



Antagandehandling

Förslag till detaljplan för Näs by Grödinge, Botkyrka kommun

LAGAKRAFT

Den 2017-07-17

Botkyrka kommun
Planenheten

Planbeskrivning



Innehållsförteckning

Inledning	4
PLANBESKRIVNING	5
Handlingar	5
Underlag	5
Planens syfte	5
Bakgrund	5
Plandata	6
Planens läge och areal	6
Markägoförhållande	7
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner	7
KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT	7
Behovsbedömning/Miljöbedömning	7
Sammanfattning av behovsbedömningen	8
Klimatstrategi för Botkyrka	8
De sex hållbarhetsutmaningarna	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Natur	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	9
Dagvatten	9
Radon	10
Markföroreningar	10
Risk för skred och eller höga vattenstånd	10
Fornlämningar	10
Befintlig bebyggelse	11
Bostäder	11
Kulturmiljövärden	11
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	11
Service	13
Bebyggelseförslag	13
Stads- och landskapsbild	13
Gestaltning av ny bebyggelse	15
Tillgänglighet och trygghet	15
Friytor	16
Lek och rekreation	16
Naturmiljö	16
Strandskydd	16
Vattenområden	16
Gator och trafik	16
Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik	16
Kollektivtrafik	16
Parkering, varumottagning, utfarter	17
Störningar	17
Teknisk försörjning	19

Vatten- och avlopp	19
Värme	19
El	19
Avfall	19
Administrativa frågor	19
Tidplan	19
Genomförandetid	20
Huvudmannaskap	20
Ansvarsfördelning	20
Avtal	20
Konsekvenser av planens genomförande	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Fastighetsbildning	20
Fastighetskonsekvenser	20
Rättigheter	21
Gemensamhetanläggning	21
Ekonomiska frågor	21
Planekonomi	21
Gatukostnader	21
VA-kostnader	21
Övriga kostnader	21

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Christoffer Jusélius	Planarkitekt Samhällsbyggnadsförvaltningen Planenheten
Charlotte Rickardsson	Planchef Samhällsbyggnadsförvaltningen Planenheten
Agneta Engver	Markchef Samhällsbyggnadsförvaltningen Mark- och exploateringsenheten
Åsa Anderljung	Kultursekreterare Kultur- och fritidsförvaltningen
Dan Arvidsson	Miljöutredare Samhällsbyggnadsförvaltningen Miljöenheten
Maria Höglund	Projektledare inom VA Tekniska förvaltningen VA-avdelningen

e-post: christoffer.juselius@botkyrka.se

Inledning

Detaljplanearbetet för Näs by genomförs med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen, PBL, och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras och bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan blir föremål för granskning.

I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagande vinner detaljplanen laga kraft, under förutsättning att den inte överklagas.



PLANBESKRIVNING

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning

Underlag

- Antikvarisk konsekvensbedömning, daterad 2016-10-04
- Arkeologisk utredning, daterad 2016-07-22
- Arkeologisk utredning komplettering, daterad 2016-09-29
- Dagvattenutredning, daterad 2017-03-27
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning, daterad 2014-10-07
- Kulturhistorisk utredning, daterad 2013-10-09
- Gestaltningsprogram, daterat 2016-10-10
- PM om Geoteknik för fastighet 15/16, daterad 2016-01-29
- Geotekniskt utlåtande inför detaljplan, daterat 2016-05-25
- Utlåtande om avloppsanläggning, daterat 2014-10-15
- Utlåtande om dricksvatten, daterat 2016-10-03

Planens syfte

Syftet med förslaget till detaljplan är att utveckla Näs by med fler bostäder samt att medge ett nytt ridhus söder om byn. Bostäderna riktar sig till personer som vill bo i direkt anslutning till hästverksamheten. Därutöver ska de höga kulturmiljövärdena på platsen säkerställas.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Näs by kom in med en ansökan om förhandsbesked den 18 oktober 2010. Ansökan avsåg nybyggnad av ridhus, maskinhus och stall, samt ett antal kompletterande byggnader i byn. Ansökan avslogs eftersom samhällsbyggnadsförvaltningen anser att utbyggnaden bäst prövas i en detaljplaneprocess, som tar ett helhetsgrepp för byn och dess omnejd. Därefter tog samhällsbyggnadsnämnden ett beslut om planuppdrag för Näs by i syfte att säkerställa den befintliga kulturmiljön samtidigt som förutsättningarna för en utveckling av Näs by utreds.

Näs by ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Det höga kulturhistoriska värdet grundar sig i byns byggnader och den bevarade bystrukturen från 1600 och 1700-talet. Områdets karaktär och vägarnas sträckning och beläggning är känsliga för förändringar. Dessutom är det av stor vikt att de befintliga byggnaderna vårdas och bevaras.

Området saknar gällande detaljplan och områdesbestämmelser. Ett nytt förslag till detaljplan krävs därför för att möjliggöra en utveckling av byn samtidigt som byns kulturmiljövården säkerställs.

Plandata

Planens läge och areal

Näs by ligger i Grödinge socken, i de södra delarna av Botkyrka kommun, Byn består av fem gårdar belägna utefter en bygata på Näslandet mellan Getryggen och Näs Backe. Byn omfattas av fastigheten Näs 2:81. Därutöver genomkorsas fastigheten av samfärdig väg. Den berörda delen av fastigheten Näs 2:81 uppgår till ca 4,3 hektar. Fastigheten Näs 2:81 består av betesmark och odlingslandskap och sträcker sig från byn Gustavslund i öst till Hallsfjärden, en del av Östersjön, i väst. Byn är belägen på en ås högt upp i landskapet. Planområdet för detta förslag till detaljplan består av Näs by med omnejd, se bild 1 nedan.



Bild 1. Ungefärligt planområde. Näs by med omnejd.

Markägoförhållande

Fastigheten Näs 2:81, som omfattar Näs by, köptes på 1960-talet av Stockholms stad. Vägen genom byn är en gemensamhetsanläggning (Näs GA:4). Numera ägs byn av Aquab AB. De som bor i byn hyr sin bostad av Aquab AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Den gällande översiktsplanen är antagen av kommunfullmäktige den 22 maj 2014. I översiktsplanen framgår att Näs by ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövården. Byns höga värde består i dess täta bebyggelse av 1700-talskaraktär, den bevarade bygatan samt det omgivande odlingslandskapet. Näs by är inte ett av de områden som pekas ut för nya bostäder på landsbygden enligt översiktsplanen. Enligt översiktsplanen ska Näslandet bevaras som fritidshusområde.

Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan eller områdesbestämmelser för Näs by.

Kulturmiljöprogram

Kommunen har tagit fram ett kulturmiljöprogram för Näs by. I programmet framgår följande riktlinjer för byn:

- *Det omgivande kulturlandskapets öppna karaktär med jordbruks- och betesmark bevaras. Ett fortsatt brukande av marken prioriteras.*
- *Den ålderdomliga vägen som leder genom byn bibehålls.*
- *Klungbystrukturen med tätt liggande gårdar och ett stort antal bevarade byggnader från 1700- och 1800-talet respekteras.*
- *Äldre byggnader bevaras. Befintliga äldre byggnadsdetaljer såsom grundmurar, fasader, tak, fönster, fönsteromfattningar m.m. bibehålls. Eventuell tilläggsisolering görs invändigt. Nya byggnader placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och inordnas i miljö på ett varsamt sätt. Skala, volym, material och kulörer anpassas till befintlig bebyggelse. Bebyggelsens enhetliga karaktär respekteras.*

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT**Behovsbedömning/Miljöbedömning**

För detaljplaner ska kommunen göra en *behovsbedömning*, för att avgöra om en *miljöbedömning* ska göras eller inte. Resultatet av behovsbedömningen blir ett ställningstagande till om detaljplanens genomförande kan antas medföra en *betydande miljöpåverkan* eller inte.

Behovsbedömningen görs utifrån de kriterier som finns i bilaga 4 och, i förekommande fall, bilaga 2 till MKB-förordningen och enligt PBL 5:18. Kriterierna handlar bland annat om riskerna för människors hälsa eller för

miljön, det berörda områdets sårbarhet på grund av till exempel överskridna miljökvalitetsnormer eller kulturarvet och påverkan på skyddad natur.

Sammanfattning av behovsbedömningen

Förslaget till detaljplan bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan och därför krävs inte att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Däremot pekar behovsbedömningen på att vatten- och avloppsfrågan ska beaktas och att en utredning därför bör tas fram. Vidare måste man visa hur kulturmiljön ska kunna bevaras och om planen är förenlig med riksintresset för kulturmiljövården samt riksintresset för kusten och skärgårdsområdet. Hänsyn bör tas till Grödingeledens sträckning för att inte minska tillgängligheten för friluftslivet.

Klimatstrategi för Botkyrka

Botkyrka kommun har arbetat fram en klimatstrategi med målsättningen att bland annat minska utsläppen av växthusgaser. Klimatstrategin pekar främst på fyra områden:

- a. Fossilbränslefri kommunal organisation senast år 2015
- b. Fossilbränslefritt Botkyrka senast år 2030
- c. Klimatneutral kommunal organisation senast år 2020
- d. Klimatneutralt Botkyrka senast år 2040

De sex hållbarhetsutmaningarna

År 2004 skrev Botkyrka kommun under en europeisk deklaration om hållbar utveckling, Ålborg+10-deklarationen. För att öppna hållbarutveckling har Botkyrka kommun tagit fram sex hållbarhetsutmaningar som ska vara vägledande i arbetet med planläggning av nya områden. Planarbetet kommer att ske med utgångspunkt från dessa sex utmaningar.

Botkyrkaborna har arbete

Botkyrkaborna känner sig hemma

Botkyrka har de bästa skolorna

Botkyrkaborna är friska och mår bra

Botkyrkaborna bidrar inte till klimatförändringar

Botkyrkaborna har förtroende för varandra och demokratin

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Näs by är belägen högt upp i terrängen på en ås och är omgiven av öppen åkermark med en åkerholme i nordost. Väster om byn sluttar marken ned mot Hallsfjärden som hör till Östersjön. Cirka 200 meter söder om byn övergår åkermarken i ett större skogsområde.

Geotekniska förhållanden

Marken består framför allt av postglacial lera men även av postglacial sand och grus. I det läge där det nya ridhuset planeras kan även sandig morän förekomma. Fastighet 15 och 16 (se gestaltungsprogram) påverkas av ett aktsamhetsområde för ras- och skred.

Enligt framtaget geotekniskt utlåtande som rör hela byn framgår att det inte föreligger någon risk för skred eller påverkan på grundvatten till följd av planerad exploatering. Därutöver framgår att det inför detaljprojektering bör utföras geotekniska undersökningar av mark- och grundvattenförhållandena för respektive objekt som underlag till dimensionering av grundläggning samt till rekommendationer för erforderliga markarbeten.

Enligt PM om geoteknik för fastighet 15/16 rekommenderas att avschakta befintlig fyllningsjord och lera ned till fast friktionsjord, ca 1–1,5 meter, och därefter fylla upp med fyllningsmaterial till önskad grundläggningsnivå. Därefter kan byggnaderna grundläggas med platta på mark. Om komplementbyggnader ska utföras med grusat eller asfalterat golv på mark kan stommen grundläggas på plintar med justerbara stolpskor.

Dagvatten

Området ligger inom Hallsfjärdens avrinningsområde. Fjärden är ett s.k. övergångsvatten mellan Mälarens söta vatten som rinner ut via Södertälje kanal och Östersjöns bräckta vatten. Vattenmyndigheten har bedömt att Hallsfjärden har en måttlig ekologisk status men god kemisk status (med undantag för kvicksilver). Anledningen att Hallsfjärden inte uppnår god ekologisk status har för att näringshalten är för hög, d.v.s. fjärden lider av övergödningsproblem. Miljö kvalitetsnormen för Hallsfjärden är att god ekologisk och kemisk status ska ha uppnåtts senast år 2021, samt att statusen inte får försämrats innan dess.

Bebyggelseförslaget innebär att det tillkommande dagvattnet, vilket framförallt kommer från nya takytor, behöver fördröjas och infiltreras. I den västra delen av området finns goda möjligheter till infiltration. I den östra delen finns i vissa fall ett torrskorpeskikt och infiltrationsanläggningen måste förläggas under detta för att dagvattnet ska nå den underliggande finsanden.

Enligt dagvattenutredningen bedöms inga ökade mängder föroreningar tillföras recipienten via dagvatten eftersom dagvattnet främst består av takvatten som infiltreras lokalt. Inga nya vägar föreslås. Det föreslagna ridhuset innebär att hästar i större utsträckning vistas inomhus, vilket minskar risken för spridning av förorenat dagvatten.

Ridverksamheten skall utföras så att risken för läckage av framförallt näringsämnen till dagvatten minskas. Avrinning direkt till diken skall undvikas och istället ges möjlighet att infiltrera eller komma i kontakt med bevuxna ytor innan avrinning avleds till befintliga diken. På så sätt kan

näringsämnen tas upp av växter eller fastläggas ytligt i marken. Verksamhetsutövaren är ansvarig för att alla regler som gäller för gödselhantering följs.

I området vid den planerade ridanläggningen kan vatten ansamlas vid kraftigare regn vilket innebär att marken måste höjdsättas för att undvika översvämning.

Radon

Planområdet ligger inom låg- och normalriskområde för radon. En radonmätning ska göras i bygglovskedet för att konstatera att gällande riktvärden uppfylls.

Markföroreningar

Inga kända miljöföroreningar finns inom området.

Risk för skred och eller höga vattenstånd

I den västra delen av byn, samt i närområdet som vätter ned mot Hallsfjärden, kan risk för ras och skred förekomma. Området är klassificerat som ett aktsamhetsområde för markstabilitet enligt den gällande Översiktplanen.

Fornlämningar

Hela byn tillhör ett fornlämningsområde (RAÄ Grödinge 506:1). Söder om byn, i skogsbrynet öster om vägen, finns ytterligare två fornlämningsområden invid det föreslagna ridhuset (RAÄ Grödinge 504:3-4).

En arkeologisk utredning för förslaget till detaljplan togs fram under april och maj 2016. Utredningen kompletterades med objekt 8 under september 2016.

Vid den arkeologiska utredningens första etapp påträffades en husgrund (objekt 4), tre gropar (objekt 2, 3 och 5) och två sentida röjningsrösen (objekt 6 och 7) inom eller i direkt anslutning till utredningsområdets sydvästra del. Husgrunden, groparna och ett av röjningsrösen (objekt 7) var belägna utanför utredningsområdet och omfattades därför inte av några ytterligare utredningsinsatser (se arkeologisk utredning).

I den arkeologiska utredningen framgår att Objekten 2-5 inte utgör fornlämningar och dessa karaktäriseras därför som ”övriga kulturhistoriska lämningar”. Objekt 6-7 är sentida röjningsrösen och är därmed inte att betrakta som kulturhistoriska lämningar.

Två troliga boplatslägen pekades ut inom utredningsområdets nordvästra delar (objekt 1 och 8). Objekt 1 påverkas inte av den föreslagna bebyggelsen men får ett större skydd i samband med förslaget till detaljplan då den anger att marken inte får bebyggas i det berörda området. Den kompletterande arkeologiska utredningen för objekt 8 påvisade relativt få anläggningar och fynd men visar tydligt att en förhistorisk boplatz finns i området.

Befintlig bebyggelse

Byn består av fem gårdar; Fogården, Mellangården, Villebo, Petter Anders stuga och Storgården som trots två skiften har behållit sin karaktär av en oskiftad klung- och radby. Många av byggnaderna är från 1700- 1800-talet och har haft olika funktioner under naturhushållningens tid. Någon exakt datering av byggnaderna har inte gjorts men man är säker på att inga byggnader är äldre än från 1719 då hela byn brändes ned. Totalt har byn bestått av ett 30-tal byggnader varav 3-4 byggnader har rivits under åren.

Bostäder

Ungefär hälften av husen som tillhör byns fem gårdar används som permanentboende. Totalt rör det sig om 12 bostäder. De övriga husen används som fritidshus.

Kulturmiljövärden

Näs by ingår i ett område av riksintresse för kulturmiljövård. Det höga kulturhistoriska värdet grundar sig i byns byggnader och den bevarade by- och gatustrukturen från 1600- och 1700-talet. Områdets karaktär och vägarnas sträckning och beläggning är känsliga för förändringar. Dessutom är det av stor vikt att de befintliga byggnaderna vårdas och bevaras.

En kulturhistorisk utredning för Näs by togs fram under 2013. I utredningen ingår dels en byggnadsinventering och dels en kulturhistorisk karaktärisering och värdering. Byggnadsinventeringen berör byggnadernas befintliga och historiska användning, konstruktion samt fasadmaterial.

Den kulturhistoriska karaktäriseringen och värderingen innehåller en bedömning av de samhällshistoriska och byggnadstekniska värden som byggnaderna i byn har. Dessutom ingår konkreta förslag på skydds- och varsamhetsbestämmelser för byn. Dokumentet bygger både på en inventering som utfördes av Länsstyrelsen under 1967 och en senare inventering från 1993, som utfördes av Stockholms Läns museum.

För att de byggnader i Näs by som har särskilt höga kulturmiljövärden inte ska förvanskas så införs varsamhets- och utseendebestämmelser avseende om- och tillbyggnad samt rivningsförbud för värdefull bebyggelse. Bestämmelserna reglerar fasadmaterial, takmaterial och färgsättning. Byggnaders exteriörer får inte förvanskas och ändrade eller ombyggda byggnadsdelar ska återställas med traditionella metoder och material. Rivningsförbud gäller för alla byggnader tillkomna innan 1967.

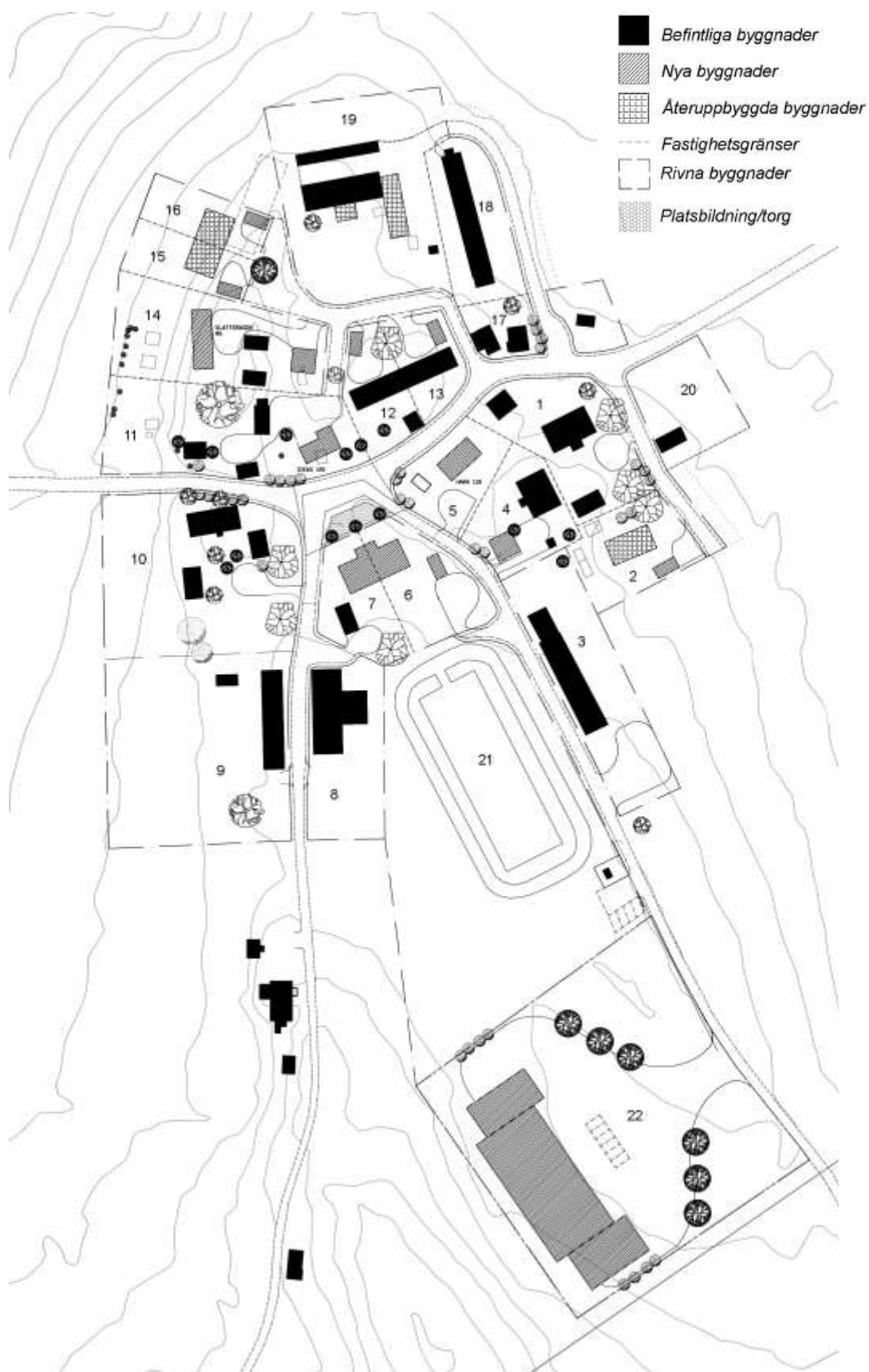


Bild 2. Förslag till nya bostäder och ridhus i Näs by (källa: Skyhill AB).

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Idag bedrivs konstateljé, jordbruk och häst- och hundverksamhet i byn. Fastighetsägaren är intresserad av att utveckla byn och dess verksamheter, i synnerhet hästverksamheten, och vill därför uppföra en ny ridanläggning som ska innefatta ridhus, stall och maskinhall.

Service

Grundskola, förskolor, mataffär och restaurang finns i orten Vårsta, belägen ca 12 km norr om Näs by.

Bebyggelseförslag

Förslaget till detaljplan är framtaget med hänsyn till de kulturmiljövården som har identifierats i kommunens kulturmiljöprogram, den kulturhistoriska utredningen, samt till riksintresset för kulturmiljövården. Nedan framgår hur bebyggelseförslaget är anpassat till Näs bys stads- och landskapsbild samt vilka gestaltungsprinciper som gäller för ny bebyggelse.

Stads- och landskapsbild

Förslaget till detaljplan medger sex nya bostadshus, varav två är parhus, samt ett nytt ridhus. De nya bostäderna planeras inom eller i direkt anslutning till Näs bys befintliga struktur, se bild 2. Två av bostadsbyggnaderna placeras i obebyggda lägen där bebyggelse i byn funnits tidigare. Genom att nya byggnader förtätar den befintliga byn undviker man att bebyggelsen sprider ut sig och bevarar det öppna åkerlandskapet och utblickarna över Hallsfjärden.



Bild 3. Förslag till nytt bycentrum (källa: Skyhill AB).

Nya bostadsbyggnader placeras på och invid den öppna yta som finns centralt i byn och bildar därmed ett väl inramat bycentrum, se bild 3. I söder avgränsas bycentrumet av ett parhus som har en förgårdsmark med trädplantering och sittplatser. Befintlig vegetation i byn bevaras och kompletteras för att behålla byns lummiga karaktär. Idag består vegetationen främst av lönnar, björkar, fruktträd, en äldre ek samt syrener.

Ny bebyggelse placeras så att huvudbyggnad och komplementbyggnader skapar små gårdssrum istället för att anknyta till den befintliga bebyggelsens gårdsstrukturer, se bild 4. Byggnader ska placeras efter terräng och vädersträck vilket bildar en oregelbundenhet som är förenlig med den befintliga bystrukturen. Vägarna i byn behålls i sina befintliga lägen.

Ett nytt ridhus, stall och maskinhus planeras på åkermark, i ett skogsbryn söder om byn. Ridanläggningen ska utföras så diskret som möjligt och döljas i landskapet genom nya trädplanteringar, se bild 5.

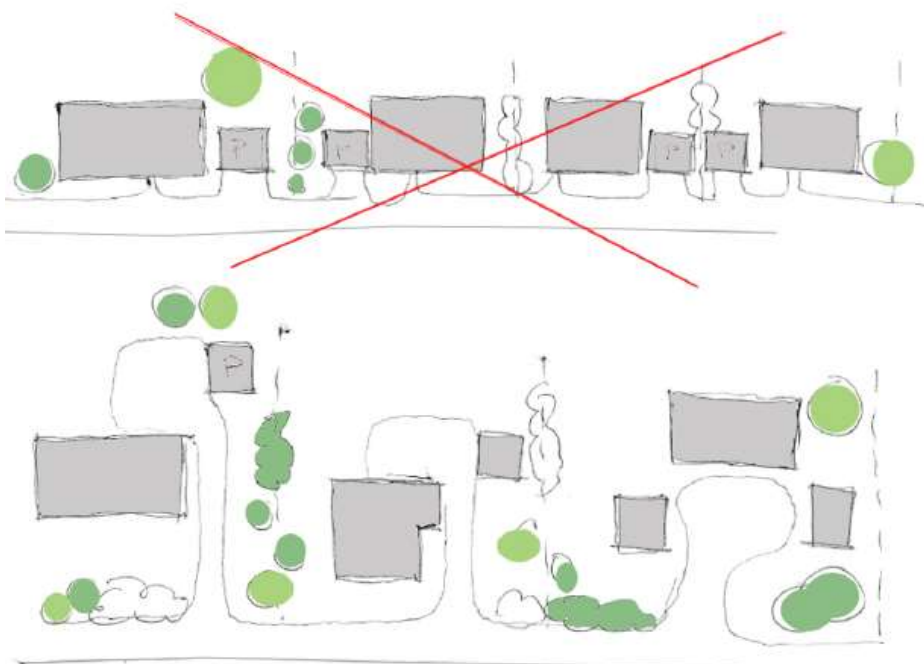


Bild 4. Princip för hur ny bebyggelse ska bilda gårdssrum (källa: Skyhill AB).

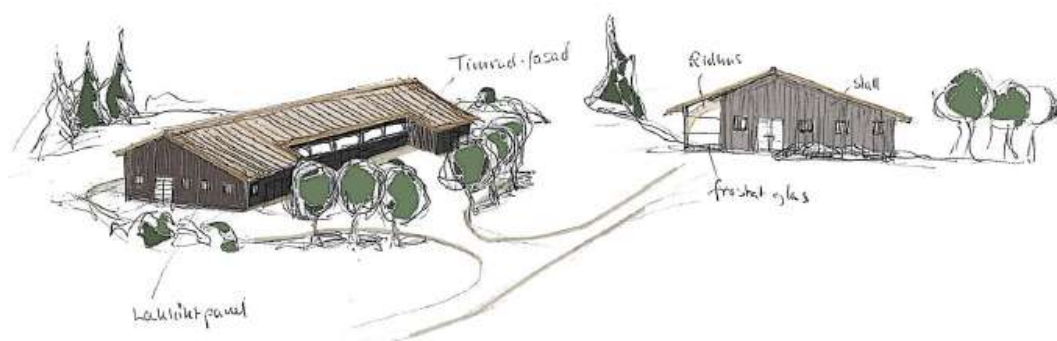


Bild 5. Förslag till ny ridanläggning samt trädplantering (källa: Skyhill AB).

Ett antal friggebodar som inte är förenliga med byns kulturmiljövärden har tillkommit på senare år. Bebyggelseförslaget innebär att friggebodarna rivs.

Gestaltning av ny bebyggelse

Ett gestaltungsprogram från den 18 april 2016 har tagits fram för byn och den föreslagna bebyggelsen. Enligt programmet ska ny bebyggelse hållas enkel och låg för att samspela med byns skala och formspråk. För att undvika att nya byggnader uppfattas som pastischer på den äldre arkitekturen ska byggnaderna utföras med ett modernt utseende som tydligt visar att de är nya inslag i byn. Samtidigt ska den nya arkitekturen utgå från en ladugårdsestetik och ett enkelt formspråk. I gestaltungsprogrammet är gestaltungsintentionerna för de planerade bostadshusen och ridhuset redovisade i detalj per fastighet.

I plankartan införs bestämmelser för att säkerställa intentionerna i gestaltungsprogrammet. För att byns låga karaktär ska behållas medges endast byggnader om en till två våningar i detaljplanen. Nya byggnader ska enligt detaljplanen utföras med sadeltak likt befintlig bebyggelse, med en takvinkel mellan 30-45 grader.

För att anknyta till befintliga fasadmateriell och fasadkulörer i byn utförs ny bebyggelse med träpanel i slamfärgerna falu rött eller falu svart. Takbeklädning ska utföras i lertegel alternativt dubbelfalsad bandplåt i svart eller rött. All färgsättning regleras med färgkoder i plankartan.

Tillgänglighet och trygghet

Nya bostäder och verksamheter ska utformas med god tillgänglighet. Kraven på tillgänglighet är preciserade i Plan- och bygglagen, PBL, samt i Boverkets byggregler, BBR.

Idag är byns huvudsakliga trygghetsproblem att många bilister håller en hastighet som upplevs som för hög.

Friytor

Lek och rekreation

Ett vandringsstråk som kallas för Sörmlandsleden passerar Näs by vilket innebär att byn utgör en rastplats för vandrare. För ryttare och hundägare är området av betydelse då området hyser häst- och hundverksamheter. Vägen som går genom Näs by i öst-västlig riktning utgör ett viktigt cykelstråk.

Det finns inga anlagda lekplatser i Näs by, däremot finns stora tomter med mycket grönska som erbjuder goda lekmöjligheter.

Naturmiljö

Planområdet domineras av öppen mark och visst lövinslag i anslutning till bebyggelsen. Skogen karaktäriseras av granskog, avsaknad av buskskikt och gräsdominerat fältskikt. Planområdet ingår i ett större område som klassats som *natur viktig för kulturmiljön*, i kommunens naturvårdsprogram.

Ett större sammanhängande skogsområde finns cirka 150 meter söder om Näs by. Skogsområdet sträcker sig hela vägen till Näslandets södra spets och fritidshusområdet Sandviken.

Strandskydd

Näs by omfattas av Fastigheten Näs 2:81 som sträcker sig ned till Hallsfjärden, där strandskydd råder. Strandskyddet berör dock inte planområdet för detta förslag till detaljplan.

Vattenområden

Södra Grödinge ingår i ett riksintresseområde för kusten och skärgårdsområdet. Exploatering inom mark- och vattenområden av riksintresse ska vara mycket begränsad och får inte skada områdets natur- och kulturvärden. Orörda områden bör inte tas i anspråk för ny bebyggelse. Turismen och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av förändringar.

Gator och trafik

Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Näs by nås via en enskild väg som kallas för Näsvägen. Vägen utgör en samfällighet. Avståndet till Tumba är cirka 17 km, vilket motsvarar en körtid på strax över tjugo minuter.

Kollektivtrafik

Busslinje 727 mellan Skanssundet och Tumba station passerar öster om Näs by. Närmaste busshållplats ligger ca 1 km från planområdet.

Resan från Näs by till Tumba station tar cirka 40 minuter och går med en avgång i timmen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering sker inom de enskilda fastigheterna.

Störningar

Nya bostäder planeras nära den befintliga hästverksamheten i Näs by, vilket innebär att boende kan utsättas för allergener från hästar. Då byn redan idag är starkt påverkad av hästverksamheten och nya bostäder riktar sig till boende som aktivt väljer hästnära boende, bedöms dock toleransen för denna störning vara hög.

I boverkets vägledning om planering för och invid djurhållning från 2011 framhålls ett flertal studier och vetenskapliga artiklar som visar att allergener från hästar främst kan uppmätas nära stall och hagar och att allergenhalterna sedan sjunker snabbt med avståndet från hästarna. Slutsatsen är därför att allergener främst faller lokalt från hästarna och att det mest väsentliga för att undvika allergenspridning är möjlighet till god hygien i ridanläggningar.

I en dom från miljööverdomstolen (2008-06-17) framgår att en stallbyggnad placerad 20 meter från ett bostadshus var godtagbar då området har en lantlig karaktär och att det inom den aktuella byn finns ett stort inslag av hästar. Domstolen konstaterar vidare att ett visst inslag av ljud och lukt från hästar får anses ingå som ett naturligt inslag i byn samt att verksamheten inte ger upphov till sådan olägenhet som skulle motivera ett förbud. En förutsättning i domen var att stallbyggnaden skulle utrustas med en s.k. ljudfälla för att minska buller från hästverksamheten.

Näs by utgör en miljö som är jämförbar med den i miljööverdomstolens dom (2008-06-17) och nya bostäder i närheten av befintlig hästverksamhet bedöms därför vara lämpligt. De nya bostäderna placeras med ett avstånd om cirka 20 till 50 meter från befintlig hästverksamhet. Det planerade ridhuset placeras cirka 60 meter från den närmaste bostadsbyggnaden. Idag finns 52 hästar i byn och efter genomförd detaljplan tillkommer cirka 10 hästar. Den förhärskande vindriktningen innebär att vinden främst kommer in från sydväst. Ridverksamheten bedrivs ca 20-60 m från bostäderna, se bild 6 nedan. Hagarna ligger i direkt anslutning till byn. Verksamheten kan medföra miljöstörningar i form av lukt, flugor och strålkastare.

För att undvika trafikproblem med anledning av den ökade hästverksamheten finns möjlighet att anordna en separat ridväg väster om byn. Denna regleras dock inte i detaljplanen.

Den befintliga växtligheten behålls för att undvika spridning av allergen.

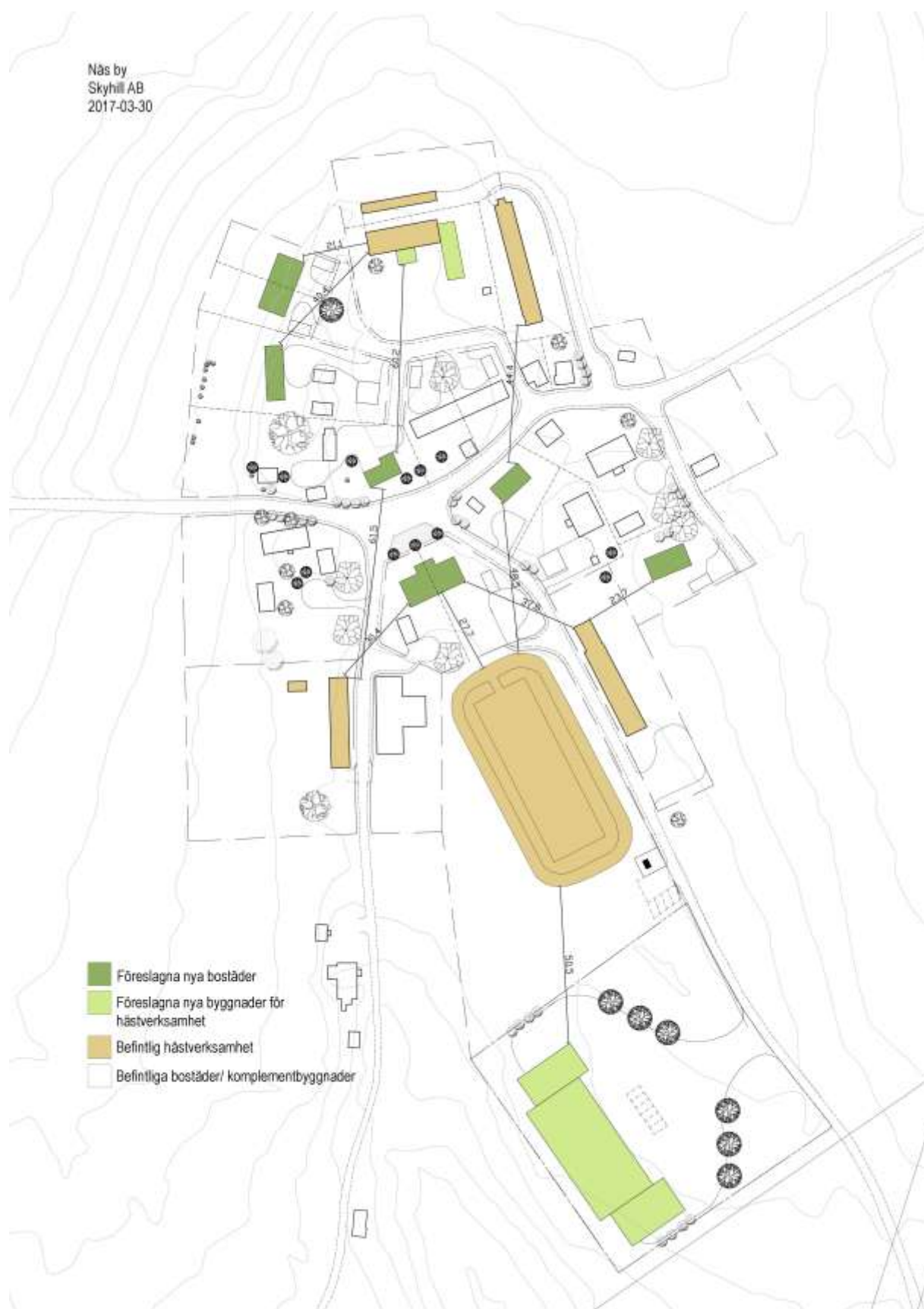


Bild 6. Hästverksamhet i förhållande till befintliga och planerade bostäder i Näs by.

Teknisk försörjning**Vatten- och avlopp**

Området försörjs idag med enskilt vatten och avlopp. Enligt ett utlåtande om den befintliga reningsanläggningen kan få driftstörningar och goda reningsresultat konstateras. Reningsverkets kapacitet motsvarar en belastning från 45 personer. Nuvarande belastning motsvarar cirka 25 personer. Möjlighet finns att bygga ut det befintliga reningsverket med ytterligare en reaktor, vilket bedöms nödvändigt för att försörja de åtta nya bostäderna med enskilt avlopp. I samband med att fastigheterna styckas av ska tryggheten av tillgången till det gemensamma reningsverket ske genom servitut eller ledningsrätt. Ansökan om detta görs hos Lantmäteriet.

Enligt de regelbundna tester som görs på det befintliga avloppsreningsverket fungerar reningen mycket bra. Utgående vatten har en näringshalt (fosfor) som motsvarar ett näringsrikt vattendrag i kommunen. Fastighetsägaren har rätt att släppa ut vatten som innehåller 0,5 mg tot-P/l. Under 2015 var halterna 0,025 resp 0,057 mg P/l. Biovac-anläggningen ska enligt ansökan vara försedd med ett efterpoleringssteg.

Idag sker vattenuttag från en borrad brunn mellan fastighet 1 och 4. Enligt bifogad utlåtande om dricksvatten är brunnen försedd med en pump som ger 2500 liter/tim. Brunnens vattentillgång är idag god och möjlighet finns att bygga ett vattenmagasin alternativt att borra en ytterligare brunn om behov skulle uppstå.

Värme

De nya bostäderna värms upp med luftvärmepump eller bergvärme.

El

Kapaciteten i det befintliga elnätet räcker för de tillkommande bostäderna,

Avfall

Avfallshämtning sker idag genom att kärl placeras utmed vägen som går genom byn. Denna lösning blir också aktuell för de tillkommande bostäderna. Avfallskärnen kan komma att samordnas vid avloppsanläggningen i den östra delen av byn.

Administrativa frågor**Tidplan**

Samråd – 2 kv. 2016

Granskning – 3 kv. 2016

Antagen detaljplan – 3 kv. 2017

Byggstart – 3 kv. 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt. De allmänna platserna inom detaljplanen är vägarna inom byn. Den befintliga gatan har enskilt huvudmannaskap sedan lång tid tillbaka och huvudmannaskapet bör inte delas upp i samband med genomförandet av denna detaljplan. Om huvudmannaskapet delas upp går det inte att förvalta vägen på ett rationellt sätt. Dessutom kommer området fortsatt att ha landsbygds- och fritidsbebyggelsekaraktär vilket motiverar ett enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för utbyggnad av kvartersmark, gator, dagvatten och allmänna anläggningar.

Avtal

Plankostnadsavtal finns mellan kommunen och fastighetsägaren. Detta reglerar framtagandet av detaljplanen med vem som gör vad och vem som betalar.

Följande avtal ska träffas innan detaljplanens genomförande:

Ett avtal där fastighetsägaren avstår från ersättning p.g.a. att vissa byggnader omfattas av bevarandebestämmelser i detaljplanen. Detta avtal ska finnas innan detaljplanen går till antagande.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna kan styckas av till egna fastigheter. Om detta önskas göras ska ansökan om avstyckning lämnas in till Lantmäteriet som handlägger ärendet. Om ansökan om avstyckning görs inom det nordligaste kvarteret kommer även bildandet av en gemensamhetsanläggning behöva göras för att reglera den gemensamma utfarten. Planområdet genomkorsas av outredd samfällad mark. Den måste utredas vid planens genomförande genom fastighetsbestämning.

Fastighetskonsekvenser

Vissa byggnader har åsatts q vilket gör inskränkningar i hur byggnaden får renoveras.

Rättigheter

Följande rättigheter belastar fastigheten Näs 2:81:

Rättighetstyp	Last/förmån(akt nr)	Ändamål
Officialservitut	L (0127-09/7.1)	Rätt att underhålla och förnya vägen
”-	L (0127-95/72.1)	-
”-	L (0127-97/14.1)	-
Avtalsservitut	L (0127IM-10/44827.1)	Kraftledning
Ledningsrätt	L (081-95/31.3)	

Gemensamhetanläggning

Näs GA:4 finns inom planområdet. När fler fastigheter avstyckas från Näs 2:81 ska även andelstal motsvarande deras nyttjande fördelas om från Näs 2:81 till de nya fastigheterna.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

De lantmåteriförrättningar och ersättningsbeslut som förslaget förutsätter innebär en kostnad. Allt genomförande belastas fastighetsägaren till Näs 2:81. Fastighetsägaren bekostar därmed de lantmåteriförrättningar som är nödvändiga för att genomföra förslaget till detaljplan.

Gatukostnader

Detaljplanen ger inte upphov till några gatukostnader då planen har enskilt huvudmannaskap.

VA-kostnader

Området har enskilt vatten och avlopp.

Övriga kostnader

Avstående av ersättning till följd av rivningsförbud och q-bestämmelser är en förutsättning för att detaljplanen ska antas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Charlotte Rickardsson
Planchef

Christoffer Jusélius
Planarkitekt