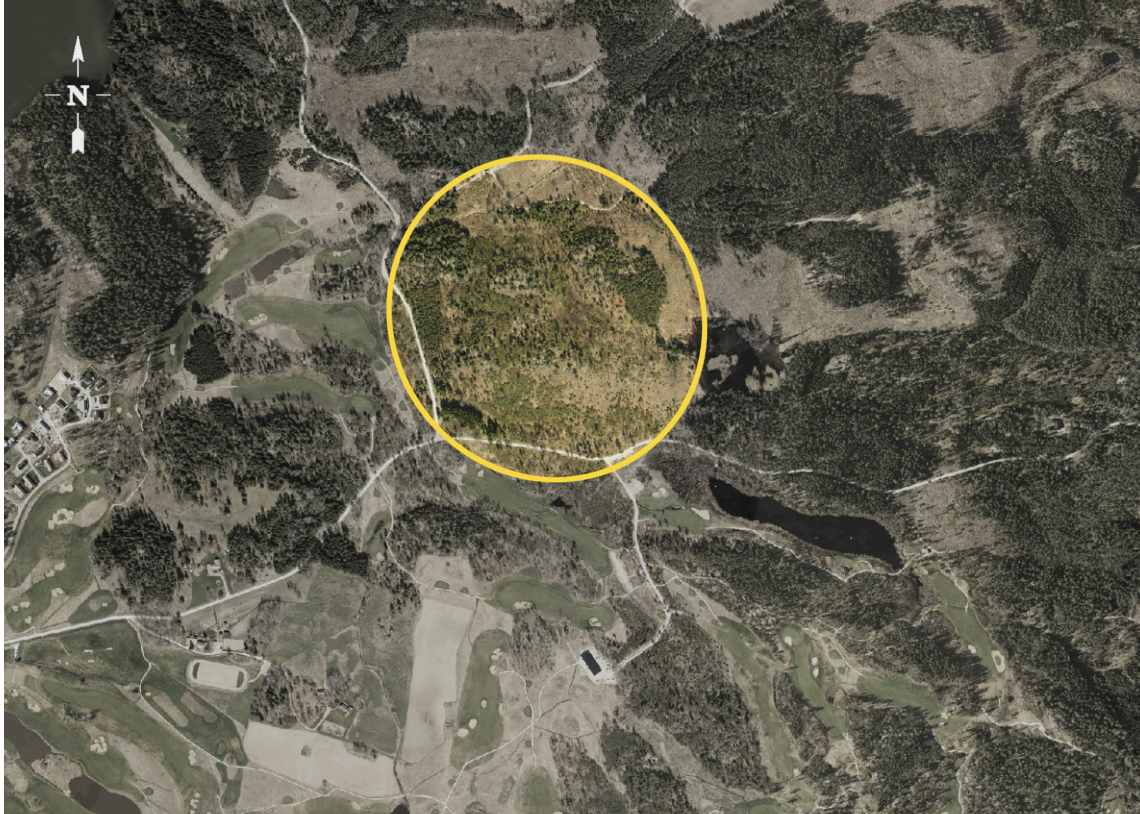




PLANPROGRAM

Dnr KS/014:120



PLANPROGRAM

Plannprogram för del av
Vidbynäs 1:19, Miare Backar
Nykarvans kommun



Programskede

Programskedet är valbart. Syftet med ett planprogram är att ange förutsättningar för planarbetet, uttrycka kommunens vilja och mål med planuppdraget, samt att i ett tidigt skede få ta del av berördas synpunkter. Efter programsamrådet avgörs om arbetet ska gå vidare med detaljplan för hela eller delar av programområdet.

Kommunen kan också efter programsamrådet bestämma att inte gå vidare med en detaljplan för området.





INNEHÅLL

INLEDNING	6
Syfte och huvuduppdrag	6
Plandata	6
AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN.....	6
Hushållningsbestämmelser 3-4 kap. MB.....	6
Miljö kvalitetsnormer 5 kap MB.	6
Övriga förordnaden.....	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Översiktligaplaner.....	7
Detaljplaner	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan och MKB.....	7
Kommunala beslut.....	7
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANFÖRSLAG.....	8
Natur.....	8
Geoteknik och radon.....	9
Befintlig bebyggelse.....	9
Service och mötesplatser.....	9
Arkeologi och kulturmiljö.....	9
GATOR OCH TRAFIK.....	10
Gator	10
Järnväg.....	10
Gång- och cykelväg.....	10
Kollektivtrafik.....	10
Parkering.....	11
FRIYTOR.....	11
Lek och rekreationsområden.....	11
Vattenområden.....	11
TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	11
Vatten och avlopp.....	11
Dagvatten.....	11
El och tele.....	12
Avfallshantering.....	12



HÄLSA OCH SÄKERHET	12
Buller	12
Förorenade områden	12
Transport av farligt gods	12
GEMONFÖRANDEFRÅGOR	12
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	12
Avtal.	12
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	13
Ekonomiska frågor	13
Lantmäteriförrättningar	13
Avgifter	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	13



INLEDNING

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planprogrammet är att pröva förutsättningar för en utbyggnad med cirka 300 bostäder, en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer. Det kan innebära en- eller tvåbostadshus i en eller två våningar, radhus, kedjehus eller flerbostadshus upp till 4-5 våningar. Tomtstorleken kan komma varieras beroende på terrängen, topografi, naturvärden och bebyggelsestyp. Sprängning och fyllning av området i stor omfattning är inte önskevärde.

Planprogrammet har föregåtts av en ansökan om planbesked. Kommunstyrelsen har bedömt enligt beslut §90 Protokoll 2014-06-03 att upprätta ett planprogram där förutsättningar för fortsatt arbete utreds.

PLANDATA

Programområdet ligger norr om Nykarvans tätort och E20 vid Vidbynäs golfbana ute på landsbygden mellan Turinge och Kämsta/Stängarö, cirka 3,5 kilometer (fågelväg) från Nykarvans Centrum. Planområdet har en svag koppling till Turinge samhället via golfklubbshus och radhus området som byggdes 2017/18. Jordbrukslandskap Kämsta ligger en bit ifrån programområdet utan en naturlig koppling. Området är idag obebyggt och större delen av området består av skog. En mindre sjö, Miaren, finns i närheten till Programområdet samt en del sammanhängande våtmarksområde, värdefullt ur naturhänseende. Programområdets omfattning är ca 70 ha. Hela området ägs av Vidbynäs golfanläggning AB och företräds av Bo Olsson. Kommunen äger ingen mark i området.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER, 3-4 KAP

MILJÖBALKEN

Förvaltningen bedömer att bestämmelserna i 3:e och 4:e kapitlet i miljöbalken tillgodoses i programförslaget och att miljö kvalitetsnormer enligt 5:e kapitlet i miljöbalken iakttas.

Inga riksintressen berörs. Inom området finns dock ett antal fornlämningar. En arkeologisk utredning för området har tagits fram av Riksantikvarieämbetet.

MILJÖKVALITETSNORMER, 5 KAP MILJÖBALKEN

Om markavvattning skulle bli aktuellt krävs dispens och tillstånd för detta av Länsstyrelsen.

ÖVRIGA FÖRORDNANDEN

Området berörs inte av några övriga förordnanden, t.ex. 7 kap miljöbalken (naturvårdsförordnanden, vattenskydd, naturminnen, rödlistade arter, biotopskydd m.m.). Strandskydd gäller för sjön Miaren på 100 meter.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Området ligger i närheten till ett område som är utpekade för bostäder med inslag av verksamheter och service. Programområdet själv är inte utpekade i gällande Översiktsplan 2014 för bostadsbebyggelse.

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPÅN

Den gällande Bostadsförsörjningsprogram 2017-2021 stödjer ett mindre byggande av bostäder inom närområdet som har byggts enligt gällande detaljplan Nr: 054 (Laga Kraft 2016-10-25).

DETALJPLANER

Programområdet saknar gällande detaljplaner.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN OCH MILJÖ- KONSEKVENSBESKRIVNING

En behovsbedömning om betydande miljöpåverkan har tagits fram i samband med planprogrammet (daterad 2017-10-24, bilagas) och kommit fram till att ett genomförande av en detaljplan för Vidbynäs 1:60 kan antas medföra betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6:11-6:18 ska därför göras i samband med eventuell fortsatt detaljplanläggning av området.

KOMMUNALA BESLUT

Kommunstyrelsen beslöt 2014-06-03, § 90, Dnr KS/2013:403, att ge miljö- och samhällsbyggnadsavdelningen i uppdrag att pröva detaljplan för nytt bostadsområde i anslutning till Vidbynäs Golfanläggning.

Planprogrammet upprättas enligt PBL 2010:900 med dess lydelse från 2 januari 2015.

FÖRUTSÄTTNINGAR

NATUR

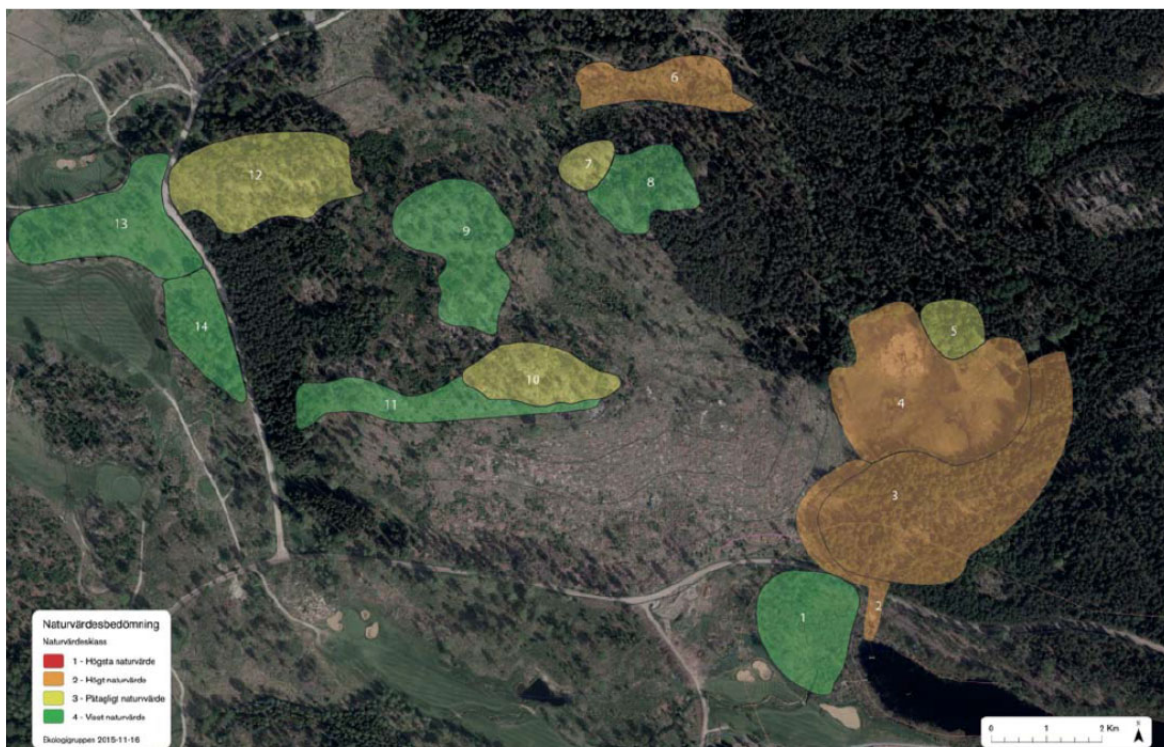
Mark och vegetation

Naturvärdena består främst av hållmarkstallskog och två våtmarker, en stor och en liten. I den stora våtmarken finns flera grod- och kräldjursarter bland annat större vattensalamander och åkergroda som lyder under artskyddsförordningen § 4, 5 och 7 samt mindre vattensalamander, vanlig padda och snok som lyder artskyddsförordningen § 6. Hänsyn ska tas till dessa arter. Några kräver dispens från Länsstyrelsen om deras livsmiljö förändras.

Ingen av dessa arter bedöms kunna bli missgynnade av byggplanerna, då den eventuella exploateringen kommer inte sker där dessa arter finns. Men eventuella förändringar av våtmarken kan föranleda behov av dispens. Våtmarken kunde vid en exploatering av området utgöra en viktig del i gestaltningen av rekreations- och naturmiljöer. Diskussioner



har förts om att återföra vattennivån till tidigare nivåer. Utloppet nedströms har dämats upp av bäver, vilket kan vara positivt.



Naturvärdeskarta med värdekärnor för biologisk mångfald.

Åkermark

Åkermark finns inte i programområdet.

Landskapsbild

Programområdet upplevs i första hand av lokala besökare. De flesta besökare upplever programområdets landskap från grusvägar i närområdet och golfbanan. Konsekvenser för upplevelsevärdena kan vara negativa då den kommande bebyggda miljön har ingen koppling till det stora sammanhanget eller den lokala bebyggda miljön i Turinge.

Geoteknik och radon

De geotekniska förhållandena bedöms vara god för en exploatering av området men en geoteknisk utredning bör göras för området i samband med eventuell fortsatt planering för att undersöka markförhållanden och föreslå grundläggningsteknik inom kvartermark för bostäder och för planerad gatu- och va-utbyggnad. Området är inte påverkat av någon kraftledning.

Marken klassificeras som normal när det gäller radon. Byggnader skall uppföras radonsäkra om inte en lokal undersökning visar att gränsvärden för radon underskrids.



BEFINTLIG BEBYGGELSE

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom programområdet. I anslutning till området söderut finns Vidbynäs golfbanan med klubbhus och restaurang och en blandad befintlig bostadsbebyggelse i form av småhus, radhus och lägre flerbostadshus.

SERVICE, SKOLOR OCH MÖTESPLATSER

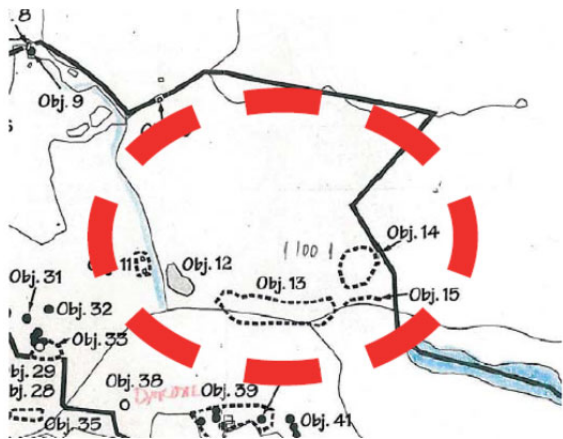
Förutom ett par befintliga restauranger och golfklubbhus där finns ingen service i området eller närområdet. I Nykarvans centrum, som ligger ca 4,5km från programområdet, finns ett stort utbud av handel och mötesplatser, offentlig och kommersiell service. Från programområdet är det ca 4,5-5 km till förskola och grundskola.

En förskola behöver byggas i samband med exploateringen. Mark ska reserveras inom planområdet eller närområdet Turinge för förskola ändamål.

ARKEOLOGI OCH KULTURMILJÖ

Det finns en hel del fornlämningar inom programområdet och i områdets närhet. En arkeologisk utredning, Riksantikvarieämbetet rapport 2002:17 har utförts.

De förhistoriska och historiska lämningarna i Vidbynäs och Värsta om människors livsrum i Turinge under närmare fem tusen år. Under denna långa tid har landskapet genomgått stora förändringar, från ett skärgårdslands med vidsträckt fjärdar till 1900-talets åkerbruk med täckdikade åkrar omgivna av skogsmark med timmervägar och vändplatser. För att bättre förstå de kulturhistoriska sammanhangen och värden som gravar, boplatser, älvkvarnar, kolmilor och torp utgör bör man försöka anlägga ett samtida perspektiv.



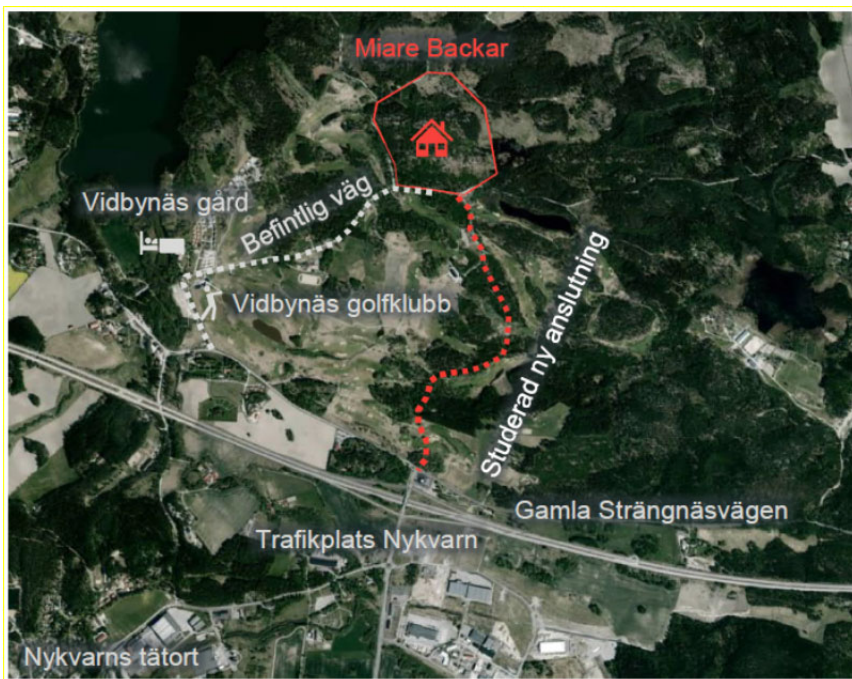
Fornlämningar inom planprogramsområdet



GATOR OCH TRAFIK

GATOR

Efter programsamrådet har en trafikanalys genomförts som utrett två alternativa infartsvägar. Alternativ 1. Som innebär kvalitetsförbättringar på nuvarande vägstruktur via Kämstavägen förbi Vidbynäs golfklubb, samt Alt 2 som innebär en ny gatusträckning på och intill golfbanans östra delar. Se röd sträckning i bild.



Analysen visar att det finns problematik med vilket alternativ man än väljer, men förespråkar alternativ 2 eftersom fullgod vägstandard för framtida kollektivtrafik inte bedöms kunna uppnås längs delar av befintlig väg (Alt 1).

Det slutliga valet av tillfartsvägens sträckning (alt 1 eller 2) och standard påverkas av:

1. Planeringens omfattning, dvs antalet bostäder och annan föreslagen markanvändning.
2. Behov av utlokaliserad förskola => krav kommunalt huvudmannaskap
2. Avsikt gällande huvudmannaskap, kommunalt huvudmannaskap innebär att vägar skall utföras enligt kommunal standard.
3. Om området avses försörjas eller förberedas för framtida försörjning med kollektivtrafik, ställer krav på vägsektioner, hållplatser och framkomlighet.

Trafikanalysen visar även att oberoende av projektets omfattning kan ny trafiklösning komma att krävas vid anslutning mot Järnavägen (Väg 509) med anledning av tillkommande trafik. Utredaren föreslår en cirkulationslösning. Trafikverket är dock vägens huvudman och ansvarar för framtida utformning.

Utredaren har även föreslagit åtgärder för problematiken på fart E20.





GÅNG- OCH CYKELVÄG

I samband med en utbyggnation av området ska Kämstavägens standard från Turinge kyrka till programområdet höjas och en separat cykelväg byggas. Inom programområdet och närområdet kan mark behöva reserveras för att möjliggöra utbyggnad av separat gång- och cykelväg till Turinge kyrka utmed väg 576.

KOLLEKTIVTRAFIK

Befintlig busshållplats ligger ca 1,5 km från programområdet vid Turinge kyrka. Busslinjerna 780 och 782 har förbindelse med Södertäljes och Nykvärns stationer för pendeltåg samt regionaltåg. Att dra en busslinje in i området är idag inte aktuell. Trots det ska vissa vägar vara dimensionerade för att tillåta en busslinje i framtiden då antal bostäder ökar.

PARKERING

Parkering för bostäderna förutsätts ske på respektive tomtmark.

LEK OCH REKREATIONSOMRÅDEN

Goda förutsättningar finns för lek och rekreation inom området. I områdets närmaste omgivningar kommer det att finnas gott om naturmark och skogsmark.

VATTENOMRÅDEN

Området ligger i avrinningsområdena för ytvattenförekomsterna Turingen och Turingean och som båda har måttlig ekologisk status. Sjöarna Miaren- Mindalsjön-Lundesjön-Ånastjön-Norra Måsnaren utgör tillsammans med Kämstasjön ett stort sammanhängande våtmarksområde, mycket värdefullt ur naturhänseende. Sjöarna är näringsrika och bevuxna med vass. Tillrinningsområdet omfattar främst odlingsmarken norr om våtmarkskomplexet som annars i huvudsak omges av blandskog omväxlande med rena löv- och granbestånd. Området har ett rikt fågelliv. Dikning, invallning eller förorenande utsläpp som ytterligare påskyndar igenväxningen är exempel på åtgärder som inte är förenligt med naturvårdsintresset.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VA

En översiktlig kapacitetsutredning är genomförd vilken visar att de ledningar som idag försörjer golfbanan och intilliggande bostäder inte ensamt kan försörja även Miare backar om omfattningen medför 300 tillkommande bostäder. Ytterligare anslutning krävs från huvudledning längs gamla Strängnäs vägen och utredaren föreslår anslutning öster om Trafikplats Nykvärn. På grund av höjdskillnader kommer även en lokal vattenreservoar krävas.

DAGVATTEN

Utgångspunkten i dagvattenhanteringen är att varken dagvattenflödet eller mängden föroreningar från området ska öka efter exploateringen. Området ska klara kraftiga skyfall



(100-årsregn). Kommande detaljplan som innebär en ökad andel byggbar yta, högre andel hårdgjord yta samt förmodade ökade trafikrörelser inom området kan innebära att mängden föroreningar i dagvattnet ökar.

Omhändertagande (rening) eller fördröjning av dagvatten ska ske på den egna fastigheten, företrädesvis med infiltration (LOD) och därefter genom fördröjning.

I programområdet utförs utjämningsdammar med öppen vattenyta med bräddning till öppet dike söder om programområdet. Rening krävs om dagvatten leds till sjön Miaren. En omfattande dagvatten utredning kommer utföras i samband med eventuell fortsatt planering av området.

EL/TELE

Nya transformator-/nätstationer för elförsörjning av området tillkommer inom eventuellt planområde. Det är Telge Energi som är ledningsägare av el och bredband.

AVFALLSHANTERING

Avfall hanteras enligt kommunens avfallsplan. Troligen kommer flera olika system att finnas inom programområdet t ex ett antal miljöbodas med möjlighet där ett system med gemensam lösning för flerfraktionssortering (källsortering) för bostäder.

Plats för miljöstation för övrigt avfall så som farligt avfall, grovsopor med mera planeras i sydvästra delen av programområdet.

BULLER

En trafikbullerutredning har gjorts 2016-04-04 av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB för att utreda hur mycket bullret från E20 påverkar området. Andra bullerkällor är en närliggande modellflygbana och skyttebana. Ljudnivåerna inom området är dock lägre än riktvärdena för alla tre bullerkällorna.

FÖRORENADE OMRÅDEN

Några kända förorenade områden finns inte inom planområdet.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS

Farligt gods transporteras på E20. Några särskilda skyddsåtgärder föreslås inte, eftersom leden ligger på tillräckligt stort avstånd.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Då samhällets viktiga punkter, förskolor t.ex, kommer ligga inom området ska vägar intill området och även en del vägar inom området ha kommunalt huvudmannaskap. Kvartersgatorna inom området kan bli enskilda gator med enskilt huvudmannaskap. En



Samfällighet bildas med de kommande fastighetsägarna inom området som ansvarar för kvarterersvägar samt naturmark inom området. För de kommunala vatten- och avloppsledningarna, inklusive dagvatten ledningar och anläggningar blir huvudmannskapet kommunalt.

AVTAL

Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal upprättas mellan exploatören och kommunen vid eventuell planläggning av området. Det innebär att exploatören ska stå för kostnaderna för kommunens planarbete och nödvändiga utredningar som behövs.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas med fastighetsägarna och kommunen vid eventuell planläggning av området. Det ska bland annat reglera att exploatören står för exploateringskostnaderna, d.v.s. kostnaden för utbyggnaden av gator, dagvatten anläggningar, med mera i området. Ett VA-avtal med kommunens VA-förvaltning kan tillkomma.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

EKONOMISKA FRÅGOR

Eventuella kostnader för anläggande och iordningställande av fysiska anläggningar inom såväl allmän plats som kvarterersmark, t.ex. vägar, nya ledningar, flytt av ledningar, grönområden, hantering av dagvatten, stabilisering av mark ska bekostas av exploatören.

Drift kostnader för eventuella allmänna platser ligger hos kommunen.

LANTMÄTERIFÖRRÄTTNINGAR

Eventuella kostnader för fastighetsbildning bekostas av exploatören.

AVGIFTER

Ingen planavgift tas ut i samband med exploateringen av området. Eventuella avgifter för VA-anlutningar bekostas av exploatören eller kommande markägare.

ÖVRIGT

UTREDNINGAR

Arkeologisk utredning av Vidbynäs och Värsta UV mitt, Rapport 2002:17, Riksantikvarieämbetet.

Naturvärdesinventering, Miare Backar
2015-11-20 Ekologigruppen

Bullerutredning för detaljplan
2016-04-04 Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB



Trafikanalys, Vidbynäs 1:19
2020-08-27, WSP

Enkel konsekvensutredning för VA och trafik, Miare backar
2018-05-04, Stadsbyggnadsteknik

Behovsbedömning
2017-10-24, Nykvarns kommun

Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun

Eva Nordh
Tf Samhällsbyggnadschef

Martin Mansell
Planchef