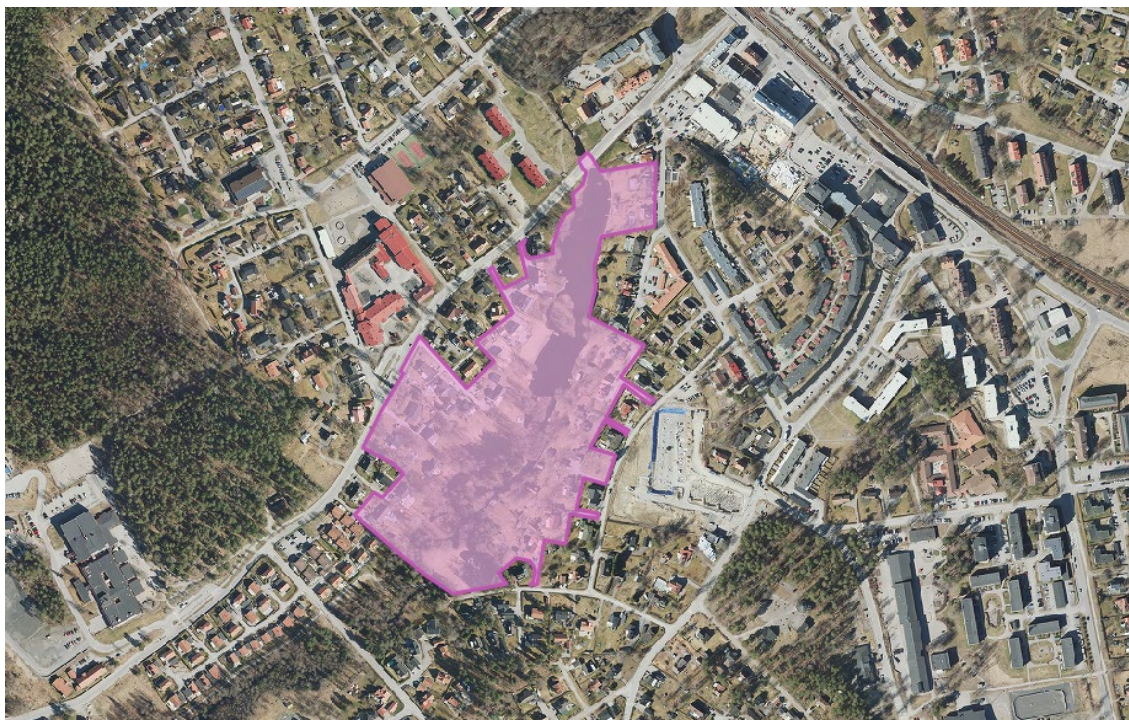




Planbeskrivning

Diarienummer: KS/2022:188



Ändring av byggnadsplan 01-TUR-348 (1949)

Fastighet Kokboken 10 m.fl.

Nykvarns kommun, Stockholms län

Granskningshandling

Upprättad 2024-04-10

Standardförfarande

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**



Innehåll

Information om planprocessen	4
Samrådsskede	4
Granskningskede- Vi är här!.....	4
Antagandeskede	4
Handlingar	5
Planhandlingar	5
Underlag.....	5
Inledning	6
Syftet med ändringen	6
Varför har ändring av detaljplan valts?.....	6
Vad ändras?	6
Planeringsunderlag	7
Kommunala beslut	7
Gällande Detaljplan.....	7
Översiktsplan	7
Kommunala strategiska program	7
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).....	7
Utredningar.....	7
Beskrivning av området för planändringen	8
Befintligt.....	8
Motiv till regleringar av kvartersmark	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	9
Fastighetstorlek.....	9
Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter	10
Ändrad lovplikt	11
Konsekvenser av ändringen	11
Mellankommunala frågor.....	11
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	11
Riksintresse.....	11
Miljökvalitetsnormer.....	12
Vatten.....	12
Buller	12
Luft	12
Hälsa och säkerhet	12
Miljö	12
Miljöbedömning	12
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	12



Dagvatten	12
Strandskydd	13
Natur	13
Trafik	13
Fastigheter och rättigheter	13
Fastigheter	13
Lämplighetsbedömning	15
Allmänna intressen	15
Enskilda intressen	15
Bedömning	15
Genomförandefrågor	16
Genomförandetid	16
Mark- och utrymmesförvärv	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Fastighetsindelningsbestämmelser	16
Förändrad fastighetsindelning	16
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Planekonomisk bedömning	16
Ersättningsanspråk	17



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. En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för kommande bygglovsprövning och som exempelvis anger vad som ska vara allmän plats, vad som ska vara kvartersmark eller hur bebyggelsen ska regleras. Planbeskrivningen är ett stöd till plankartan som beskriver områdets förutsättningar och de förändringar som detaljplanen innebär. Ett förslag till detaljplan har nu tagits fram för samråd.

Samrådsskede

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

Granskningskede- Vi är här!

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 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.

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 antagandebeslutet.



Handlingar

Planhandlingar

Följande handlingar hör till planen och ska läsas tillsammans:

- Plankarta 2024-04-11
- Planbeskrivning till ändring (denna handling)
- Plankarta- bestämmelser och beskrivning 1949
- Fastighetsförteckning

Underlag

- Inga utredningar har tagits fram



Inledning

Syftet med ändringen

Syftet med ändringen av gällande plan 01-TUR-348 är att säkerställa att avstyckning och förtätning inte kan ske längs med Turingeån samt säkerställa att enbart en bostadslägenhet per huvudbyggnad kan inredas. Byggnadsplan 01-TUR-348 som gäller för området, möjliggör i nuläget en typ av avstyckning och förtätning som kommunen inte anser är önskvärd inom området. Genom en ändring av planen säkerställer man att förtätning inte kan ske inom den lokala värdefulla miljön kring Turingeån.

Särskild hänsyn har tagits till de befintliga storlekarna på fastigheterna inom området för att säkerställa att den nuvarande miljön och områdets karaktär bevaras.

Varför har ändring av detaljplan valts?

Då syftet är att säkerställa att förtätning och avstyckning av fastigheter inte kan ske på det sätt gällande plan möjliggör, föreslås införandet av nya egenskapsbestämmelser för minsta fastighetsstorlek. En bestämmelse som reglerar enbart en bostadslägenhet per huvudbyggnad införs inom området. Även en bestämmelse om att det krävs bygglov för att inreda ytterligare bostad i huvudbyggnad införs. Resterande delar av planen 01-TUR-348 kommer fortsatt att gälla. Upphävande och framtagande av en ny detaljplan anses därför inte lämpligt i detta fall. Ändringen ryms inom den ursprungliga planens syfte som möjliggör markanvändning för bostadsändamål, med anledning av detta har ändring av detaljplan valts.

Vad ändras?

I Byggnadsplanebestämmelser för 01-TUR-348 Bilaga B § 4. står följande - "*Tomtplats, som avses för bebyggande med boningshus, må icke givas mindre areal än 1500 kvm, vilken areal, därest vattenavlopp anordnas i enlighet med av hälsovårdsnämnden godkänd plan, får nedgå till 800 kvadratmeter*". För området där ändringen sker upphävs denna bestämmelse och ersätts med ett antal nya egenskapsbestämmelser för minsta fastighetstorlek. Förslagen på egenskapsbestämmelser för minsta fastighetsstorlek är: d1: 1000m², d2: 1200m², d3: 1500m², d4: 2500m², d5: 4000m² och d6: 4500m², d7 800 m² med hänsyn till nuvarande storlek på de berörda fastigheterna.

I Byggnadsplanebestämmelser för 01-TUR-348 Bilaga B 8 § 5 mom. står följande- "*a/ Inom F betecknat område, där icke byggnads storlek bundits genom punktprickning, får å tomplats ej flera än ett boningshus om högst 150 kv.meters yta och inrymmande en lägenhet, uppföras. Byggnadsnämnden äger dock rätt att i särskilda fall medgiva två lägenheter.*" För området där ändringen sker införs en ny bestämmelse v1, där endast en bostadslägenhet per huvudbyggnad får inredas. Resterande del av den tidigare bestämmelsen kvarstår.



En bestämmelse om ändrad lovplikt införs på plankartan, a1 ”Bygglov krävs även för att inreda ytterligare bostadslägenhet i huvudbyggnad”.

Övriga befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla tillsammans med de tillägg som upprättas i denna ändring.

Planeringsunderlag

I detta kapitel redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som har legat till grund för planändringens omfattning och utformning.

Kommunala beslut

- Kommunstyrelsen beslutade den 2022-04-05 § 56 att ge förvaltningen i uppdrag att pröva en detaljplan för Kokboken 10 m.fl. (Turingeån kulturmiljö). Beslutet finns lagrad i kommunens diarium/arkiv
- Kommunstyrelsen beslutade den 2023-10-24 § 158 att godkänna samrådsförslaget och låta förvaltningen ställa ut förslaget på samråd. Beslut finns lagrad i kommunens diarium/arkiv

Gällande Detaljplan

- 01-TUR-348 (1949-12-14). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.
Delar av byggnadsplanen har under åren både ändrats och ersatts av nya planer.

Översiktsplan

- Översiktsplan 2014. Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

Kommunala strategiska program

- Nykvarns kommuns Grönstrukturplan från 2011. Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1998:808)

- Undersökning av miljöpåverkan ändring detaljplan för Fastighet Kokboken 10 m.fl (Turingeån) (2023-06-15). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

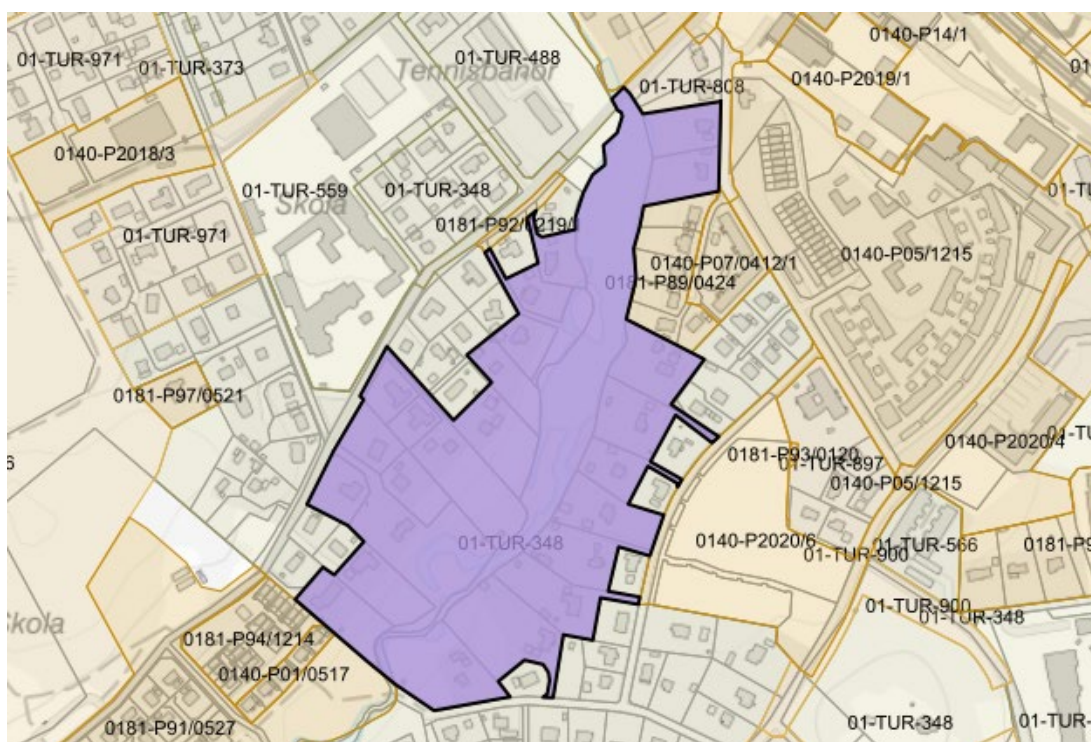
Utredningar

Inga utredningar har tagits fram i samband med planändringen.



Beskrivning av området för planändringen

Området som planändringen avser är cirka 8 hektar och är beläget längs med Turingean, sydväst om Nykvarns centrum. Ändringen av detaljplanen bedöms vara förenlig med kommunens gällande översiktsplan då området utgörs av befintlig bebyggelse. Gällande byggnadsplan möjliggör markanvändning för bostadsändamål. Marken inom planområdet som ändringen avser ägs av flera olika enskilda fastighetsägare.



Figur1: Området som planändringen avser är på bilden markerat i lila. På bilden kan man även se de planer som har ersatt 01-TUR-348 som tidigare gällde för ett större område.

Befintligt

Planområdet som ändringen avser består idag av 26 fastigheter med tillhörande bostäder, området avgränsas av Hökmossvägen i väst och norr, Dammstugevägen och Mikael Wincklers väg i öst samt Ävägen i den södra delen. Stor del av bebyggelsen i området utgörs av 1-1,5 plans hus med huvudsakligen träfasader och sadeltak, många av fastigheterna har en eller flera komplementbyggnader i form av garage, förråd, gäststugor och komplementbostäder. Sammanhängande för området är att de flesta av fastigheterna har gräsbeklädda sluttningar som leder ner mot Turingean. Detta gör att området känns väldigt luftigt och öppet. Befintliga byggnader och bostäder som finns på platsen avses vara kvar även efter planändringen.



Motiv till regleringar av kvartersmark

I detta kapitel redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

I detta avsnitt beskrivs motiv till egenskapsbestämmelser för kvartersmark.

Fastighetstorlek

d₁ Minsta fastighetstorlek är 1000 m²

Bestämmelsen valdes för att behålla befintlig fastighetstorlek. Bestämmelserna har upprättats utifrån information från fastighetsregister. I kommunens gällande översiktsplan ska karaktärsskapande drag i tätorten värnas om vid nybyggnation. Bedömningen är att värna om och bevara befintliga miljöer och struktur i tätorten också innebär att de karaktärsskapande dragen i tätorten upprätthålls.

d₂ Minsta fastighetstorlek är 1200 m²

Bestämmelsen valdes för att behålla befintlig fastighetstorlek. Bestämmelserna har upprättats utifrån information från fastighetsregister. I kommunens gällande översiktsplan ska karaktärsskapande drag i tätorten värnas om vid nybyggnation. Bedömningen är att värna om och bevara befintliga miljöer och struktur i tätorten också innebär att de karaktärsskapande dragen i tätorten upprätthålls.

d₃ Minsta fastighetstorlek är 1500 m²

Bestämmelsen valdes för att behålla befintlig fastighetstorlek. Bestämmelserna har upprättats utifrån information från fastighetsregister. I kommunens gällande översiktsplan ska karaktärsskapande drag i tätorten värnas om vid nybyggnation. Bedömningen är att värna om och bevara befintliga miljöer och struktur i tätorten också innebär att de karaktärsskapande dragen i tätorten upprätthålls.

d₄ Minsta fastighetstorlek är 2500 m²

Bestämmelsen valdes för att behålla befintlig fastighetstorlek. Bestämmelserna har upprättats utifrån information från fastighetsregister. I kommunens gällande översiktsplan ska karaktärsskapande drag i tätorten värnas om vid nybyggnation. Bedömningen är att värna om och bevara befintliga miljöer och struktur i tätorten också innebär att de karaktärsskapande dragen i tätorten upprätthålls.



d₅ Minsta fastighetstorlek är 4000 m²

Bestämmelsen valdes för att behålla befintlig fastighetstorlek. Bestämmelserna har upprättats utifrån information från fastighetsregister. I kommunens gällande översiktsplan ska karaktärsskapande drag i tätorten värnas om vid nybyggnation. Bedömningen är att värna om och bevara befintliga miljöer och struktur i tätorten också innebär att de karaktärsskapande dragen i tätorten upprätthålls.

d₆ Minsta fastighetstorlek är 4500 m²

Bestämmelsen valdes för att behålla befintlig fastighetstorlek. Bestämmelserna har upprättats utifrån information från fastighetsregister. I kommunens gällande översiktsplan ska karaktärsskapande drag i tätorten värnas om vid nybyggnation. Bedömningen är att värna om och bevara befintliga miljöer och struktur i tätorten också innebär att de karaktärsskapande dragen i tätorten upprätthålls.

d₇ Minsta fastighetstorlek är 800 m²

Bestämmelsen valdes för att möjliggöra en avstyckning längs med Dammstugevägen. Fastigheten som berörs av denna bestämmelse är den enda fastigheten längs med Dammstugevägen som inte genomfört en avstyckning likt omkringliggande fastigheter. Kommunen gör bedömningen att en potentiell avstyckning skulle bidra till att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur längs med vägen. Samtidigt är bedömningen att denna typ av avstyckning inte skulle påverka syftet med planändringen gällande att hålla miljöerna kring Turingean öppna.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v₁ Endast en bostadslägenhet per huvudbyggnad får inredas

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att enbart en bostadslägenhet per huvudbyggnad kan inredas. Detta då man vill värna om och bevara de befintliga miljöerna i området. I kommunens gällande översiktsplan ska karaktärsskapande drag i tätorten värnas om vid nybyggnation. Bedömningen är att värna om och bevara befintliga miljöer och struktur i tätorten också innebär att de karaktärsskapande dragen i tätorten upprätthålls.



Ändrad lovplikt

a₁ **Bygglov krävs även för att inreda ytterligare en bostadslägenhet i huvudbyggnad.**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att det inte finns möjlighet att inreda ytterligare en bostadslägenhet i huvudbyggnader. Bygglovsbefriade åtgärder för friliggande enbostadshus innebär att det bland annat finns möjlighet att inreda ytterligare en bostad i huvudbyggnad, en sådan möjlighet går emot planändringens syfte.

Kommunen anser att miljöerna runt Turingeån är värdefulla både ur ett historiskt och ekologiskt perspektiv. Genom att införa bestämmelse kring ändrad lovplikt säkerställer man att förtätning inte sker genom inredande av ytterligare en bostadslägenhet. Genom denna bestämmelse tar man även bort incitament till att riva befintliga hus i området för att möjliggöra inredande av två bostadslägenheter i en ny byggnad. Bestämmelsen bidrar till att bevara den befintliga miljön och strukturen i området runt Turingeån.

Konsekvenser av ändringen

I detta kapitel redovisas konsekvenserna av planändringen.

Mellankommunala frågor

Inga mellankommunala frågor berörs av planändringen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

3 kap. 1 § miljöbalken, ”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”. Nuvarande markanvändning kommer kvarstå, ändringen innebär att miljöer inom tätorten som bedöms viktiga bevaras och anses därav följa god hushållning.

Planområdet omfattas varken av jordbruk, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden enligt 3 kap. miljöbalken och ändringen bedöms därmed inte innebära några konsekvenser gällande detta.

Riksintresse

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken bedöms beröras eller påverkas av planändringen



Miljökvalitetsnormer

Vatten

Då planändringen inte bidrar till någon ytterligare exploatering och enbart syftar till att upprätthålla befintlig fastighetstorlek och befintlig bebyggelse, innebär ändringen inga konsekvenser på MKN för vatten.

Buller

Då planändringen inte bidrar till någon ytterligare exploatering och enbart syftar till att upprätthålla befintlig fastighetstorlek och befintlig bebyggelse, innebär ändringen inga konsekvenser på MKN för buller.

Luft

Då planändringen inte bidrar till någon ytterligare exploatering och enbart syftar till att upprätthålla befintlig fastighetstorlek och befintlig bebyggelse, innebär ändringen inga konsekvenser på MKN för luft.

Hälsa och säkerhet

Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka eller innebära någon ökad risk för människors hälsa och säkerhet och därmed bedöms inga konsekvenser uppstå till följd av planändringen.

Miljö

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser relaterade till miljöfrågor.

Miljöbedömning

En miljöbedömning enligt 6 kap 6 § i plan- och bygglagen har genomförts.

Miljöbedömningen kom fram till att planändringen inte kan antas innebära påtaglig påverkan på miljön.

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

Miljöbedömningen som genomfördes kom fram till att en betydande miljöpåverkan inte kan antas till följd av planändringen. Detta då ingen ny exploatering planeras och marken som ändringen avser redan är exploaterad. Planändringen säkerställer i stället att inga ytterligare avstyckningar av fastigheter inom området kan ske. Detta innebär att ändringen minskar risken för att mer mark inom området exploateras.

Dagvatten

Området är i dag redan exploaterat och ingen ny exploatering sker inom området till följd av planändringen. Inga konsekvenser gällande dagvattenhantering bedöms därmed uppstå.



Strandskydd

Enligt miljöbalken och plan och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan ersätts eller upphävs. Vid en ändring av detaljplan återinträder inte strandskyddet, enligt Miljöbalken (1998:808) 7 kap 18g § och Lag (1998:811) om införande av miljöbalken 10a §.

10 § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken: ”Strandområden som vid utgången av juni 1975 ingick i fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan skall inte omfattas av strandskydd enligt miljöbalken, om det inte bestäms något annat”.

10 a § Lag (1998:811) om införande av miljöbalken: Strandskydd inträder när en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900). Detta gäller även när en detaljplan för ett område som tidigare har omfattats av en fastställd generalplan, stadsplan eller byggnadsplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan.

Lag (2011:337).

Byggnadsplanen 01-TUR-348 är fastställd 1949 och omfattas inte av något strandskydd. Då det endast är en ändring av 01-TUR-348 återinträder strandskyddet inte inom området kring Turingeån. Därmed innebär ändringen inga konsekvenser för strandskyddet.

Natur

I kommunens Grönstrukturplan pekas området som planändringen avser runt Turingeån ut som ett område med höga ekologiska värden. Turingeån bidrar bland annat till att sprida levande organismer och hyser en rad olika arter, det anses viktigt att skydda och bevara miljön kring Turingeån för att säkerställa att dessa värden inte går förlorade.

Inga konsekvenser för landskapet, djurliv eller grönska bedöms uppstå i samband med planändringen.

Trafik

Inom och i anslutning till området finns det befintliga bilvägar såväl som gång och cykelvägar. Planändringen bedöms inte innebära några konsekvenser för trafik.

Fastigheter och rättigheter

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser för fastigheter och rättigheter.

Fastigheter

Planändringen innebär förändringar gällande minsta fastighetstorlek. Tidigare bestämmelse möjliggjorde en minsta fastighetstorlek på 800 m². De nya bestämmelserna om minsta fastighetstorlek är 800, 1000, 1200, 1500, 2500, 4000 och 4500 m², det innebär att de befintliga fastigheterna inom området inte längre går att stycka av till flera fastigheter. Förutom Kokboken 10 och Kokboken 17 där möjlighet finns att stycka fastigheten i två. Detta då kommunen gör bedömningen att Kokboken 10 och 17 upplevs som två fastigheter i nuläget då det finns två separata bostadshus. Kokboken 13 har fått



bestämmelser som möjliggör en avstyckning i anslutning till Damnstugevägen, detta då kommunen gör bedömningen att en sådan typ av avstyckning skulle skapa en mer sammanhållen gatustruktur.

Bestämmelse	Ny minsta fastighetstorlek	Fastighet
d ₁	1000 m ²	Pappersmassan 11, Pappersmassan 12, Pappersmassan 7
d ₂	1200 m ²	Pappersmassan 4, Pappersmassan 1, Pappersmassan 60, Kokboken 10,
d ₃	1500 m ²	Kokboken 3, Kokboken 4, Kokboken 12, Kokboken 13, Pappersmassan 15, Pappersmassan 16, Pappersmassan 17, Pappersmassan 5, Pappersmassan S:1, Kokboken 17
d ₄	2500 m ²	Kokboken 11, Kokboken 14, Kokboken 15, Pappersmassan 19, Pappersmassan 18, Pappersmassan 6,
d ₅	4000 m ²	Kokboken 16,
d ₆	4500 m ²	Pappersmassan 13, Pappersmassan 14
d ₇	800 m ₂	Kokboken 13

Tabell 1 som redovisar den minsta fastighetstorlek som tilläts för respektive fastighet enligt planändringen.

Enligt plan och bygglagen har kommunen rätt att bestämma minsta eller största storlek på fastigheter i en detaljplan. När planering sker ska hänsyn alltid tas till de befintliga förhållandena inom planområdet. I denna planändring har hänsyn tagits till de befintliga fastighetstorlekarna inom planområdet. De nya bestämmelserna kring minsta fastighetsstorlek har utformats för att säkerställa att befintliga fastigheter inte blir planstridiga.

4 kap. 36 § Plan och bygglagen. Detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande. **4 kap. 36 §** Plan och bygglagen. Detaljplanen ska vara utformad med skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-, äganderätts- och fastighetsförhållanden som kan inverka på planens genomförande.



Lämplighetsbedömning

Enligt 2 kap 2§ i plan och bygglagen, ”Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas.”

Allmänna intressen

Utifrån plan och bygglagen ska kommunen planera för att mark och vattenområden används till det som områden är mest lämpade för. Avvägningar sker mellan olika allmänna och enskilda intressen för att säkerställa att en god hushållning av mark och vatten upprätthålls. Ändringen av 01-TUR-348 sker då det finns ett behov av att värna om det allmänna intresset, och bevara en del av centrala Nykvarn som anses viktig ur historiskt perspektiv. De öppna fastigheterna i anslutning till ån är en viktig del av landskapsbilden i de centrala delarna av Nykvarn. Området kring Turingeån hyser också höga ekologiska värden och det är också viktigt ur en allmän synpunkt att dessa värden skyddas och bevaras.

Enskilda intressen

Planändringen innebär att bestämmelser för minsta fastighetstorlek ändras, detta innebär att fastighetsägarna inte har samma möjligheter att stycka av sina fastigheter på det sätt som den tidigare planen möjliggjorde. Ur enskilda fastighetsägares perspektiv kan det antas att det finns ett intresse i att ha kvar de bestämmelser gällande minsta fastighetstorlek som nuvarande plan medger.

Bedömning

Det bedöms lämpligt att värna om, och bevara områdena längs med de centrala delarna av Turingeån i Nykvarn. Området runt ån som ändringen avser består idag av stora och luftiga fastigheter bebyggda med fristående villor. Denna del av Turingeån är en del av landskapsbilden i Nykvarns centrala delar. I kommunens gällande översiktsplan beskrivs vikten av att Nykvarns karaktäristiska trädgårdar och små grönområden så långt som möjligt respekteras. Den mark och det område som ändringen avser är också ett viktigt område ur ett ekologiskt perspektiv. Att säkerställa att förtätning och ytterligare exploatering inte kan ske anses lämpligt utifrån 2 kap Plan och bygglagen (PBL) och 3 kap miljöbalken (MB).



Genomförandefrågor

Genomförandetid

Planändringen har en genomförandetid på 5 år från det datum som ändringen av planen vinner laga kraft.

Mark- och utrymmesförvärv

Inget mark- och utrymmesförvärv bedöms behövas till följd av planändringen.

Fastighetsrättsliga frågor

I detta avsnitt beskrivs sådant som berör fastighetsrättsliga frågor, i första hand fastighetsindelning och rättigheter så som servitut och ledningsrätter.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Planändringen omfattar inga bestämmelser gällande fastighetsindelning.

Förändrad fastighetsindelning

Planändringen innebär inga förändringar i fastighetsindelning, utan säkerställer att fastigheterna inom området inte kan styckas av genom att införa nya bestämmelser kring minsta fastighetsstorlek. Fastighet Kokboken 10, Kokboken 17 och Kokboken 13 har fått bestämmelse som möjliggör avstyckning till två fastigheter. Detta då kommunen gör bedömningen att Kokboken 10 och 17 upplevs som två fastigheter i nuläget då det finns två separata bostadshus. Kokboken 13 har fått bestämmelser som möjliggör en avstyckning i anslutning till Dammstugevägen, detta då kommunen gör bedömningen att en sådan typ av avstyckning skulle skapa en mer sammanhållen gatustruktur. Övriga fastigheter längs med Dammstugevägen har genomfört liknande typer av fastighetsbildning. De nya bestämmelserna tar hänsyn till de befintliga storlekarna på fastigheterna.

Tekniska frågor

Inga tekniska frågor uppkommer under genomförande till följd av planändringen

Ekonomiska frågor

I detta avsnitt beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. I avsnittet redogörs även en beskrivning av ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

Planekonomisk bedömning

Kommunen har initierat planändringen. Planavdelningen står för kostnaderna att upprätta planändringen. Planändringen medför inga genomförandefrågor och därmed uppstår inga kostnader för genomförande.



Ersättningsanspråk

Ändringen bedöms inte innebära något ersättningsanspråk för fastighetsägare.

Enligt Plan och bygglagen (2010:900) 4 kap. 40 § fastställs- "De rättigheter som har uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång."

I 14 kap 9 § PBL 2010:900 regleras när fastighetsägare har rätt till ersättning i samband med ändring av detaljplan innan genomförandetiden av detaljplanen har gått ut.

Byggnadsplanen som ändringen avser är från 1949 och har ingen aktiv genomförandetid. Därmed bedömer kommunen att ändringen inte innebär något ersättningsanspråk för fastighetsägare då ändringar i detaljplan får genomföras efter att genomförandetiden har gått ut.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Tidsplanen är preliminär och kan komma att revideras under arbetets gång.

Samråd Fjärde kvartalet 2023

Granskning Andra kvartalet 2024

Antagande Tredje kvartalet 2024

Laga kraft Tredje kvartalet 2024

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom:

Anna Prytz, Planarkitekt

Martin Mansell, Planchef

