Granskningsutlåtande

Diarienummer: KS/2014:115

Detaljplan för

Hökmossen 2B

Del av Hökmossen 1:6, del av Hökmossen 1:8 samt Hökmossen 1:15, 1:60, 1:61, 1:66, 1:67, 1:68, 1:69, 1:73 och 1:74.
Nykvarns kommun, Stockholms län

Upprättad 2022-02-21

NYKVARNS KOMMUN

Inledning

När granskning genomförts ska kommunen sammanställa de skriftliga yttranden och synpunkter som har inkommit under granskningen i ett granskningsutlåtande. Granskningsutlåtandet ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. Här redovisas även de ändringar av planhandlingar-na som har gjorts inför nästa skede och vilka synpunkter som inte har tillgodosetts.

När granskningsutlåtandet är färdigt skickas utlåtandet, eller information om var det finns tillgängligt, till dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda.

Granskningsskedet

Granskningen pågick mellan 2021-03-15 och 2021-04-09 Planförslaget fanns tillgängligt digitalt på kommunens hemsida samt som fysiskt bläddерexemplar i Servicecenter i kommunhuset.

De yttranden som inkom under samrådet handlade framför allt om trafik, naturvärden och bebyggelsens omfattning.
Totalt har 33 yttranden inkommit under samrådet. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Nykvarns kommuns kansliavdelning, kommun@nykvarn.se

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Det nya planförslaget kommer skickas ut på en ny granskning - granskning nummer 2.
Till granskning nummer 2 har följande ändringar gjorts:

- Drygt 15 900 m² kvartersmark har ersatts av främst naturmark.
- Parkeringsplatsen har flyttats och nästan halverats i storlek.
- En lekplats har införts.
- En stig mellan lekplatsen och parkeringsplatsen har införts.
- Huvudgatornas dragning har justerats.
- Lokalgata 2 har införts.
- Det norra E-området har flyttats för att hålla ett avstånd på minst 50 meter till bostäder med anledning av ev lukt. En tillfartsväg till E-området har införts på plankartan.
- Utfartsförbud mot huvudgatorna har justerats och införts i närheten av korsningen huvudgata/lokalgata.
- Vändzonerna har justerats för att klara vändning av sopbil och en vändzon har lagts till i söder.
- Gatornas dimensioner har justerats.
- Prickmark och korsmark har justerats.
- I stort sett alla bestämmelser i plankartan har förändrats/byts ut.
- En naturvärdesinventering har tagits fram. Inventeringen pekade bland annat ut viktiga träd att bevara, dessa har fått bestämmelse om att de endast får tas ner om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk samt att marklov krävs vid fällning.

- En miljöteknisk markundersökning har tagits fram för att se så förorening inte spridits till planområdet.
- En dagvattenutredning har tagits fram och planbeskrivningen har kompletterats med information från denna.
- Planbeskrivningen har reviderats för att beskriva den nya plankartan och dess bestämmelser.

I övrigt har endast redaktionella justeringar genomförts.

Inkomna synpunkter

Utan erinran

Telge Nät och Vattenfall hade inga synpunkter på planförslaget under granskningsskedet.

Med erinran

	Granskningsyttrande inkom
Statliga myndigheter och verk	
1. Länsstyrelsen	2021-04-16
2. Lantmäteriet	2021-04-09
Regionala organ	
1. Trafikförvaltningen Region Stockholm	2021-04-19
Kommunala remissinstanser	
1. Bygg- och Miljönämnden	2021-04-08
Ledningsägare	
1. Skanova AB	2021-03-17
Organisationer, föreningar och företag	
1. Södertörns brandförsvarsförbund	2021-03-22
2. PostNord	2021-03-26
3. Naturskyddsföreningen	2021-04-08
4. Hökmossens Samfällighetsförening	2021-04-09
5. Nedre Farfars Udde Samfällighet	2021-04-07
6. Nykvarns byggnads AB	2021-04-07
Privatpersoner	
1. Sammanfattning av synpunkter inkomna från privatpersoner mellan 2021-03-30 och 2021-04-23.	

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden med erinran under granskningen med Nykvarns kommuns kommentarer.

Statliga myndigheter och verk

1. Länsstyrelsen

Strandskydd

Kommunen föreslår för den nya bostadsfastigheten norr om Hökmossen 1:68 ett upphävande av strandskyddet med hänvisning till 7 kap. 18 c § första stycket 2 miljöbalken, d.v.s. att området skulle vara väl avskilt området närmast strandlinjen dels genom väg, dels genom befintlig bebyggelse. Länsstyrelsen bedömer att vägen inte är sådan att den har den avskiljande effekt som krävs enligt bl.a. miljöbalkens förarbeten och rättspraxis för att det särskilda skälet ska vara tillämpligt. Länsstyrelsen konstaterar därtill att det i den befintliga byggelsen mellan strandområdet och den aktuella tilltänkta bostadsfastigheten finns obebyggda luckområden som möjliggör passage till strandlinjen, varför Länsstyrelsen anser att det aktuella särskilda skälet heller inte föreligger med hänvisning till att området skulle vara väl avskilt strandlinjen genom befintlig bebyggelse. Ett upphävande av strandskyddet inom detta område bedöms av Länsstyrelsen även strida mot strandskyddets syften på grund av att marken idag är fullt tillgänglig för allmänheten.

Markföroreningar

Efter samrådet har en ytlig markundersökning genomförts inom Hökmossen 1:17 som gränsar till planområdet, och där sågverks- och impregneringsverksamhet förekommit (Ramböll 2020-05-13). Den påvisar en omfattande dioxinförorening med lokalt mycket höga halter. Föroreningen är dock inte avgränsad, varken i djup eller sidled. Utredande konsult har rekommenderat kompletterande provtagning på angränsande fastigheter inom planområdet för att säkerställa att förorening med dioxin inte utgör en hälsorisk.

Kommunen har även låtit göra en utredning (Ramböll, 2020-06-08) för att bedöma risk för förorening på Hökmossen 6, den fastighet inom planområdet som angränsar till Hökmossen 1:17. Inga analyser av dioxin har dock presenterats för det aktuella planområdet. Länsstyrelsen anser att utredningen inte är tillräcklig för att med säkerhet kunna bedöma markens lämplighet ur ett hälsoperspektiv. En verifierande provtagning med avseende på dioxin behöver därför genomföras. Dioxiner är mycket giftiga ämnen och kan därför utgöra en hälsorisk för de som bor eller vistas inom området genom till exempel intag av jord eller växter odlade inom området eller genom inandning av damm. Kompletterande provtagning och riskbedömning avseende dioxin behöver genomföras. Kommunen behöver visa att det inte finns någon risk för människors hälsa och att marken därmed är lämplig för sitt ändamål.

Rådgivning gällande planens genomförbarhet - Artskydd

Länsstyrelsen bedömer sammantaget att kommunen inte har visat att detaljplanen är förenlig med artskyddsförordningens (2007:845) fridlysningsbestämmelser. Därmed kan genomförandet av detaljplanen äventyras om inte dispens från förbuden i artskyddsförordningen först erhållits.

I samrådsskedet påpekade Länsstyrelsen att kommunen behöver klargöra förekomsten av skyddade arter inom planområdet för att undvika att utlösa förbuden i artskyddsförordningen. Även i detta skede saknas en bedömning gällande planens förenlighet med artskyddsförordningen. Det framgår inte om någon faktisk naturvärdesinventering genomförts eller om enbart Artportalen använts. Eftersom det saknas uppgift om vilka fridlysta arter som finns inom och i anslutning till planområdet, saknas även en bedöm-

ning av hur dessa arters bevarandestatus, på samtliga nivåer, påverkas vid ett genomförande av planen. Vidare har kommunen inte heller visat att den kontinuerliga ekologiska funktionen för respektive art som omfattas av 4 § artskyddsförordningen upprätthålls vid ett genomförande av planen.

Kommunens kommentar:

Strandskydd
Bostadsfastigheten norr om Hökmossen 1:68 tas bort från plankartan.

Markföroreningar
En kompletterande ytlig markundersökning har tagits fram i början på 2022. Resultaten visar på halter av metaller på delar av Hökmossen 1:6 som överstiger MMR (Mindre än ringa risk) men inte KM (Känslig markanvändning), MKM (Mycket känslig markanvändning) eller FA (Farligt avfal) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden. Enligt analyser finns det inga dioxinföroreningar. Med anledning av resultaten i markundersökningen bedöms bostäder fortsatt kunna planeras inom Hökmossen 1:6.

Rådgivning gällande planens genomförbarhet - Artskydd
En Naturvärdesinventering har tagits fram i slutet på 2021. Kommunen förtydligar kapitlen om artskydd i planbeskrivningen till nästa granskning.

2. Lantmäteriet

Exploateringsavtal
Enligt 4 kap. 33 § PBL ska det av planbeskrivningen framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal. Lantmäteriet anser att konsekvensredovisningen i genomförandebeskrivningen inte uppfyller kraven i PBL.

Grundkartans aktualitet
Lantmäteriet anser att grundkartan inte bör vara äldre än tre månader, eftersom uppgifterna annars kan vara inaktuella.

Kommunens kommentar:

Exploateringsavtal
Planbeskrivningen kommer kompletteras med mer information om exploateringsavtalet samt konsekvenser som genomförande av detaljplanen innebär.

Grundkartans aktualitet
En uppdaterad grundkarta kommer beställas till nästa skede.

Regionala organ

1. Trafikförvaltningen Region Stockholm

RUFS 2050
Trafikförvaltningen anser att planområdets läge inte är i enlighet med den regionala utvecklingsplanen. Referens till gällande RUFS 2050 saknas, liksom beskrivning av planområdet i relation till den.

Hållbara transportmedel

Trafikförvaltningen ser en stor risk att planområdets läge försvårar val av hållbara transportmedel. Det är viktigt att de flerbostadshus som planeras ligger närmast kollektivtrafikens hållplatslägen. Gång- och cykelvägar till kollektivtrafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Gång- och cykelvägarnas lokalisering och attraktivitet blir viktiga för att styra mot hållbart resande. Vidare är möjligheterna till cykelparkering med ramlås vid Nykvarns station, och Turingeskolan viktiga.

Kommunens kommentar:

RUFS 2050

Planbeskrivningen kompletteras med en beskrivning av detaljplanens förhållande till RUFS 2050.

Hållbara transportmedel

Planområdet innehåller kommunala gator med gång- och cykelbana längst de större gatorna (huvudgata och lokalgata). Gatuområdena ska följa kommunal standard vilket bland annat innebär att de kommer utformas säkra, trygga och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Kommunala remissinstanser

1. Bygg- och miljönämnden

Förorening

Fastigheten Hökmossen 1:17 har tagits bort ur detaljplanen pga höga halter föroreningar. Exploateringen i området blir en förlängning av tätorten och kan innebära att fler rör sig i området då det blir mer tillgängligt och på så vis utsätts för föroreningarna.

Miljökonsekvensbeskrivning

Av miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) framgår att ”Vid byggnation intill torvmossen lämnas en byggnadsfri zon om 40-50 meter för att bevara buffertzonen till torvmossen. Denna del av planområdet får i planen benämningen ”natur”. Någon direkt påverkan på torvmossen bedöms därmed ej uppkomma till följd av planerad exploatering.” Enligt plankartan finns ett naturområde väster om mossen, men i området söder om mossen planeras en väg och bostäder i direkt anslutning till mossen. I genomförandebeskrivningen står det sedan att ”All typ av markhöjning för vägar eller tomtmark kommer medföra både sättningar och ökad risk för skred.” Det framgår att omfattande förstärkningsåtgärder kan krävas, men att det genom planbestämmelser lämnas öppet för olika typer av lösningar för att säkerställa markens lämplighet. Miljöavdelningen ställer sig frågande om det inte krävs buffertzon även där och om byggnation är lämplig i den norra delen av detta område under dessa förutsättningar.

I MKB:n står det också att ”Vid byggnation bör hänsyn tas till sumpskogens hydrologi. Den hydrologiska balansen får ej förändras. Hårdgörande av ytor och dagvattenhantering ska ske på sådant sätt att sumpskogen inte dräneras. Kommunen ser över möjligheten att genom detaljplanen kunna styra vilket material som används vid hårdgörande av ytor. Genom denna åtgärd kan sumpskogens värden och funktion säkerställas” Det framgår inte vilken hänsyn som tagits till detta.

Planbestämmelser
Bygglovsavdelningen informerar om att det saknas bestämmelser gällande placering av parhus, om takmaterial, om högsta tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader, antal komplementbyggnader per fastighet och max antal huvudbyggnader per fastighet.

Bestämmelserna F1 och F2 har bestämmelser som gäller tekniska lösningar som inte prövas i bygglovsskedet. Hur är detta tänkt att bestämmelserna ska prövas/säkerställas?

Förbindelsegata mellan Hökmossen och Ladvreta
På plankartan saknas det benämning på den tilltängta förbindelsegatan vidare mot Ladvreta. Det bör skrivas till att det skall vara en Huvudgata.

Lek och rekreation
Trafikenheten saknar avsatt plats i detaljplanen för lek och rekreation på den kommunala marken.

Kommunens kommentar:
Förorening
En kompletterande ytlig markundersökning har tagits fram i början på 2022. Resultaten visar på halter av metaller på delar av Hökmossen 1:6 som överstiger MMR (Mindre än ringa risk) men inte KM (Känslig markanvändning), MKM (Mycket känslig markanvändning) eller FA (Farligt avfal) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden. Enligt analyser finns det inga dioxinföroreningar. Med anledning av resultaten i markundersökningen bedöms bostäder fortsatt kunna planeras inom Hökmossen 1:6.

I exploateringsavtalet kommer uppförande av stängsel mellan Hökmossen 1:6 och 1:17 regleras för att säkerställa att boende i bostäderna som planeras i detaljplanen och även andra som rör sig i området inte går in i förorenat område.

Miljökonsekvensbeskrivning
Plankartan kommer revideras till granskning nummer 2 där kvartersmarken som låg närmast mossen tas och vägen skjuts söder ut.

Planbeskrivningen kommer kompletteras med information om sumpskogen samt vilken hänsyn som tagits. Kvartersmarken närmast sumpskogen har minskats.

Planbestämmelser
Plankartan kommer revideras till granskning nummer 2 och planbestämmelserna kommer revideras delvis mot bakgrund av information från bygglovsavdelningen.

Bestämmelserna F1 och F2 kommer tas bort till granskning nummer 2 med anledning av att kvartersmarken tas bort där bärigheten krävde dessa.

Förbindelsegata mellan Hökmossen och Ladvreta
Förbindelsegatan får markanvändning HUVUDGATA i granskning nummer 2.

Lek och rekreation
En kommunal lekplats kommer införas på plankartan till granskning nummer 2.

Ledningsägare

1. Skanova AB
Då våra synpunkter finns med i samrådet så finns det inget behov av att upprepa dom,

däremot så är vi gärna med i framtida detaljplanering för att tillgodose fiber till nya fastigheter.

Kommunens kommentar:
Fiber finns utdraget inom området. Nykvarns kommun har inlett dialog med TransTema som bygger, underhåller och sköter driften av Skanovas nät.

Organisationer, föreningar och företag

1. Södertörns brandförsvarsförbund
Räddningstjänstens möjlighet till insats
Det framgår inte hur brandvattenförsörjningen skall tillgodoses. Om detaljplaneområdet är att betrakta som tätbebyggt område skall brandvattenförsörjningen ordnas antingen med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter eller med räddningstjänstens tankbilar och ett glest brandpostnät (s.k. alternativsystemet).

Kommunens kommentar:
Räddningstjänstens möjlighet till insats
Brandvattenförsörjningen kommer ordnas med ett konventionellt system med tätt placerade brandposter. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

2. PostNord
Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommunens kommentar:
Projektledaren och exploatören informeras om PostNords önskemål om placering av brevlådor.

3. Naturskyddsföreningen
Vi vill inleda med att säga att vi är besvikna över att våra synpunkter som inlämnats vid samrådet 2017 och av kommunen kvitterats varken är listade eller bemötta i Samrådsredogörelsen 2021. Denna brist behöver rättas till i ert kommande Granskningsutlåtande, och vi ber er börja med att genomläsa och bemöta våra tidigare förslag

Samrådsyttrande
Exploateringsområdet ligger i sin helhet i Bornsjökilens värdekärna (RUFS Gröna kilar), som ska undantas från bebyggelseexploatering, och til1 stor del inom Riksintresset for naturvård, i likhet med sjön Yngern, vilket gör förslaget olämpligt. Ett av huvudargumenten för den senare klassningen (NRO01032) är sjöns så gott som helt obebyggda strandlinje och höga vattenkvalitet. I dagsläget finns mycket begränsad tätortsbebyggelse runt sjön, och denna bör av flera skäl inte utökas, då det bl.a. skulle negativt påverka den fria

rörligheten for klövdjur-/ faunan och introducera barriärer också för floran. Den långsiktiga, sammanlagda effekten av flera mindre exploateringar är det största hotet mot den Regionala Grönstrukturen.

Möjligheterna att använda Yngern som reservvattentäkt begränsas sannolikt också om exploateringen genomförs, bl a då en stor del av området ligger väster om vattendelaren och att avvattningen här sker till Yngem. Sjöns teoretiska omsättningstid är lång, c:a 10,4 år, att järnforas med Målarens c:a 2,8 år, vilket gör att den också är extra känslig för de ökade vattenföroreningarna som exploateringen skulle medföra.

Risk finns alltså för att urholka Riksintressets värde för naturvården, vilket är nära kopplat till de strandnära områdena och tillrinningsområdena.

Avrinningen för övriga delen av området är mot torvmossen i nordöst. Exploateringen kommer att innebära att stora hårdgjorda ytor uppstår. Dagvatten som lämnar området måste vara helt rent. Det framgår inte tydligt av DP hur detta ska säkerställas. Med väntade klimatförändringar antas dessutom dagvatten-volymerna att kraftig öka, vilket DP också ska beakta.

Trafiken till det föreslagna exploateringsområdet (bostäder och verksamheter) kan inte försörjas av nuvarande vägnät. I MKB:n för Översiktsplanen 2014 framgår att möjligheterna att anlägga en ny väg mellan Hökmossen och Brokvarn/ Ladvreta är begränsade med hänvisning till att ett större våtmarksområde av klass 3 då riskerar att avvattnas och fragmenteras samt till barriäreffekten.

Den föreslagna bebyggelsetypen är delvis olämplig för området. Den eftersträvade lantliga karaktären enl DP blir mer stadsmässig, vilket förstås är opassande. Flervåningshus med möjlighet till verksamhet i bottenplanen inkluderas i delarna som ligger väster om vattendelaren.

Delar av området ligger i direkt anslutning till en nyckelbiotop, alsumpskog, och vi anser att skyddszonen mot denna är for begränsad i det nuvarande forslaget. Redan nu har dessutom sly röjts och träd fällts av markägaren/ exploatören, och vi undrar om man sökt och fått tillstånd för detta? En för liten skyddszon riskerar att påverka nyckelbiotopens hydrologi. Nyckelbiotopen är märkt Natur på plankartan, vilket gör att vi undrar om kommunen påtar sig ett ansvar för skötseln av densamma?

Kommunen har idag ingen brist på lediga/obebyggda villatomter och det relativt obetydliga nya bostadsantalet, som den aktuella exploateringen skulle leda till, saknar betydelse för Stockholmsregionens bostadsförsörjning. De stora, pågående byggprojekten i Nykvarns Centrum säkerställer redan att Nykvarn på ett positivt sätt bidrar till Regionens bostadsförsörjning.

Sammanfattningsvis, Naturskyddsföreningen i Södertälje-Nykvarn är av ovanstående skäl negativ till den föreslagna expolateringen, och vi anser att den inte ska fullföljas, med hänvisning till de negativa effekterna på Regionala Grönstrukturen och Riksintresset.

Granskningsyttrande

Vi anser vidare att Länsstyrelsen inte ska godkänna ert nya förslag av upphävande av strandskydd för Riksintresset för Naturvård, sjön Yngern, utan att det ska bibehållas oförändrat. De motiveringar som ni framfört är otydliga och otillräckliga samt saknar stöd i 7 kapitlet 18 c § p 1-6 Miljöbalken. Ev. framtida behov ska i stället fortsätta att

handläggas via enskilda dispenser. Vi tycker att det är direkt olämpligt att föreslå upphävande av strandskydd för ett Riksintresse för Naturvård för att anlägga en p-plats.

Vi kan inte se att ni över huvud taget omnämner att exploateringen i sin helhet ligger i Bornsjökilens värdekärna, som enligt RUFS och ert Miljöprogram ska undantas från exploatering? En grön passage med bredd 20 m är helt otillräcklig för fauna och flora; RUFS anger att korridorer ska vara 300 m. Exploatering försvårar påtagligt passagen runt sjön, och området är redan ett svagt samband, som inte ytterligare ska försvagas.

Vägnätet, Hökmossvägen, klarar inte av ytterligare exploatering, utan är redan efter anläggandet av området Hökmossen 2 A mycket belastat. I MKB:n för Översiktsplan 2014 framgår också att möjligheterna att anlägga en ny väg mellan Hökmossen och Brokvarn/Ladvreta är begränsade med hänvisning till våtmarksområde av klass 3. Vi stöder inte mer biltrafik ned till Riksintresset av miljöskäl.

Nykvarns kommun bidrar redan på ett positivt sätt till nya bostäder i regionen (enligt planeringsmål i RUFS), och det begränsade antalet nya bostäder som Hökmossen 2 B skulle bidra med, har mindre betydelse. Vi anser att kommunen i stället ska koncentrera sig på att slutföra byggnationerna i tätortens centrum, som tyvärr sett ute som en ödetomt under längre tid.

Kommunens kommentar:

Kommunen beklagar att Naturskyddsföreningens samrådsyttrande saknats i samrådsredogörelsen och kommer i detta granskningsutlåtande därför besvara både Naturskyddsföreningens samrådsyttrande och granskningsyttrande. Dessa kommer besvaras utifrån dagens planering inom området och inte den planering som var aktuell när samrådsyttrandet kom in.

Samrådsyttrande

Planbeskrivningen kommer kompletteras med information om Bornsjökilen och riksintresset Yngern. Detaljplanen ska inte innebära någon betydande påverkan på dessa.

En mindre del av planområdet kommer avvattnas mot Yngern, det gör den även idag. Föroreningsmängderna bedöms dock minska eftersom då dagvattenåtgärder inte finns idag men kommer byggas i samband med genomförande av detaljplanen. Dagvattnet ska renas så mycket som möjligt innan det når recipienten.

Riksintresset bedöms på det stora hela inte urholkas då föreslagen tillkommande bebyggelse inte längre kommer ligga innanför strandskyddslinjen. Närmaste föreslagen tillkommande bebyggelse kommer i granskning nummer 2 ligga minst 100 meter från strandlinjen.

Till granskning nummer 2 kommer en dagvattenutredning ha tagits fram där det ska framgå hur planområdet avvattnas och hur dagvattnet renas. Dagvattenutredningen ska även innehålla beräkningar på klimatpåverkan på dagvattnet. Dagvattenutredningens huvudsakliga innehåll kommer presenteras i planbeskrivningen till granskning nummer 2.

När det blir aktuellt att bygga ut vägnätet mellan Hökmossen och Ladvreta kommer förutsättningar och påverkan samt behov av åtgärder utredas vidare. Detaljplanen möjliggör för en början av denna väg men den reglerar endast en liten del.

Plankartan kommer revideras till granskning nummer 2 och flerbostadshusen kommer

begränsas både till antal, placering och utformning. Det kommer inte längre tillåtas verksamheter i bottenplan.

Kvartersmarken närmast nyckelbiotopen kommer till granskning nummer 2 att minskas ner för att minska dess påverkan på det känsliga naturområdet. Markanvändningen NATUR med kommunalt huvudmannaskap innebär att marken är kommunens ansvar men naturmark sköts endast med ett visst begränsat underhåll om inte skötselplan säger annat.

Efterfrågan på småhustomter i kommunen är stor och kommunens tomtkö är väldigt lång. Området finns även utpekat i kommunens bostadsförsörjningsprogram, antaget 2017.

Granskningsyttrande
Planförslaget kommer revideras till granskning nummer 2 och de områdena som strandskydd kommer föreslås upphävas inom är i det nya förslaget befintliga bostadsfastigheter, gator, gång- och cykelväg samt lekplats. Ingen ny kvartersmark planeras nu inom strandskyddet. P-platserna kommer flyttas till granskning nummer 2 så de ligger utanför strandskyddat område.

Planbeskrivningen kommer kompletteras med information om Bornsjökilen och riksintresset Yngern. Detaljplanen ska inte innebära någon betydande påverkan på dessa.

När det blir aktuellt att bygga ut vägnätet mellan Hökmossen och Ladvreta kommer förutsättningar och påverkan samt behov av åtgärder utredas vidare. Detaljplanen möjliggör för en början av denna väg men den reglerar endast en liten del.

Efterfrågan på småhustomter i kommunen är stor och kommunens tomtkö är väldigt lång och området finns utpekat i kommunens bostadsförsörjningsprogram, antaget 2017.

4. Hökmossens Samfällighetsförening

Trafik
Hökmossens samfällighet Hökmossens samfällighetsförening administrerar Enligt Anläggningsbeslut" från 1996-01-17 ca 6,7 km grusväg med sträckning från Hökmossen till Alphyddan (Bysta 33), samt Lövnäsberg. 83 fastigheter finns längs sträckan varav merparten finns på sträckan Hökmossen till övre/nedre Farfars. Vägen belastas numera onaturligt mycket för den standard som vägen skall hålla, pga. den förtätning av fastigheter som skett längs början av vägen. Detta pga. upprustning av va nätet m.m. med ökad permanentboende som följd. Den planering som nu sker enligt Hökmossen 2B, måste ta hänsyn till vägens standard. Samfälligheten vill inte ha ytterligare fastigheter anslutna till vägen såvida inte exploatören tar på sig att höja standarden till gängse nivå som gäller i övrigt för området på nya Hökmossen. Om ny förrättning krävs av Lantmäteriet faller detta på exploatören att administrera och bekosta denna, samt eventuella inträdeskostnader i samfälligheten. Samfälligheten är även emot den planerade dragning av vägens utfart mot Nykvarn som innebär att man leder trafiken igenom den pågående nybyggda etappen Hökmossen.

Tung trafik som tidvis är mycket frekvent av timmerbilar och andra tunga transporter anser vi är helt förkastligt att leda genom ett villaområde där lekande barn och trånga passager utgör en stor risk för olyckor. Nuvarande sträckning är att föredra eftersom trafiken berör betydligt färre fastigheter. Först när kommunen kan besluta om alternativ

som leder trafiken från Adolfsroområdet mot Brokvarn kan alternativ diskuteras. Nuvarande vägsträckning bör kompletteras med gång och cykelväg.

Vågsamfälligheten anser att nuvarnade sträckning mellan vägen början och fram till Hökmossebadet skall hållas öppen fram till dess att en ny länk finns via Ladvreta till Brokvarn och väg 509.

Under exploateringstiden bör även hastgheten från vägens början fram till Adolfsro sänkas till 30 km/tim

Kommunens kommentar:

Trafik

Inom planområdet föreslås kommunalt huvudmannaskap gälla, detta innebär att kommunen har ansvar för all allmän platsmark, här ingår gatorna. Alla kommunala gator ska följa kommunal standard, detta innebär att de kommer beläggas och ha korrekta dimensioner enligt kommunens standard.

Eftersom alla gator inom planområdet blir kommunala kommer samfälligheten inte längre behövas inom planområdet. Exploatören bekostar alla lantmäteriförrättningar. Ingen inom planområdet kommer behöva ingå i samfälligheten och inträdeskostnader är därför inte aktuellt.

Syftet med att leda om trafiken längst Torvmossvägen istället för längst Yngerns strand är att minska påverkan på sjön Yngern i största möjliga mån. Kommunen får inte leda vägdagvatten till sjön och har därför valt att lägga huvudgatan längre bort från Yngern.

Inom alla huvudgator och lokalgator inom planområdet kommer gång- och cykelväg ingå.

Det befintliga sträckningen av Hökmossvägen kommer finnas kvar tills dess att den nya huvudgatan är helt utbyggd.

Eftersom det är 30 km/h längst Torvmossvägen bör den hastighetsbegränsningen gälla på den vägens fortsättning, dvs huvudgatan som går mot Adolfsro. Detta regleras dock inte i detaljplanen utan beslutas av Trafikenheten i samband med genomförande av detaljplanen.

5. Nedre Farfars Udde Samfällighet

Omfattningen av utbyggnaden enligt detta förslag medför ytterligare stor trafikökning förbi skolorna. Trafiken genom det nyligen byggda Hökmossenområdet ökar markant med de 120 nya bostäderna samt med de drygt 100 befintliga. De sistnämnda har hittills kört på den gamla vägen.

Det kan inte medföra en trygg och säker trafikmiljö. Tillåten hastighet på befintliga vägar bör sänkas redan under byggtiden.

En mycket viktig säkerhets- och evakueringssynpunkt är att den nya vägen mot Brokvarn måste byggas innan det nya området 2b bebyggs!

Vid en olycka öster om Turingeån finns ingen räddnings- och evakueringsväg om man inte bygger den nya vägen. Det är inte acceptabelt! Även under byggtiden bör den nya vägen vara färdig för att klara alla transporter och slippa köra genom villorna och förbi

skolorna.

Vi ber att ni tänker igenom förslagets omfattning samt tid för genomförande.

Kommunens kommentar:
Planförslaget kommer revideras till granskning nummer 2 och antalet tillkommande hushåll kommer inte vara lika många som i tidigare förslag.

Detaljplanen reglerar inte befintliga vägar men synpunkten noteras.

Kommunen har skickat detaljplanen på remiss till Södertörns brandförsvarsförbund som inte reagerat på att vägsträckan mellan Hökmossen och Ladvreta behövs innan DP Hökmossen 2B kan byggas ut.

6. Nykvarns byggnads AB
Förskjuten genomförandetid för flerbostadshusen
Av protokollet framgår att KS först tog beslut enligt förvaltningens förslag med 10 års genomförandetid. Sedan togs ett tilläggsyrkande från en politiker att skjuta fram genomförandetiden för flerbostadshusen. Någon tidpunkt anges inte i protokollet. Någon konsekvensanalys av detta beslut finns ej av naturliga skäl eftersom beslutet tydligen togs på politikerns förslag initialt under sammanträdet. Anledningen till den förlängda genomförandetiden för flerbostadshusen var, enligt förvaltningen, att man inte ytterligare vill belasta trafiken utanför de båda skolorna utefter Hökmossvägen.

Kommunens kommentar:
Förskjuten genomförandetid för flerbostadshusen
Förvaltningen kan inte stå för politikernas beslut då förvaltningen inte fått veta innan att detta beslut skulle tas. Förvaltningen har dock förhoppning om att vi i beslut om granskning nummer 2 kommer kunna få ner genomförandetiden till att den påbörjas 1 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft med motivering att antalet bostäder dragits ner sedan det förra beslutet togs från ca 120 till ca 85 men det är ingen garanti då ett annat beslut kan tas på sittande kommunstyrelse.

Privatpersoner

1. Sammanfattning av synpunkter inkomna från privatpersoner mellan 2021-03-30 och 2021-04-23
Tomt bredvid Hökmossen 1:68
Planerad tomt bredvid Hökmossen 1:68 anses vara olämplig att bebygga då det finns fornlämningar och strandskydd.

Naturområden
Naturområden och djurliv måste skyddas. Det är viktigt att det finns gröna områden mellan tomterna.

Intill Hökmossen 1:65 finns en öppen gräsyta som är uppskattad och önskas bevaras.

Trafik
En alternativ väg ut från området bör färdigställas innan mer bebyggelse uppförs.

Att stänga av Hökmossvägen och istället leda all trafik igenom Torvmossvägen där det finns lekande barn är inte önskvärt.

Vissa områden har utfart mot huvudled. Utfartsförbud bör gälla längst hela sträckan.

Lokalgatorna bör endast få nyttjas av de som bor längst dom och ha parkeringsförbud.

Pumphuset
Pumphuset på föreslagen plats är mycket olämplig då avstånd bör tas även till befintliga villor, inte enbart till de planerade flerbostadshusen. Enligt förslaget nu så hamnar pumphuset för nära de befintliga villorna.

Andra bostadsområden
Kommunen har redan idag flera påbörjade bostadsområden att slutföra som redan kommit längre än denna. För att kunna ta hand om sina invånare måste kommunen genomföra hållbara åtgärder för att växa i socialomsorg. Detta för att kunna ta hand om barn i förskola, skola och även de äldre i kommunen som behöver serviceboende istället för att hyra in dessa i andra närliggande kommuner till höga kostnader som inte ryms i kommunens ekonomi.

Mossen
Hur är planen på att lösa våtmarken som finns idag på inplanerade byggområdet? Var ska det vattnet pumpas?

Mossen används av många i området för motion och rekreation. En utbyggnad av länk mellan Hökmossen och Ladvreta bör inte påverka detta område.

Korsning huvudgata
När vägen mellan Hökmossen och Ladvreta byggs behöver korsningen mot Torvmossvägen vara tillräckligt stor för att lastbilar på 25 meter ska kunna svänga runt.

Tomtstorlek
När Hökmossen 2A byggdes var alla tomter på minst 1000 kvm, detsamma bör gälla här.

Dagvatten
Det finns risk att dagvatten som leds från nya fastigheter mot Yngern tar med sig föroreningsmängder om det passerar föroreningen.

Elnät
Området saknar idag säker elförsörjning. De senaste åren har många elavbrott drabbat området.

Bebyggelse på höjd
Bebyggelsen på höjden blir för hög.

Förorening
Eftersom det finns en förorening inom Hökmossen 1:17 som inte utretts ordentligt borde detta göras för att säkerställa att platsen är lämplig för bostäder. Området med förorening bör även spärras av så människor inte beträder marken.

Tvärgatan mellan Hökmossen 2A och 2B
Slänt mellan gatan och fastigheterna som ligger längst den bör utformas i samråd med berörda fastighetsägare.

Butik

Planer på butik i området anses inte passa in i den lantliga miljön. Risk finns att butik drar ännu mer trafik till området.

Exploatering
Den tilltänkta exploateringen upplevs som väldigt stor i förhållande till Hökmossen 2A, antal bostäder och framförallt flerbostadshus bör minskas ner.

Grön kil
Planområdet ligger inom en grön kil, Bornsjökilens värdekärna. Planbeskrivningen saknar information om detta samt vilka kompensationsåtgärder som gjorts då exploateringen försämrar den gröna kilens funktion och värden.

Kommunens kommentar:

Tomt bredvid Hökmossen 1:68
Det finns inga kända fornlämningar där föreslagen tomt placerats men den har till granskning nummer 2 tagits bort då den låg inom strandskyddsområde och inte uppfyllde kraven för att få upphäva strandskyddet.

Naturområden
Stora naturområden har bevarats i detaljplanen och i handlingarna till granskning nummer 2 kommer ännu mer naturmark bevaras i detaljplanen. Detaljplanen reglerar hur mycket man får bygga på varje fastighet och var man inte får bygga. Där man inte får bygga blir det naturligt att fylla ut med planteringar och liknande och exploatören har en ambition att ha gröna ytor runt flerbostadshusen.

Gräsytan intill Hökmossen 1:65 har till granskning nummer 2 reglerats som naturmark.

Trafik
Det har diskuterats att göra en väganslutning mellan Hökmossen och Ladvreta men när det skulle vara aktuellt är i dagsläget inte utrett. Trafiken kommer att öka i och med genomförande av detaljplanen men det bedöms inte vara tillräckligt underlag för att skapa en ny länk i söder, däremot är det en del av all bebyggelse som skulle kunna skapa tillräckligt underlag. Detaljplanen bedöms kunna genomföras trots att länken inte är utbyggd.

Syftet med att leda om trafiken längst Torvmossvägen istället för längst Yngerns strand är att minska påverkan på sjön Yngern i största möjliga mån. Kommunen får inte leda stora mängder vägdagvatten till sjön då det är svårt att få helt rent och har därför valt att lägga huvudgatan längre bort från Yngern. Torvmossvägen är utförd med en separat gång- och cykelväg och samma utformning kommer fortsätta in i detta område längst huvudgatorna för att skapa en trafiksäker miljö. Hastighetsbegränsningen som idag gäller längst Torvmossvägen förslås fortsätta längst huvudgatan Torvmossvägen kommer ansluta till.

På vissa ställen går det inte att undvika utfart mot huvudgatan men plankartan har reviderats till granskning nummer 2 med mer utfartsförbud för att minimera utfarter på huvudgata. Huvudgatan är inte en huvudled och förslagsvis ska den ha hastighetsbegränsning på 30 km/h som Torvmossvägen vilket innebär att risk för olyckor bör vara låg.

De mindre gatorna kommer troligtvis ha ensidigt parkeringsförbud men det beslutas av Trafikenheten i samband med genomförandet av detaljplanen.

Pumphuset
Pumphuset har i handlingarna till granskning nummer 2 flyttats så den ligger minst 50 meter från både befintlig och planerad bebyggelse för att undvika olägenheter med lukt.

Andra bostadsområden
Förvaltningen arbetar utifrån politiska beslut och i denna detaljplan handlar det om att politikerna gett positivt planbesked, godkänt samrådshandlingar och granskningshandlingar. En beredskap i bostäder är även viktigt så kommunen inte står utan bostäder trots att behov finns längre fram.

Mossen
De bostäder som i granskningen planerades närmast mossen där det är väldigt låg mark och blött har i handlingarna till granskning nummer 2 tagits bort för att undvika problem med bärighet och översvämning.

Den länk som eventuellt kommer byggas ut mellan Hökmossen och Ladvreta kommer inte gå in i moss-området.

Korsning huvudgata
Alla korsningar inom planområdet har i handlingarna till granskning nummer 2 dimensionerats för att sopbilar ska kunna komma fram. Samma dimensionering bör räcka till andra stora fordon.

Tomtstorlek
Planhandlingarna till granskning nummer 2 har reviderats så minsta fastighetsstorlek som tillåts är 1 000 kvm i en del av området och 800 kvm i västra delen av planområdet.

Dagvatten
Inget dagvatten från tillkommande bostadsfastigheter kommer ledas till sjön Yngern.

Elnät
I genomförandet av detaljplan kommer el-ledningar ses över och byggas ut så kapaciteten räcker för samtliga bostäder inom området.

Bebyggelse på höjd
Flerbostadshusen som placerats på höjden är i sig höga och därför kommer handlingarna i granskning nummer 2 kompletteras med höjder för marknivån så höjden sänks för att bebyggelsen inte ska upplevas som för hög.

Förorening
En kompletterande ytlig markundersökning har tagits fram i början på 2022. Resultaten visar på halter av metaller på delar av Hökmossen 1:6 som överstiger MMR (Mindre än ringa risk) men inte KM (Känslig markanvändning), MKM (Mycket känslig markanvändning) eller FA (Farligt avfal) enligt Naturvårdsverkets generella riktvärden. Enligt analyser finns det inga dioxinföroreningar. Med anledning av resultaten i markundersökningen bedöms bostäder fortsatt kunna planeras inom Hökmossen 1:6.

I exploateringsavtalet kommer uppförande av stängsel mellan Hökmossen 1:6 och 1:17 regleras för att säkerställa att boende i bostäderna som planeras i detaljplanen och även andra som rör sig i området inte går in i förorenat område.

Tvärgatan mellan Hökmossen 2A och 2B
Kommunens projektledare kommer ta kontakt med berörda fastighetsägare för att få till

ett tillfredsställande möte mellan gatan och fastigheterna.

Butik
Möjlighet till att uppföra en butik inom planområdet kommer i handlingarna till granskning nummer 2 att ha tagits bort.

Exploatering
Exploateringsgraden kommer att ha dragits ner i handlingarna till granskning nummer 2. Under den första granskningen var förslaget att området skulle rymma ca 120 bostäder, i handlingarna till granskning nummer 2 kommer ca 65 bostäder rymmas. Del av mark som i första granskningen tillät flerbostadshus kommer i handlingarna till granskning nummer 2 att ha ersatts med naturmark.

Grön kil
Den gröna kilen kommer påverkas av den föreslagna exploateringen. Inför granskning nummer 2 har en naturvärdesinventering tagits fram för att se var det finns naturvärden inom planområdet samt om skyddade arter förekommer. Planbeskrivningen kommer uppdateras.

Ej tillgodosedda synpunkter
Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter granskning:

- Naturskyddsföreningen - Synpunkt om bebyggelse inom området och hela kommunen samt synpunkt om vägnätet.

- Hökmossens Samfällighetsförening - Synpunkt om vägdragning samt synpunkt om länk mellan Hökmossen och Ladvreta.

- Nedre Farfars Udde Samfällighet - Synpunkt om trafikökning samt synpunkt om evakueringsväg.

- Privatpersoner - Synpunkter om trafik samt synpunkter om andra bostadsområden.

Samhällsutvecklings- och näringslivskontoret
Planavdelningen

Kontakta oss

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

NYKVARNS KOMMUN