Planbeskrivning

Diarienummer: KS/2022:354

Ändring av detaljplan för

del av Ströpsta 3:312 (förskolan i Bergtorp)

Nykvarns kommun, Stockholms län

Samrådshandling
Upprättad 2022-06-29

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 med dess lydelse från 2 januari 2015.
Detaljplanen upprättas enligt BFS 2020:8.
Antagen av kommunfullmäktige 20xx-xx-xx
Laga kraft 20xx-xx-xx

NYKVARNS KOMMUN

Information om ändring av detaljplan

En detaljplan gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Ändring av detaljplan omfattar förändring, borttagande och införande av nya bestämmelser inom ett detaljplanelagt område samt upphävande av en geografisk del av en detaljplan.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall. Ändring går inte att använda om ett detaljplaneområde behöver utökas eftersom det nya markområdets lämplighet inte har prövats tidigare. Det går dock att genom ändring minska planens geografiska omfattning.

Under processen att ändra en detaljplan behöver det vara tydligt för alla berörda vad ändringen avser och hur ändringen skiljer sig från den ursprungliga planen. När ändringen har vunnit laga kraft så är det planen i sin ändrade form som gäller. Illustrationer som visar hur planen har sett ut tidigare och vilka ändringar som har gjorts kan redovisas i planbeskrivningen till ändringen. (jfr prop. 1990/91:146 sid.48)

Vid ändring av en detaljplan är utgångspunkten att kommunen ska tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagande av en ny detaljplan. Gäller ändringen enbart förlängning av genomförandetiden eller borttagande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättighetsområden kan i vissa fall ett förenklat förfarande tillämpas.

Planprocessen - Standardförfarande

Samrådsskede - Vi är här!

Ett förslag till ändring av detaljplan upprättas och sänds ut på samråd till berörda, myndigheter och andra kommunala instanser för insamling av synpunkter.

Granskningsskede

Mot bakgrund av de synpunkter som tillförts under samrådet sker bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning.

Antagandeskede

Ändringen av detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet har sakägare och andra, som inte fått sina synpunkter beaktade, under tre veckor möjlighet att överklaga beslutet om antagande. Har så inte skett vinner ändringen av detaljplanen laga kraft. Laga kraft innebär att den ändringen ihop med gällande detaljplan gäller som grund för beslut om bygglov för bygglovspliktiga åtgärder som följer förutsättningarna enligt detaljplanen.

Om ändringen av detaljplanen överklagas går ärendet till Mark- och miljödomstolen som ger sin dom i ärendet. Domstolen prövar endast det som har överklagats. Om Mark- och miljödomstolen beslutar att avskriva målet så vinner detaljplanen laga kraft och om de beslutar att den klagande har rätt upphävs beslutet om antagande.

Innehållsförteckning

Avsikten med ändringen av detaljplan 5
Varför har ändring av detaljplan valts? 5
Vad ändras? 5
Underlag 6
Gällande detaljplaner 6
Nytt planeringsunderlag 6
Nya utredningar 6
Konsekvenser av ändringen av detaljplan 7
Miljö 7
Miljökvalitetsnormer 7
Hälsa och säkerhet 7
Sociala 7
Riksintresse 7
Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 3 kap. 7
Trafik 7
Motiv till de enskilda regleringarna 8
Lämplighetsbedömning 9
Allmänna intressen 9
Enskilda intressen 9
Bedömning 9
Genomförandefrågor 9
Tekniska frågor 9
Ekonomiska frågor 9
Organisatoriska frågor 9

Avsikten med ändringen av detaljplan

Avsikten med ändringen av detaljplan för Ströpsta 3:32, 3:312 m.fl., Bergtorp (0140-P2018/5) är att möjliggöra för en större parkeringsplats och avsläppningyta tillhörande förskolan som planeras i området för att förhindra trafikproblem som annars förväntas uppstå längst den högt trafikerade Järnavägen. Markanvändningen [NATUR] föreslås ändras till förskola [S_1] och egenskapsbestämmelsen [n_1] föreslås tas bort inom planområdet för ändringen av detaljplan. Planområdet för ändringen av detaljplan ska delvis rymma några parkeringsplatser men framförallt en gata som ansluter till parkeringen och avsläppningsytan. I och med att gatan kan läggas längre väster ut skapas det mer yta till parkeringsplatser och avsläppningsyta. Egenskapsbestämmelsen [n_1] reglerar att marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten. Det befintliga fördröjningsmagasinet bedöms ha överkapacitet och därmed klara av att omhänderta områdets dagvattenflöden utan den del som ligger inom planområdet för ändringen av detaljplan. Detta ska utredas vidare, se rubrikerna ”Dagvattenutredning” på sidan 6 och ”Dagvatten” på sidan 7.

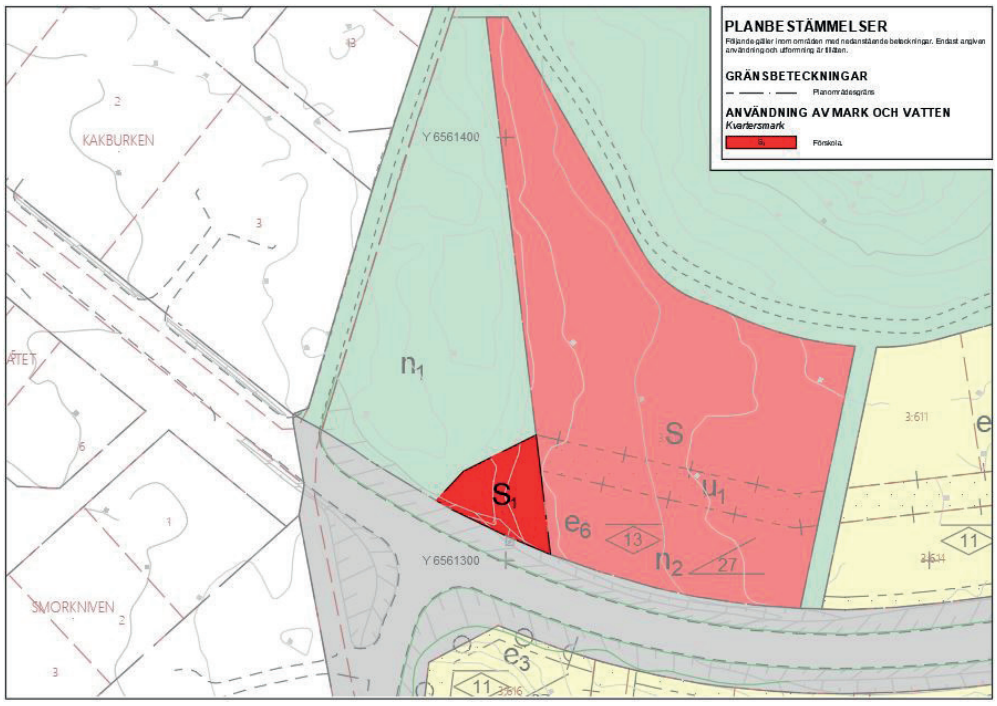
Varför har ändring av detaljplan valts?

Eftersom markanvändningen föreslås att ändras och en egenskapsbestämmelse föreslås tas bort inom detta mindre område medans resten av den gällande detaljplanen kvarstår så bedöms upphävande av detaljplan eller en helt ny detaljplan i detta fall inte vara lämplig för att uppfylla avsikten. Med anledning av detta har ändring av detaljplan valts.

Vad ändras?

Markanvändningen Natur [NATUR] ändras till förskola [S_1] inom planområdet för ändringen av detaljplan.

Egenskapsbestämmelsen [n_1] - ”Marken är avsedd för fördröjningsmagasin för dagvatten” upphävs inom planområdet för ändringen av detaljplan.



Planområdet för ändringen av detaljplan (klar-röd) på gällande detaljplan (dova färger).

Underlag

Gällande detaljplaner

Inom planområdet för ändringen gäller detaljplan för Ströpsta 3:32, 3:312 m.fl., Bergtorp (0140-P2018/5) som vann laga kraft 2018-10-03.

Detaljplanen har aktiv genomförandetid som pågår i 10 år från att detaljplanen vann laga kraft. Under en detaljplans genomförandetid har fastighetsägarna en säkerställd byggrätt i enlighet med planen. Som huvudregel får planen därför inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja före genomförandetidens utgång. Det är dock möjligt att ändra en detaljplan före genomförandetidens utgång om ingen berörd fastighetsägare motsätter sig ändringen. Berörda fastighetsägare kommer under samråd och granskning ha möjlighet att inlämna sina synpunkter och eventuell motsättning till ändringen av detaljplan till kommunen.

Nytt planeringsunderlag

Undersökning om miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap.

En undersökning om miljöpåverkan har tagits fram 2022-05-31. Sammanfattningsvis bedömer Nykvarns kommun att ett genomförande av ändringen inte kan komma att medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap. En strategiskt miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behövas, dock belyser undersökningen att det är viktigt att ta fram utredningar gällande dagvatten under planarbetet.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-xx-xx § xx att ändringen inte har betydande påverkan.

Länsstyrelsen ska meddela om de delar kommunens bedömning eller ej, vanligtvis sker detta i deras samrådsyttrande.

Nya utredningar

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning är under framtagande och kommer komplettera planhandlingarna till granskningen. Utredningen ska undersöka ifall fördröjningsmagasinet kan minskas och vilken effekt det får samt se till så att det dagvatten som faller inom de tillkommande hårdgjorda ytorna kan tas om hand inom magasinet.

Konsekvenser av ändringen av detaljplan

Miljö

Dagvatten

Ändringen av detaljplan kommer påverka dagvattenhanteringen inom området då planområdet föreslås placeras inom ett fördröjningsmagasin. Magasinet har dock överkapacitet och bedöms klara att denna del tas bort men det ska undersökas och säkerställas i en dagvattenutredning. Dagvattenutredningen behöver även tillgodose tillräcklig rening så MKN för vatten inte äventyras.

Markförhållande

Markförhållandena bedöms som bra utifrån SGUs jordartskarta samt utifrån tidigare bedömningar och utredningar som genomförts i samband med den gällande detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Dagvattenutredningen som är under framtagande kommer undersöka hur miljökvalitetsnormer för vatten påverkas och hur ändringen kan få minimal effekt på dessa.

Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka miljökvalitetsnormer för luft och buller.

Hälsa och säkerhet

Dagvattenutredningen som är under framtagande kommer undersöka hur ändringen påverkar eventuella översvämningsrisker och hur de kan förebyggas.

Ändringen av detaljplan bedöms inte påverka andra områden kopplade till hälsa och säkerhet.

Sociala

Ett genomförande av ändringen av detaljplan bedöms innebära en säkrare trafikmiljö i förskolans närhet och förhindra de trafikproblem som annars hade uppstått vilket innebär att barn och unga vistas i en säkrare miljö när de är i förskolans närhet.

Riksintresse

Ändringen av detaljplan får inga konsekvenser på riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken 3 kap.

1 § Mark- och vattenområden skall 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.

Eftersom planområdet för ändring av detaljplan ligger direkt intill förskolan och eftersom det inte finns någon annan mark i förskolans direkta närhet som kan nyttjas till parkering och avlämningsyta så bedöms planområdet vara den mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet, läge och föreliggande behov enligt miljöbalken 3 kap.

Ändringen av detaljplan påverkar inte åkermark, jordbruk, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden.

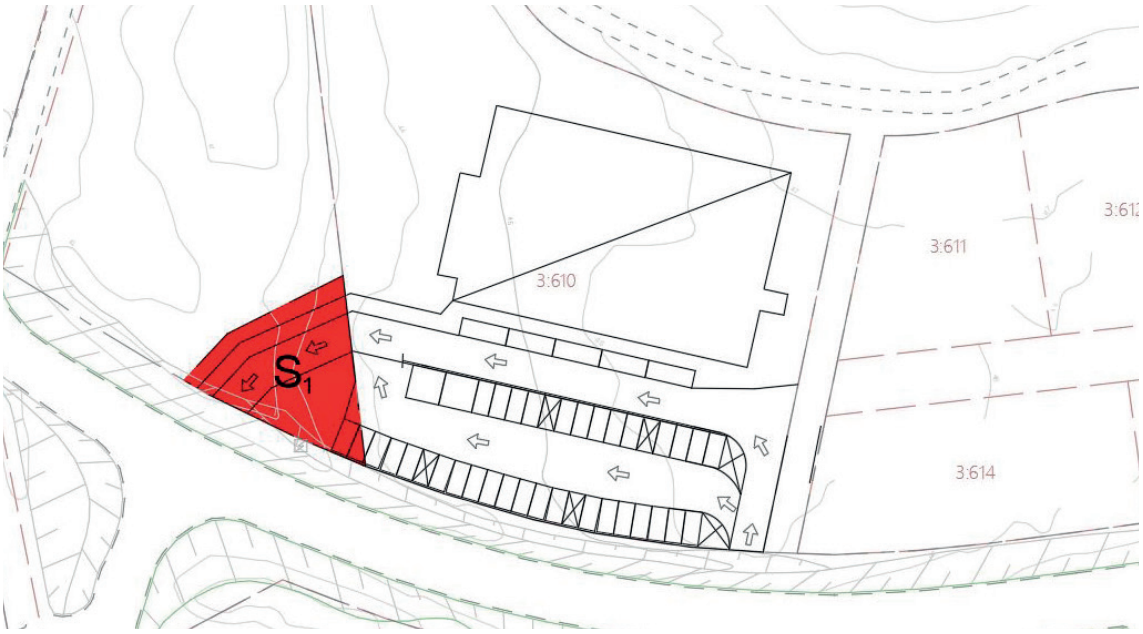
Trafik

Ändringen av detaljplan förhindrar trafikproblem som annars förväntas uppstå, det handlar troligtvis om parkering längst den högt trafikerade Järnavägen då området idag inte är dimensionerat för tillräckligt många parkeringsplatser och avlämningsyta. Ett genomförande av ändringen av detaljplan bedöms lösa dessa problem då mer mark kan nyttjas till parkeringsplatser och gata vilket innebär att fler parkeringsplatser och mer yta för avlämning ryms inom befintlig förskolefastighet.

Gatuområdet föreslås vara 8 meter brett med en 4 meter bred körbana och 2,5 meter bred gångbana, vilket bedöms innebära god trafiksäkerhet för gångtrafikanter. Även stödbanor på 0,5 meter behöver rymmas inom gatuområdet, dessa placeras i respektive

utkant av gatuområdet och mellan körbanan och gångbanan.

Gatan föreslås vara enkelriktad enligt pilarna på skissen nedan för att skapa ett bättre flöde och förhindra en osäker trafikmiljö i förskolans direkta närhet.



Skiss över förslag på hur parkering och avsläppningsyta är tänkt att lösas i och med ändringen. Rött område avser planområdet för ändring av detaljplan. Pilar avser körriktning.

Eventuellt kan det bli aktuellt med en mindre cirkulationsplats i korsningen mellan Järnavägen, Rudkällavägen och utfarten från förskolan för att öka trafiksäkerheten och förbättra flödet i området men en sådan cirkulationsplats ryms inom gatuområdet i gällande detaljplan och kommer därför inte ingå i denna ändring.

Motiv till de enskilda regleringarna

Motivet till att ändra markanvändningen inom planområdet för ändringen av detaljplan från Natur [NATUR] till förskola [S_1] är att marken inte bedöms ha särskilt stort värde som naturmark och eftersom det behövs mer mark för att lösa parkeringar och avlämning till förskolan. Ett genomförande av ändringen av detaljplan skulle innebära att de trafikproblem som troligtvis kommer uppstå om ändringen inte genomförs förebyggs.

Motivet till att upphäva egenskapsbestämmelsen [n_1] inom planområdet för ändringen av detaljplan är att den bestämmelsen inte längre är aktuell om markanvändningen ändras. Fördröjningsmagasinet har idag överkapacitet och bedöms därför klara av att denna del av magasinet tas bort.

Lämplighetsbedömning

Allmänna intressen

Det bedöms finnas ett allmänt intresse av att ha en trafiksäker miljö i förskolornas närhet.

Enskilda intressen
Nykvarns kommun har som fastighetsägare och ansvarig för barnens säkerhet när de vistas på förskolor ett enskilt intresse i att det är en trafiksäker miljö nära förskolorna.

Bedömning
Den mark som ändringen av detaljplan avser bedöms som lämplig för ändamålet med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt Plan- och bygglagen 2 kap. och Miljöbalken 3 kap. Utökningen av förskoleområdet för att möjliggöra mer parkering och gata som går från förskolans parkerings- och avlämningsområde bedöms inte kunna placeras någon annanstans.

Genomförandefrågor

Tekniska frågor

Dagvattenhantering
Hantering av dagvatten bedöms kunna ske på samma sätt som idag utan försämring då fördröjningsmagasinet idag har överkapacitet.

Detta kapitel kommer kompletteras efter pågående dagvattenutredning är framtagen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning
Kostnader för planarbetet och tillhörande utredningar regleras i ett plankostnadsavtal som tecknats mellan Nykvarns kommuns Planavdelning och Nykvarns kommuns Mark- och exploateringsavdelningen. Avtalet reglerar att Mark- och exploateringsavdelningen ska stå för samtliga kostnader för planarbetet och tillhörande utredningar.

Organisatoriska frågor

Tidsplan
Tidsplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetet med ändringen av detaljplan.

Samråd	Q4 2022
Granskning	Q1 2023
Antagande	Q2 2023

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta ändringen av detaljplan vinner den laga kraft cirka en månad efter antagande.

Medverkande tjänstemän
Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom:

My Vållberg, Planhandläggare

Kontakta oss

Centrumvägen 24 A
155 80 Nykvarn
08-555 010 00
kommun@nykvarn.se

NYKVARNS
KOMMUN