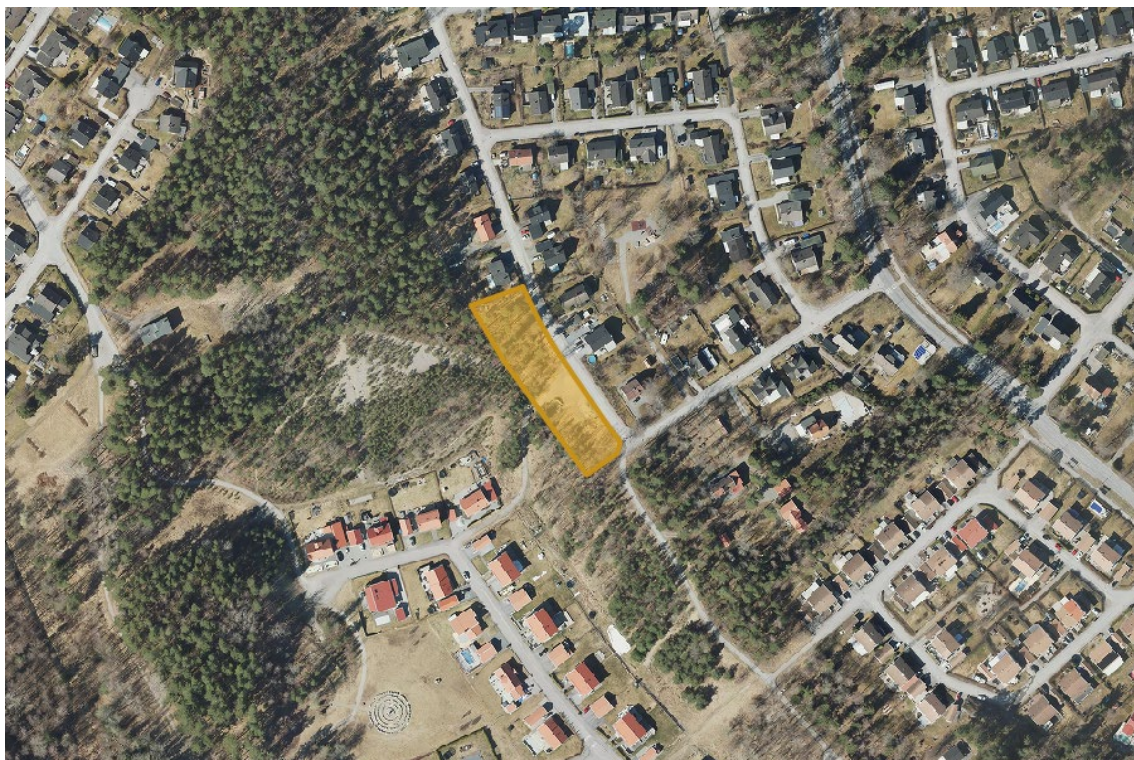




Planbeskrivning

Diarienummer: KS/2021:480



Detaljplan för

Fastighet del av Ströpsta 3:37 & 3:387. (Tjuserstigen)

Nykvarns kommun, Stockholms län

LAGA KRAFT HANDLING

Upprättad 2024-11-18

Standardförfarande

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

Detaljplanen upprättas enligt BFS 2020:8.

Antagen av kommunfullmäktige 2025-02-06 §17

Laga kraft 2025-03-11



**NYKVARN
KOMMUN**



Innehåll

Information om planprocessen	5
Samrådsskede	5
Granskningsskede	5
Antagandeskede - vi är här!	5
Handlingar	6
Planhandlingar	6
Underlag	6
Sammanfattning	7
Inledning	8
Detaljplanens syfte	8
Detaljplanens huvuddrag	8
Planeringsförutsättningar	9
Kommunala planeringsförutsättningar	9
Planbesked	9
Detaljplan	9
Översiktsplan	9
Grönstrukturplan	9
Regionala planeringsförutsättningar	9
Regionplan	9
Riksintressen	9
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	10
Fysisk miljö	10
Miljökvalitetsnormer	10
Geotekniska och hydrologiska förhållanden	10
Geotekniska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	11
Radon	11
Hälsa och säkerhet	11
Omgivningsbuller	11
Risk för översvämning	12
Risk för ras, skred och erosion	12
Miljö	12
Strandskydd	12
Dagvatten	12
Miljötekniska förhållanden	12
Natur	13
Naturvärden	13
Grönstruktur	13



Kulturmiljö.....	13
Trafik.....	13
Teknik.....	14
Service	14
Avfall.....	14
Sociala.....	14
Planeringsunderlag	14
Grundkarta	14
Undersökning av miljöpåverkan och MKB	14
Utredningar.....	14
Beskrivning av detaljplanen.....	15
Hela detaljplanen.....	15
Allmän plats	16
Kvartersmark	16
Befintligt.....	17
Genomförandetid.....	17
Ärendeinformation	17
Tidsplan.....	18
Motiv till regleringar	18
Användning av kvartersmark.....	18
Kvartersmark	18
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	18
Begräsning av marken utnyttjande	18
Fastighetsstorlek	18
Höjd på byggnadsverk	19
Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter	19
Markens anordnande och vegetation.....	19
Placering	19
Takvinkel	19
Utformning.....	20
Utnyttjandegrad	20
Villkor för startbesked.....	20
Ändrad lovplikt.....	20
Användning av allmän plats	21
Allmän plats.....	21
Konsekvenser	22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	22
Miljökvalitetsnormer.....	22
Hälsa och säkerhet.....	22
Omgivningsbuller	22
Översvämning	22



Ras och erosion	22
Miljö	22
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	22
Dagvatten	23
Natur.....	23
Grönområde och Landskapsbild	23
Trafik.....	23
Sociala.....	23
Barn.....	23
Jämlikhet	23
Fastigheter och rättigheter	24
Fastigheter	24
Genomförandefrågor	25
Mark- och utrymmesförvärv	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Fastighetsägare och Förändrad fastighetsindelning	25
Gemensamhetsanläggningar och Rättigheter	25
Tekniska frågor.....	25
Tekniska åtgärder	25
Utbyggnad allmän plats.....	26
Utbyggnad vatten och avlopp	26
Ekonomiska frågor	26
Planekonomisk bedömning	26
Organisatoriska frågor.....	26
Medverkande tjänstemän.....	26
Medverkande konsulter.....	27



Information om planprocessen

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Detaljplanen är, när den vunnit laga kraft, ett juridiskt dokument som säkerställer rättigheter och skyldigheter. Ett förslag till detaljplan har nu tagits fram för granskning med berörda myndigheter, fastighetsägare samt boende i kommunen.

Samrådsskede

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

Granskningsskede

Mot bakgrund av de synpunkter som inkommer under samrådet sker bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning.

Antagandeskede - vi är här!

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft efter tre veckor. Efter antagandet har sakägare som inte fått sina anmärkningar beaktade möjlighet att under tre veckor överklaga detaljplanen. Har så inte skett vinner detaljplanen laga kraft. Laga kraft innebär att den formella detaljplanen gäller som grund för beslut om bygglov för bygglovspliktiga åtgärder som följer förutsättningarna enligt detaljplanen.



Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-11-18
- Plankarta, 2024-11-20
- Samrådsredogörelse, 2024-05-26
- Granskningsutlåtande, 2024-11-01
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2022-04-04
- Fastighetsförteckning

Samtliga handlingar finns lagrade i kommunens diarium/arkiv.

Underlag

Följande underlag ligger till grund för detaljplaneförslaget:

- Miljöteknisk markundersökning (Breccia Konsult AB, 2022-07-08)
- Geoteknisk undersökning (Breccia Konsult AB, 2022-07-25)



Sammanfattning

- Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-19 § 189 att ge positivt planbesked längst Tjusarstigen och gav förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för området.
- Syftet med planen är att möjliggöra för fristående enbostadshus längst med den delen av Tjusarstigen som inte är bebyggd. Området är lokaliserat längst Tjusarstigen, ca 1,3 km sydöst om Nykvarns centrum. Området ligger precis norr om Brokvarn.
- I gällande översiktsplan är området utpekat som befintlig bebyggelse, den typ av förtätning som denna plan möjliggör anses gå i linje med gällande översiktsplan.
- Genomförande av detaljplanen bedöms ej innebära betydande miljöpåverkan.
- Egenskapsbestämmelser har förts in på plankartan för att säkerställa en sammanhållen struktur i området, huvudbyggnad får uppföras med en nockhöjd på 7 meter, taken ska uppföras som sadeltak, entréer ska vara vända mot gatan.
- En mindre del planläggs som gata mot den befintliga gatan för att bekräfta befintlig markanvändning och mellan kvartersmarken planläggs det för park i syfte att bevara kopplingen till Brokvarn och tillgängligheten till skogsområdet.
- En geoteknisk utredning har tagits fram för att säkerställa att inga risker uppstår när byggnader uppförs i närhet av slänten ner mot Brokvarn.
- En markmiljöteknisk utredning har genomförts för att undersöka föroreningar i området. I en punkt inom området hittades halter av alifater som överstiger Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning (KM). Marken ska saneras innan byggnader uppförs inom området.
- Flytt av ledningar, belysningsstolpar, elskåp och del av GC-väg samt utbyggnad av VA och ny anslutning till servicevägen och GC-vägen ska verkställas i planens genomförande.



Inledning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för tre friliggande enbostadshus med en bostad per fastighet längst den del av Tjusarstigen som inte är bebyggd. Detaljplanen syftar även till att bevara tillgängligheten till skogsområdet som anses viktig ur socialt och ekologiskt perspektiv.

Detaljplanens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör uppförande av tre fristående enbostadshus. Detta för att komplettera kvarteret och skapa en mer sammanhållen struktur i området. Den tillkommande bebyggelsen ska spegla den befintliga bebyggelsen till storlek, utformning och placering.

Detaljplanen säkerställer även genom egenskapsbestämmelser att delar av skogspartiet i den norra delen av planområdet bevaras även när det planläggs som kvartersmark. Skogsområdet i anslutning till planen är även utpekad i kommunens grönstrukturplan med ekologiskt, socialt och kulturellt värde.

Detaljplanen möjliggör även bevarandet av den befintliga servicevägen, som är en tillfartsväg till en närliggande kommunikationsmast. Vägen har även ett värde för de som rör sig och promenerar i området. Gång- och cykelvägen som kopplar ihop området med Brokvarn föreslås bevaras, men behöver omlokaliseras några meter för att ansluta planområdet på allmän platsmark.



Planeringsförutsättningar

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Ansökan om planbesked för del av fastighet Ströpsta 3:387 och 3:37 inkom 2021-08-03 med syfte att komplettera villaområdet med friliggande enbostadshus för den del som inte är bebyggd. Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-19 § 189 att ge ansökan positivt planbesked och gav förvaltningen i uppdrag att pröva uppförandet av en detaljplan i området.

Detaljplan

Området omfattas av **detaljplan 0140-P07/0620**, detaljplan för Ströpsta 3:387 m.fl. som vann laga kraft 2007-07-20 och **byggnadsplan 01-TUR-535**, ändring och utvidgning av byggnadsplan för Ströpsta 3:37 som vann laga kraft 1962-01-31.

Ingen av planerna har aktiv genomförandetid och i de båda plankartorna har det nya planområdet markanvändning natur.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan från 2014 (aktualitetsförklarad 2021), då området är utpekad som befintlig bebyggelse. Eftersom förslaget innebär en komplettering av ett befintligt villaområde bedöms det inte avvika från den gällande översiktsplanen.

Grönstrukturplan

I kommunens grönstrukturplan, antagen 2011, är den norra delen av planområdet utpekad innehålla sociala-, kulturella och ekologiska värden i och med att den är markerad som parker och naturmark inom tätorten.

Regionala planeringsförutsättningar

Regionplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2050) då området är utpekad som ett primärt bebyggelseområde.

Riksintressen

Inom eller i nära anslutning till planområdet förekommer inga riksintressen.



Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planområdet omfattas varken av jordbruk, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden enligt 3 kap. miljöbalken. Planförslaget innebär exploatering av mark som redan brukas samt är förenligt med översiktsplanens intentioner. Hushållningsbestämmelserna i 3 kap miljöbalken bedöms därmed tillgodoses.

Fysisk miljö

Området är lokaliserat längst Tjusarstigen, ca 1,3 km sydöst om Nykvarns centrum och ligger precis norr om Brokvarn.

Inom planområdet består den fysiska miljön bland annat av en markyta som nyttjas för snöupplag under vinterhalvåret. Markytan är anlagd och består av grus. I planområdets norra del finns också ett skogsområde med relativt tät växtlighet i form av björk- och barrskog. I västra delen av planområdet finns en brant slänt som leder ner till bostadsområdet Brokvarn. Marknivåerna mellan planområdet och bostadsområdet Brokvarn varierar på cirka 10 meter från högsta till lägsta punkt.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, kvaliteten på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger i riktvärden de lägsta godtagbara miljö kvaliteter eller önskat miljö tillstånd. En detaljplan får inte bidra till att MKN överskrids.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuellt planförslag.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Geotekniska förhållanden

Planområdet består delvis av en grusbelagd yta och delvis av ett skogsområde med relativt tät växtlighet i form av björk- och barrskog. Från Tjusarstigen ner mot söder förekommer en slänt. Den geotekniska utredningen utförd av Breccia Konsult AB (2022-07-25) visar att uppmätta marknivåer varierar mellan +40,4 och +50,2, med de högsta nivåerna vid Tjusarstigen och de lägre nivåerna i den södra delen av undersökningsområdet.

Undersökningen visar att området utgörs av friktionsjord med förekomst av sten och block. I överkant slänt, längst Tjusarstigen, har förmodat block påträffats mellan 1 och 2 meter. I västra och södra delen av området kunde undersökningar genomföras till ungefär 14 meter. Friktingsjorden har generellt en fast lagringstäthet inom området, men i norra delen förekommer lösare friktionsjord på ett djup varierande mellan 4 och 11 meter. Därefter är friktionsjorden fast.

I undersökningen bedöms grundläggning av samtliga villor kunna utföras med platta på mark efter att fyllning och jord innehållande organiskt material schaktats bort, och



grundläggningsutformningen och laster med avseende på bärighet i jorden då små bärighetsbrott utgjorts lägst säkerhetsfaktor i en del av nu utförda stabilitetsberäkningarna.

Stabiliteten inom området har kontrollerats i utredningen med släntstabilitetsberäkningar utifrån tre scenarion. Antagen dimensionerande last på 20 kPa motsvarar en last för en konventionell villa. Villan har antagits vara 12 meter lång. Utifrån resultatet bedöms slänten som stabil för lastscenarion (villabyggen) i överkant slänt.

Även för villabyggen delvis ute i slänten bedöms slänten preliminärt som stabil under förutsättning att de konstrueras som suterränghus. Dock anses detta scenario vara mer avhängig grundläggningsnivå och konstruktionsutformning. Kompletterande släntstabilitetsberäkningar rekommenderas därför när detta är på plats i detaljprojekteringsskede. Om villabyggen ska utföras delvis ute i slänten men inte som suterränghus måste slänten delvis fyllas upp inom en stödmur som då erfordras. Anläggandet av en stödmur i slänten medför i sig stora schakter.

I undersökningen nämns även att sättningar inte är att förvänta eftersom det inte förekommer några sättningsbenägna jordarter inom planområdet. Utifrån undersökningen ser Breccia Konsult AB inga begränsade faktorer för detaljplanen. Dock rekommenderas att bebyggelse avråds ifrån slänten, framför allt på grund av att behovet gällande geotekniska åtgärder inte med säkerhet kan bestämmas i nuläget.

Hydrologiska förhållanden

I installerade vattenrör har grundvattennivån mätts vid ett tillfälle, där nivån ligger på +40,4, runt 9 meter från befintlig markyta vid grundvattenröret i Breccias geotekniska undersökning (2022-07-25). Undersökningen påvisar även att grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid, och kan därmed stå både högre och lägre än vad som uppmätts i samband med denna undersökning.

Enligt Vattenkartan VISS ligger området inte inom yttre vattenskyddsområde för vattentäkt. Närmaste ytvatten är Rimsjön ca 1,5 kilometer sydöst om planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom ett högriskområde för radon. Byggnader ska utföras radonsäkert.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte utsättas för några påtagliga bullernivåer i nuläget. Den östra delen av planområdet angränsar till lokalgata där det huvudsakliga syftet för biltrafiken är att ta sig till befintliga bostäder i området. Hastigheten på denna gata är 30 km/h. Den



västra delen av planområdet angränsar mot naturmark. Planförslaget bedöms inte medföra ökade bullervärden.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns det ingen risk för översvämning. Nedanför den sydvästra delen av slänten, utanför planområdet finns det några mindre områden som är utpekade för eventuella översvämningssrisker. Det gäller för parhusen på Mejselvägen i bostadsområdet Brokvarn på grund av den lägre lokaliseringen.

Risk för ras, skred och erosion

I den geotekniska undersökningen gjord av Breccia Konsult AB (2022-07-25) framkommer det att större block och stenar förekommer i marken. Block och sten nere i marken utgör inget problem förrän vid schakt, då dessa kan blottläggas. Då bör dessa avlägsnas snabbt för att förhindra att de rasar nerför slänten.

Släntlutningar för schakter ner till 1,5 meters djup anpassas efter jordens friktionsvinkel samt väderlek, schaktdjup och närhet till grundvattenytan. Jorden bedöms som relativt svårskaktad på grund av mängden block. Släntlutning på 1:1,5 kan användas till en början men kan behöva planas ut i stora mängder sten och block, för att minimera risken för blocknedfall i schakten.

Planområdet bedöms inte vara utsatt gällande risk för skred.

Breccias geotekniska utredning (2022-07-25) visar på att viss erosionsrisk kan förekomma, till följd av forsande dagvatten vid skyfall. Avbanad slänt föreslås förses med erosionsförebyggande åtgärder, exempelvis växtlighet eller krossmaterial.

Miljö

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt inom fastighetsgränserna. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom fastighetsgräns är goda. Det finns möjlighet att koppla bräddledningen från stenkistor till dagvattensservisen. Det innebär också att man i de fallen får en reduktion på anslutningsavgiften.

Miljötekniska förhållanden

I en miljöteknisk markundersökning utförd av Breccia Konsult AB (2022-07-08) framkom det förhöjda halter av alifater i området enligt Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning.



Då markmiljön kommer vara permanent påverkad av kommande byggnation bedömer även Breccia att detta har ett mindre skyddsvärde. Människor som kommer bo på platsen bedöms inte utsättas för några förhöjda risker, då enskilda riktvärden för alla typer av envägs koncentrationer och långtidseffekter är långt högre än påträffade halter.

Då de förhöjda halterna överstiger Naturvårdsverkets generella riktlinjer för känslig markanvändning gör Breccia Konsult AB bedömningen att ytterligare jordprover bör tas ut omkring den punkt (BR2208) där halterna påträffats som högst. För att säkerställa att inte högre föroreningshalter finns i närheten, och för att avgränsa föroreningen.

Innan eventuellt schaktarbete får utföras ska en anmälan om efterbehandling lämnas in till tillsynsmyndigheten och godkännas. Massor från områden där halter överskrider riktvärden för KM (känslig markanvändning) ska hanteras som MKM (mindre känslig markanvändning) -massor, massor som överskrider riktvärden för MKM ska hanteras som IFA (Icke farligt avfall) -massor.

För att säkerställa att området saneras innan byggnader uppförs inom området finns en planbestämmelse som reglerar villkor för startbesked. Startbesked får inte ges förrän marken är sanerad till en godkänd nivå för känslig markanvändning. Föroreningen ska avgränsas innan arbete påbörjas med att sanera marken. Innan arbete påbörjas med att avlägsna föroreningen ska en anmälan ske till miljöavdelningen som är tillsynsmyndighet.

Natur

Naturvärden

Planområdet omfattas inte av några naturvärden.

Grönstruktur

Inom norra delen av planområdet finns sociala, ekologiska och kulturella värden utpekade i kommunens grönstrukturplan från 2011.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av kulturmiljö.

Trafik

Inom det befintliga bostadsområde finns lokalgator som ansluter till planförslagets fastigheter. Inga nya gator för trafik kommer behövas byggas ut. Behovet av parkering ska lösas inom respektive fastighet.

I närheten av planområdet finns också god tillgänglighet för trafik med gång- och cykel. Det finns befintliga anslutningar till gång- och cykelväg som både leder till norr och syd inom tätorten.



Förutsättningarna för ett hållbart resande med kollektivtrafik är även goda i planförslaget. Närmsta busshållplats, Rudkällavägen ligger cirka 200 meter från planområdet där bussarna går till Nykvarns centrum och Södertälje.

Teknik

Inom planområdet finns ledningar för el, tele och stadsnät. I närheten av planområdet, i sydväst finns ett anläggningsarrende för den kommunikationsmast som ligger i närheten av planförslaget. Lokaliseringen av masten innebär att en tillträdesväg måste säkerställas genom planområdet för att underhåll och service ska kunna utföras. Ledningar kommer behöva flyttas till parkmarken och till närliggande gata.

Service

Ungefär 1,3 kilometer sydost om planområdet ligger Nykvarns centrum där finns både kommunal och kommersiell service i form av bland annat bibliotek, vårdcentral, apotek, mataffär och restauranger.

Avfall

Avfallshanteringen ska följa kommunens riktlinjer enligt teknisk standard för avfallsinsamling från småhus.

Sociala

I anslutning till planförslaget finns det god tillgång till sociala värden i form av bland annat rekreation i natur, samt lek för barn och unga. Bostadsområdet som planförslaget är lokaliserat inom bedöms vara tryggt för barn och unga med den låga hastigheten på lokalgatorna.

Planeringsunderlag

Grundkarta

Grundkarta för del av fastighet Ströpsta 3:387 och 3:37 (Tjuserstigen) har levererats till Nykvarns kommun och finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

Undersökning av miljöpåverkan och MKB

En undersökning av miljöpåverkan har genomförts av kommunen. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. §11. En strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behövas.

Utredningar

- Miljöteknisk markundersökning (Breccia Konsult AB, 2022-07-08)



- Geoteknisk utredning (Breccia Konsult AB, 2022-07-25)

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen utgörs av allmän platsmark i form av park och gata, samt kvartersmark i form av bostäder. Planen omfattar ett område på ca 3200 kvadratmeter och är lokaliserat i tätortens sydöstra del, ca 1,3 km från Nykvarns centrum. Detaljplanen möjliggör för tre friliggande enbostadshus med syfte att komplettera den befintliga bebyggelsen.

Idag bedöms planområdet inte användas i någon större utsträckning då det till stor del utgörs av en grusplan som främst nyttjas till snöupplag under vinterhalvåret eftersom det funnits utrymme där, samt skog. Bevarandet av befintlig utformning av området bedöms inte vara ett enskilt eller allmänt intresse. Att bevara en del av skogen bedöms däremot ligga i allmänhetens intresse, främst i de närboendes intresse för att områdets karaktär ska bibehållas. Att bevara gång- och cykelvägen mellan Tjuserstigen och bostadsområdet Brokvarn bedöms också ligga i allmänhetens och de närboendes intresse. Detaljplanen bedöms inte kunna genomföras någon annanstans i kommunen då dess syfte är att komplettera befintligt kvarter och villaområde.



Figur 1: Illustrationsbild på hur fastighetsindelning och utformning kan ske.

Allmän plats

Allmän plats utgörs av ett område parkmark i plankartan. Mellan bostäderna i plankartan föreslås parkmark med anledning att säkerställa tillgänglighet till skogsområdet som nyttjas av boende i närheten och innehar värden i form av lek och bärplockning. Parkmarken säkerställer även bevarandet av gång- och cykelvägen som idag kopplar samman Tjuserstigen med bostadsområdet Brokvarn, samt möjliggör för bevarandet av servicevägen till den befintliga masten nordväst om planområdet. En mindre del av planområdet, mot den befintliga gatan, planläggs som gata för att bekräfta den befintliga markanvändningen. Detaljplanen innefattar därav cirka 300 kvadratmeter parkmark och cirka 80 kvadratmeter gata inom planområdet.

Huvudmannaskapet för allmän plats och kommunala anläggningar ska vara Nykvarns kommun.

Kvartersmark

Kvartersmarken utgörs av bostäder i plankartan och möjliggör för tre nya bostäder. Egenskapsbestämmelser som reglerar fasighetsstorlek, höjd, takvinkel och att endast friliggande enbostadshus tillåts har införts i detaljplanen för att den tillkommande bebyggelsen ska passa väl in bland de befintliga bostäderna. Att efterlikna befintlig



bebyggelse på detaljplanens kvartersmark bedöms mycket viktigt för att bevara bostadsområdets karaktär.

Kvartersmarken innefattar cirka 2 800 kvadratmeter av planområdet med minsta fastighetsstorlek på 800 kvadratmeter samt en största byggnadsarea på 130 kvadratmeter per fastighet. Längs den östra delen av planområdesgränsen regleras prickmark med ett avstånd på 6 meter från gatan för att säkerställa placeringen av enbostadshusen så att det följer samma tydliga linje som befintliga fastigheter ligger på. Även längs den västra delen av planområdet regleras prickmark med ett avstånd på 4,5 meter från planområdesgräns samt begränsning i möjligheten att ändra markens höjd. Detta för att undvika att bebyggelse inte upprättas för långt ner i slänten, där det inte anses lämpligt. Genom egenskapsbestämmelser som reglerar hur markens vegetation får ändras, säkerställs att delar av den befintliga skogen i planområdets norra del bevaras.

Befintligt

Området gränsar idag till befintliga bostäder i norr och öst, ett skogsparti i väst och söder samt en sluttning i sydväst som leder ner till bostadsområdet Brokvarn. Bebyggelsen längs Tjuserstigen består idag av friliggande enbostadshus mellan 1 - 1,5 våningar där suterränghus är dominerande. På västra sidan av Tjuserstigen där de nya enbostadshusen planeras finns en tydlig struktur i hur bostäderna är placerade. Entréfasaderna är placerade i en tydlig linje och majoriteten av bostäderna har sadeltak och fasader av tegel eller puts, ofta med inslag av trä.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då detaljplanen vinner laga kraft.

Ärendeinformation

Den 2021-08-13 inkom en ansökan om planbesked för del av fastighet Ströpsta 3:387 och Ströpsta 3:37 från kommunens mark och exploateringsenhet med syfte att uppföra fristående enbostadshus. Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-19 § 189 om positivt planbesked och gav förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan inför samråd som prövar uppförandet av fristående enbostadshus längst den del av Tjuserstigen som inte är bebyggd.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-10-24 § 157 att godkänna samrådsförslaget och gav förvaltningen i uppdrag att skicka ut förslaget till detaljplan på samråd. Förslaget var ute på samråd mellan 2023-11-08 och 2023-12-06.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-09-24 §108 att godkänna granskningsförslaget och låta förvaltningen skicka ut detaljplanen på granskning. Förslaget var ute på granskning mellan 2024-10-08 och 2024-10-29.

Kommunfullmäktige beslutade 2025-02-06 §17 att anta detaljplanen.



Tidsplan

Tidsplanen är preliminär och kan komma att revideras under detaljplanearbetet.

Samråd Fjärde kvartalet 2023

Granskning Fjärde kvartalet 2024

Antagande Första kvartalet 2025

Laga kraft Första kvartalet 2025

Om ingen överklagar kommunfullmäktiges beslut att anta detaljplanen vinner den laga kraft cirka en månad efter antagande.

Motiv till regleringar

Användning av kvartersmark

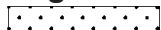
Kvartersmark

B Bostäder

Bestämmelsen valdes eftersom syftet med detaljplanen är att pröva uppförandet av friliggande enbostadshus längst den del av Tjusarstigen som inte är bebyggd. Med anledning att komplettera den befintliga bebyggelsen och efterlikna bebyggelsestrukturen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begräsning av marken utnyttjande



Marken får inte förses med byggnadsverk

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att byggnader inte kan uppföras inom vissa områden av kvartersmark. Detta för att säkerställa att strukturen på bebyggelsen inom området är enhetlig samt att byggnader inte hamnar för nära gatan.

Fastighetsstorlek

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

Bestämmelsen valdes för att säkerställa antalet friliggande enbostadshus inom planområdet. Denna minsta fastighetsstorlek bedöms som lämplig i tätorten för fristående enbostadshus. Storleken stämmer även med övriga fastigheter inom området vilket bidrar till att skapa en sammanhållen struktur i området.



Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7 meter

Bestämmelsen valdes för att reglera höjden på enbostadshusen och säkerställa att en våning och inred vind kan uppföras, med anledning att efterlikna det befintliga området och upprätthålla en sammanhållen stadsbild.

h₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter

Bestämmelsen valdes för att reglera höjden på komplementbyggnaderna.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

v₁ Endast en bostadslägenhet får inredas per fastighet

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att inte fler än en lägenhet kan inredas per fastighet. Detta för att bibehålla områdets karaktär med enbostadshus.

Markens anordnande och vegetation

n₁ Markens höjd får inte ändras

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att befintlig miljö och vegetation bibehålls.

n₂ Träd får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att befintlig miljö och vegetation bibehålls.

Placering

p₁ Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att områdets nuvarande karaktär och struktur bibehålls.

p₂ Entréfasad på huvudbyggnad ska placeras på egenskapsgräns parallellt mot gata

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att områdets nuvarande karaktär och struktur bibehålls.

Takvinkel

o₁ Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 35 grader

Bestämmelsen valdes för att spegla den befintliga bebyggelsen och säkerställa att byggnaderna uppförs i en våning med möjlighet att inreda vind.

o₂ Minsta takvinkel för komplementbyggnad är 15 grader

Bestämmelsen valdes för att reglera komplementbyggnadens takvinkel så att den möjliggör en lämplig takhöjd.



Utformning

f₁ Endast friliggande enbostadshus

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga.

f₂ Byggnader ska utformas med sadeltak

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga.

f₃ Takkupor får uppföras på en tredjedel av huvudbyggnadens längd

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga bebyggelsen.

Utnyttjandegrad

e₁ Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm per fastighet

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga bebyggelsen.

e₂ Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 30 kvm per fastighet

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att den planerade bebyggelsen stämmer överens med den befintliga bebyggelsen.

Villkor för startbesked

a₃ Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markföreningarna är avhjälpta till en godkänd nivå för känslig markanvändning (KM)

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att marken är sanerad till en godkänd nivå för känslig markanvändning innan bostäder kan upprättas inom området.

Ändrad lovplikt

a₁ Marklov krävs även för att fälla träd

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att befintlig miljö och vegetation bibehålls.

a₂ Bygglov krävs även för att inreda ytterligare en bostad

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att inte fler än en bostadslägenhet per fastighet får inredas. Bestämmelsen bidrar till att bibehålla områdets karaktär av enbostadshus.



Användning av allmän plats

Allmän plats

Park

Bestämmelsen valdes för att säkerställa tillträde till det område med rekreations-, ekologiska- och kulturella värden som finns i anslutning till området idag. Bestämmelsen valdes även för att möjliggöra anslutning till servicevägen för den befintliga masten i nordväst, men även för att bevara kopplingen mellan Tjuserstigen och bostadsområdet Brokvarn som utgörs av en grusbelagd gång- och cykelväg idag.

Gata

Bestämmelsen valdes för att bekräfta befintlig markanvändning. Inom det område där bestämmelsen gäller är det idag planlagt som allmän plats natur, men utbyggt som gata. Planläggning av gata medför därför endast en bekräftelse av den befintliga markanvändningen.



Konsekvenser

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Kommunen bedömer att bestämmelserna i 3 kap. miljöbalken tillgodoses i planförslaget och att detaljplanens genomförande inte medför konsekvenser som rör hushållningsbestämmelserna i 3 kap. MB. Planområdet omfattar varken jordbruk, skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden.

Miljökvalitetsnormer

I och med omfattningen och exploateringsgraden bedöms planförslaget inte medföra några konsekvenser för miljökvalitetsnormer för vatten, luft eller buller.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planförslaget innebär att fler personer vistas och bor i det befintliga bostadsområdet, detta kan i sin tur påverka omgivningsbullret. Planförslaget bedöms däremot inte medföra betydande konsekvenser för omgivningsbuller i och med planförslagets omfattning.

Översvämning

Bostadsområdet Brokvarn sydväst om planområdet ligger beläget på en lägre nivå än den nya planerade bebyggelsen. Skillnaden på marknivåerna är cirka 10 meter och det kan finnas risk för översvämning för de befintliga villorna i Brokvarn om dagvattenhanteringen inte är tillräcklig inom fastighetsgränserna. Bedömningen är att planerad villabebyggelse med anläggande av ex gräsmatta och växlighet bör ha en större förmåga att hantera dagvatten än vad området har idag, och kan på så vis bidra till att minska risken för översvämning.

Ras och erosion

För att undvika betydande konsekvenser för ras krävs det att de block och stenar som finns i marken avlägsnas snabbt vid eventuell schaktning för att förebygga att de inte rasar nerför slänten.

Med åtgärder föreslagna av Breccia Konsult AB (2022-07-25) som exempelvis växtlighet och krossmaterial mot slänten, förebyggs risken för erosion. Därav bedöms planförslaget inte medföra betydande konsekvenser.

Miljö

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

I undersökningen om miljöpåverkan upprättad av kommunen bedöms genomförandet av detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. En strategisk



miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed av kommunen inte behövas.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas lokalt inom fastighetsgränserna. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande inom fastighetsgräns är goda.

Natur

Grönområde och Landskapsbild

Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för grönområde, eftersom den norra delen som har högst sociala, ekologiska och kulturella värden kommer bevaras. I och med att planområdet främst består av en grusplan idag kommer fastigheterna med enbostadshus bidra till mer grönska i området och medföra en positiv påverkan.

Planförslaget bedöms medföra en positiv påverkan på landsskapsbilen i och med att detaljplanen enbart ska komplettera befintligt bostadsområde. Bostadsområdet bedöms få ett mer sammanhållet uttryck i och med kompletterande småhus som ersätter den grusplan som inte nyttjas av de boende i området.

Trafik

Kompletterande småhus i det befintliga bostadsområdet kommer medföra liten mängd ökad trafik till, från och inom området. Både gång-, cykel- och motortrafik. Ökningen bedöms vara marginell då detaljplanen enbart innebär tre nya enbostadshus, och därmed inte medföra negativa konsekvenser inom området.

Sociala

Barn

Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn, planen möjliggör tillgång till det rekreationsområde som finns inom området så att detta kan fortsätta brukas. Det finns dessutom befintliga anslutningar till gång- och cykelväg som både leder till norr och syd inom tätorten.

Jämlikhet

Planförslaget möjliggör byggande av tre fristående villor för att komplettera nuvarande bebyggelse i området. Parkmarken säkerställer att allmänheten fortfarande har möjlighet att bruka det sociala, ekologiska och kulturellt värdefulla grönområdet i anslutning till planförslaget.



Fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Nedan redovisas ägoförhållanden, nuvarande användning, planerad användning och konsekvenser för fastigheter.

Fastighetsbeteckning	Ägande	Nuvarande användning	Förändring och konsekvenser
Ströpsta 3:37	Nykvarns kommun	Områdets nuvarande markanvändning är naturmark. Området används idag som ett grönområde för rekreation för boende i närheten. En mindre del av naturmarken är utbyggd som gata.	Den del av fastigheten som berörs av planområdet kommer omfattas av kvartersmark och en mindre del gata som är utbyggd idag. Den norra delen innefattar egenskapsbestämmelser som säkerställer att markens vegetation bibehålls. Förslaget innebär att en ny fastighet kan bildas, marken kommer säljas till enskild fastighetsägare. Planläggning av gata innebär att den befintlig markanvändning bekräftas.
Ströpsta 3:387	Nykvarns kommun	Områdets nuvarande markanvändning är natur. Området består idag av en grusplan som har används för snöupplag. En mindre del av naturmarken är utbyggd som gata.	Den del av fastigheten som omfattas av planområdet planeras bli kvartersmark för bostäder, en remsa mitt i kvartersmarken planläggs som parkmark och en mindre remsa mot den befintliga gatan planläggs som gata. Inom den del av fastigheten som planeras som kvartersmark föreslås två nya fastigheter för bostäder, dessa kommer säljas till enskilda fastighetsägare. Den del



			som är parkmark och gata kommer ha kommunalt huvudmannaskap och fortsatt vara kommunal mark, denna del föreslås fortsatt tillhöra Ströpsta 3:387
--	--	--	--

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Inget mark- eller utrymmesförvärv bedöms behövas i samband med detaljplanen då planområdet utgörs av kommunal mark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare och Förändrad fastighetsindelning

Nykvarns kommun äger fastigheterna som planförslaget omfattar.

Del av Ströpsta 3:387 och 3:37 som planeras som kvartersmark föreslås delas in i 3 fastigheter för bostadsändamål på minst 800 kvadratmeter.

Del av Ströpsta 3:387 som planeras som allmän plats kräver ingen fastighetsindelning eftersom det är kommunal mark.

Gemensamhetsanläggningar och Rättigheter

Detaljplanen innehåller ingen och påverkar ingen gemensamhetsanläggning eller rättighet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

VA, el, fiber och fjärrvärme kommer behöva dras fram till de nya bostadsfastigheterna. Ledningar, elskåp, belysningsstolpar och en gång och cykelväg inom området behöver flyttas från planerad kvartersmark till allmän platsmark.

Inom planområdet och på planerad kvartersmark finns ledningar för el och stadsnät samt ett elskåp. Dessa föreslås flyttas från kvartersmark till allmän platsmark. Ledningar som går upp till masten och ner mot Brokvarn föreslås flyttas till den del av planen som är parkmark. Övriga ledningar som ligger på kvartersmark föreslås flyttas till närliggande gata. Elskåpet föreslås flyttas till parkmark för att inte uppta plats i gatan. Flytt av ledningar och elskåp föreslås ske samtidigt som utbyggnad av VA för en effektivare process. Initierande



part står för kostnad av ledningsflytt om inget annat regleras i markavtal mellan kommunen och ledningsägaren.

Flytt av ledningar, belysningsstolpar och utbyggnad av VA samt beläggning av ny asfalt längs med Tjusarsstigen bör samordnas.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad och färdigställande av allmän platsmark, bland annat ska en anslutning till servicevägen och gång- och cykelvägen till Brokvarn upprättas inom parkmarken. Inom delar av den planerade kvartersmarken finns det belysningsstolpar för gång- och cykelvägen. Dessa bör flyttas från kvartersmarken och i stället upprättas inom parkmarken för att belysa den nya gång och cykelvägen ner mot Brokvarn.

Parkmarken bör anläggas och utformas så att den inte kräver omfattande skötsel eller underhåll.

Utbyggnad vatten och avlopp

Tillkommande bostäder kommer anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Ledningar finns i nära anslutning till området och kommer att byggas ut och förnyas för att ansluta respektive bostadsfastighet. Vid anslutning till det kommunala VA nätet tas en anslutningsavgift ut enligt gällande taxa.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen äger all mark inom planområdet och står för kostnader gällande framtagande av detaljplanen. Försäljning av den planerade kvartersmarken kommer ske till enskilda fastighetsägare. Kommunen är huvudman för allmän mark och ansvarar för driftkostnad av den planerade parkmarken. Kommunen ansvarar även för att upprätta ny anslutning till den befintliga servicevägen samt anslutning till gång- och cykelvägen mot Brokvarn. Kommunen ansvarar även för och bekostar sanering av mark där förorening förekommer. Ledningsflytt bekostas av initierande part om inget avtal medger annat och eventuella avgifter för VA-anslutningar bekostas av exploatören eller av kommande fastighetsägare.

Organisatoriska frågor

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom:

Anna Prytz, Planarkitekt

Elin Holmström, Planarkitekt

Claes Eriksson, T.f. Planchef

**Medverkande konsulter**

Breccia Konsult AB, Geoteknisk utredning

Breccia Konsult AB, Miljöteknisk markutredning