamberg, Nykvarns kommun.

Urban Dahlberg
Samhällsbyggnadschef

Eva Påhlman
Planarkitekt



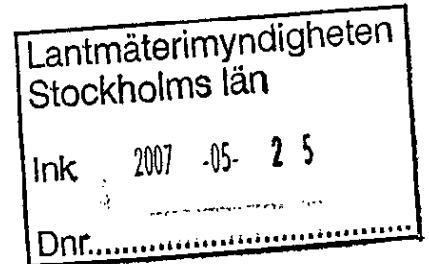
ANTAGANDEHANDLING

**Detaljplan för KV. KNIVEN M FL, Skogslund, Nykvarn,
Nykvarns kommun, Stockholms län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Allmänt

Detaljplanen hanteras medelst enkelt planförfarande.



Organisatoriska frågor

Tidplan

Plansamråd	febr	2007
Tekn myndighetsnämnden antar detaljplanen	mars	2007
Detaljplanen vinner laga kraft	april	2007

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år. När genomförandetiden gått ut fortsätter detaljplanen att gälla, men kommunen kan ändra eller upphäva planen i den del den inte är genomförd, utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för eventuell skada.

Ansvarsfördelning / Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Ansvaret för byggnation på kvartersmark åvilar respektive fastighetsägare.

Avtal

Kommunen och exploatören har tidigare tecknat ett avtal om exploateringen av Skogslund vilket gäller även fortsättningsvis.

För denna ändring av den ursprungliga detaljplanen tecknas ett planavtal mellan kommunen och exploatören.



ANTAGANDEHANDLING

Fastighetsrättsliga frågor

Uppdelning av kvartersmarken i fastigheter initieras av exploatören.

Ekonomiska frågor

Samtliga kostnader för upprättande av detaljplanen, samt genomförandet av densamma skall bestridas av exploatören i enlighet med ovannämnda exploateringsavtal samt planavtal.

Urban Dahlberg
Samhällsbyggnadschef