



# *Samrådsredogörelse*

Diarienummer: KS/2022:188



Detaljplan för

## **Ändring av byggnadsplan 01-TUR-348.**

Nykvarns kommun, Stockholms län

Upprättad: 2024-04-15



**NYKVARN  
KOMMUN**



## *Inledning*

När samråd har genomförts ska kommunen sammanställa de skriftliga yttranden och synpunkter som har inkommit under samrådet i ett en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. Här redovisas även de ändringar av planhandlingarna som har gjorts inför granskningsskedet och vilka synpunkter som inte har tillgodosetts.

### **Samrådsskedet**

Samrådet pågick mellan 2023-11-08 och 2023-12-06. Planförslaget fanns tillgängligt digitalt på kommunens hemsida samt som fysiskt bläddrexemplar i Servicecenter i kommunhuset. En kungörelse har även införts på kommunens digitala anslagstavla och lokaltidning, Länsstidningen Södertälje (LT), den 11 november 2023.

De yttranden som inkom under samrådet handlade framför allt om vad begränsningen av minsta fastighetsstorlek innebär för enskilda fastighetsägare.

Totalt har 13 yttranden inkommit under samrådet, varav 7 utan erinran. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Nykvarns kommuns kansliavdelning, [kommun@nykvarn.se](mailto:kommun@nykvarn.se)

### **Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:**

- Planbestämmelse v<sub>1</sub> har reviderats, tidigare formulering av bestämmelsen var att enbart en bostadslägenhet per fastighet får inredas. Den nya formuleringen reglerar att enbart en bostadslägenhet per huvudbyggnad får inredas.
- Då inredande av ytterligare bostad är bygglovsbefriad, har en bestämmelse om utökad lovplikt för denna åtgärd införts.
- Minsta fastighetsstorlek för några fastigheter har justerats.

I övrigt har endast redaktionella justeringar genomförts.



## *Inkomna synpunkter*

### Utan erinran

Länsstyrelsen Region Stockholm, Trafikverket, Vattenfall eldistribution AB, Södertörns brandförsvärsförbund, Trafikförvaltningen Region Stockholm, hade inga synpunkter på planförslaget i samrådsskedet.

### Med erinran

Statliga myndigheter och verk	Samrådsyttrande inkom
1. Lantmäteri myndigheten Stockholms län	2023-11-23

Kommunala remissinstanser	Samrådsyttrande inkom
1. Bygg- och miljönämnden	2023-12-04

Ledningsägare	Samrådsyttrande inkom
1. Telge Nät AB	2023-12-06

Samfälligheter och privatpersoner	Samrådsyttrande inkom
1. Privatperson 1 & 2	2023-11-21
2. Privatperson 3, 4, 5 & 6	2023-12-04
3. Privatperson 7	2023-12-04
4. Privatperson 8	2023-12-04
5. Privatperson 9 & 10	2023-12-06

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



## *Statliga myndigheter och verk*

### **1. Lantmäterimyndigheten Stockholms län**

När det gäller genomförandetid i detaljplaner så bör genomförandetiden anges i antal år i stället för månader. Enligt 4 kap. 21 § PBL ska genomförandetiden bestämmas till mellan 5 och 15 år. Att ange genomförandetiden i antal månader gör detaljplanen mer otydlig och svårare att förstå.

#### **Kommunens kommentar**

Genomförandetiden ändras i plankartan för att redovisas i år i stället för månader.

## *Kommunala remissinstanser*

### **1. Bygg- och miljönämnden**

#### Miljö och Trafikenheten

Inga synpunkter på förslaget

#### Bygglov

Tänk på Attefallsåtgärderna och att strandskydd kan återinföras.

#### **Kommunens kommentar**

Kommunen har lagt till en bestämmelse om att inredande av ytterligare en bostadslägenhet i huvudbyggnad kräver bygglov.

Gällande återinförande av strandskydd för äldre planer regleras det i lag 1998:811, 10 §, 10a§.

”10 § 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”. (Lag 1998:811 om införande av miljöbalken).

”10 a § 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 1998:811 om införande av miljöbalken).

I det här fallet rör det sig enbart om en ändring av en byggnadsplan fastställd 1949, det innebär strandskyddet inte återinträder på det sätt som sker vid upphävande av en plan eller vid framtagande av en ny plan. Frågan gällande strandskydd behöver därav inte hanteras inom denna planändring.



## *Ledningsägare*

### **2. Telge Nät AB**

**Fjärrvärme:** Fjärrvärmeledningar ligger inom detaljplanen eller på gränsen till den, men så länge det inte görs några byggnationer eller förändringar i mark så berörs inte fjärrvärmeledningar.

#### **Kommunens kommentar**

Synpunkten noteras.

## *Samfälligheter och privatpersoner*

### **1. Privatperson 1& 2**

Anser att plankartan måste uppdateras då vissa fastigheter inte omfattas av bestämmelser om minsta fastighetsstorlek och det saknas information om hur många bostadshus som finns på tomten. Inom fastighet XX finns förutom huvudfastigheten, 2 mindre bostadshus, ett från 1930 och ett från 1950. Det finns för övrigt fler tomter med mer än ett bostadshus. I det kulturhistoriska värdet är det viktigt att de gamla byggnaderna utmed ån bevaras, tex äldre bostäder, bodar och f.d. tvättstugor.

#### **Kommunens kommentar**

Alla fastigheteter inom planområdet för ändringen omfattades i samrådsförslaget av bestämmelser gällande minsta fastighetsstorlek. På vissa ställen hade illustrerad fastighetsgräns införts i plankartan för att förtydliga fastigheternas gränser i plankartan. De illustrerade fastighetsgränserna har nu tagits bort för att inte skapa förvirring. Det är planområdesgräns tillsammans med egenskapsgränserna inom plankartan som styr vart olika egenskapsbestämmelser gäller.

Bestämmelsen om antal bostadslägenheter som tillåts inom varje fastighet har efter samrådet ändrats. Den nya bestämmelsen reglerar nu att enbart en bostadslägenhet per huvudbyggnad får inredas. Detta då kommunen gjort bedömningen att det inom flera fastigheter finns komplementbostäder och intentionerna är att inte göra dessa planstridiga.

Kommunen delar synpunkterna om att de gamla byggnaderna utmed ån, tex äldre bostäder, bodar och f.d. tvättstugor är viktiga att bevara. Planändringen syftar inte till att dessa ska försvinna. Befintlig bebyggelse inom området för planändringen föreslås finnas kvar.

### **2. Privatperson 3, 4, 5 & 6**

Ambitionen att vi alla (allmänheten) ska kunna se en miljö runt dammen i Turingeån som öppen vattenspegel omgiven av lägre bebyggelse är ett gott mål. Liggande planförslag är



dock avsevärt utvidgat jämfört med ett sådant mål och måste därför anses avvika från sitt syfte. Man bör kanske observera att kulturmiljö inte uppstår av fastigheternas storlek och antal bostäder utan mer av hur husen, i form av färg och form smälter in i landskapet.

Begreppet Turingean är för ospecificerat. Ån är lång och smal, så vad är centralt för att uppleva en trevlig miljö runt vattenspegeln i dammen. I samrådshandlingar finns en bild i fågelperspektiv, i en sån bild framgår dock inte de höjdskillnader som råder inom ett område. En bild i fågelperspektiv innebär därför att läsaren kan vilseledas att tro att allt man ser i bilden ur fågelperspektiv även kan ses från en promenad. Väljer man ett perspektiv från en persons synvinkel blir upplevelsen annorlunda då ser man enbart vattenspegeln med omgivande villor vid promenad utmed delar av Hökmossvägen. I övrigt begränsar befintliga villor till stor del möjligheten att se vattenspegeln. Ska denna typ av planändring genomföras borde området som ändringen berör faktiskt bidra till en positiv upplevelse av Nykvarns centrum.

Vid köpet av vår fastighet fanns det en tanke om möjligheten att stycka av mark för två barn som skulle ha möjlighet att bo i den miljö de vuxit upp i. Att detta avses avsevärt begränsas eller helt omintetgörs helt- utan adekvat motivering – är något vi måste påtala som en kraftig inskränkning i våra rättigheter som fastighetsägare. Den vid köpet liggande planen anger ju en ganska stor sannolikhet att detta skulle vara möjligt.

En utveckling som också ingår i rättigheterna som planförslaget avser helt inskränka är att bygga enligt attefalls- och frigegebods bestämmelserna till olika funktioner. Men framför allt som ungdomsbostad eller inflyttning till änka/änkling. Detta är en kraftig inskränkning i rättigheterna kring fastigheten. Observeras bör också att fastighet XX redan har 2 bostadshus på fastigheten. Vi har också frågan: om olika sidor i samrådshandlingarna har motsägande uppgifter, vilken gäller? Text eller plan? Vid fråga får vi förklaring om ”illustrerad fastighetsgräns”.

### **Kommunens kommentar**

Kommunen menar att definitionen av kulturmiljö inte enbart omfattas av den byggda miljön. Kulturmiljö omfattar allt som människan skapat och påverkat. Därav kan även fastigheters storlek och utformning vara en del av kulturmiljön. Turingean och omkringliggande miljöer har en stor del i Nykvarns historia som brukssamhälle. De stora och luftiga fastigheterna ner mot ån som denna planändring berör kännetecknar denna del av Nykvarn. I kommunens gällande översiktsplan beskrivs vikten av att Nykvarns karaktäristiska trädgårdar och små grönområden så långt som möjligt respekteras. Planbeskrivningen har justerats för att undvika att det enbart blir fokus på kultur aspekten. I stället förklaras det att det är miljöerna runt ån i de centrala delarna av Nykvarn som man vill bevara, dvs både de historiska (landskapsbilden) och ekologiska aspekterna.

Inom de fastigheter där två separata huvudbyggnader finns har de skett ändringar efter samråd, det innebär att dessa fastigheter har möjlighet att styckas av till två fastigheter.



Kommunen har gjort bedömningen att de fastigheter med två huvudbyggnader upplevs som två fastigheter i nuläget och en möjlig avstyckning inte skulle innebära några större förändringar i områdets miljöer.

Plankartan har ändrats efter samråd, och bestämmelse som reglerar enbart en bostadslägenhet per huvudbyggnad har införts. Detta för att det inom flera fastigheter redan finns befintliga komplementbostäder. Planens syfte och intentioner är inte att göra befintliga förhållanden inom området planstridiga.

### **3.Privatperson 7**

Privatperson 7 anser att det är viktigt att bevara områdets värden då fastigheterna runt Turingeån skapar en unik och värdefull kulturmiljö i kommunen som är en viktig del av Nykvarns historia.

#### **Kommunens kommentar**

Synpunkterna noteras.

### **3.Privatperson 8**

Privatperson 8 anser att det är viktigt att bevara områdets värden då fastigheterna runt Turingeån skapar en unik och värdefull kulturmiljö i kommunen som är en viktig del av Nykvarns historia. Har bott i Nykvarn sedan 1976 och sett hur det har förändrats både positivt och negativt. Det negativa bygget i centrum!

#### **Kommunens kommentar**

Synpunkterna noteras.

### **3.Privatperson 9 & 10**

Vi förvärvade fastigheten XX under hösten 2020 och är bofasta på adressen.

I samband med förvärvet fanns en långsiktig plan om att stycka av del av tomten i riktning mot Dammstugevägen, för att uppföra ett bostadshus. Detta var del av den såväl finansiella aspekten vad gäller vår egna värdering vid vårt förvärv, samt den emotionella delen av att kunna uppföra ett hus till våra barn nära vårt hem. Möjligheterna för dessa planer stämades av med Nykvarns Kommun inför köpet, som vid den tiden hänvisade till att det är Lantmäteriet som beslutar om frågor som detta.

Urklipp från konversationen från 21 Aug 2020 från fastighetsägaren:

"...Tror ni det skulle vara möjligt att någon gång framöver stycka av en tomt enligt rutan (på dryga 800m2 vilket jag förstår är minimigränsen enligt byggplan) för att kunna uppföra en villa på den..."

Svar från Nykvarns Kommun 24 Aug 2020:



"Ja, jag ser inget som skulle kunna hindra en sådan avstyckning enligt bifogad skiss men det är Lantmäteriet som hanterar dessa typer av ärenden (avstyckningar inom detaljplanerat område)."

Det finns för detta i skrivande stund även en ansökan om avstyckning inskickad till Lantmäteriet. Med föreslagen förändring av detaljplan kommer vår plan inte längre vara möjlig, utan blir som vi tolkar det en förändring i strid med detaljplanen, varför vi önskar att fastigheten XX klassificeras om i föreslagen förändring av minsta fastighetsstorlek. Eller på annat sätt undantas kravet om minsta fastighetsstorlek för att möjliggöra denna avstyckning.

Vår förståelse av planändringens syfte, att bland annat hindra förtätning kring Turingeån, ser vi inte står i direkt konflikt med denna avstyckning då det sker i det avsedda områdets utkant och därmed blir relativt perifert i relation till den direkta miljön kring ån.

### **Kommunens kommentar**

Att den gällande planen vid köp av fastighet medger möjligheter till avstyckning är ingen garanti för att denna möjlighet alltid kommer finnas. Då en detaljplans genomförandetid har gått ut finns det möjligheter för kommunen att genomföra ändringar i planen. Den gällande planen i området är från 1949 och man ser nu behov av att införa vissa regleringar. I detta fall har förvaltningen fått i uppdrag att motverka ytterligare förtätning i området runt Turingeån som fortfarande kännetecknas av stora och luftiga fastigheter.

Efter samrådet har kommunen genomfört vissa ändringar på plankartan, bland annat har man tagit hänsyn till att det inom området har genomförts avstyckningar av fastigheter mot Dammstugevägen. Kommunens bedömning är att en sådan typ av avstyckning för den berörda fastigheten skulle skapa en mer sammanhållen struktur i området mot Dammstugevägen, och inte direkt påverka miljöerna kring ån. I granskningsförslaget har nya bestämmelser införts, den fastighet där denna typ av avstyckning inte är gjord kommer ha möjlighet till detta.

## ***Ej tillgodosedda synpunkter***

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda efter samråd:

Kommunen bedömer att alla synpunkter som inkommit under samrådet är tillgodosedda.