



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-01-17
Kommunstyrelsen
Nykvärns kommun

Martin Mansell
Planchef
Telefon 08 555 01099
Martin.Mansell@nykvarn.se

Tjänsteskrivelse – Beslut om Planbesked för del av Hökmossen 1:6

Diarienummer: KS/2023:517

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

Kommunstyrelsen beslutar att ge negativt planbesked för del av Hökmossen 1:6.

Sammanfattning

Syftet med ansökan är att pröva uppförandet av tio fristående enbostadshus inom en del av fastigheten Hökmossen 1:6.

Området bedöms som olämpligt för det ansökta ändamålet då det inte finns något stöd för fortsatt utveckling av området i varken RUF5 2050, kommunens gällande översiktsplan, gällande VA-plan samt vägtrafikplan. Del av området omfattas även av riksintresse för naturvård för sjön Yngern.

Planavdelningen föreslår att kommunstyrelsen fattar beslut om negativt planbesked.

Ärendebeskrivning

En ansökan om planbesked inkom till planavdelningen 2023-11-23 med syfte att pröva uppförande av tio fristående enbostadshus inom del av Hökmossen 1:6.

Området är beläget söder om Nykvärns tätort i närhet av sjön Yngern. Området består idag av naturmark och angränsar i norra delen till en nyckelbiotop i form av sumpskog.

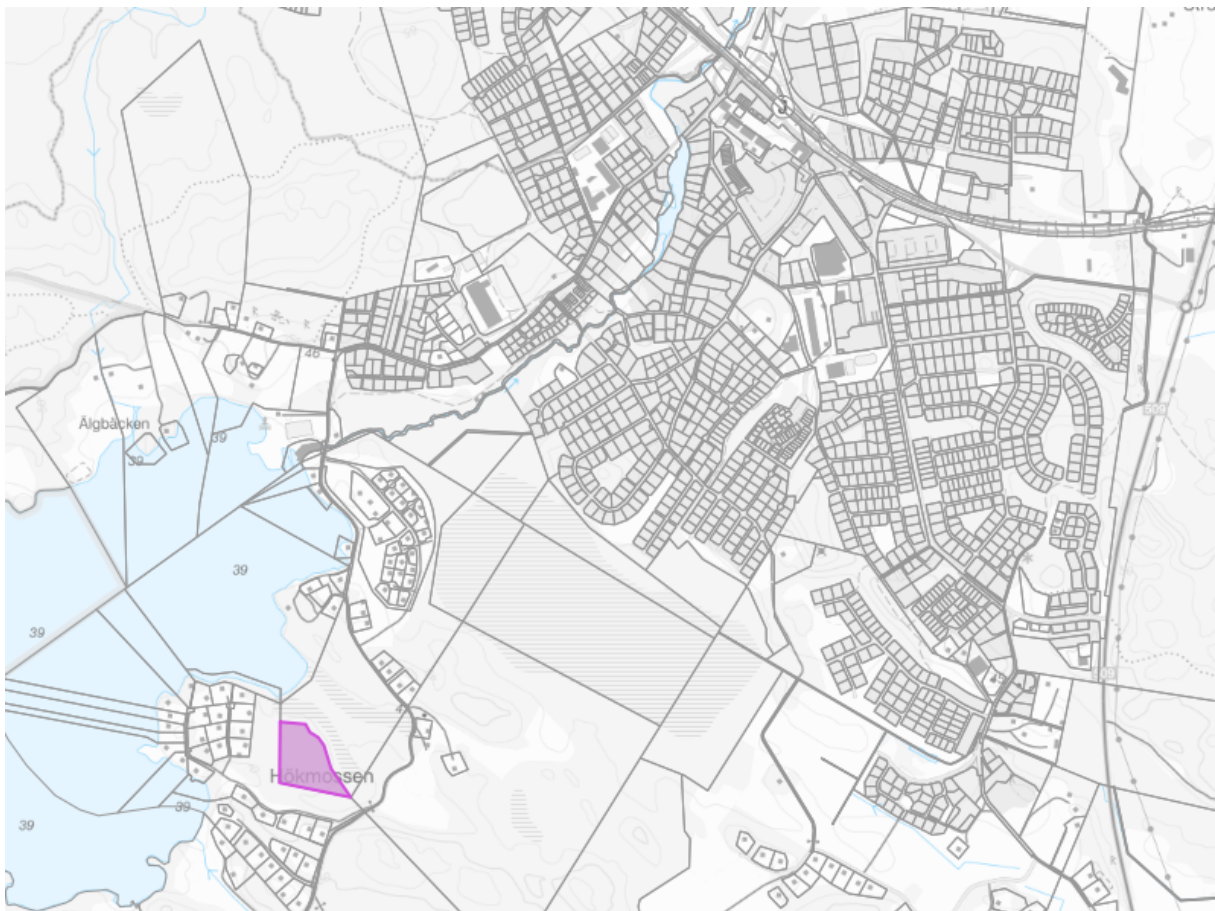


Att omvandla det ansökta området till bostadsområde saknar stöd i kommunens strategiska dokument:

- Ansökan är inte i enighet med gällande översiktsplan.
- Ansökan omfattas inte av gällande VA-plan
- Ansökan omfattas inte av gällande vägtrafikplan.
- Ansökan är inte i enighet med RUFs 2050.

Området saknar i dagsläget kommunal väganslutning och VA anslutning. Del av området omfattas även av riksintresse för naturvård för sjön Yngern.

Fastighetsägaren har under våren 2023 ansökt hos Länsstyrelsen om att avverka skog.



Lokalisering av området som ansökan avser.



Området bedöms olämpligt för det sökta ändamålet enligt 3 kap. miljöbalken (1998:808) och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900). Det finns andra områden i kommunen som är mer lämpliga för bostäder, och dessa finns utpekade i den gällande översiktsplanen. Det ansökta planområdet ligger utanför utpekat område för bebyggelse i översiktsplanen.

Bedömning

Planavdelningen bedömer att ansökan bör få negativt planbesked då det saknas stöd för utveckling av området i kommunens strategiska planer.

Ekonomiska konsekvenser

Ett positivt planbesked skulle innebära att kommunen kan bli skyldig att besluta om verksamhetsområde för VA. Ett eventuellt planarbete och tillhörande utredningar ska bekostas av exploatören. Eventuella genomförande frågor regleras genom exploateringsavtal. Kommande exploateringskostnader i samband med genomförandet av projektet kan överstiga förväntade intäkter.

Konsekvenser för barn och unga

Vid en eventuell planläggning ska hänsyn tas till barn och unga.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Planavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse – Beslut om planbesked för del av Hökmossen 1:6 (2024-01-17).

Bedömning av planbesked del av Hökmossen 1:6 (2024-02-07)

Ansökan om planbesked, enbostadshus Hökmossen 1:6 (2023-11-22)

Kompletterande bilagor till ansökan (2024-02-28)



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-01-17
Kommunstyrelsen

Beslutet skickas till

Akten

Planchef

XX

Kommundirektör

XX

t.f. Samhällsbyggnadschef

NYKVARNS KOMMUN

Besöksadress: Centrumvägen 24 A

Postadress: 155 80 Nykvarn

Telefon: 08-555 010 00

Fax: 08-555 014 99

www.nykvarn.se

ANSÖKAN OM PLANBESKED

ANKOM NYKVARNS KOMMUN 2023 -11- 23

Förslagsställare

Fastighetsbeteckning Hökmosse 1:6, del av		Fastighetens adress Hökmossvägen	
Förman Nykvarns Byggnads AB		Organisations-/Personnummer 556233-9928	
Utdelningsadress Hökmossvägen 50		Efternamn	
Postnummer 155 94		Postort Nykvarn	
		E-postadress	

Kontaktperson

Förman Kjell		Efternamn Nilsson	
Utdelningsadress Hökmossvägen 50		Telefon dagtid (även riktnr) 0709-524523	
Postnummer 155 94		Postort Nykvarn	
		E-postadress kjell.nilsson.nykvarn@gmail.com	

Fastighetsägare/Tomträttsinnehavare (om annan än sökanden)

Förman	Efternamn
--------	-----------

Ärendet gäller planläggning av område

<input checked="" type="checkbox"/> Enbostadshus	<input type="checkbox"/> Enbostadshus i grupp	<input type="checkbox"/> Rad-, par-, kedjehus	<input type="checkbox"/> Tvåbostadshus
<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Flerbostadshus	<input type="checkbox"/> Studentbostadshus	<input type="checkbox"/> Hus för äldre eller funktionshindrade
<input type="checkbox"/> Annat specialbostadshus	<input type="checkbox"/> Handel	<input type="checkbox"/> Kontor	<input type="checkbox"/> Lager, industri och hantverk
<input type="checkbox"/> Annan byggnad eller anläggning, ange vilken			

Planerad upplåtelseform för eventuella bostadslägenheter

<input type="checkbox"/> Hyresrätt	<input type="checkbox"/> Bostadsrätt	<input checked="" type="checkbox"/> Ägandelägenheter villor
------------------------------------	--------------------------------------	---

Produktion

Antal månader ca 15	Sammanlagd byggnadsarea ca 3000	Därav bruttoarea bostäder ca 2500
Uppskattad sammanlagd produktionskostnad, inkl. moms 1000-tal kronor		Byggnadsarbetena avses att påbörjas, datum snarast

Beskrivning och motivering av projektet

Hänvisar till bifogat brev med sex bilagor.

ANSÖKAN OM PLANBESKED

Bilagor


<input checked="" type="checkbox"/> Situationsplan eller karta över området (obligatoriskt)	<input type="checkbox"/> Geoteknisk undersökning (översiktlig)	<input checked="" type="checkbox"/> VA-lösning
<input type="checkbox"/> Översiktlig miljöbedömning	<input type="checkbox"/> Energi- och hushållning	<input type="checkbox"/> Tillgänglighet
<input type="checkbox"/> Avfall	<input type="checkbox"/> Exploateringsgrad/BTA	<input type="checkbox"/> Modell för fotomontage
<input type="checkbox"/> Riskanalys	<input type="checkbox"/> Upphävande av strandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Hustyper
<input type="checkbox"/> Trafiklösning	<input type="checkbox"/> Hälsa och säkerhet	

Avgift

Avgift betalas enligt av kommunen fastställd taxa

Ovanstående personuppgifter kommer att behandlas enligt personuppgiftslagen (PuL).

Underskrift

Datum	2023-11-22	
Namn/teckning, sökanden		Namn/förtydligande, sökanden Kjell Nilsson

INFORMATION

NPBL 5 kap. Att ta fram detaljplaner och områdesbestämmelser

- 1 § Detta kapitel innehåller bestämmelser om hur en detaljplan och områdesbestämmelser upprättas, antas, ändras och upphävs samt om besked från kommunen om att inleda ett sådant planläggningsarbete.

Planbesked

- 2 § På begäran av någon som avser att vidta en åtgärd som kan förutsätta att en detaljplan antas, ändras eller upphävs ska kommunen i ett planbesked redovisa sin avsikt i frågan om att inleda ett sådant planläggningsarbete.
- 3 § En begäran om planbesked ska vara skriftlig och innehålla en beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med den avsedda åtgärden och en karta som visar det område som berörs.
Om åtgärden avser ett byggnadsverk, ska begäran också innehålla en beskrivning av byggnadsverkets karaktär och ungerfärliga omfattning.
- 4 § När kommunen har fått en begäran om planbesked som uppfyller kraven i 3 § ska kommunen ge sitt planbesked inom fyra månader, om kommunen och den som har gjort begäran inte kommer överens om något annat.
- 5 § Av planbeskedet ska det framgå om kommunen avser att inleda ett planläggningsarbete.
Om kommunen avser att inleda ett planläggningsarbete, ska kommunen i planbeskedet ange den tidpunkt då arbetet enligt kommunens bedömning kommer att ha lett fram till ett slutligt besked om att anta, ändra eller upphäva en detaljplan eller ändra eller upphäva områdesbestämmelser.
Om kommunen inte avser att inleda ett planläggningsarbete, ska kommunen i planbeskedet ange skälen för det.
Prop. 2009/10:170.

Nykvarn 2023-11-22

Bilaga till ansökan om planbesked för del av Hökmossen 1:6

Nykvarns Byggnads AB ansökte om planbesked för del av Hökmossen 1:6 2023-02-10. Förvaltningens bedömning av ansökan var att föreslå ett negativt beslut till KS. Då med hänvisning till det pågående arbetet med översiktsplanen skulle vår förfrågan tas upp i det arbetet. Så har inte skett. Dessutom har nya sakskaäl tillkommit. Därför vill vi nu få denna ansökan prövad.

Skogsstyrelsen har 2023-04-24 meddelat att eftersom marken tas i anspråk för annat ändamäl än virkesproduktion skall ansökan lämnas till Länsstyrelsen.

Länsstyrelsen bedömer i sitt beslut 2023-05-22 att inga särskilda värden kopplat till natur, kultur eller friluftsliv brörs av avverkningen av skog till tomtmark.

Det aktuella området ingår i kommunens detaljplaneprogram sedan 2015

Hökmossen 2b-planen anger en placering av en pumpstation i dess södra del. Med ett genomförande enl ansökan skulle dess placering kunna optimeras eftersom väganslutningen mot Hökmossen 2b-planen samtidigt kan rätas ut och förses med en GC väg. Därmed skulle även fastigheterna inom Farfars 36 st få en trygg förbindelse till tätorten.

Det föreslagna villaområdet med 10 nya fastigheter anslutes direkt mot Hökmossvägen där ockå de kommunala va-ledningarna finns.

Skyddsavstånd av strandskydd 100 m och till biotopområdet ca 10 m är hänsyn tagit till i illustrationen som bifogas. Mellan vårt aktuella område och det närliggande Farfars området är det 80 m som består av naturmark.

Teknisk försörjning. Va anslutes mot de befintliga kommunala ledningarna i Hökmossvägen. Dagvatten avses lösas med LOD. Planbestämmelser kan reglera andelen hårdgjorda ytor.

Genomförande. För vägar, vatten och avlopp föreslås enskilt huvudmannaskap. För drift och underhåll avses anläggningarna ingå i en gemensamhetsanläggning.

Tomterna avses säljas till enskilda köpare som själva vill uppföra sin villa enligt gällande detaljplan. Med vetskap om att det föreligger ett stort intresse av denna form av "självbyggeri", som saknas i kommunen, utgör detta projekt ett positivt tillskott till kommunens bostadsförsörjning.

Sammantaget yrkar Nykvarns Byggnads AB på ett positivt planbesked.

Nykvarns Byggnads AB



Kjell Nilsson

Bilagor:

- 1.karta detaljplaneprogram 2015
- 2.Skogsstyrelsens meddelande 2023-04-24
- 3.Länsstyrelsens beslut 2023-05-22
- 4.Plankarta Hökmossen 2b samt detalj av plac pumpstation
- 5.Aktuellt område enl ansökan
- 6.illustration

SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivning

Detaljplan för Hökmossen,
etapp 2

Detaljplaneprogrammet som upprättades 2005-12-05 innefattade samtliga etapper och var ute på samråd i början av år 2006.

Detaljplanearbetet av Hökmossen-området har inledningsvis delats in i tre etapper, där etapp 1 under arbetets gång har delats i två delar, 1A och 1B. Detaljplan för etapp 1A vann laga kraft 2008-09-08. Denna planbeskrivning gäller etapp 2.



Schematisk karta över etappindelning i Hökmossen

Fastighetsbeteckning
Nykvärn HÖKMOSSEN 1:6

NYKVARN BYGGNADS AB

HÖKMOSSVÄGEN 50
15594 NYKVARN**Avverkning för annat ändamål än virkesproduktion**

Du har anmält att du planerar att avverka 2,50 hektar för att ta marken i anspråk för tomtmark.

Anmälan lämnas till länsstyrelsen för prövning enligt miljöbalken

Den anmälan om avverkning du skickat in gäller också som en anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808). Eftersom marken ska tas i anspråk för annat ändamål än virkesproduktion är avverkningen inte en skogsbruksåtgärd, vilket innebär att länsstyrelsen ska hantera samrådsärendet. Skogsstyrelsen överlämnar nu därför din anmälan till länsstyrelsen.

Skogsvårdslagen hindrar inte ändrad markanvändning

Skogsstyrelsen ska hantera anmälan om avverkning enligt bestämmelserna i skogsvårdslagen (1979:429). Men skogsvårdslagen hindrar inte att skogsmark tas i anspråk för annat ändamål än virkesproduktion. Reglerna i Bestämmelserna i Skogsstyrelsens föreskrifter (SKSFS 2011:7) om hänsyn till bland annat naturvårdens och kulturmiljövårdens intressen gäller enbart vid skogsbruksåtgärder.

Om du avverkar och därefter inom skäligen tid inte använder marken för annat ändamål än virkesproduktion kommer Skogsstyrelsen att återigen betrakta området som skogsmark. Då gäller skogsvårdslagens krav på återväxtåtgärder.

Marcus Gusebrandt
Skogskonsulent**Kopia till**
Länsstyrelsen



Nykvarns byggnads AB
Att: Kjell Nilsson
kjell.nilsson.nykvarn@gmail.com

Anmälan för samråd angående avverkning för att lägga om skogsmark till tomtmark, Nykvarns kommun

Beslut

Länsstyrelsen har utifrån bestämmelserna i 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) inget emot den anmälda åtgärden, under förutsättning att den utförs i enlighet med anmälan.

Beskrivning av ärendet

Skogsstyrelsen har fått en avverkningsanmälan gällande omläggning av 2,5 ha skog till tomtmark på fastigheten Hökmossen 1:6, Nykvarns kommun, se bilaga 1. Eftersom ärendet gäller ändrad markanvändning har Skogsstyrelsen överlämnat ärendet till Länsstyrelsen för handläggning enligt 12 kap. 6 § miljöbalken (1998:808).

Anmälan avser att avverka 2,5 ha skog för att omlägga till tomtmark. Området kommer behandlas av kommunens översiktsplan med ett planerat beslut under 2024.

Enligt anmälan berörs strandskydd och biotopskydd (sumpskog) av den planerade åtgärden.

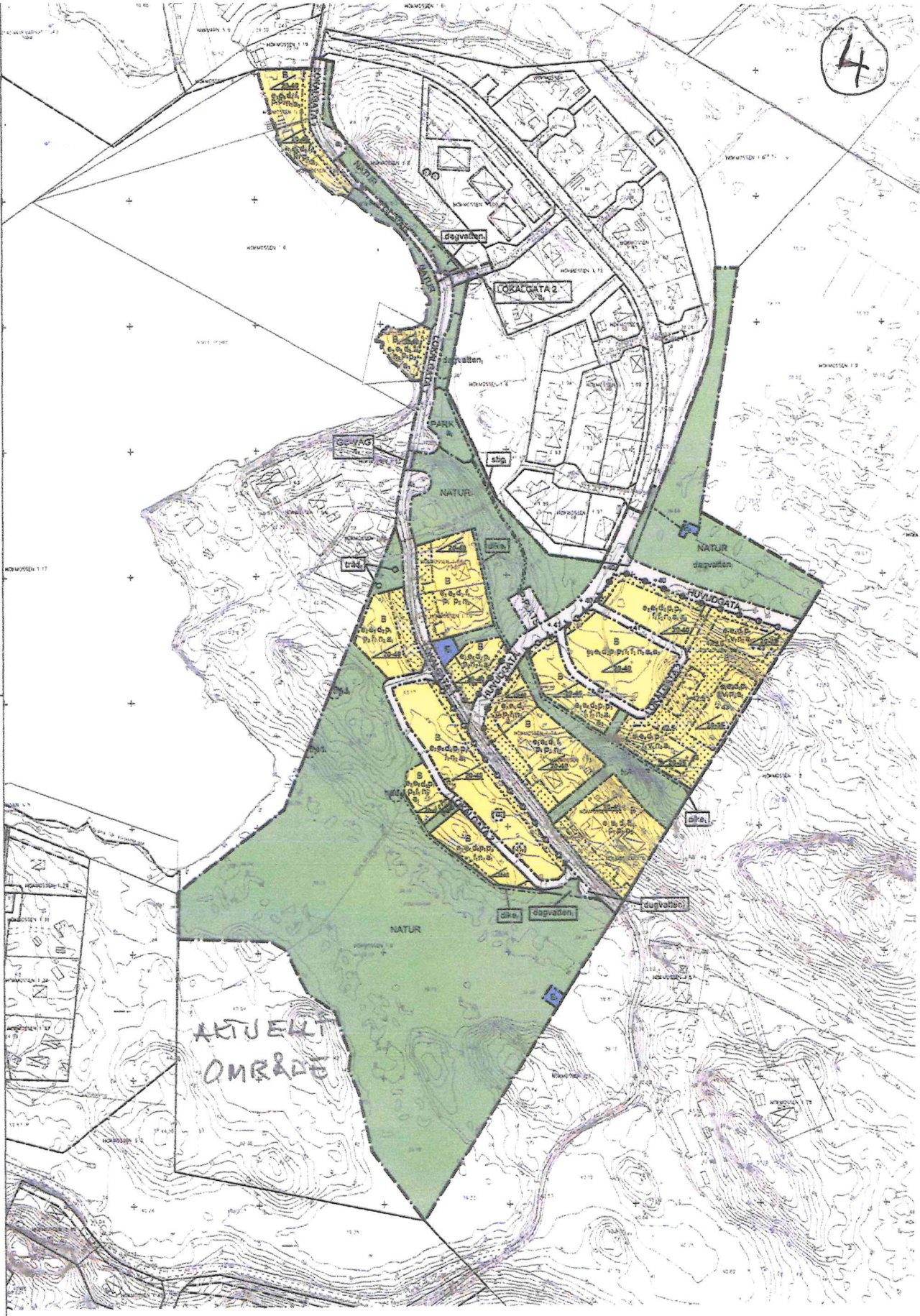
Anmälaren uppger att dom kommer hålla ett skyddsavstånd på minimum 10 meter från sumpskogen.

Motivering till beslutet

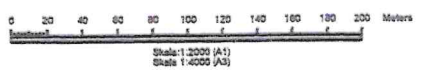
Länsstyrelsen bedömer inledningsvis att inga särskilda värden kopplat till natur, kultur eller friluftsliv berörs av den anmälda åtgärden.

Länsstyrelsens anser därför att åtgärdens påverkan på naturmiljön, vad gäller naturvårds-, kulturmiljövårds- och friluftslivsaspekter är acceptabel. Med anledning av detta har Länsstyrelsen inget emot den anmälda

4



AKTUELT
OMRÅDE

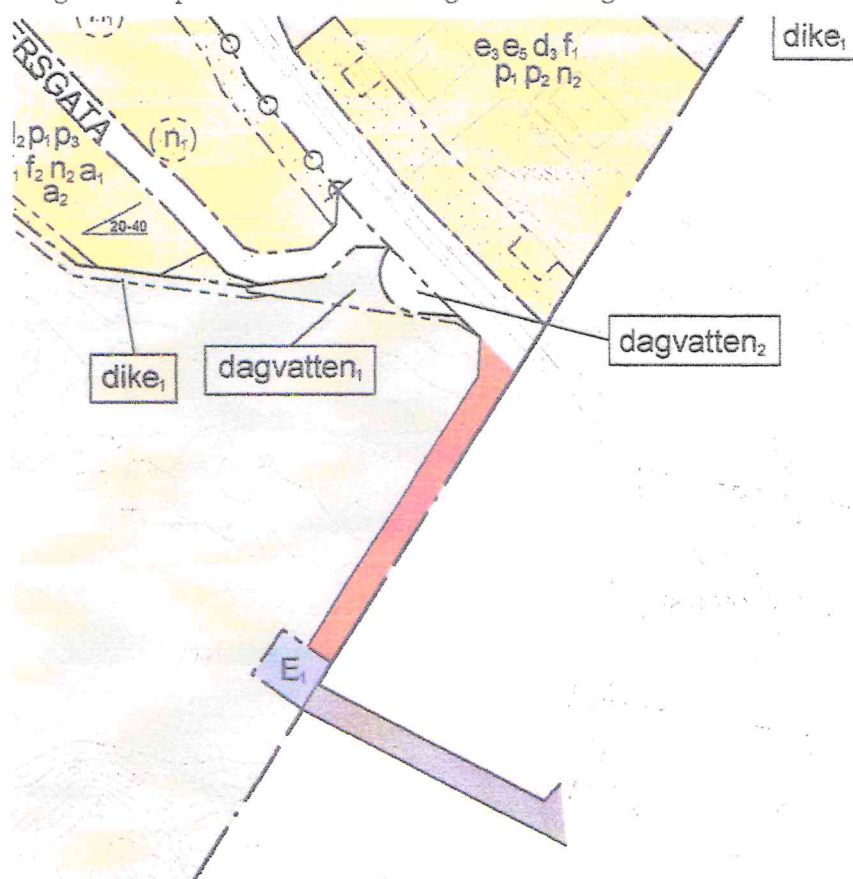


DEL AV PLANBESKRIVNINGEN HÖKMOSSEN 2B

avloppsvatten till det kommunala spillvattennätet.

Då LTA-system innebär mycket drift och problem med doft från varje pump på varje fastighet föreslås istället självfallssystem i detta område. Ledningarna läggs då med en lutning så spillvattnet rinner i självfall till föreslagna pumpstation (det södra E-området). Därifrån leds spillvattnet vidare till avloppspumpstationen i Strömsborg, norr om planområdet. Eventuellt kommer även den norra pumpstationen behövas men det utreds i en förprojektering som är under framtagande. Om den södra pumpstationen har kapacitet för hela området och om hela områdets spillvatten kan ledas dit så kommer det norra E-området inte behövas, det tas i så fall bort till antagandet.

Tillfart till det södra E-området föreslås ske på naturmarken i orange markering nedan. Där denna dragning är sträcker sig nyckelbiotopen ut, för att uppföra en tillfartsväg kommer tillstånd krävas hos Länsstyrelsen. Om tillstånd inte ges finns en alternativ vägdragning utanför planområdet, se mörkgrå markering nedan.

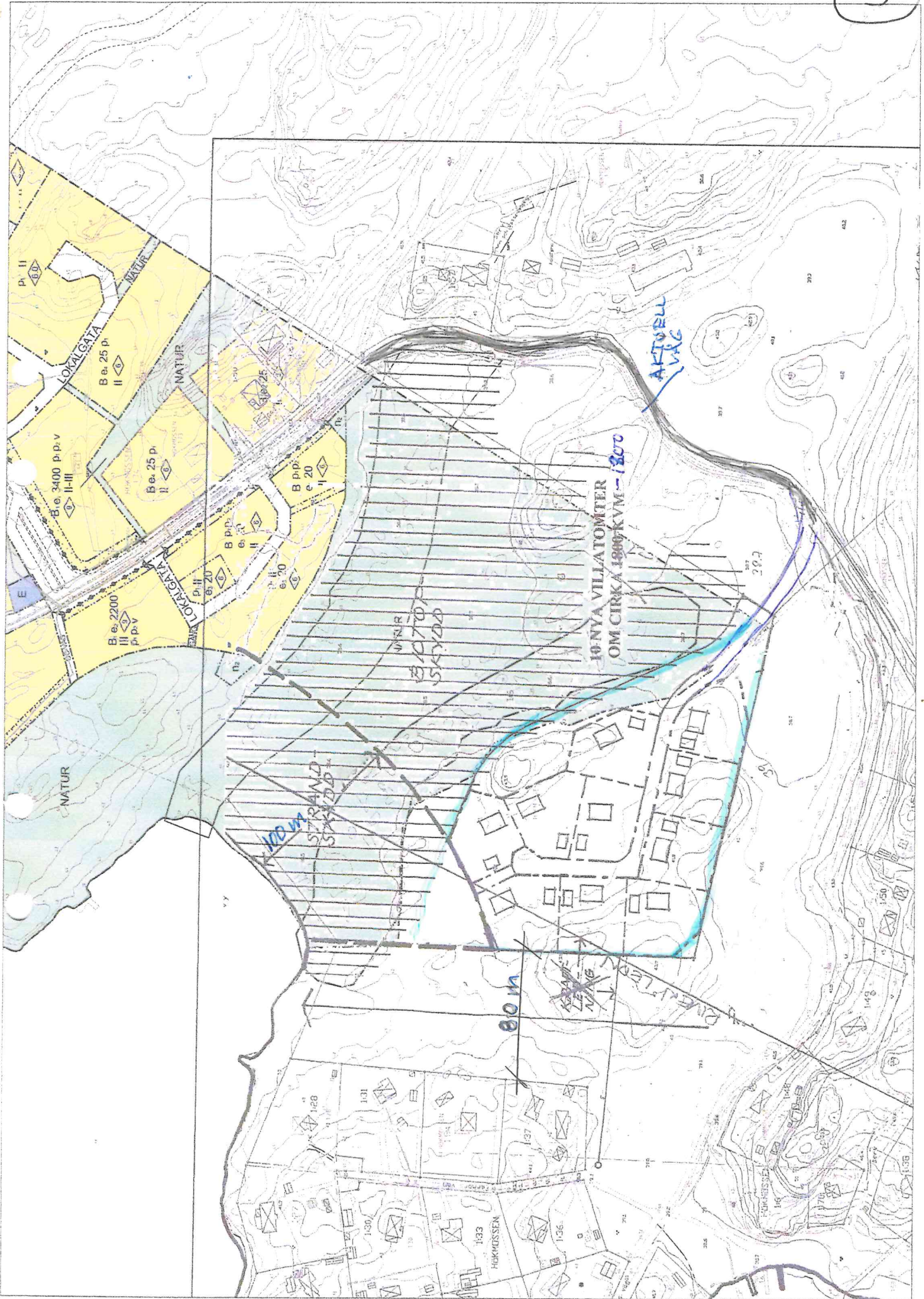


Förslag på tillfartsväg till E-området. Orange markering är att föredra men om den inte är möjlig kan ett servitut för tillfartsväg komma till i mörkgrå markering.

En mindre sträcka av befintliga VA-ledningar kommer behöva "skjutas" in i gatan då de idag ligger där det planeras kvartersmark. Det utreds vidare i genomförandeskedet i samband med ledningssamordning.

En ny dricksvattenledning skall också dras fram tillsammans med spillvattenledningen.

På grund av doft styrs placering av pumpstationer till ett avstånd av 50 meter från befintliga och planerade bostäder.





6

100

39 25
2024-08-29
SKALA 1:1000

AL



Bedömning

Ansökan om planbesked

Diarienummer: KS/2023:517



Ansökan om planbesked för

del av Fastighet Hökmossen 1:6

Nykvarns kommun, Stockholms län

Upprättad 2024-02-07



**NYKVARNNS
KOMMUN**

Sammanfattning ansökan

Ansökan inkom

2023-11-23.

Fastighet

Del av Hökmossen 1:6.

Fastighetsägare

Nykvarns Byggnads AB.

Sökande

Nykvarns Byggnads AB.

Syftet med ansökan

Syftet med ansökan är att möjliggöra för uppförandet av 10 nya bostäder i form av villor. Fastighetstorleken föreslås vara mellan 1000-1500 kvm.



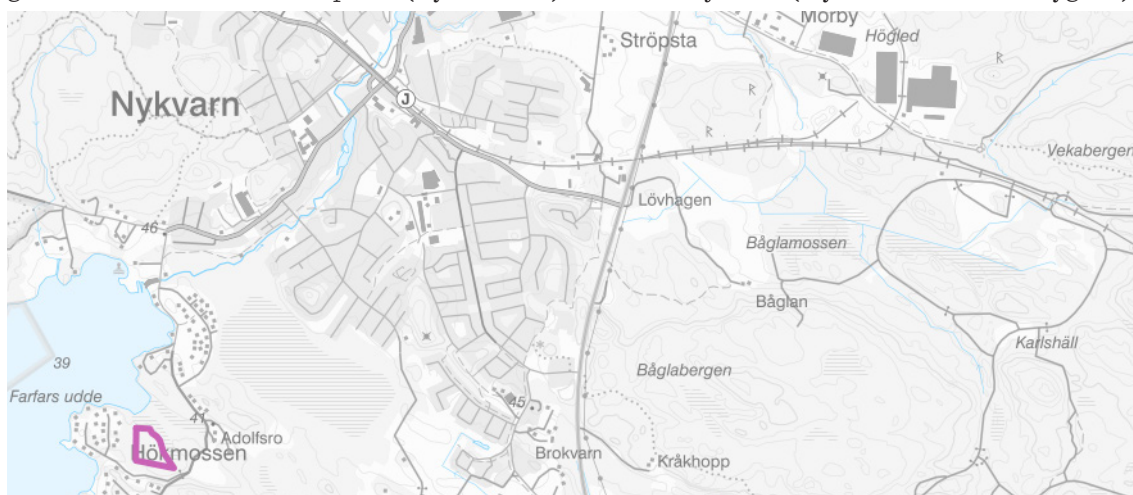
Sökandens situationsplan över det tilltänkt planområdet. Ansökan avser uppförandet av tio villor.

Planeringsförutsättningar

Beskrivning av området

Det tilltänkta planområdet är cirka 2,5 hektar stort och är lokaliserat söder om tätorten i Hökmossen strax öster om Farfars Udde. Planområdet avgränsar i norr och väster till pågående detaljplan Hökmossen 2B (KS/2014:115) och i söder och väster till samfällighetsägda fastigheten Hökmossen S:3 som består av ett grönområde, vägar och stigar. Det kortaste avståndet mellan det ansökta planområdet (från dess nordvästra hörn) och sjön Yngern är cirka 70 meter.

Området är i dagsläget obebyggt och har utgjorts av skog/naturområde sedan åtminstone 1960-talet. Området är lokaliserat cirka ca 2,2 km från Nykvarns centrum via fågelvägen där järnvägsstation, kommersiell handel, bibliotek och kommunhuset finns. Närmaste förskola ligger i Nykvarns tätort, cirka 1,5 km fågelvägen. Det är cirka 1,2 km via fågelvägen till närmaste busshållplats (Bystaviken) för buslinje 779 (Nykvarns station–Nygård).



Lokalisering av planområdet (rosa) i förhållande till tätorten.

Översiktsplan

Området omfattas inte av kommunens gällande översiktsplan. Området ligger i sin helhet utanför utpekade utvecklingsområden för bostäder i översiktsplanen (se bild nedan).

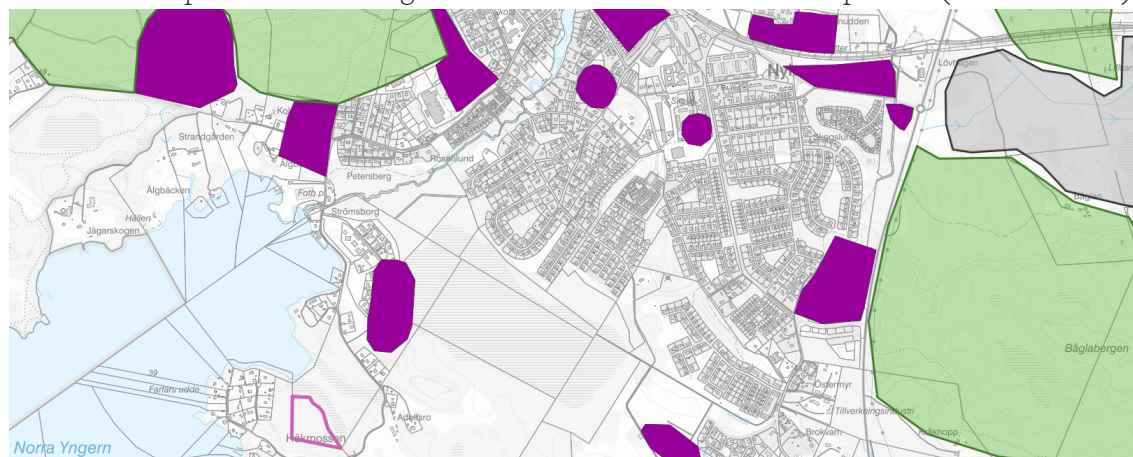


Bild över planområdet (rosa) i förhållande till mark- och vattenanvändning i ÖP (lila: utveckling av bostäder; grönt: grötstrukturer; grått: utveckling av verksamheter).



I kommunens gällande översiktsplan (ÖP) framgår att nya strategiska förbindelser ska sträcka sig fram till det som idag är planområdet för pågående detaljplan Hökmossen 2B. Utpekade områden för nya strategiska förbindelser går inte ner till Farfars udde eller till området som denna ansökan om planbesked avser.



Bild över nya strategiska lägen enligt gällande översiktsplan.

Strategiska planer

Området omfattas inte av kommunens gällande vägtrafikplan. Området omfattas inte av kommunens gällande VA-plan. Området ligger utanför befintligt verksamhetsområden för kommunalt vatten och spillvatten. En VA-utredning kan behövas för att reda ut en lämpligt anslutningspunkt och teknisk anslutningslösning.

RUFS 2050

Området omfattas inte av RUFS 2050. Bebyggelsestruktur är i RUFS utpekade i tätorten. Området ligger i sin helhet utanför utpekade områden för bebyggelsestruktur i RUFS.



Bild över planområdet (rosa) i förhållande till bebyggelsestruktur i RUFS 2050.

Riksintressen

En stor del av området omfattas av riksintresse för naturvård för sjön Yngern. Både sjön i sig och omgivande marker utgör ett riksintresse för naturvård. Enligt 3 kap. 6 § miljöbalken (1998:808) står att områden som är av riksintresse för naturvård så långt som möjligt ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön samt att behovet av



grönområden i tätorter och i närheten av tätorter särskilt ska bevaras. Även om det redan finns befintlig bebyggelse på Farfars udde och att det norr om området planeras för ett nytt bostadsområde i Hökmossen 2B behöver riksintresseområdet vid ett positivt planbesked så långt som möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada naturmiljön.

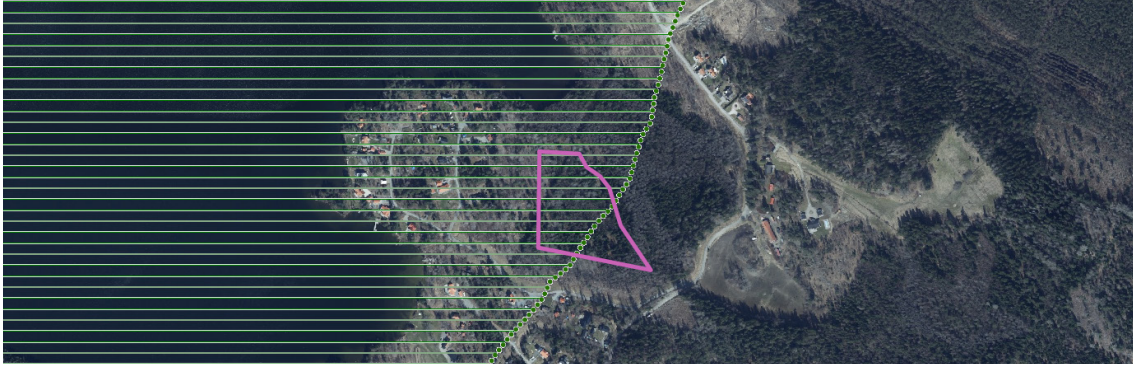


Bild över planområdet (rosa) i förhållande till riksintresse för naturvård för Yngern (grönt).

Fastighetsägaren har under våren 2023 lämnat in en ansökan till Länsstyrelsen angående att avverka skogsmark för att lägga om marken till tomtmark inom det ansökta området. Länsstyrelsen meddelade i sitt beslut att de inte hade något emot den ansökta åtgärden. Länsstyrelsen motiverar beslutet baserat på att inga särskilda värden kopplat till natur, kultur eller friluftsliv bedöms beröras av den anmälda åtgärden.

Sjön Yngern

Området ligger i nära anslutning till sjön Yngern. Vid ett positivt planbesked behöver planen säkerställa att genomförandet inte medför negativa konsekvenser på sjön, ex. att dagvatten inte släpps ut i sjön. Sjön uppnår god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status.

Strandskydd

Nordvästra hörnet av området omfattas av strandskydd. Enligt exploatörens förslag föreslås bostäder uppföras utanför strandskyddat område.



Bild över planområdet (rosa) och strandskydd från sjön Yngern (mörkblå linje).

Teknisk infrastruktur

Det finns ingen befintlig väganslutning till det ansökta området. Enligt ansökan föreslås en infartsväg till planområdet dras genom den samfällighetsägda fastigheten Hökmossen 1:3. En lämplig väganslutning till planområdet kan behöva utredas.



Förhandsbesked/Pågående bygglovsärenden

Inom området finns inga förhandsbesked eller pågående bygglovsärenden.

Miljöärenden

Det finns inte något pågående miljöärende för fastigheten Hökmossen 1:6, men det finns ett pågående ärende på grannfastigheten Hökmossen 1:17 (f.d. Hökmossens ångsåg). Planområdet som ansökan omfattar ligger dock inte i direkt anslutning till det område som omfattas av miljöärendet.

Föroreningar

Det finns inga kända föroreningar på fastigheten Hökmossen 1:6, men det finns kända föroreningar på grannfastigheten Hökmossen 1:17 i form av förhöjda dioxinhalter. Det är en restprodukt från pentaklorfenol som misstänks ha använts i syfte att bekämpa blånadsskador på sågverkets virkesupplag. Planområdet som ansökan omfattar ligger inte i direkt anslutning till det område där kända föroreningar finns.

Utredningsbehov

Skulle positivt planbesked ges bedömer planavdelningen initialt att följande utredningar kan behöva göras (se underrubriker nedan). Under en eventuell planläggning kan det upptäckas att ytterligare utredningar kan behöva tas fram för att kunna visa att området är lämpligt för bostäder.

Miljöbedömning och MKB

Om positivt planbesked ges kommer det behöva göras en miljöbedömning för att avgöra om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Att uppföra bostäder inom ett område utpekad som riksintresse för naturvård kan medföra en betydande påverkan som skulle kunna behöva utredas i en MKB (miljökonsekvensbeskrivning). Planområdet avrinner till sjön Yngern som idag har god ekologisk status men som ej uppnår god kemisk status.

Naturvärdesinventering

Om positivt planbesked ges kan en naturvärdesinventering behövas och en eventuell naturutredning. Anledning är att det finns höga naturvärden - en nyckelbiotop i form av en sumpskog - i anslutning till planområdets norra gräns. I samband med planerad exploatering norr om nyckelbiotopen har naturutredningar genomförts för att säkerställa att negativ påverkan inte sker på nyckelbiotopen. Det kan behövas kompletterande utredning för att säkerställa att exploatering söder om nyckelbiotopen inte innebär negativ påverkan.

Sumpskogen har en mindre översvämningsrisk i samband med skyfall. Genom planerad bebyggelse kan sumpskogen påverkas hydrologiskt, med en större risk för översvämning som följd genom ökade dagvattenflöden från hårdgjorda ytor. En dagvatten- och skyfallsutredning kan behöva ta hänsyn till sumpskogen.

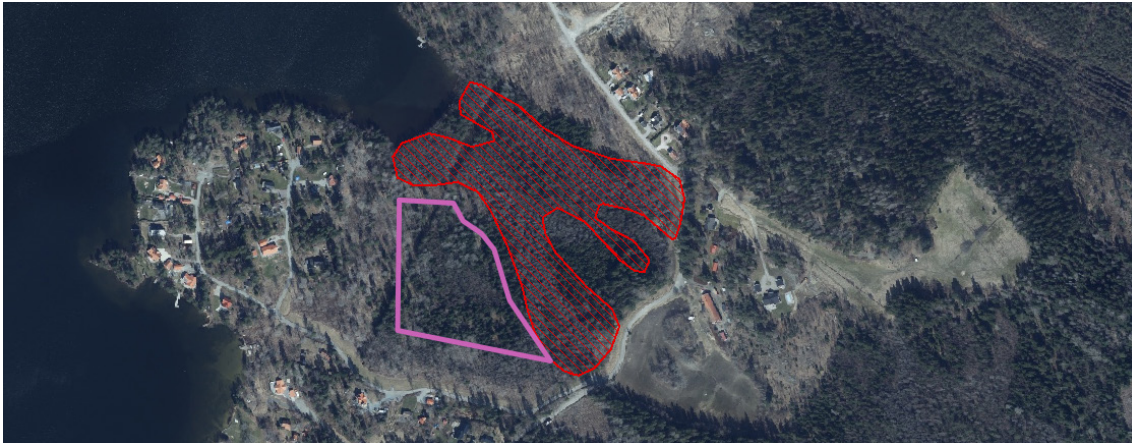
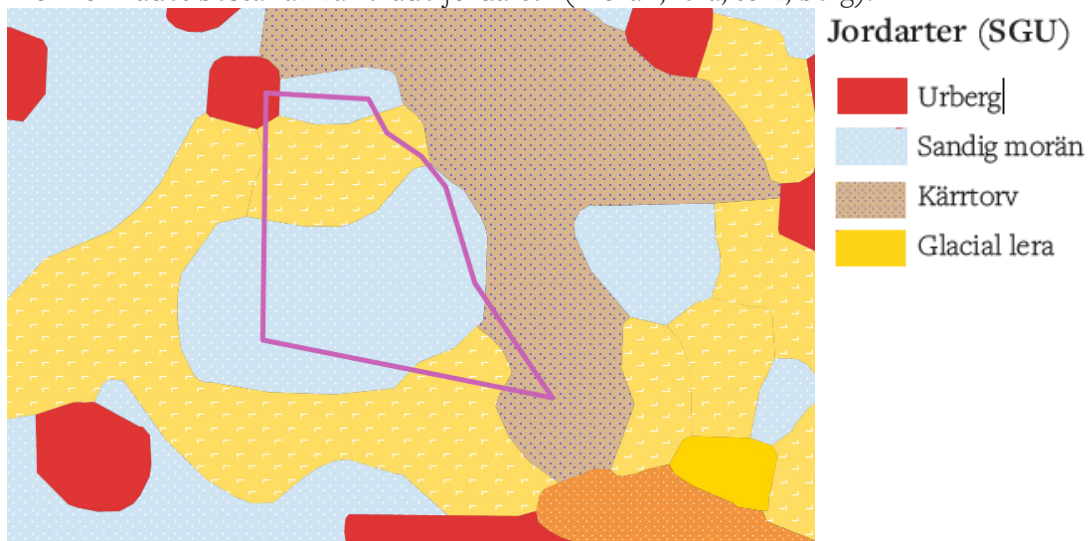


Bild över planområdet (rosa) i förhållande till nyckelbiotop (rött).

Geoteknisk utredning

Om positivt planbesked ges kan det behöva göras en geoteknisk utredning för att säkerställa att befintliga byggnader kan omvandlas och tomter eventuellt kan utökas på ett lämpligt sätt med hänsyn till hälsa och säkerhet avseende risk för ras och skred. Marken inom området består av varierade jordarter (morän, lera, torv, berg).



Jordarter inom området (rosa).

VA-utredning

Om positivt planbesked ges kan det behöva göras en VA-utredning för att undersöka och identifiera en lämpligt anslutningspunkt och för att säkerställa korrekt hantering av avloppsvatten.

Dagvattenutredning

Om positivt planbesked ges kan det behöva göras en dagvatten- och skyfallsutredning för att lösa ev dagvattenfrågor så att dagvatten inte rinner ut i sjön Yngern (som är vattenskyddsområde). I sumpskogen i nyckelbiotopen och i mitten av området finns en mindre översvämningsrisk. Sumpskogen behöver beaktas vid en utredning.



Vid ett positivt planbesked ska genomförandet av planen inte medföra ökad risk för översvämning.



Bild över planområdet (rosa) i förhållande till risk för översvämning (blått).

Trafikutredning

Det finns idag ingen väganslutning till planområdet. En lämplig väganslutning kan behöva utredas. Enligt ansökan föreslås väganslutning ske från den väg som i dagsläget går öster om området.

Lämplighetsbedömning

Området bedöms olämpligt för det ansökta ändamålet enligt 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900) och 3 kap. miljöbalken (1998:808) om hushållning. Att uppföra bostäder i det ansökta området saknar stöd av gällande översiktsplan och RUFSS 2050. Det finns ingen befintlig väganslutning till planområdet. Enligt ansökan föreslås anslutning ske från den väg som går öster om planområdet. Om positivt planbesked ges kan det behöva undersökas hur en ytteligare exploatering i området påverkar närliggande vägar. Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för VA. Om en eventuell detaljplan för området antas bör det fattas beslut om att utöka kommunens verksamhetsområde för VA.

En stor del av området omfattas av riksintresse för naturvård. Länsstyrelsen har medelat i ett beslut till exploatören att de inledningsvis bedömer att inga särskilda värden kopplat till natur, kultur eller friluftsliv berörs av åtgärden att avverka skog. Området ligger även nära sjön Yngern, sjön uppnår god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Detta ställer höga krav på dagvattenhantering om positivt planbesked ges, så att genomförandet av detaljplanen inte medför negativa konsekvenser på sjön. Ett positivt planbesked ställer även höga krav på dagvattenhantering så att planens genomförande inte medför negativa konsekvenser på sumpskogen i nyckelbiotopen direkt norr om planområdet.

Slutsats

Planavdelningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar om negativt planbesked.



Kontakta oss

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



NYKVARN
KOMMUN

DATUM

2024-02-22

TILL

Nykvarns Kommun - Samhällsbyggnadskontoret

ÄRENDE

Ansökan om planbesked för Del av HÖKMOSSEN 1:6 NYKVARN

KOMPLETTERANDE BESKRIVNING

Inför beslut om planbesked

Bakgrund

Ansökan om planbesked har behandlats av kommunens planavdelning. Bedömningen avslutades med att planavdelningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar om negativt planbesked.

Yrkande.

Med stöd av de skäl och nya förutsättningar som redovisas i denna skrivning med tillhörande bilagor, hemställer Nykvarns Byggnads AB att kommunstyrelsen beslutar om positivt planbesked.

Översiktliga planer

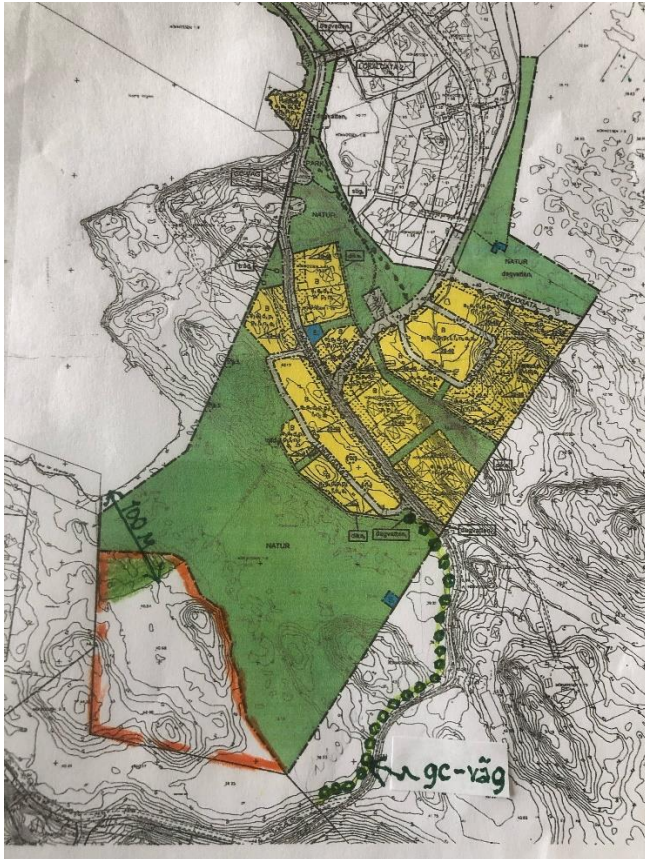
Tjänsteskrivelsen refererar genomgående till gällande översiktsplan från 2014 som kommer att vara passé när 2024 års översiktsplan kommer upp till beslut.

Nykvarn är en landsortskommun i Stockholms närhet som bör eftersträva att behålla sin karaktär när man planerar bebyggelse på lite avstånd från den egentliga centrumbebyggelsen. Nykvarns attraktionskraft och framtid ligger i ett kunna erbjuda nuvarande och nästa generation Nykvarnsbor ett varierat utbud av attraktiva marknära boenden i form av radhus, kedjehus och villor. På sistone har flerbostadshus dominerat utbudet, vilket gör att småhusbebyggelse i olika former behövs för att behålla kommunens attraktionskraft.

Det är inte ovanligt att en kommun i sin översiktsplan inte kan förutse enskilda markägares intresse för exploatering. Det område som nu aktualiseras på en del av fastigheten Hökmossen 1:6 är av mindre omfattning. Det är normalt att ett sådant område inte redovisas kommunens ÖP som inte kan vara så detaljerad. Kommunen kan rimligen inte förutse varje enskild markägares planer. En avgörande förutsättning för en exploatering är dessutom att det finns ett intresse hos markägaren. I annat fall kommer exploateringen inte till stånd, oavsett markering i översiktsplan.

Vid en översyn av förutsättningarna för en mindre exploatering på en del av Hökmossen 1:6, kan noteras att en bebyggelse inte är förenad med avgörande negativa effekter. Enligt

omdömen från såväl Skogsstyrelsen som Länsstyrelsen föreligger inte några negativa effekterna på natur, kultur och friluftsliv. Till de positiva faktorerna bör även räknas de trafiksäkerhetshöjande åtgärder i form av gång- och cykelväg utmed Hökmossvägen som kommer att ingå i projektet. Detta är till gagn även för boende inom Farfars udde för kontakt med Hökmossbadet och skolor (se skiss).



Det aktuella planområdet utgör ett bra exempel på den typ av boende som gör Nykvarn till en attraktiv kommun. Mindre förtätningsområden, småskaliga i sin avskildhet men ändå realistiska med sin nära anslutningsmöjlighet till tekniska försörjningssystem. På cykelavstånd från centrumfunktionerna i Nykvarns centrum och den kommunövergripande kollektivtrafiken för kontakten med såväl Mälar- som Stockholmsregionen via Svelandsbanan. Därtill goda vägförbindelser med motorväg E 20 till samma regioner.

Natur och miljö/riksintressen

Skogsstyrelsen har i ett yttrande förklarat att de ur skogsbrukssynpunkt inte har något att invända mot att området används för annat ändamål än skogsbruk.

Länsstyrelsen bedömer i sitt yttrande att inga värden som är kopplade till natur, kultur eller friluftsliv berörs av den anmälda åtgärden dvs avverkning av skogen inom ett planerat bebyggelseområde. Länsstyrelsen anser att åtgärden inte påverkar naturmiljön när det gäller naturvård, kulturmiljövård och fritidsaspekter.

När det gäller skydd av sumpskogen framför Länsstyrelsen inga ytterligare krav utöver ett skyddsavstånd på minst 10 meter. Skogsområdet mellan bebyggelsen och Farfars väg föreslås

bevaras intakt. Länsstyrelsens förslag liksom strandskyddet på 100 meter har beaktats i den planskiss som åtföljer ansökan om planbesked.

Teknisk försörjning

Vatten och avloppsförsörjningen kan ske genom att området ansluts till kommunala VA-nätet. Farfars udde ingår sedan tidigare i verksamhetsområdet och ledningar finns i nära anslutning till planområdet. Anslutningspunkt kan upprättas där områdets lokalväg ansluter till Hökmossvägen. Det bör således inte vara något större problem att inordna detta område i verksamhetsområdet för Vatten och Avlopp.

Dagvattenhanteringen kommer att kräva särskild uppmärksamhet med tanke på närheten till Yngern. Här kommer att krävas lokalt omhändertagande av dagvatten och konkreta åtgärder för fördröjning vid kraftigare regn. Planbestämmelser kan reglera andelen hårdgjorda ytor på tomterna för att begränsa avrinningen.

Trafik

Området får sin övergripande trafikförsörjning via Hökmossvägen - Torvmossvägen och Hökmossvägen mot Adolfsro och Farfars udde. Planområdet ansluter med en kort lokalgata i trakten av korsningen Farfars väg/Lövnäsbergsvägen. För lokalvägen krävs ett servitut över fastigheten Hökmossen 1:3. Fstighetsägarna är informerade.

Initialt anläggs vägen som skogsbilväg för avverkningsföretaget och markförberedande åtgärder.

För gång- och cykeltrafik ingår som en förutsättning att en gc-väg anläggs utmed Hökmossvägen fram till planområdet med anslutningsmöjlighet till Farfars udde. Det innebär en trafiksäkerhetshöjande åtgärd av betydelse för boende på Farfars udde (se skiss ovan).

Tomter och bebyggelse

Inom området föreslås ett 10-tal tomter med en minsta storlek på 1200 kvm. Tomterna förses med en planbestämmelse som begränsar andelen hårdgjorda ytor. Lokalt omhändertagande av dagvatten i kombination med fördröjningsmagasin anordnas för att ge en kontrollerad avrinning till slutlig recipient.

För att säkerställa att tomter och bebyggelse klarar en nivåhöjning av Yngerns vattenyta avskärmas området mot Yngern genom att tomtmarken terraseras med självfall mot söder. Det innebär ytterligare möjlighet att fördröja dagvatten från området till Yngern via det sumpmarksområde som i gällande detaljplan är säkerställt som biologiskt område.

Byggrätten föreslås begränsad till 140 kvm med en byggnadshöjd som medger 2 våningar. Komplementbyggnader medges på 40-50 kvm samt byggmöjlighet för attefallare och friggebodar. Byggnaderna bör organiseras så att skapas skyddade uteplatser och intimitet.

Gesaltningen av området ska kännetecknas av en ambition att skapa en bykänsla. Bebyggelsen är organiserad kring grusvägen med öppna diken. Vändmöjlighet för

servicefordon (sopbil och snöröjning) utformas som en liten gårdsplan / samlingsplats för gemensamma aktiviteter. Inom samma yta anläggs en stenkista för dagvattenfördröjning.

Genomförande

För vägar, vatten och avloppssystem inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap med koppling till de gemensamhetsanläggningar som finns för vägen till Farfars udde. Drift och underhåll inom planområdet åvilar den samfällighet som kommer att bildas.

Ekonomi

Utbyggnaden av exploateringsområdet finansieras av privata intressen. Kommunens kostnader begränsas till vad behovet av skolskjutsar kan innebära. Här finns sedan tidigare Farfars udde med samma problematik. Kommunala skatteintäkter och anslutningsavgifter för vatten och avlopp finns på intäktssidan.

Nykvarns Byggnads AB
Kjell Nilsson