



Samrådsredogörelse

Planprogram för Miare Backar, del av fastigheten Vidbynäs 1:19

Dnr: KS/2013:403

Indledning

I samrådsredogörelsen sammanställs synpunkter som inkommit under samrådstiden tillsammans med kommunens svar på hur synpunkterna beaktas i den fortsatta hanteringen av planärendet.

Hur samrådet har bedrivits

Programsamrådet har pågått under tiden 2019-02-20 till och med 2019-03-20.

Trafikförvaltningen Region Stockholm begärde den 2019-03-20 om förlängd svarstid till den 2019-03-27.



Inkomna synpunkter

Under granskningstiden inkom 30 st skriftliga yttranden.

Myndigheter och verk

1. Länsstyrelsen	2019-04-02	Erinran
2. Lantmäteriet	2019-03-21	Erinran
3. Trafikverket	2019-03-20	Erinran
4. Trafikförvaltningen Region Sthlm	2019-04-03	Erinran

Förvaltningar

5. Utbildningskontoret	2019-02-25	Erinran
6. Trafikenheten	2019-03-20	Erinran
7. Miljöavdelningen	2019-03-18	Erinran

Företag och verksamheter

8. Skanova	2019-03-08	Erinran
9. PostNord	2019-03-05	Ingen erinran
10. Telge	2019-03-20	Erinran

Organisationer och föreningar

11. Friluftsförbundet	2019-03-13	Erinran
12. Naturskyddsföreningen	2019-03-10	Erinran
13. Jägarnas riksförbund Nykvarn/Södertälje	2019-03-19	Erinran

Politiska partier

14. Liberalerna	2019-03-20	Erinran
-----------------	------------	---------

Sakägare

15. Vidbynäs Anläggning AB	2019-03-20	Erinran
16. Selebos Häradsallmänning	2019-03-06	Erinran



Samfälligheter utanför programområdet

17. Kämstavägens samfällighetsförening	2019-03-20	Erinran
18. Kranglans vägsamfällighet	2019-03-19	Erinran

Privatpersoner

19. Privatperson 1	2019-03-06	Erinran
20. Privatperson 2	2019-03-07	Erinran
21. Privatperson 3	2019-03-13	Erinran
22. Privatperson 4	2019-03-13	Erinran
23. Privatperson 5	2019-03-13	Erinran
24. Privatperson 6	2019-03-17	Erinran
25. Privatperson 7	2019-03-18	Erinran
26. Privatperson 8	2019-03-20	Erinran
27. Privatperson 9	2019-03-20	Erinran
28. Privatperson 10	2019-03-20	Erinran
29. Privatperson 11	2019-04-01	Erinran

Nedan följer en sammanfattning av inkomna synpunkter under programsamrådet.



Myndigheter och verk

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Den föreslagna bebyggelsen ligger utanför den bebyggelsestruktur som redovisas i den regionala utvecklingsplanen, RUF5 2050. Regionplanens intention är att bostäder i första hand ska lokaliseras till Nykvarns tätort. Det framgår också tydligt av RUF5 2050 att regionen inte prioriterar kollektivtrafik för nya bostadsområden utanför den utpekade bebyggelsestrukturen.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att föreslagen bostadsutbyggnad inte stämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Ifall kommunen ändå väljer att gå vidare med planläggningen är det ett flertal frågor som kommunen behöver klargöra för att säkerställa markanvändningens lämplighet.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL, att kommunen i fortsatt planering behöver redogöra för att strandskydd inte upphävs i strid med bestämmelserna i 7 kap. miljöbalken, visa hur miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken kan följas samt säkerställa att bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till människors hälsa och säkerhet avseende markstabilitet och översvämningrisker.

Strandskydd

Strandskyddat område om 100 meter från sjön Miaren berörs. Kommunen behöver i det fortsatta planarbetet beskriva hur strandskyddet avses hanteras. Om strandskyddet avses att upphävas i kommande detaljplan ska tillämpliga särskilda skäl presenteras samt en bedömning hur ett upphävande är förenligt med strandskyddets syften.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

I området finns för närvarande två våtmarker som kan komma att påverkas negativt vid en bostadsutbyggnad i närheten. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att våtmarker fyller viktiga ekosystemtjänster, bland annat att de kan rena och fördröja vatten samt infiltrera ytvatten till grundvattenmagasin. Därför är det viktigt att bibehålla funktionaliteten i våtmarken vid tillkommande bebyggelse i dessa områden.

Ökade flöden kan komma att innebära negativa effekter på yt- och grundvatten, vilket kommunen behöver studera och rapportera under fortsatt planarbete. Kommunen anger i programmet att en dagvattenutredning ska tas fram till plansamrådsskedet. Kommunen behöver i denna inkludera och relatera till våtmarkernas funktionalitet.

Hälsa och Säkerhet

Markstabilitet

Av plan- och bygglagen följer att det åligger kommunen att utreda markens lämplighet



utifrån bland annat risken för ras och skred. Kommunen behöver ta hänsyn till att de geotekniska egenskaperna kan komma att ändras i ett framtida blötare och varmare klimat. I detaljplanen ska det vara klart att markanvändningen är lämplig utifrån geotekniska aspekter och med vilka motiv kommunen gör denna bedömning. Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden i området till viss del lera, vilket kan föranleda risk för ras och skred. Kommunen behöver utreda riskerna för ras och skred i kommande planskede.

Översvämning och skyfall

Länsstyrelsen har tagit fram en lågpunktskartering för länet som visar var i landskapet vatten kan ansamlas vid kraftig nederbörd. Karteringen visar att vatten kan ansamlas främst i norra och södra delarna av programområdet. Lågpunktskarteringen kan användas som aktsamhetskarta där kommunen sedan kan göra en mer detaljerad kartering över problemområden. Resultatet bör ligga till grund för planens utformning, exempelvis genom höjdsättning av bebyggelsen. Länsstyrelsen vill även passa på att meddela att våra rekommendationer gällande hur risken för översvämning till följd av skyfall behöver hanteras i den fysiska planeringen finns tillgänglig på vår webbplats.

Frågor av betydelse för programmets genomförbarhet

Fornlämningar

Kännedomen om fornlämningar och övriga kulturhistoriska lämningar inom planområdet baseras på en arkeologisk utredning från 2002. Sedan dess har kulturmiljölagen delvis förändrats och bland annat därför ger utredningen inte tillräckligt underlag för att det ska vara möjligt att bedöma planprogrammets påverkan på kulturmiljön. Av utredningsrapporten framgår även att ett centralt beläget avsnitt, Vidbynäs 1:16 och 1:17 undantogs från den arkeologiska utredningen, p.g.a. andra fastighetsägare och att denna del vid en eventuell exploatering behöver kompletteras med en arkeologisk utredning. Länsstyrelsens sammantagna bedömning är därför att det krävs en kompletterande arkeologisk utredning.

Rådgivande synpunkter

Relation till översiktlig planering

Planprogrammet föreslår en relativt stor utbyggnad med 300 bostäder. Det ligger relativt långt ifrån kommunal service, befintlig busshållplats och vägnätet har låg standard. Området ligger utanför de av kommunen i översiktsplanen utpekade bebyggelsestråken och områden för utbyggnad av bostäder.

I kommunens översiktsplan på s. 51 anges att skolor ska placeras strategiskt nära barnen med trygga och säkra skolvägar. Framtidens skolor organiseras med både kvalitet och kostnadseffektivitet i verksamheten.

Det planerade området har 1,5 km till närmaste busshållplats och 4,5 km till Nykarvans centrum där övrig samhällsservice inklusive skola finns. En förskola planeras men för skolbarnen kommer skolskjuts att krävas.



Området hyser fornlämningar och det finns naturvärden främst knutna till hållmarkstall och förekomster av sjö, våtmarker och småvatten i landskapet. En utbyggnad av flera hundra bostäder, varav bland annat flerbostadshus i 4-5 våningar, i detta område skulle förutom en omvälvande karaktärsförändring av landskapet utan sammanhang med omgivningen bland annat innebära utökat bilberoende och – användande vilket vare sig ligger i linje med miljömålen eller principerna som lagts fast i regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, RUF5 2050.

Trafik

Områdets boende kommer i stor utsträckning att vara hänvisade till att köra bil. På sidan 10 i planprogrammet står det att kommunen räknar med ca 1200 trafikrörelser per dag vilket skulle innebära en betydande ökning av belastningen på påfarten till E20. Länsstyrelsen delar Trafikverkets uppfattning att det är angeläget att trafikpåverkan på de statliga vägarna utreds i det kommande planarbete. Trafikutredningen bör utgå från Trafikverkets Basprognos 2040.

Undersökning/Behovsbedömning

Nya regler i 6 kap. miljöbalken trädde i kraft den 1 januari 2018. Enligt övergångsbestämmelserna ska planer och program som påbörjats före 1 januari 2018 handläggas och bedömas enligt äldre föreskrifter (Övergångsbestämmelser miljöbalken 2017:955). Länsstyrelsen anser att det är otydligt när planuppdrag gavs och när planarbetet påbörjades.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att en MKB kan komma att bli aktuell. Med anledning av områdets höga natur- och kulturmiljövärden samt det faktum att förslaget avviker från översiktsplan och regional planering, bör MKB:ns huvudsakliga inriktning vara att utreda alternativa lokaliseringmöjligheter.

2. Lantmäteriet

Vägen till området

Vägen till området utgörs av en gemensamhetsanläggning som för-valtas av en samfällighetsförening. På s. 10 nämns att standardhöjning av vägen behövs. I arbetet med att ta fram planen måste kommunen fundera kring hur denna standardhöjning är tänkt att ske och vad som ska ske med gemensamhetsanläggningen. Ska en gemensamhetsanläggning agera som matarväg till ett nytt bostadsområde med kommunalt huvudmannaskap? Ska deltagande fastigheter stå för standardhöjningen?

3. Trafikverket

Riksintresse för kommunikationsanläggningar

Planprogramområdet ligger ca två kilometer från E20. Vägen är utpekad som riksintresse för kommunikationer och ska därmed skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Riksintresset omfattar samtliga delar av anläggningen



och eventuella framtida utbyggnadsbehov. Trafikverket anser att det tydligt bör framgå av planprogrammet hur riksintresse E20 kan komma påverkas av framtida exploatering. E20 tillhör det nationella stamvägnätet och har en betydande funktion för såväl långväga som daglig trafik, godstransporter och kollektivtrafik. E20 är dessutom utpekat som primär ransportled för farligt gods.

Trafikpåverkan

Trafikverket anser att det är angeläget att trafikpåverkan på de statliga vägarna utreds i det kommande planläggningsarbetet. Trafikutredningen bör utgå från Trafikverkets Basprognos 2040.

Det föreslagna planområdet är lokaliserat utanför Nykvarns tätort och det är 4,5 kilometer till närmaste förskola, grundskola, handel och service. Trafikverket anser att det är av stor betydelse kommunen i tidigt skede planerar för att utveckla gång- och cykelkopplingar till viktiga målpunkter. För att det ska finnas alternativa färdmedel jämte biltrafik är även tillgängligheten till kollektiva färdmedel betydande.

3. Trafikförvaltningen Region Stockholm

Övergripande synpunkter

Planprogrammet för Miare Backar ligger inom det som i RUF5 2050 anges som landsbygd, skärgård och övrig mark. I dessa områden bör ny bebyggelse planeras i anknytning till redan bebyggda områden. Utspridd bebyggelse bör undvikas. Bebyggelsen ska planeras så att hållbara tekniska försörjningssystem kan uppnås. Området bedöms inte ge förutsättningar för en god energiförsörjning och avfallshantering.

Region Stockholm betonar vikten av att anpassa bebyggelsen efter värdefulla natur- och kulturmiljövärden. Exploatering på jordbruksmark bör undvikas, särskilt på naturbetesmark och åkermark med klass 3 -5 i åkermarksgraderingen. Region Stockholm ser positivt på att hänsyn tas till de två våtmarkerna i Miare Backar.

Planens möjliggörande av hållbart resande

Programområdets läge 2 km från befintlig busstrafik ger inte förutsättningar för kollektivt resande till och från området. Trafikförvaltningen vill lyfta vikten av att tillkommande bebyggelse i Nykvar lokaliserar inom lämpligt gångavstånd till befintlig kollektivtrafik för att ge förutsättningar både för hållbart resande och för att öka utbudet av kollektivtrafik vid dessa hållplatser.

Det är önskvärt att kommunen för ett resonemang om kombinationsresor med cykel och kollektivtrafik samt hur cykelinfrastrukturen kopplar mot kollektivtrafikens knutpunkter. Även resonemang kring infartsparkering bör föras i programmet.



Förvaltningar

5. Utbildningskontoret

Med en utbyggnad med 300 bostäder, kan vi anta att Nykvarns kommun kommer att behöva tillgodose förskola eller skola för 450 nya barn. Avstånd till nuvarande förskola och skola är 4,5-5 km. I planprogrammet räknar man med att en förskola behöver byggas i samband med exploateringen. Utbildningskontoret anser att det behöver utredas om en förskola räcker men även om en ny skola behövs i anslutning till området eller på den sidan av motorvägen.

I lokalförsörjningsplanen för skolor och förskolor som är under framtagande, finns inte detta område med. Utbildningskontoret anser att lokalförsörjningsplanen bör revideras och att planprogrammet för Miare Backar då tas med.

6. Trafikenheten

Under 2018 gjordes en Enkel konsekvensutredning för VA och Trafik, för Miare Backar. I den står det att det är olämpligt att tillföra mer trafik än nödvändigt med hänsyn till den befintliga trafiksituationen via Kämstavägen över Vibynäs. Utredningen tar även fram ett tredje förslag som innebär en ny trafiklänk norrut från Gamla Strängnäs vägen. Som kan vara ett bättre alternativ än dom som beskrivs i Planprogrammet för Miare Backar.

Bra att belysa att det kommer bli en väsentlig ökning av trafik av vår redan hårt belastade trafikplats 140 Nykvarn.

7. Miljöavdelningen

Kollektivförbindelser

Programområdet ligger inte i anslutning till buss eller annat kollektivt transportmedel. Planer på att dra in buss i området finns inte enligt planprogrammet. I kommunens antagna miljöprogram anges: *"Kollektivförbindelser mellan områden och till omgivande målpunkter är ett krav vid samlad bebyggelse. Ny samlad bebyggelse ska ha tillgång till busshållplats inom 500 meter"*. Dessa krav uppfylls inte i det föreslagna planprogrammet. Programförslaget är inte förenligt med det av kommunfullmäktige antagna miljöprogrammet och bidrar inte till en hållbar utveckling för Nykvarns kommun.

Trafikbelastning

Planprogrammet anger att antal bostäder kan uppgå till 300 stycken. Avståndet till centrum och skola anges till 4,5-5 km. Med tanke på att det i dagsläget inte finns några planer på kollektiva färdmedel innebär detta att samtliga transporter och resor in i området förväntas ske med bil. Enligt programförslaget innebär detta en ökad trafikbelastning av ca 1200 st trafikrörelser/dygn. I beräkningen ingår 4 resor per bostad och dygn, vilket upplevs lågt räknat. Transporter för samhällsnyttig service, såsom posthantering, renhållning, snöröjning osv. ingår inte i uppskattningen. Sammantaget anses inte planprogrammet förenligt med kommunens miljöprogram, Sveriges miljömål eller en hållbar utveckling.



Miljö kvalitetsnormer för vatten

Programmet påverkar vattenförekomster med miljö kvalitetsnorm, påverkan på denna bör utredas.

Förändringar i vattenflöden från området

Eventuella åtgärder i programområdet får inte innebära negativ förändring i vattenflödena till och i de våta områdena i de angränsande våtmarksområdena.

Företag och verksamheter

8. Skanova

Skanova har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet.

Åtgärder för nya serviser för att kunna ansluta området till Skanovas nät förväntas meddelas, möjliggörs och bevakas under lednings-samordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge, tvingas undanflyttningsåtgärder att vidtas eller skydda telekablar förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

10. Telge

Markjuridik

Inom berört område finns markkabel för högspänning samt en befintlig nätstation (NST) så det är viktigt att u/E-område reserveras i kommande plan. Mindre kommentar är att på sidan 2 (1) bör ”plannprogram” korrigeras och på sidan 12 (11) står det att ”Det är Telge Energi som är ledningsägare av el och bredband”, först så är det Telge Nät inte Telge Energi, sedan då det är fortfarande är oklart hur stadsnätet får agera i Nykarvans kommun, så frågan är ifall det är lämpligt att skriva att Telge Nät är ledningsägare för bredband i området, då detta idag inte är säkerställt, dock ser Telge Nät mycket positivt till bredbandsutbyggnad ifall möjlighet ges. För alla typer av nyanslutning så skall ansökan till Telge Nät skickas in och detta bör regleras i exploateringsavtal eller tillhörande bilaga, ledningsavtalet avseende villkor mm.

Organisationer och föreningar

11. Friluftsförbundet

Eftersom det planerade området saknar rimlig anslutning till kollektivtrafik (1,5 km gångväg) anser vi att det är olämpligt för exploatering även ur denna synvinkel.



12. Naturskyddsföreningen

Vi anser att området är olämpligt för bebyggelseexploatering, då det ligger utanför tätorten.

Enligt Nykvärns antagna Miljöprogram, så skall ny samlad bebyggelse ha tillgång till Busshållplats inom 500 m. Närmaste hållplats är enl. planprogrammet 1,5 km från området.

Naturskyddsföreningen anser därför att förslaget ska avvisas.

13. Jägarnas Riksförbund Nykvarn/Södertälje

Landskapsbild

I programmet under rubrik Landskapsbild återfinns följande text. ”Konsekvenser för upplevelsevärdena kan vara negativa då den kommande bebyggd miljö har ingen koppling till det stora sammanhanget eller den lokala bebyggd miljö i Turinge.” Vi anser att det är ett faktum vilket troligtvis är en anledning till att området inte planlagts tidigare.

Buller

Under rubriken Buller nämns förutom trafikbullerutredningen två andra bullerkällor ett flygfält för modellflygning och en skyttebana (borde benämnas jaktskyttebana). Här anges endast att ljudnivåerna från dessa är lägre än riktvärden. Hur vet man att det stämmer om det inte utförts korrekta mätningar då verksamheten är igång? Trafikmätningen är utförd i början av april då har dessa verksamheter knappt påbörjats.

Området ligger relativt högt och när det avverkas för byggnationerna ökar bullervärdena mot vad de är idag. Oavsett om riktvärden för buller understigs föreligger en hög risk att de som bosätter sig i det tänkta området omedelbart börjar klaga på buller vilket osökt ger dessa verksamheter inskränkningar och i värsta fall nedläggning.

Politiska partier

14. Liberalerna

Överensstämmer ej med kommunens översiktsplan

Programområdet är inte utpekade i gällande Översiktsplan 2014 för bostadsbebyggelse.

Översiktsplan 2014 anger att den nya bebyggelsen ska koncentreras till de utpekade utbyggnadsstråken och Nykvärns tätort vilket främjar en hållbar samhällsutveckling. Ökningen i antal bostäder får konsekvenser för kommunens verksamheter.

Överensstämmer ej med kommunens bostadsförsörjningsprogram

I kommunens bostadsförsörjningsprogram anges att flerbostadshus ska prioriteras i kollektivtrafiknära lägen i tätorten. I RUF 2010 pekas 1200 meter från en station för spårtrafik ut som kollektivtrafiknära läge. Miare backar ligger 3,5 kilometer från Nykvärns centrum och har inte ett kollektivtrafiknära läge.

Den tillkommande bebyggelsen på landsbygden ska samlas i de stråk som kommunens



översiktsplan pekar ut och med närhet till kollektivtrafik. Dessa stråk ska förses med infrastruktur i form av kommunalt vatten- och avlopp, bredband via fiber och gång- och cykelvägar.

I Nyckvarns kommun finns Sundsviksstråket och Taxingestråket. Miare Backar omfattas inte av dessa stråk.

Sakägare

15. Vidbynäs Anläggning AB

Som markägare önskar vi framföra några kommentarer till det planprogram som nu varit ute på remiss. Det är dock ett antal detaljer i materialet som väckt en del oro på vår sida.

Efter de överenskommelser och avtal som vi 2013-2015 slöt med kommunen var tidsplan och arbets- och kostnadsfördelning tydligt angivna. Vi tog enligt avtalets arbetsplan fram allt material som från kommunen har begärts – de förseningar som under tiden uppstått, har förklarats med hänvisning till kommunens tunga belastning, men vi utgår från att överenskomna avtal gäller.

Vi är medvetna om att planarbeten inte utgör garantier för lyckosamt utfall för intressenter, men å andra sidan har vi via förfrågningar fått bekräftelser på att inga beslut i politiska nivå tagits som frångår avtalets intentioner. Vi har också utgått från att det pågående arbete som pågick medan ÖPn framtoogs skulle utgöra underlag för ÖP-gruppens arbete.

Begärda utredningar, offentliga möten med berörda grannar, framtagande av modell, illustration, sektioner och referensmaterial ingår som vår del i avtalet.

Låt oss dock i punktform ange faktorer som vi anar kan orsaka frågetecken.

1. Ett planprogram har som vi tolkar det bli till uppgift att som i vårt fall visa möjligheter och risker med en ny bebyggelse. Fördelar och nackdelar - förtydliganden av fördelar, och klarlägganden av hur riskfaktorer undgås, minimeras eller elimineras. Syftet med detta är att förtroendevalda och medborgare i demokratisk ordning ska få inblick och bas för en vägning av både för- och nackdelar. Största möjliga transparens – minimering av osäkerheter.

2. ...begreppet 'ute på landsbygden' på sid 6 ville vi i samtal med planhandläggaren ha justerat eftersom det här rör sig om ett bebyggelsestråk i direkt anslutning till golfen och den golfbebyggelse som inleddes för ett par decennier sedan. Bebyggelsestråket finns markerat i ÖP.

3. ...detsamma gäller formuleringen på sid 6 att 'området har en svag koppling till Turingesamhället'.



4. ...detsamma gäller formuleringen på sid 6: 'Programområdet samt en del sammanhängande våtmarksområde, värdefullt ur naturhänseende'.
Våra illustrationer och modell togs fram för att visa att projektet inte berör värdefulla skogsbestånd och våtmarksdelar. Illustrationerna visade också hur vattentrappor kan utgöra del i en strategi för dagvattenhantering och rikare fauna och flora.
5. ...detsamma gäller formuleringen på sid 6 att Kämsta ligger längre bort 'utan naturlig koppling' – vårt upplägg med bebyggelsestråk, handlar ju om att långsiktigt förstärka betingelserna för att Kämsta via vårt Miare Backar, golfens banor och byggnader och nya bebyggelsen vid Allén blir bättre och tryggare kopplat till Turinge
6. ...detsamma gällde formuleringarna under rubriken ÖVERSIKTSPLAN på sid 7. Texten består av två meningar som enligt oss sammantaget blir missvisande:
*1: ..."Området ligger 'i närheten till ett område' som är utpekad för bostäder med inslag av verksamheter och service" – missvisande eftersom det bebyggelsefingrar som kom med i ÖP går halvvägs in i planprogram-området.
**2..."Programområdet 'är själv inte utpekad' i gällande ÖP 2014 för bostadsbebyggelse" – missvisande.
7.detsamma gäller slutligen andra delen av formuleringen under rubriken LANDSKAPSBILD på sid 8: '...kommande bebyggelsemiljön har ingen koppling till det stora sammanhanget eller den lokala bebyggelsemiljön i Turinge'.
8. En parentes: Ärendet har på hemsidan fått beteckningen Vidbynäs 1:11, i akten rubriken Vidbynäs 1:19, och sedan inne i texten Vidbynäs 1:60 – det borde väl vara Vidbynäs 1:60?
9. Slutligen: Vår ambition har varit att med underbyggda kriterier för hållbarhet ta fram en bebyggelse som ska öka Nykvarns attraktion. Vi vill som alla kan förstå att golfen och dess kringliggande miljö ska vara något vi är stolta över. Kompletteringar inåt kan ge oss ett mer integrerat Nykvarn, bebyggelsestråk utåt kan ge boende- och verksamhetsytor för dem som vill bo och verka nära rik natur. I en fingerplan har man urbana kvalitéer längs stråket – och agrara/rurala kvalitéer tvärs stråket. Därav vår lansering med begreppet 'trädgårdsstad i skog'.
10. Planhantering ska enligt statliga direktiv inte dra ut på tiden som här blivit fallet. Vi har som golfklubb gjort allt som stått i vår makt att snabbt tillhandahålla begärda utredningar, etc. Vi har förståelse för att en kommun kan hamna i kapacitetsbekymmer.



16. Selebos Häradssällmanning

Denna omfattande byggnationen som föreslås i planprogrammet finner vi som en mycket stor risk för att brukandet av vår skog kommer att försvåras eller till och med omöjliggöras i området nära Miare Backar.

Vi ser mycket allvarligt på detta problem och vi kommer inte att acceptera inskränkningar i förfogandet över vår skog.

Samfälligheter utanför programområdet

17. Kämstavägens samfällighetsförening

Delar av programområdet har stora naturvärden, som allvarligt kan skadas av den omfattande exploatering som föreslås. I hållmarken finns exempelvis flera fridlysta växter såsom tibast och grön sköldmossa, vilka kan bli svårt att rädda då omfattande markarbeten måste genomföras för vägar, husgrunder, ledningsdragningar mm. I centrala delen av området ligger också en mycket värdefull våtmark, som hyser större och mindre vattensalamander, snok och padda, djur som måste skyddas enligt artskyddsförordningen. Det torde vara mycket svårt att förhindra negativ påverkan av dagvatten från de exploaterade delarna av planområdet. Vår slutsats är att området innehåller så stora och ömtåliga naturvärden att den diskuterade exploateringen inte borde kunna legaliseras och alltså inte komma till utförande.

Beträffande vägan slutningen till planområdet påpekas i programhandlingen följande; ”Österifrån kan programområdet också nås från Kämsta.”, samt illustrerar också Kämstavägens östra gren såsom anslutningsväg till området.

Om kommunen trots ovanstående bevarande- och skyddsintressen förespråkar en utbyggnad enligt ovanstående planprogram kommer det att behövas en utbyggnad och ombyggnad av hela Kämstavägen österut för att klara den trafikökning som även detta vägvagnsnitt mot Södertälje kommer att belastas av då östra grenen av Kämstavägen kommer att utnyttjas av de boende. Detta innebär att Nykvarns kommun måste ta över ombyggnaden av hela Kämstavägen samt driften av vägen. Kämstavägens samfällighetsförening kan inte acceptera att en ny stadsdel byggs efter vägen utan att kommunen tar över driften och underhållet.

18. Kranglans vägsamfällighet

Med anledning av utbyggnad av ovanstående område där Kranglanvägen bebyggs på bägge sidorna av vägen samt den stora trafikökningen från Kämstavägen samt från Sundsvik måste hela Kranglanvägen byggas om till en bättre standard för att klara trafikökningen som ett nytt bostadsområde innebär. Om utbyggnaden av området med en ny stadsdel kommer till stånd måste Nykvarns kommun bekosta utbyggnaden av hela vägen samt stå för underhåll och drift av hela vägen.



Privatpersoner

19. Privatperson 1

Att förstöra ett naturvårdsområde av denna storlek saknar motstycke i Nykvarns kommun! Kostnader för kommunalt vatten, vägar, belysning och transporter under byggnationen kommer att drabba folk som redan bor på området!

Sämsta förslaget jag sett på länge!!!

20. Privatperson 2

Anser att detta byggprojekt ej bör utföras i någon del av följande anledningar:

1. Ett sådant här byggprojekt passar inte in i denna gamla kulturbygd. Det skulle också slita hårt på den vackra men sköra Sörmlandsnaturen med sina vandringsleder och rastställen ,som redan nu är högt frekventerade av den stora mängden deltagare vid Vidbynäs golf o event mfl.
2. Störande ljud från skjutbanan och flygplatsen skulle skapa rättsliga problem (såsom Tveta skjutbana i S-Tälje) oljudet kommer också att öka mera när träden faller för byggnationen så fler i området får mer oljud.
3. Vägar och övrig infrastruktur är inte anpassade för sådan byggnation och kommer att i hög grad skapa problem för de boende i området.

21. Privatperson 3

Avvägning enligt Miljöbalken och Nykvarns översiktsplan

Miljöbalken

Föreslagen exploatering är inte förenlig med miljöbalken då åtgärdernas omfattning och natur har mycket stor inverkan på miljö och närområden.

Området runt Miaren är ett välkänt rekreationsområde för Nykvarnsborna med sin säregna natur. Föreslagen storskalig exploatering är inte förenlig med vad som stipulerats i miljöbalken.

Nykvarns översiktsplan

Enligt Nykvarns kommuns gällande översiktsplan (Daterad: 2014-05-20) är området ej utpekade som ett område där framtida exploatering kan ske, mao strider den mot översiktsplanen. För att exploatering öht skall komma på tal skall en ny översiktsplan tas fram och beslutas om i kommunen.

Detta har tjänstemännen på Nykvarns kommun redan observerat, men ingen vidare notering ges om detta i underlaget från kommunen. Vidare anges det även att bostadsförsörjningsplanen anger stöd för byggnation av ett mindre antal bostäder. Ett mindre antal bostäder är inte som föreslaget anger dvs 300 st.



Miljöfrågor

Miljöutredning

Utredningen i sak är sakligt och professionellt genomförd, dock så har endast 2 platsbesök gjorts. Författaren själv nämner att fler besök krävs för att mer grundligt kunna bedöma områdets värden och att detta bör genomföras. För att kunna göra en adekvat bedömning av samtliga arter inom området skall en inventering göras under ett helt år, med ett flertal platsbesök. Detta är i sak ej genomfört varpå den totala omfattningen av arter i området ej helt är utrett. Innan kommunen kan fatta beslut om att gå vidare med detaljplanering av området skall denna utredning genomföras. Vidare har ett antal rödlistade arter funnits inom området, bl.a. mindre och större salamander. En så pass kraftig exploatering som programmet beskriver kommer otvivelaktigt att påverka både den större vattensalamandeln och andra känsliga arter inom planområdet. Har Naturvårdsverkets åtgärdsprogram iakttagits?

Nyckelbiotoper har identifierats under inventeringen, en exploatering av området kommer utan tvekan få stor påverkan på miljön och verka negativt för nyckelbiotopen.

Vidare anger planprogrammet att sjöarna runt exploateringsområdet innehåller ett rikt djurliv och att dikning, urvallning mm inte är förenligt med naturvårdsintresset. Den föreslagna exploateringen kommer att få stora negativa konsekvenser för både djur och fågelliv i dessa idag skyddade miljöer med ett ökat besöksantal till dessa sjöar.

Enligt Naturvårdsverket är våtmarker sårbara och känsliga för förändringar av exploateringar. Den föreslagna exploateringen går stick i stäv med vad Naturvårdsverket föreslår för skyddsåtgärder för våtmarker.

Landskapsbild

Kommunen har med all rätt identifierat att föreslagen bebyggelse inte ”hör hemma” i landskapsbilden inom området och dess angränsande delar. Flerbostadshus med 4-5 våningar placeras föreslagsvis i direkt anslutning till de centrala delarna inom kommunen, inte ute på landsbygden där den unika landskapsbilden förstörs för överskådlig framtid. Lämpligare bebyggelse om beslut fattas att detaljplanelägga området hade varit enskilda bostäder 1-2 våningar med större tomtfastigheter om 1500-2000m²/byggnad, uppförda i klassisk sörmländsk stil.

Planprogrammet nämner inte vad angränsande bebyggelse består av, detta bör iakttas.

Arkeologi och kulturmiljö

Planerad exploatering går stick i stäv med de kulturhistoriska arven inom området i sak och Nykvärn i stort. Det omnämns inte inom planprogrammet den direkta närheten till Kämstaborg, ett fornminne med anor från 400-talet. Risken för att Kämstaborg som är något unik i sitt slag och läge inom Nykvärns kommun lider kraftigt av den planerade exploateringen. Den antikvariska utredningen är dessutom gammal (daterad till 2002) och är inte framtagen specifikt för denna kraftiga exploatering. En ny med för området anpassad antikvarisk utredning bör genomföras innan besked för detaljplan kan ges.

Gator och trafik

Information om höjning till kommunens standard behöver omfatta hela Kämstavägen. En



exploatering med 300 nya bostäder kommer innebära att minst hälften av de 1200 passager som anges kommer att göras via Kämsta, ej via Vidbynäs då trafikplats Almnäs ligger betydligt mycket närmare via Kämsta än via Vidbynäs golfklubb. Den enskilda vägföreningen skall inte och kommer inte kunna bära denna ökade trafikmängd. Ovanstående anses vara en brist i framtaget planprogram. Vidare är det mycket tveksamt om en så pass stor väg får ”plats” då nuvarande bostadshus i Kämsta ligger dikt an mot väg. Ev. bullerdämpande åtgärder från den ökade trafikbelastningen skall också bekostas av exploatören.

Vidare ligger kommunens service långt ifrån platsen för exploatering vilket rimmar illa med kommunens nya vision ”Kom närmare”. Att tillskapa en exploatering så långt ifrån Nyckvarns centrum rimmar även illa med miljöperspektivet, då platsen kommer att medföra ett kraftigt ökat antal transporter utan direkt tillgång till kommunala transportmedel.

Buller

Nuvarande etablering av jaktskyttebanan är en konsekvens av tidigare flytt då verksamheten störde närområdet. Dagens boende i närområdet störs ej av befintlig verksamhet, men om det planerade området kommer att exploateras kommer modellflygklubben och jaktskyttebanan att drabbas negativt. Liknande exploateringar så som exempelvis den som gjordes i Botkyrka kommun har fått stora konsekvenser för både Botkyrka motorklubb och närliggande jaktskyttebana pga. klagomål från boende i det nyexploaterade områdena. Att ingen faktiskt mätning har genomförts avseende buller från jaktskyttebanan är klandervärt och felaktigt.

Vidare brister utredningen i sin omfattning då endast buller inom exploateringsområdet omnämns. Den kraftigt ökade trafiken från passager genom Kämsta och dess bostadsfastigheter i direkt anslutning till Kämstavägen omnämns ej. Enligt tidigare kommer exploateringen innebära en kraftigt ökad trafikmängd förbi Kämsta varpå även detta område skall bedömas i en kompletterande utredning innan beslut om detaljplanering kan fattas.

Förvärv av mark

Enligt utsago såldes fastigheten från Nyckvarns kommun till Vidbynäs Golfklubb med löftet om att denna mark skulle nyttjas för ungdomsverksamhet. Därmed sattes även ett betydligt lägre pris vid försäljningen än om marken hade nyttjats för exploatering av bostäder. Om kommunen fattar positivt besked om framtida exploatering och därmed framtagande av detaljplan skall exploatören bekosta mellanskillnaden för markförvärvet till kommunen, dvs skillnaden av försäljningspris för exploatering av bostäder kontra ungdomsverksamhet. Något annat är att lura Nyckvarns kommuns skattebetalare.

22. Privatperson 4

Vi är mycket STARKT motståndare till byggplanerna vid Miare Backar. Nyckvarns kommun har tydliga och bra tillväxtplaner för kommunen och dess bebyggelse, där nya bostadsområden ingår. Dessa inkluderar vägar, avlopp, kommunikation, skolor och dagis. Att gå utanför denna plan och skapa ett så stort bostadsområde anser vi inte få ske. Detta



skulle påverka oss negativt - det är ett väldigt stort område med väldigt många hus. Avlopp, vatten och övrig infrastruktur, vägarbete och den trafik som kommer krävas är bara några av alla de negativa faktorer som påverkar alla oss boende i detta område: Detta gäller även hela kommunen som måste stå för kostnaderna där golfbanan avser att göra stor vinst i eget intresse. Utöver detta är vi även motståndare att bebygga fin och värdefull miljö, där den angränsande våtmark är viktig för både fåglar, groddjur och annat djurliv, där även den skyddade vattensalamandern håller till.

Vi vill att kommunen avslår programmet. Vi själva tog del av Nykvarn kommuns tillväxtplaner och valde att köpa hus just av den anledningen att det inte finns planer på tillväxt i detta område. Vi anser att så bör det förbli!!

23. Privatperson 5

Det vore förfärligt om detta skogsområde försvann för vandring och trevligheter i naturen. Området är rikt på vilt, svamp och bär samt gamla träd.

24. Privatperson 6

Vi motsätter oss planerna på detta stora bostadsområde. Synpunkterna är de samma som år 2005 när man ville bygga ett 50tal bostäder i det aktuella området. Dvs; den lantliga karaktären - vilken fick oss att bosätta oss i kommunen vid Kvarnlöt - skulle förstöras. När vi byggde skulle bara enstaka hus, typ hästgårdar, få byggas i området. Kommunen sålde sedan marken billigt för golfändamål - ej bostäder. "Referensgr. i Turinge" lämnade in en protestlista med 63 namnunderskrifter 28/11 2005 från boende o andra m. anknytn till omgivningen, där vi motsatte oss byggplanerna. Finns diarieförd hos kommunen. Bättre att kommunen växer "inifrån" där det redan finns infrastruktur.

25. Privatperson 7

Om vi redan idag måste köa på motorvägen för att ta oss till jobb och hem så vill det till att trafiklösningar finns innan ytterligare trafik av denna mängd ska kunna ha en chans att fungera. I kommunens vägtrafikplan har man konstaterat att delar av vägnät har nått max belastning del av dygn. Om Miare backar ska bebyggas med det antal fastigheter man önskar utan åtgärder i det stora perspektivet vad gäller trafiksituationen på tex motorvägen E20, så får den synpunkten anses oerhört viktig. Låt nu inte exploatörerna hålla i aktpinnen, se till värna en modest expansion så att man även i framtiden kan prata om Nykvarn som en "Bruksort" för varför tror ni folk vill bo i just vår kommun... reflektera över det. Expansion och utveckling kan/ska utföras, men som sagt "Bruksort"

26. Privatperson 8

Varken under plandata eller befintlig bebyggelse nämns något om att området ligger nära flera hästgårdar, vilka ligger närmare området än golfbanan. Vad kommer hända med dessa om det byggs upp ett område med upp till 300 bostäder?



Det området som planeras byggas ligger mycket uppe på ett berg. Ska detta då sprängas bort eller kommer det att finnas 5 våningshus uppe på berget?

En trafikbullerutredning utfördes 2016 vilket är några år sedan. I planprogrammet nämns det närliggande modellflygfältet och skjutbanan men inte om bullernivån mätts på dessa. När under veckan har mätningarna utförts? Kan vara stor skillnad under en vardag och en helgdag även olika tider på dygnet. Efter utredningen har en del skog avverkats vilket kan medverka att ljudnivån höjs mot vad det visade 2016. Om området bebyggs innebär det att en hel del skog, som idag isolerar ljudet från både jaktskyttebanan och flygfältet, kommer att försvinna. Hur blir det då med ljudet från dessa platser. Kommer flygfältet och skyttebanan få vara kvar där dom legat i flera år utan att störa med sina ljud.

Vi bor inte långt ifrån flygfältet och vet av erfarenhet att ljudnivån höjdes en hel del när skog avverkades mellan oss och flygfältet. Även om ljud i decibel inte anses vara så högt att det stör så kan själva ljudet anses störande.

Vi ser ingen anledning att detta område ska detaljplaneras med upp till 300 bostäder med olika sorters bostadsformer tom 5 våningshus. Behåll området lantligt med närhet till naturen.

27. Privatperson 9

Vi tycker att det vore väldigt tråkigt om det byggdes flerbostadshus. Det skulle inte passa in i området.

28. Privatperson 10

Att inte följa den plan och bygga ett så stort bostadsområde anser vi inte får ske. Detta skulle påverka oss väldigt negativt, det är ett fruktansvärt stort område med många hus. Flervåningshus passar ej in i den lantliga miljön i området. Byggnationer av bostäder och övrig infrastruktur är bara några av de negativa faktorer som kommer påverka oss alla som bor i området.

Det finns även flertalet hästgårdar i närområdet som skulle påverkas mycket negativt i och med dessa byggplaner.

Vi är även motståndare att bebygga fin och värdefull miljö som är viktig för både vilt, fåglar, groddjur och annat djurliv där även den skyddade vattensalamandern håller till.

Vidbynäs golf fick köpa området av kommunen då det endast skulle användas till golfbana, ej exploatering av bostäder!

Vi vill att Nykvarns kommun avslår planerna på att bebygga Miare Backar!

29. Privatperson 11

Jag har fritidshus i närområdet och vill uppmärksamma ansvariga på kommunen att vi är flera fastighetsägare som inte fått information om att denna planprocess har initierats och



nu sedermera tid för remissyttrande gått ut.

Jag anser att fastighetsägare i närområdet som ej delgivits information enligt praxis bör få möjlighet att inkomma med yttranden en (1) månad efter att informationen delgivits brevledes till fastighetsägare i området.

Projektet har stor inverkan på omgivningen och det är av högsta vikt att hänsyn tas till boendes inlagor.

Plan- och Projektavdelningen
Samhällsbyggnadskontoret

Eva Nord

Tf. Samhällsbyggnadschef

Martin Mansell

Planchef