



Planbeskrivning

Diarienummer: KS/2021:480



Detaljplan för

Del av fastighet Ströpsta 3:387 och 3:37 (Tjusarstigen)

Nykvarns kommun, Stockholms län

Samrådshandling

Standardförfarande

Upprättad 2023-08-23

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



Innehållsförteckning

<i>INFORMATION OM PLANPROCESSEN</i>	4
ÄRENDEINFORMATION.....	4
HANDLINGAR.....	4
<i>PLANERINGSUUNDERLAG</i>	6
KOMMUNALA PLANERINGSUUNDERLAG	6
REGIONALA PLANERINGSUUNDERLAG.....	6
UTREDNINGAR.....	7
<i>DETALJPLANENS SYFTE</i>	8
DETALJPLANENS SYFTE	8
<i>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN</i>	9
HELA DETALJPLANEN.....	9
ALLMÄN PLATS	10
KVARTERSMARK	10
VATTENOMRÅDE.....	10
BEFINTLIGT	10
GENOMFÖRANDETID.....	11
<i>MOTIV TILL REGLERINGAR</i>	12
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	12
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	12
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS	14
EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS	14
<i>PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR</i>	15
KOMMUNALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	15
REGIONALA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	15
MELLANKOMMUNALA INTRESSEN	15
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	16
RIKSINTRESSEN	16
MILJÖKVALITETSNORMER.....	16
GEOTEKNISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN.....	16
HÄLSA OCH SÄKERHET	18
MILJÖ	18
NATUR.....	19
KULTURMILJÖ.....	19
FYSISK MILJÖ.....	20
TRAFIK	20
TEKNIK.....	20



SERVICE	20
SOCIALA.....	20
KONSEKVENSER	21
HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	21
RIKSINTRESSE.....	21
MILJÖKVALITETSNORMER.....	21
HÄLSA OCH SÄKERHET	21
MILJÖ.....	22
NATUR.....	22
TRAFIK	23
SOCIALA.....	23
FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER.....	23
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25
MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	25
FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR	25
TEKNISKA FRÅGOR.....	26
EKONOMISKA FRÅGOR	27
KULTURVÄRDEN	27
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	28



Information om planprocessen

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Detaljplanen är, när den vunnit laga kraft, ett juridiskt dokument som säkerställer rättigheter och skyldigheter. Ett förslag till detaljplan har nu tagits fram för samråd med berörda myndigheter, fastighetsägare samt boende i kommunen.

Samrådsskede - vi är här!

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

Granskningskede

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

Antagandeskede

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft efter tre veckor. Efter antagandet har sakägare som inte fått sina anmärkningar beaktade möjlighet att under tre veckor överklaga detaljplanen. Har så inte skett vinner detaljplanen laga kraft. Laga kraft innebär att den formella detaljplanen gäller som grund för beslut om bygglov för bygglovspliktiga åtgärder som följer förutsättningarna enligt detaljplanen.

Ärendeinformation

Den 2021-08-13 inkom en ansökan om planbesked för del av fastighet Ströpsta 3:387 och Ströpsta 3:37 från kommunens mark och exploateringsenhet med syfte att uppföra fristående enbostadshus. Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-19 § 189 om positivt planbesked och gav förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan inför samråd som prövar uppförandet av fristående enbostadshus längst den del av Tjusarstigen som inte är bebyggd.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-10-24 § 157 att godkänna samrådsförslaget och gav förvaltningen i uppdrag att skicka ut förslaget till detaljplan på samråd.

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning (2023-08-23, denna handling)

Plankarta (2023-08-21)

Undersökning om betydande miljöpåverkan (2022-04-04)



Underlag

- Miljöteknisk markundersökning (Breccia Konsult AB, 2022-07-08)
- Geoteknisk undersökning (Breccia Konsult AB, 2022-07-25)



Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Grundkarta

- Grundkarta för del av fastighet Ströpsta 3:387 och 3:37 (Tjuserstigen) levererades till Nykvarns kommun 2022-06-13 och finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

Detaljplan

- Detaljplan 0140-P07/0620, detaljplan för Ströpsta 3:387 m.fl. Detaljplanen vann laga kraft 2007-07-20 och har inte aktiv genomförandetid.
- Byggnadsplan 01-TUR-535, ändring och utvidgning av byggnadsplan för Ströpsta 3:37. Vann laga kraft 1962-01-31 och har inte aktiv genomförandetid.

Översiktsplan

- Översiktsplan 2014. Aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige 2021-06-17 § 90. Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

Kommunala strategiska program

- Grönstrukturplan 2011. Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § PBL

- Undersökning om miljöpåverkan (upprättad 2022-04-04). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

Regionala planeringsunderlag

Regionplan

- RUFS 2050: Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (2018). Finns på Region Stockholms hemsida



Utredningar

- Miljöteknisk markundersökning (Breccia Konsult AB, 2022-07-08)
- Geoteknisk utredning (Breccia Konsult AB, 2022-07-25)



Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tre friliggande enbostadshus med en bostad per fastighet längst den del av Tjusarstigen som inte är bebyggd. Detta för att komplettera kvarteret och skapa en mer sammanhållen struktur och arkitektonisk kvalitet i området. Den tillkommande bebyggelsen ska spegla den befintliga bebyggelsen till storlek, utformning och gestaltning.

Detaljplanen säkerställer även genom egenskapsbestämmelser att delar av skogspartiet i den norra delen av planområdet bevaras även när det planläggs som kvartersmark. Skogsområdet i anslutning till planen är även utpekad i kommunens gröstrukturplan med ekologiskt, socialt och kulturellt värde.

Detaljplanen möjliggör även bevarandet av den befintliga stigen, inte i exakt samma utformning som idag. Stigen har ett värde för de som rör sig och promenerar i området samt som tillfartsväg till en närliggande kommunikationsmast och den föreslås därför finnas kvar.



Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen utgörs av allmän platsmark i form av natur, samt kvartersmark i form av bostäder. Planen omfattar ett område på ca 3200 kvadratmeter och är lokaliserat i tätortens sydöstra del, ca 1,3 km från Nykvarns centrum. Detaljplanen möjliggör för 3 friliggande enbostadshus med syfte att komplettera den befintliga bebyggelsen.

Idag bedöms planområdet inte användas i någon större utsträckning då det till stor del utgörs av en grusplan som främst nyttjas till snöupplag under vinterhalvåret, samt skog. Bevarandet av befintlig utformning av området bedöms inte vara ett enskilt eller allmänt intresse. Att bevara en del av skogen bedöms däremot ligga i allmänhetens intresse, främst i de närboendes intresse för att områdets karaktär ska bibehållas. Att bevara gångstigen mellan Tjusarstigen och bostadsområdet Brokvarn bedöms också ligga i allmänhetens och de närboendes intresse. Detaljplanen bedöms inte kunna genomföras någon annanstans i kommunen då dess syfte är att komplettera befintligt kvarter och villaområde.



Figur 1: Illustrationsbild på hur fastighetsindelning och utformning kan ske



Allmän plats

Allmän plats utgörs av ett område naturmark i plankartan. Skogen i anslutning till planområdet nyttjas idag av boende i närheten och innehar värden i form av lek och bärplockning. Mellan bostäderna i plankartan föreslås naturmark med anledning att säkerställa tillgänglighet till skogsområdet. Naturmarken säkerställer bevarandet av den stig som idag kopplar samman Tjuserstigen med bostadsområdet Brokvarn, samt möjliggör en serviceväg till den befintliga masten nordväst om planområdet. Detaljplanen innefattar därav cirka 300 kvadratmeter naturmark inom planområdet.

Huvudmannaskapet för allmän plats och kommunala anläggningar ska vara Nykvarns kommun.

Kvartersmark

Kvartersmarken utgörs av bostäder i plankartan och möjliggör för 3 nya bostäder. Egenskapsbestämmelser som reglerar fasighetsstorlek, höjd, takvinkel och att endast friliggande enbostadshus tillåts har införts i detaljplanen för att den tillkommande bebyggelsen ska passa väl in bland de befintliga bostäderna. Att efterlikna befintlig bebyggelse på detaljplanens kvartersmark bedöms mycket viktigt, för att bevara bostadsområdets karaktär och den arkitektoniska kvaliteten.

Kvartersmarken innefattar cirka 2 800 kvadratmeter av planområdet med minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter samt en största byggnadsarea på 130 kvadratmeter per fastighet. Längs den östra delen av planområdesgränsen regleras prickmark med ett avstånd på 6 meter från gatan för att säkerställa placeringen av enbostadshusen så att det följer samma tydliga linje som befintliga fastigheter ligger på. Även längs den västra delen av planområdet regleras prickmark med ett avstånd på 4,5 meter från planområdesgräns samt begränsning i möjligheten att ändra markens höjd. Detta för att undvika att bebyggelse inte upprättas för långt ner i slänten, där det inte anses lämpligt. Genom egenskapsbestämmelser som reglerar hur markens vegetation får ändras, säkerställs att delar av den befintliga skogen i planområdets norra del bevaras.

Vattenområde

Detaljplanen omfattar inget vattenområde.

Befintligt

Området gränsar idag till befintliga bostäder i norr och öst, ett skogsparti i väst och söder samt en sluttning i sydväst som leder ner till bostadsområdet Brokvarn. Bebyggelsen längs Tjuserstigen består idag av friliggande enbostadshus mellan 1 - 1,5 våningar där suterränghus är dominerande. På västra sidan av Tjuserstigen där de nya enbostadshusen



planeras finns en tydlig struktur i hur bostäderna är placerade. Entréfasaderna är placerade i en tydlig linje och majoriteten av bostäderna har sadeltak och fasader av tegel eller puts, ofta med inslag av trä.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.



Motiv till regleringar

Användning av kvartersmark

Kvartersmark

B Bostäder

Bestämmelsen valdes eftersom syftet med detaljplanen är att pröva uppförandet av friliggande enbostadshus längst den del av Tjusarstigen som inte är bebyggd. Med anledning att komplettera den befintliga bebyggelsen och efterlikna bebyggelsestrukturen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Fastighetsstorlek

d1 Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

Bestämmelsen valdes för att säkerställa antalet friliggande enbostadshus inom planområdet.

Höjd på byggnadsverk

h1 Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter

Bestämmelsen valdes för att reglera höjden på enbostadshusen och säkerställa att en våning och inred vind kan uppföras, med anledning att efterlikna det befintliga området.

h2 Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter

Bestämmelsen valdes för att reglera höjden på komplementbyggnaderna.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v1 Endast en lägenhet per fastighet får inredas

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att inte fler lägenheter kan inredas per fastighet.

Markens anordnande och vegetation

n1 Markens höjd får inte ändras.

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att befintlig miljö och vegetation bibehålls.

n2 Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att befintlig miljö och vegetation bibehålls.



Placering

p1 Huvudbyggnad ska placeras minst 4.5meter från fastighetsgräns
Bestämmelsen valdes för att säkerställa att områdets nuvarande karaktär och struktur bibehålls.

p2 Entréfasad på huvudbyggnad ska placeras på egenskapsgräns parallellt mot gata
Bestämmelsen valdes för att säkerställa att områdets nuvarande karaktär och struktur bibehålls.

Takvinkel

o1 Minsta takvinkel är 35 grader
Bestämmelsen valdes för att spegla den befintliga bebyggelsen och säkerställa att byggnaderna uppförs i en våning med möjlighet att inreda vind.

Utformning

f1 Endast friliggande enbostadshus
Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga.

f2 Huvudbyggnad ska utföras med sadeltak
Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga.

f3 Takkupor får uppföras på en tredjedel av huvudbyggnadens längd
Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga bebyggelsen.

Utnyttjandegrad

e1 Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm per fastighet
Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga bebyggelsen.

e2 Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvm per fastighet
Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga bebyggelsen.

Ändrad lovplikt

a1 Marklov krävs även för att fälla träd.
Bestämmelsen valdes för att säkerställa att befintlig miljö och vegetation bibehålls.



Användning av allmän plats

Allmän plats

Natur

Bestämmelsen valdes för att säkerställa tillträde till det område med rekreations-, ekologiska- och kulturella värden som finns i anslutning till området idag. Bestämmelsen valdes även för att möjliggöra en serviceväg till den befintliga masten i nordväst, men även för att bevara kopplingen mellan Tjusarstigen och bostadsområdet Brokvarn.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Det finns inga egenskapsbestämmelser för allmän plats



Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Ansökan om planbesked för del av fastighet Ströpsta 3:387 och 3:37 inkom 2021-08-03 med syfte att komplettera villaområdet med friliggande enbostadshus för den del som inte är bebyggd. Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-19 § 189 att ge ansökan positivt planbesked och gav förvaltningen i uppdrag att pröva uppförandet av en detaljplan i området.

Detaljplan

Området omfattas av detaljplan 0140-P07/0620, detaljplan för Ströpsta 3:387 m.fl. och byggnadsplan 01-TUR-535, ändring och utvidgning av byggnadsplan för Ströpsta 3:37. I de båda plankartorna har det nya planområdet markanvändning natur.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan från 2014 (aktualitetsförklarad 2021), då området är utpekat som befintlig bebyggelse. Eftersom förslaget innebär en komplettering av ett befintligt villaområde bedöms det inte avvika från den gällande översiktsplanen.

Grönstrukturplan

I kommunens grönstrukturplan, antagen 2011, är den norra delen av planområdet utpekat innehålla sociala-, kulturella och ekologiska värden i och med att den är markerad som parker och naturmark inom tätorten.

Regionala planeringsförutsättningar

Regionplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050) då området det är utpekat som ett primärt bebyggelseläge.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte omfattas av intressen från andra kommuner.



Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas varken av jordbruk, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden enligt 3 kap. miljöbalken. Planförslaget innebär exploatering av mark som redan brukas så hushållningsbestämmelserna i 3 kap miljöbalken bedöms tillgodoses.

Riksintressen

Inom eller i nära anslutning till planområdet förekommer inga riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Eftersom planområdet idag är obebyggt och nya bostäder kommer upprättas finns det en chans att antalet bilar inom området kommer öka, som i sin tur kan påverka luftkvalitén. I och med att planförslaget möjliggör uppförande av tre nya enbostadshus, bedöms det inte innebära en risk för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

Buller

Med fler bilar passerande i bostadsområdet kan det ge upphov till ökade bullernivåer. I och med att ökningen av bilar förväntas vara låg, bedöms planförslaget inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för buller överskrids.

Vatten

Eftersom planområdet inte omfattas av ett vattenområde, bedöms planförslaget inte bidra till att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Geotekniska förhållanden

Planområdet består delvis av en grusbelagd yta och delvis av ett skogsområde med relativt tät växtlighet i form av björk- och barrskog. Från Tjusarstigen ner mot söder förekommer en slänt. Den geotekniska utredningen utförd av Breccia Konsult AB (2022-07-25) visar att uppmätta marknivåer varierar mellan +40,4 och +50,2, med de högsta nivåerna vid Tjusarstigen och de lägre nivåerna i den södra delen av undersökningsområdet.

Undersökningen visar att området utgörs av friktionsjord med förekomst av sten och block. I överkant slänt, längst Tjusarstigen, har förmodat block påträffats mellan 1 och 2 meter. I västra och södra delen av området kunde undersökningar genomföras till ungefär



14 meter. Friktionsjorden har generellt en fast lagringstäthet inom området, men i norra delen förekommer lösare friktionsjord på ett djup varierande mellan 4 och 11 meter. Därefter är friktionsjorden fast.

I undersökningen bedöms grundläggning av samtliga villor kunna utföras med platta på mark efter att fyllning och jord innehållande organiskt material schaktats bort, och eventuellt ersättas med packad friktionsjord. Konstruktören rekommenderas kontrollera grundläggningsutförningen och laster med avseende på bärrighet i jorden då små bärrighetsbrott utgjorts lägst säkerhetsfaktor i en del av nu utförda stabilitetsberäkningarna.

Stabiliteten inom området har kontrollerats i utredningen med släntstabilitetsberäkningar utifrån tre scenarion. Antagen dimensionerande last på 20 kPa motsvarar en last för en konventionell villa. Villan har antagits vara 12 meter lång. Utifrån resultatet bedöms slänten som stabil för lastscenarion (villabyggen) i överkant slänt.

Även för villabyggen delvis ute i slänten bedöms slänten preliminärt som stabil under förutsättning att de konstrueras som suterränghus. Dock anses detta scenario vara mer avhängig grundläggningsnivå och konstruktionsutförning. Kompletterande släntstabilitetsberäkningar rekommenderas därför när detta är på plats i detaljprojekteringskedje. Om villabyggen ska utföras delvis ute i slänten men inte som suterränghus måste slänten delvis fyllas upp inom en stödmur som då erfordras. Anläggandet av en stödmur i slänten medför i sig stora schakter.

I undersökningen nämns även att sättningar inte är att förvänta eftersom det inte förekommer några sättningsbenägna jordarter inom planområdet. Utifrån undersökningen ser Breccia Konsult AB inga begränsade faktorer för detaljplanen. Dock rekommenderas att bebyggelse avråds ifrån slänten, framför allt på grund av att behovet gällande geotekniska åtgärder inte med säkerhet kan bestämmas i nuläget.

Hydrologiska förhållanden

I installerade vattenrör har grundvattennivån mätts vid ett tillfälle, där nivån ligger på +40,4, runt 9 meter från befintlig markyta vid grundvattenröret i Breccias geotekniska undersökning (2022-07-25). Undersökningen påvisar även att grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid, och kan därmed stå både högre och lägre än vad som uppmätts i samband med denna undersökning.

Enligt Vattenkartan VISS ligger området inte inom yttre vattenskyddsområde för vattentäkt. Närmaste ytvatten är Rimsjön ca 1,5 kilometer sydöst om planområdet.



Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Den tillkommande bebyggelsen kan antas medföra en viss ökning av bullernivåer under byggtiden, bedömningen är att det inte antas vara mer än vad som normalt uppstår under byggnation och det är under en begränsad period.

Risk för olyckor

Planförslaget bedöms inte medföra risk för olyckor.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns det ingen risk för översvämning. Nedanför slänten, utanför den västra delen av planområdet kan det däremot finnas översvämningrisker för parhusen på Mejselvägen i bostadsområdet Brokvarn på grund av den lägre lokaliseringen.

Risk för erosion

Breccias geotekniska utredning (2022-07-25) visar på att viss erosionsrisk kan förekomma, till följd av forsande dagvatten vid skyfall. Avbanad slänt föreslås förses med erosionsförebyggande åtgärder, exempelvis växtlighet eller krossmaterial.

Risk för skred

Planförslaget bedöms inte medföra risk för skred.

Risk för ras

I den geotekniska undersökningen gjord av Breccia Konsult AB (2022-07-25) framkommer det att större block och stenar förekommer i marken. Block och sten nere i marken utgör inget problem förrän vid schakt, då dessa kan blottläggas. Då bör dessa avlägsnas snabbt för att förhindra att de rasar nerför slänten.

Släntlutningar för schakter ner till 1,5 meters djup anpassas efter jordens friktionsvinkel samt väderlek, schaktdjup och närhet till grundvattenytan. Jorden bedöms som relativt svårskaktad på grund av mängden block. Släntlutning på 1:1,5 kan användas till en början men kan behöva planas ut vid stora mängder sten och block, för att minimera risken för blocknedfall i schakten.

Miljö

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.



Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt inom fastighetsgränserna. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom fastighetsgräns är goda. Dagvatten-serviser kommer dras fram och det finns då möjlighet att koppla sina bräddledningarna till ev. stenkistor. Det innebär också att man i de fallen får en reduktion på anslutningsavgiften.

Miljötekniska förhållanden

I en miljöteknisk markundersökning utförd av Breccia Konsult AB (2022-07-08) framkom det förhöjda halter av alifater i området enligt Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.

Då markmiljön kommer vara permanent påverkad av kommande byggnation bedömer även Breccia att detta har ett mindre skyddsvärde. Människor som kommer bo på platsen bedöms inte utsättas för några förhöjda risker, då enskilda riktvärden för alla typer av envägs koncentrationer och långtidseffekter är långt högre än påträffade halter.

Då de förhöjda halterna överstiger Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning gör Breccia Konsult AB bedömningen att ytterligare jordprover bör tas ut omkring den punkt (BR2208) där halterna påträffats som högst. För att säkerställa att inte högre föroreningshalter finns i närheten, och för att avgränsa föroreningen.

Innan eventuellt schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas. Massor från områden där halter överskrider riktvärden för KM (känslig markanvändning) ska hanteras som MKM (mindre känslig markanvändning) - massor, massor som överskrider riktvärden för MKM ska hanteras som IFA (Icke farligt avfall) -massor.

Natur

Naturvärden

Planområdet omfattas inte av några naturvärden.

Grönstruktur

Inom norra delen av planområdet finns sociala, ekologiska och kulturella värden utpekade i kommunens grönstrukturplan från 2011.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av kulturmiljö.



Fysisk miljö

Inom planområdet består den fysiska miljön bland annat av en markyta som nyttjas för snöupplag under vinterhalvåret. Markytan är anlagd och består av grus. I planområdets norra del finns också ett skogsområde med relativ tät växtlighet i form av björk- och barrskog. I västra delen av planområdet finns en brant slänt som leder ner till bostadsområdet Brokvarn. Marknivåerna mellan planområdet och bostadsområdet Brokvarn varierar på cirka 10 meter från högsta till lägsta punkt.

Trafik

Inom det befintliga bostadsområde finns lokalgator som ansluter till planförslagets fastigheter. Inga nya gator för trafik kommer behövas byggas ut. I närheten av planområdet finns också god tillgänglighet för trafik med gång- och cykel. Det finns befintliga anslutningar till gång- och cykelväg som både leder till norr och syd inom tätorten.

Förutsättningarna för ett hållbart resande med kollektivtrafik är även goda i planförslaget. Närmsta busshållplats, Rudkällavägen ligger cirka 200 meter från planområdet där bussarna går till Nykvarns centrum och Södertälje.

Teknik

Inom planområdet finns inga tekniska anläggningar. I närheten av planområdet, i sydväst finns ett anläggningsarrende för den kommunikationsmast som ligger i närheten av planförslaget. Lokaliseringen av masten innebär att en tillträdesväg måste säkerställas genom planområdet för att underhåll och service ska kunna utföras.

Service

Ungefär 1,3 kilometer sydost om planområdet ligger Nykvarns centrum där finns både kommunal och kommersiell service i form av bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, mataffär och restauranger.

Sociala

I anslutning till planförslaget finns det god tillgång till sociala värden i form av bland annat rekreation i natur, samt lek för barn och unga. Bostadsområdet som planförslaget är lokaliserat inom bedöms vara tryggt för barn och unga med den låga hastigheten på lokalgatorna.



Konsekvenser

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att detaljplanens genomförande inte medför konsekvenser som rör hushållningsbestämmelserna i och med att planområdet inte omfattas av varken jordbruk, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden.

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse och bedöms därav inte medföra konsekvenser.

Miljökvalitetsnormer

I och med omfattningen och exploateringsgraden på planförslaget bedöms miljökvalitetsnormerna inte överskridas och därav inte medföra några konsekvenser.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planförslaget innebär att fler personer vistas och bor i det befintliga bostadsområdet, detta kan i sin tur påverka omgivningsbullret. Planförslaget bedöms däremot inte medföra betydande konsekvenser för omgivningsbuller i och med planförslagets omfattning.

Översvämning

Bostadsområdet Brokvarn sydväst om planområdet ligger beläget på en lägre nivå än den nya planerade bebyggelsen. Skillnaden på marknivåerna är cirka 10 meter och det kan finnas risk för översvämning för de befintliga villorna i Brokvarn om dagvattenhanteringen inte är tillräcklig inom fastighetsgränserna. Bedömningen är att planerad villabebyggelse med anläggande av ex gräsmatta och växlighet bör ha en större förmåga att hantera dagvatten än vad området har idag, och kan på så vis bidra till att minska risken för översvämning.

Olyckor

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för olyckor.



Erosion

Med åtgärder föreslagna av Breccia Konsult AB (2022-07-25) som exempelvis växtlighet och krossmaterial mot slänten, förebyggs risken för erosion. Därav bedöms planförslaget inte medföra betydande konsekvenser.

Skred

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för skred.

Ras

För att undvika betydande konsekvenser för ras krävs det att de block och stenar som finns i marken avlägsnas snabbt vid eventuell schaktning för att förebygga att de inte rasar nerför slänten.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

I undersökningen om miljöpåverkan upprättad av kommunen bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. En strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed av kommunen inte behövas.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt inom fastighetsgränserna. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom fastighetsgräns är goda.

Natur

Grönområde

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för grönområde, eftersom den norra delen som har högst sociala, ekologiska och kulturella värden kommer bevaras. I och med att planområdet främst består av en grusplan idag så kommer fastigheterna med enbostadshus bidra till mer grönska i området och medföra en positiv påverkan.

Landskapsbild

Planförslaget bedöms medföra en positiv påverkan på landskapsbilden i och med att detaljplanen enbart ska komplettera befintligt bostadsområde. Bostadsområdet bedöms få ett mer sammanhållet uttryck i och med kompletterande småhus som ersätter den grusplan som inte nyttjas av de boende i området.



Naturresevat

Planförslaget bedöms inte medföra konsekvenser för naturresevat.

Trafik

Kompletterande småhus i det befintliga bostadsområdet kommer medföra mer trafik till, från och inom området. Både gång-, cykel - och motortrafik. Ökningen bedöms däremot inte påverka trafiken negativt utan i stället medföra mer nyttjande av de befintliga gång- och cykelvägar som finns i anslutning till området.

Sociala

Barn

Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn, planen möjliggör tillgång till det rekreationsområde som finns inom området så att detta kan fortsätta brukas. Det finns dessutom befintliga anslutningar till gång- och cykelväg som både leder till norr och syd inom tätorten.

Jämlikhet

Planförslaget möjliggör byggande av tre fristående villor för att komplettera nuvarande bebyggelse i området. Delar av planområdet behålls som naturmark för att säkerställa att allmänheten fortfarande har möjlighet att bruka det sociala, ekologiska och kulturellt värdefulla grönområdet i anslutning till planförslaget.

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Nedan redovisas ägo förhållanden, nuvarande användning, planerad användning och konsekvenser för fastigheter.

Fastighet Ströpsta 3:37

Ägande: Kommunalt

Nuvarande användning: Området används idag som ett grönområde för rekreation för boende i närheten.

Planerad användning: Den del av fastigheten som berörs av planområdet kommer omfattas av kvartersmark. Den norra delen innefattar egenskapsbestämmelser som säkerställer att markens vegetation bibehålls.



Konsekvens: Den del av fastigheten som omfattas av kvartersmark kommer säljas till enskild fastighetsägare.

Fastighet Ströpsta 3:387

Ägande: Kommunalt

Nuvarande användning: Området består idag av en grusplan som används till snöupplag.

Planerad användning: Den del av fastigheten som omfattas av planområdet planeras bli kvartersmark för bostäder med en remsa mitt i kvartersmarken som behålls som naturmark.

Konsekvens: Den del av fastigheten som planeras som kvartersmark för bostäder kommer säljas till enskilda fastighetsägare. Den del som är naturmark kommer ha kommunalt huvudmannaskap och fortsatt vara kommunal mark.



Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Inget mark- eller utrymmesförvärv bedöms behövas i samband med detaljplanen då planområdet utgörs av kommunal mark.

Detaljplanen bedöms ej innebära någon skyldighet eller rätt till inlösen.

Skyldighet inlösen, huvudman

Detaljplanen bedöms ej innebära någon skyldighet till inlösen för huvudman eller inlösen för staten.

Rätt till inlösen, huvudman

Detaljplanen bedöms ej innebära någon rätt till inlösen för huvudman.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Detaljplanen bedöms ej innebära någon rätt till inlösen av rättighet för kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

En bestämmelse i plankartan reglerar minsta fastighetsstorlek inom planområdet till 800 kvadratmeter, detta för att tillkommande bostadsfastigheter ska passa väl in i området.

Förändrad fastighetsindelning

Del av Ströpsta 3:387 och 3:37 som planeras som kvartersmark föreslås delas in i 3 fastigheter för bostadsändamål på minst 800 kvadratmeter.

Del av Ströpsta 3:387 och 3:37 som planeras som allmän plats kräver ingen fastighetsindelning eftersom de är kommunala idag.

Rättigheter

Detaljplanen innehåller ingen och påverkar ingen gemensamhetsanläggning eller rättighet.



Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Tillkommande bostäder ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet, för att detta ska vara möjligt kommer ledningarna behöva byggas ut något. De befintliga vattenledningarna kommer bytas ut och förnyas. I samband med det arbetet kommer ledningarna dras ut så respektive ny bostadsfastighet kan anslutas.

El och fiber kommer behöva dras fram till de nya bostadsfastigheterna.

Utbyggnad allmän plats

Nedan redovisas huvudmannaskap samt ansvarsfördelningen för utbyggnad och drift av allmänna platser:

Natur

Huvudman: Nykvarns kommun

Utbyggnad: Nykvarns kommun

Drift: Nykvarns kommun

El

Huvudman: Telge nät AB

Utbyggnad: Telge nät AB

Drift: Telge nät AB

Utbyggnad vatten och avlopp

Nedan redovisas huvudmannaskap samt ansvarsfördelningen för utbyggnad och drift av vatten- och avloppsanläggningar:

VA

Huvudman: Nykvarns kommun

Utbyggnad: Nykvarns kommun

Drift: Nykvarns kommun



Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen äger all mark inom planområdet. Försäljning av den planerade kvartersmarken kommer ske till enskilda fastighetsägare. Kommunen är huvudman för allmän mark och ansvarar för driftkostnad av den planerade naturmarken. Kommunen ansvarar även för att upprätta ny anslutning till den befintliga servicevägen samt anslutning till gång och cykelvägen mot Brokvarn. Eventuella avgifter för VA-anslutningar bekostas av exploatören eller av kommande fastighetsägare.

Planavgift

Planavgift tas ut under handläggningen av detaljplanen enligt plankostnadsavtal.

Ersättningsanspråk

Inget ersättningsanspråk bedöms behövas.

Inlösen

Inga inlösen kommer ske inom ramen för detaljplanen.

Gemensamhetsanläggningar och rättigheter

Inga rättigheter eller gemensamhetsanläggning kommer bildas inom ramen för detaljplanen.

Drift allmän plats

Drift av allmän platsmark kommer ske av kommunen då kommunalt huvudmannaskap kommer gälla inom detaljplanen.

Drift vatten och avlopp

Drift av vatten och avlopp kommer ske av kommunen då detaljplanen är belägen inom verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Gatukostnader

Inga gatukostnader kommer debiteras.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Detaljplanen omfattar inget rivningsförbud.



Bevarandekrav

Detaljplanen omfattar inget bevarandekrav

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Kommer inte upprättas.

Markanvisning

Kommer inte upprättas.

Tidsplan

Tidsplanen är preliminär och kan komma att revideras under detaljplanearbetet.

Samråd Fjärde kvartalet 2023

Granskning Andra kvartalet 2024

Antagande Andra kvartalet 2024

Laga kraft Tredje kvartalet 2024

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

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom:

Anna Prytz, Planarkitekt

Ida Fhürong, Planarkitekt

Martin Mansell, Planchef

Medverkande konsulter:

Breccia Konsult AB, Geoteknisk utredning

Breccia Konsult AB, Miljöteknisk markutredning

Kontakta oss

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