



# *Planbeskrivning*

Diarienummer: KS/2013:403



Detaljplan för  
**Del av fastighet Vidbynäs 1:19 (Miare Backar)**  
Nykvarns kommun, Stockholms län

Planbeskrivning samrådshandling  
Utökat förfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 med dess lydelse från 2 januari 2015.  
Detaljplanen upprättas enligt BFS 2020:8.

Upprättad 2023-06-01

Antagen av kommunfullmäktige 20xx-xx-xx  
Laga kraft 20xx-xx-xx



# Innehållsförteckning

<b>Planprocessen</b> .....	<b>4</b>
<i>Vad är en detaljplan?</i> .....	4
<i>Programskede</i> .....	4
<i>Ärendeinformation</i> .....	5
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>6</b>
<i>Kommunala planeringsunderlag</i> .....	6
<i>Regionala planeringsunderlag</i> .....	7
<i>Utredningar</i> .....	8
<b>Detaljplanens syfte</b> .....	<b>9</b>
<i>Syfte</i> .....	9
<b>Beskrivning av detaljplanen</b> .....	<b>10</b>
<i>Hela detaljplanen</i> .....	10
<i>Allmän plats</i> .....	11
<i>Kvartersmark</i> .....	16
<i>Genomförandetid</i> .....	18
<b>Motiv till regleringar</b> .....	<b>19</b>
<i>Användning av allmän plats</i> .....	19
<i>Egenskapsbestämmelser för allmän plats</i> .....	19
<i>Användning av kvartersmark</i> .....	20
<i>Egenskapsbestämmelser för kvartersmark</i> .....	20
<b>Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>22</b>
<i>Kommunala planeringsförutsättningar</i> .....	22
<i>Regionala planeringsförutsättningar</i> .....	23
<i>Mellankommunala frågor</i> .....	23
<i>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken</i> .....	23
<i>Riksintressen</i> .....	24
<i>Miljö kvalitetsnormer</i> .....	26
<i>Hälsa och säkerhet</i> .....	27
<i>Miljö</i> .....	28
<i>Natur</i> .....	29
<i>Hydrologiska förhållanden</i> .....	32
<i>Geotekniska förhållanden</i> .....	33
<i>Kulturmiljö</i> .....	33
<i>Trafik</i> .....	35
<i>Fysisk miljö</i> .....	38
<i>Teknik</i> .....	40



<i>Service</i> .....	41
<i>Sociala</i> .....	41
<b>Konsekvenser</b> .....	<b>42</b>
<i>Mellankommunala frågor</i> .....	42
<i>Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken</i> .....	42
<i>Riksintresse</i> .....	42
<i>Miljö kvalitetsnormer</i> .....	43
<i>Hälsa och säkerhet</i> .....	43
<i>Miljö</i> .....	44
<i>Natur</i> .....	45
<i>Trafik</i> .....	45
<i>Sociala</i> .....	46
<i>Fastigheter och rättigheter</i> .....	46
<b>Genomförandefrågor</b> .....	<b>47</b>
<i>Mark- och utrymmesförvärv</i> .....	47
<i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....	47
<i>Tekniska frågor</i> .....	50
<i>Ekonomiska frågor</i> .....	51
<i>Organisatoriska frågor</i> .....	52
<i>Kulturvården</i> .....	53
<i>Prövning enligt annan lagstiftning</i> .....	53



# ***Planprocessen***

Detaljplanen handläggs med utökad förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

I detta avsnitt beskrivs planprocessen samt vad en detaljplan är.

## ***Vad är en detaljplan?***

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.

En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för kommande bygglovsprövning och som exempelvis anger vad som ska vara allmän plats, vad som ska vara kvartersmark eller hur bebyggelsen ska regleras. Planbeskrivningen är ett stöd till plankartan som beskriver områdets förutsättningar och de förändringar som planen innebär.

## ***Programskede***

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

## ***Samrådsskede - vi är här!***

Med planprogrammet som bas, och med kunskapen om de synpunkter som framfördes under planprogrammets samrådsskede, upprättas ett förslag till detaljplan som sänds ut på samråd till berörda. Innan samrådsskedet påbörjas ska kommunen göra en kungörelse. En samrådsredogörelse tas fram efter samrådsskedet.

## ***Granskningsskede***

Mot bakgrund av de synpunkter som inkommer under samrådet sker bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning. En granskningsredogörelse tas fram efter granskningsskedet.

## ***Antagandeskede***

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.

## ***Ärendeinformation***

Kommunstyrelsen beslutade 2014-06-03 § 90 om positivt planbesked och gav förvaltningen i uppdrag att pröva en detaljplan. Planläggning skulle starta genom att upprätta ett planprogram, vilket togs fram och ställdes ut på samråd mellan 2019-02-20 och 2019-03-20.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-10-19 § 191 att godkänna planprogrammet och gav förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan inför samråd som prövar uppförandet av 250-300 villor.

Kommunstyrelsen beslutade 2023-04-04 § xxx att godkänna samrådsförslaget och gav förvaltningen i uppdrag att skicka ut förslaget till detaljplan på samråd.

I samband med antagande av detaljplanen kommer kommunen besluta att sitt verksamhetsområde för både VA och dagvatten ska utökas så att hela planområdet omfattas.



# *Planeringsunderlag*

I detta kapitel redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

## *Kommunala planeringsunderlag*

I detta avsnitt sammanställs de planeringsunderlag framtagna och/eller beslutade av kommunen som har varit relevanta för detaljplanen.

### *Kommunala beslut*

- Kommunstyrelsens beslut (2014-06-03 § 90) att ge positivt planbesked och att ge förvaltningen i uppdrag att pröva en detaljplan. Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.
- Kommunstyrelsens beslut (2021-10-19 § 191) att godkänna planprogram och ge förvaltningen i uppdrag att ta fram en detaljplan inför samråd. Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

### *Grundkarta*

- Grundkarta östra delen för detaljplan del av Vidbynäs 1:19 (2022-06-16). Framtagen av Södertälje kommun. Finns lagrad i kommunens interna digitala filsystem.
- Grundkarta västra delen för detaljplan del av Vidbynäs 1:19 (2022-11-22). Framtagen av Södertälje kommun. Finns lagrad i kommunens interna digitala filsystem.

### *Detaljplan*

- Detaljplan Dnr 01/124 (laga kraft 2003-01-10). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.
- Detaljplan Dnr 01/125 för del av Vidbynäs 1:11 m.fl.(laga kraft 2003-01-10). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.
- Detaljplan Nr. 015 för del av Vidbynäs 1:18 (laga kraft 2004-12-02). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.
- Detaljplan Nr. 035 för Vidbynäs 1:19 NO vita byn (laga kraft 2009-03-06). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.
- Detaljplan Nr. 050 för Vidbynäs 1:18, 1:34 mfl. (laga kraft 2013-01-10). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.
- Detaljplan Nr. 054 för Vidbynäs 1:19 (laga kraft 2016-10-25). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.



### ***Planprogram***

- Planprogram för del av Vidbynäs 1:19, Miare Backar (2021-03-04). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

### ***Översiktsplan***

- Nykvarns kommuns översiktsplan 2014 (aktualitetsförklarad 2015-09-17). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

### ***Kommunala strategiska program***

- Nykvarns kommuns lekplatsplan 2017-2025 (antagen 2017-06-21). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.
- Nykvarns riktlinjer för teknisk standard (antagen 2022-12-15). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

### ***Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken***

- Undersökning av miljöpåverkan (upprättad 2021-02-24). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

### ***Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan***

- Kommunstyrelsens beslut (2023-04-04 § xxx) om huruvida detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

### ***Miljökonsekvensbeskrivning***

- Miljökonsekvensbeskrivning (Ensucon, 2023-02-21). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

## ***Regionala planeringsunderlag***

I detta avsnitt sammanställs de planeringsunderlag upprättade på regional nivå som har varit relevanta för detaljplanen.

### ***Regionplan***

- RUF5 2050: Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (2018). Finns på Region Stockholms hemsida.

### ***Riktlinjer***

- Riktlinjer Planering av kollektivtrafiken i Stockholms län (2018). Finns på Region Stockholms hemsida.



## ***Utredningar***

I detta avsnitt sammanställs de utredningar som har genomförts i samband med planarbetet (inklusive eventuella andra utredningar) och som har använts som underlag för detaljplanen.

### ***Bullerutredning***

- Bullerutredning (Ensucon, 2022-10-26). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

### ***Kulturmiljöutredning***

- Arkeologisk utredning, komplettering (Uppdrag arkeologi, 2022-05-12). Upphandlad av Länsstyrelsen. Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.
- Avgränsande arkeologisk förstudie har påbörjats och kan slutföras efter samråd (Uppdrag arkeologi).

### ***Naturinventering***

- Naturvärdesinventering och naturutredning (Cowi, 2022-09-27). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

### ***Trafikutredning***

- Trafikanalys (Atkins, 2022-12-12). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.

### ***VA-utredning***

- VA-utredning (Systra, 2022-11-22). Finns lagrad i kommunens diarium/arkiv.





# ***Detaljplanens syfte***

## ***Syfte***

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för uppförandet av villor i max två våningar. I planområdet möjliggörs tillhörande gator och naturmark.



# ***Beskrivning av detaljplanen***

I detta kapitel redovisas detaljplanens huvuddrag och de överväganden som har legat till grund för detaljplanens utformning.

## ***Hela detaljplanen***

I detta avsnitt beskrivs detaljplanen som helhet samt befintliga förhållanden inom planområdet.

### ***Hela detaljplanen***

Detaljplanen möjliggör för uppförandet av bostäder samt tillhörande gator och naturmark.

Planområdet är cirka 31 hektar (inkl. huvudväg) och är beläget norr om E20 på landsbygden mellan Turinge och Kämsta/Stångarö cirka 3,5 kilometer (fågelväg) norr om Nykvarns Centrum. Detaljplanen bedöms avvika från kommunens gällande översiktsplan (läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar).

En stor del av planområdet ägs av Vidbynäs Anläggning AB (fastighet Vidbynäs 1:19) som företräds av Bo Olsson. Kommande huvudväg byggs på en befintlig samfällighetsägd grusväg (gemensamhetsanläggning Kämsta ga:3) som ägs av Kämstavägens samfällighetsförening. Delar av kommande huvudväg ägs av privata markägare (Vidbynäs 1:17; Vidbynäs 1:18; Vidbynäs 1:20; Vidbynäs 1:160; gemensamhetsanläggning Vidbynäs ga:2). En kommande lokalgata inom planområdet byggs på befintlig samfällighetsägd grusväg (gemensamhetsanläggning Vidbynäs ga:2). Nykvarns kommun äger fastighet Vidbynäs 1:11. En del av fastigheten Vidbynäs 1:11 kommer utgöra del av kommande lokalgata.

### ***Befintligt***

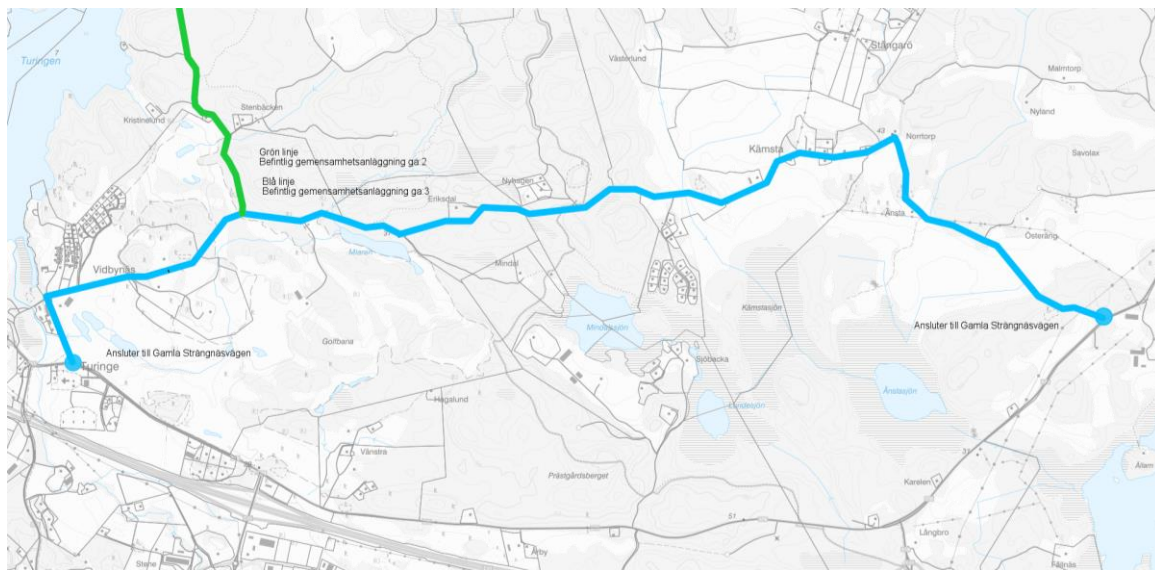
Planområdet är idag obebyggt och större delen av området består av skog som brukats. Direkt söder och väster om planområdet ligger en golfbana (Vidbynäs golf). Direkt norr och öster om planområdet finns ett skogsområde som brukas. En mindre sjö, Miaren, finns i närheten till planområdet och ligger i anslutning till en del sammanhängande våtmarksområden och en nyckelbiotop, vilka är värdefulla ur naturhänseende. Även inom planområdet finns kända naturvärden. Inom och i närheten av planområdet finns flertalet kända fornlämningar.

Cirka en kilometer (fågelvägen) norr om planområdet finns en modellflygklubb och cirka två kilometer (fågelvägen) norr om planområdet finns en jaktskyttebana.



Jordbrukslandskapet vid Kämsta ligger en bit ifrån planområdet och det saknas en naturlig koppling mellan planområdet och Kämsta. Det finns en svag koppling till Turingesamhället via Vidbynäs golfs klubbhus och radhusområdet som byggdes utmed Vidbynäs allé under åren 2017-2018.

Vägen till planområdet utgörs idag av en samfällighetsägd grusväg som ansluter till Gamla Strängnäsvägen vid Vidbynäs och vid Almnäs. Se den befintliga sträckan för Kämstavägen samfällighet ga:3 (blått) och ga:2 (grönt) i kartan nedan.



Kartbild över befintlig grusväg som ägs av samfällighet Kämsta ga:3 (blå linje) som ansluter till Gamla Strängnäsvägen vid Vidbynäs och vid Kämsta. Befintlig grusväg till bl.a. jaktsskyttebanan och modellflygklubben ägs av samfällighet Vidbynäs ga:2 (grön linje).

## Allmän plats

I detta avsnitt beskrivs allmän plats i detaljplanen samt huvudmannaskap för allmän plats. Sammanfattningsvis utgörs allmän plats inom planområdet av allmänna naturområden (enskilt huvudmanskap), en huvudgata (kommunalt huvudmanskap) och lokalgator (kommunalt huvudmanskap).

## Natur

I norra delen av planområdet planläggs ett stort sammanhängande allmänt naturområde. Det planläggs även för ett allmänt naturområde centralt i planområdet samt ett antal mindre allmänna naturområden i planområdets västra, södra och östra del. Naturområdena är inte anlagda och kräver inte någon omfattande skötsel. Närheten till de planlagda naturområdena kan bidra med en positiv effekt för rekreation och hälsa. Naturmarken utgör även en naturlig bullerdämpning från bulleralstrande verksamheter norr om planområdet. Flertalet skift med naturmark planläggs mellan kvartersmark för att tillgängliggöra de olika naturmarkerna i planområdet. Centralt i planområdet möjliggörs mark för en lekplats i enlighet med Nykvarns kommuns lekplatsplan 2017-2025.

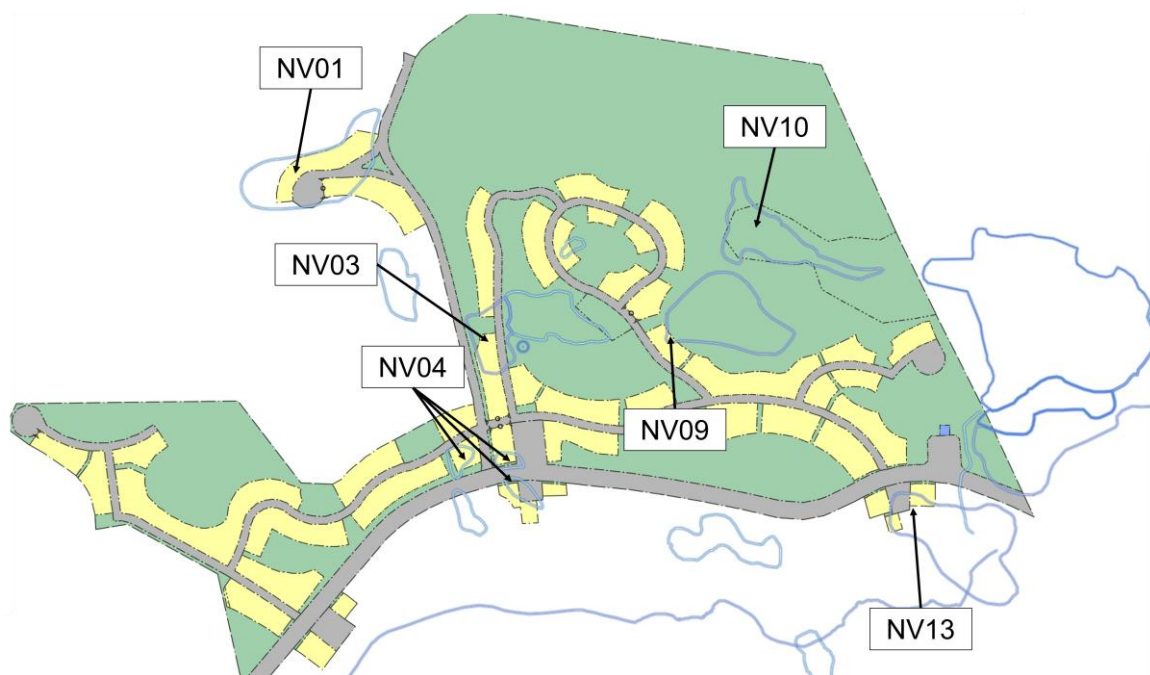


Användningen natur gör det möjligt att bevara de naturvärden inom de planlagda naturområdena som har identifierats genom en naturvärdesinventering (Cowi, 2022-09-27). Det finns identifierade naturvärden (klass 3 och 4), ekologiska spridningssamband, spridningsmöjligheter för groddjur och ekosystemtjänster som tas i anspråk för bostäder och gator. Vattendom kan behöva sökas om våtmarker i och i anslutning till planområdet påverkas negativt av planens genomförande.

Följande naturvärdesobjekt ligger inom område avsett för bostäder och gator: NV03 (klass 3), NV13 (klass 3), delvis NV09 (klass 3), NV01 (klass 4), och NV04 (klass 4; se bilden nedan). Kvartersmark för bostäder planläggs närmare den stora våtmarken än vad som rekommenderas i naturvärdesinventeringen. En konsekvens av att bostäder och gator planläggs där det finns kända naturvärden är att mark utpekad som värdefull ur ett naturperspektiv enligt naturvärdesinventeringen tas i anspråk.

Planförslaget möjliggör även för anläggandet av en damm för hantering av dagvatten. Naturvärdesobjekt NV10 (klass 3) ligger i område avsett för anläggning av en dagvattendamm. En vattendom kan behövas för att anlägga dagvattendammen.

Efter slutförandet av naturvärdesinventeringen (Cowi, 2022-09-27) har några ändringar av plankartan gjorts. En större ändring är att den geografiska avgränsningen av planområdet har utökats sydväst. En uppdaterad miljökonsekvensbeskrivning och naturvärdesinventering kan tas fram efter samråd.



Kartunderlag över naturvärdesobjekt (NV01, NV03, NV04 och delvis NV09, NV10) från naturvärdesinventering och naturutredning (Cowi, 2022-09-27) som ligger inom områden avsedda för bostäder och gator i samrådsförslaget.



## ***Huvudgata***

Huvudgatan till planområdet planläggs på en befintlig enskild grusväg (Kämstavägen ga:3) från befintlig anslutning till Gamla Strängnäs vägen vid Vidbynäs. En ny sträcka kommer dras för huvudvägen öster om den biotopsskyddade allén mellan golfverksamhetens klubbhus och den k-märkta ladan - i enlighet med resultat från trafikanalysen (Atkins 2022-12-12). Vägen förbi radhusen på Vidbynäs Allé blir naturmark, men en ny lokalgata kommer säkerställa en väganlutning till radhusen från huvudvägen. Denna dragning löser kända befintliga problem med trafik förbi radhusen (se kartmaterial nedan).

Anslutning till befintlig hotellverksamhet vid Vidbynäs gård tas via en ny gata som ansluter till huvudgatan.

För att säkerställa trafiksäkerheten på huvudvägen behöver skydd i form av exempelvis nät sättas upp längsmed huvudvägen som ett skydd från golfverksamheten. Säkerheten för överfart över huvudgatan mellan golfverksamheten och parkeringen behöver säkerställas.

Kämstavägen behålls öppen i planförslaget men kan eventuellt förslås stängas till granskningsförslag. En vändplats anläggs där huvudgata med kommunalt huvudmanskap övergår till den enskilda grusvägen (Kämstavägen 3:a).

Körbanans bredd kommer vara 7,5 meter (ink. två stödremсор om minst 0,25 meter som ger ett stöd för beläggning) och parallell går en separat gång- och cykelbana med en bredd om 3,5 meter (ink. två stödremсор om minst 0,25 meter). Gång- och cykelbana ska separeras från körbanan med ett svackdike avsedd för hantering av dagvatten.

Dimensioneringen av svackdiket, och således huvudgatans samlade bredd, kan första fastställas när en dagvattenutredning har genomförts. Det behöver även tas fram en förprojektering av gaturummet för att säkerställa att alla funktioner får plats både över och under mark. Dimensioneringen av huvudvägen utgår ifrån kommunens tekniska handbok. Se dimensionering i bilden nedan.

Den första sträckan av den separerade gång- och cykelbanan inom huvudgatan utgörs av en befintlig gång- och cykelväg i en biotopsskyddad allé. Både den biotopsskyddade allén och den befintliga gång- och cykelvägen i allén ska bevaras. Allén ska bevaras i nuvarande skick. En ny gång- och cykelväg med en bredd om 3,5 meter (ink. två stödremсор om minst 0,25 meter) kommer att ansluta till den befintliga gång- och cykelvägen genom en befintlig lucka mellan två befintliga träd i allén.

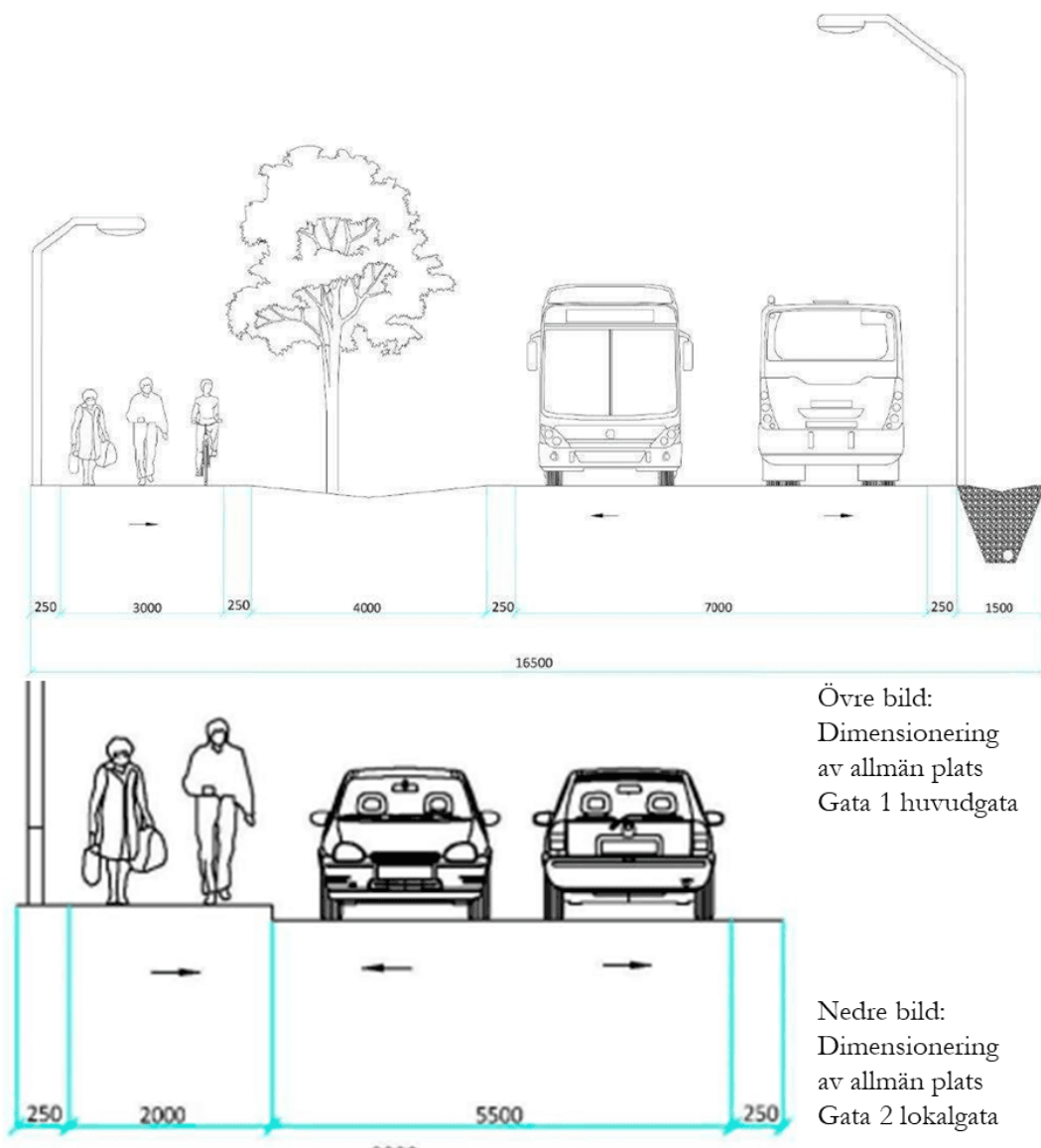
Diskussion pågår med Region Stockholms Trafikförvaltning/SL om kollektivtrafik till området. Trots att det idag är inaktuellt att dra en busslinje in i planområdet ska huvudgatan vara dimensionerad för att möjliggöra en eventuell framtida trafikering av kollektivtrafik till planområdet. I planområdet möjliggörs således för en eventuell framtida vändplats för buss inom användning allmän plats huvudgata.



## Lokalgata

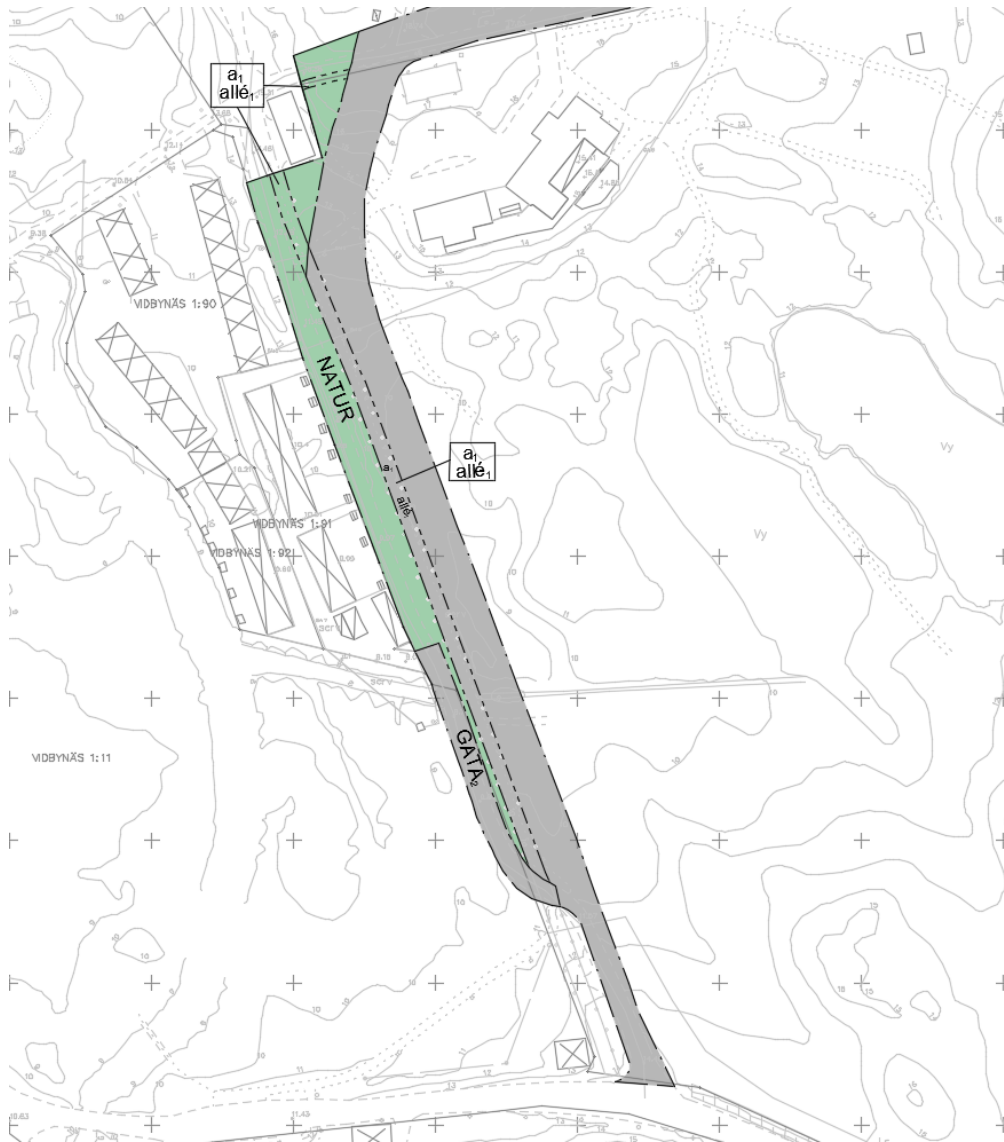
Inom planområdet planläggs ett sammanhängande vägnät av lokalgator som för trafiken från bostaden ut mot huvudgatan. Körbanans bredd är 5,25 meter (ink. en stödremsa om minst 0,25 meter som ger ett stöd för beläggning) och parallellt en gångbana med en bredd om 2,25 meter (ink. en stödremsa om minst 0,25 meter). Dimensioneringen av huvudvägen utgår ifrån kommunens tekniska handbok. Se dimensionering i bilden nedan.

Det behöver även tas fram en förprojektering av gaturummet för att säkerställa att alla funktioner får plats både över och under mark.



Bilder över dimensionering av gator (Nykvarns kommuns tekniska handbok, 2022).





*Kartmaterial över ny dragning av huvudväg till planområdet.*

### ***Huvudmannaskap allmän plats***

Huvudmannaskapet inom planområdet för allmän plats Natur ska vara enskilt. För att säkerställa att denna del av detaljplanen genomförs behöver det bildas en samfällighet (se kapitel Genomförandefrågor). Anledningen är att de som bor i närområdet ska ha en större möjlighet att kunna påverka sitt närområde och omhänderta det.

Huvudmannaskapet inom planområdet för allmän plats Gata 1 huvudgata ska vara kommunalt. Anledningen är för att säkerställa framtidens eventuella busstrafik till området.

Huvudmannaskapet inom planområdet för allmän plats Gata 2 lokalgata ska vara kommunalt. Anledningen är att säkerställa kommunens ankomst till VA-infrastruktur och en bra dimensionering av väginfrastruktur inom området.



## ***Kvartersmark***

I detta avsnitt beskrivs kvartersmark inom detaljplanen. Kvartersmark inom planområdet utgörs av bostäder och teknisk anläggning.

### ***Teknisk anläggning***

Norr om huvudgatan, i anslutning till vändplatsen där huvudgatan övergår till enskilda grusvägen, planläggs kvartersmark teknisk anläggning för att möjliggöra flytt av en befintlig transformatorbyggnad.

### ***Bostäder***

Detaljplaneförslaget innebär ett uppförande av totalt cirka 250 bostäder i form av friliggande villor som föreslås uppföras i två våningar. Byggrätten per fastighet föreslås bli totalt 70 kvadratmeter byggnadsarea för huvudbyggnaden. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad har reglerats till 9 meter och minsta takvinkel till 30 grader. Utöver detta kan bygglovsbefriade komplementbyggnader (bland annat attefallshus om 30 kvadratmeter och friggebod om 15 kvadratmeter) uppföras.

Överlag är planbestämmelserna i planförslaget flexibla, vilket möjliggör en flexibilitet och en variation i gestaltningen av bebyggelsen inom planområdet. En flexibilitet i planen och planbestämmelserna i planförslaget kan vid ett genomförande av planen också orsaka oönskade avvikelser från exploatörens koncept.

Planförslaget utgår ifrån exploatörens koncept om "trädgårdsstad i skog". Enligt konceptet är fastigheterna små, smala och huvudbyggnaderna ligger i fastighetsgräns mot både granne och lokalgata vilket skapar ett urbant gaturum. Grundprincipen i bebyggelsestrukturen enligt konceptet är att lokalgatorna ska utgöra bebyggelsens huvudfårar, en slags 'brygga' till vilka bostäderna dockas. Fram mot dessa lokalgator placeras bostäderna med sin gavel, eller så kallade 'fina sida', så att de bygger upp gaturummet. Som kontrast till lokalgatorna ska bostäderna ha en så kallad 'fri sida' mot natur. Syftet med en 'fri sida' är att ge skogsnaturen utanför tomterna en tydlig känsla av allmänning och en offentligt tillgänglig karaktär. Gränsen mot naturen kan exempelvis tydliggöras med gångstråk/skogsstig. På grund av terrängen kommer bostäderna uppföras som suterränghus. Nedan visas en bild på en gatusektionsskiss för bostäderna.

Konceptet innebär en minsta fastighetsstorlek som varierar inom spannet 200 - 400 kvadratmeter, och i plankartan anges därför 200 kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek. Fastigheterna ska ha minst 10 meters bredd mot lokalgata. Tanken enligt konceptet är att fastigheterna med komplementbyggnaderna attefallshus och friggebod ska möjliggöra ett så kallat 'växande hus' enligt illustrationerna nedan. Tomtstorlek kan variera inom spannet beroende på terräng, topografi och bebyggelsetyp. Sprängning och fyllning av området i stor omfattning är inte önskvärt.





Planförslagets bestämmelse om 200 kvadratmeter som minsta fastighetsstorlek skiljer sig markant ifrån den princip för fastighetsstorlek som kommunen vanligtvis tillämpar för småhus på landsbygden. 200 kvadratmeter är åtminstone en femtedel av den fastighetsstorlek som kommunen tidigare har accepterat i andra nybyggda bostadsområden utanför tätorten. Kommunen har aldrig tidigare tillämpat en så liten fastighetsstorlek på landsbygden.

Exempelvis har kommunen i de gällande detaljplanerna Berga Ö (laga kraft 2021-10-31), Sundsviks ängar (laga kraft 2021-04-16), Stensättra 2:1 m.fl. (laga kraft 2019-11-01), Hökmossen 1:6 m.fl. (laga kraft 2014-07-14;), Långängen 1:1 m.fl. (laga kraft 2012-07-16), Stensättra gård (laga kraft 2005-03-31) och Nygård (laga kraft 2005-01-30) med småhus på landsbygden accepterat en minsta fastighetsstorlek inom spannet cirka 1 000 - 2 200 kvadratmeter. I de pågående detaljplanerna Uddens gård och Hökmossen 2B kommer en minsta tomstorlek inom spannet 1 000 – 1 500 kvadratmeter att tillämpas.

Planavdelningens bedömning är att en så liten fastighetsstorlek som föreslås i Miare Backar öppnar upp för en överexploatering med för tät bebyggelse som kommer skapa oönskade konsekvenser både under genomförandet av detaljplanen och efter inflytt. De konsekvenser som kan uppstå efter inflytt kan exempelvis kopplas till höjdskillnader på fastigheterna som kan innebära att uppförandet av stödmurar kan behövas samt att avrinning av dagvatten mellan fastigheter kan bli svårt att hantera. Det kan även öppna upp för konflikter mellan fastighetsägare om uppförande av komplementbyggnader såsom attefallshus och friggebodar i fastighetsgräns mot granne. Utöver dessa exempel skulle det även kunna öppna upp för oförutsägbara konsekvenser som inte är kända i dagsläget.

Tätheten mellan byggnadsverken (cirka 2-3 meter mellan huvudbyggnaders motstående ytterväggar) ställer även strängare krav på brandsäkerhet.

Det är möjligt att minsta fastighetsstorlek kan behöva ökas till cirka 500 kvadratmeter efter samråd, vilket är cirka hälften av det kommunen vanligtvis brukar acceptera för småhus på landsbygden. Planavdelningens bedömning är att en fastighetsstorlek om minst 500 kvadratmeter är mer rimligt för att få ett fungerande bostadsområde.

En konsekvens av att huvudbyggnaden, enligt konceptet, ska placeras i fastighetsgräns mot lokalgata är att det kan blir mindre trafiksäkert om huvudbyggnader och dess entréer uppförs i direkt anslutning till lokalgata där bilar passerar. En konsekvens av att byggnadsverk enligt konceptet placeras i fastighetsgräns mot granne eller mot ett naturområde (allmän plats natur) är att byggnadsverk inte placeras så att det går att underhålla byggnaderna på egen fastighet. För att fastighetsägare ska kunna underhålla sina byggnader kommer servitut behöva upprättas på grannfastigheter för de fastigheter vars huvudbyggnad uppförs i fastighetsgräns mot granne och på naturmark för de fastigheter vars huvudbyggnad uppförs i fastighetsgräns mot naturmark.

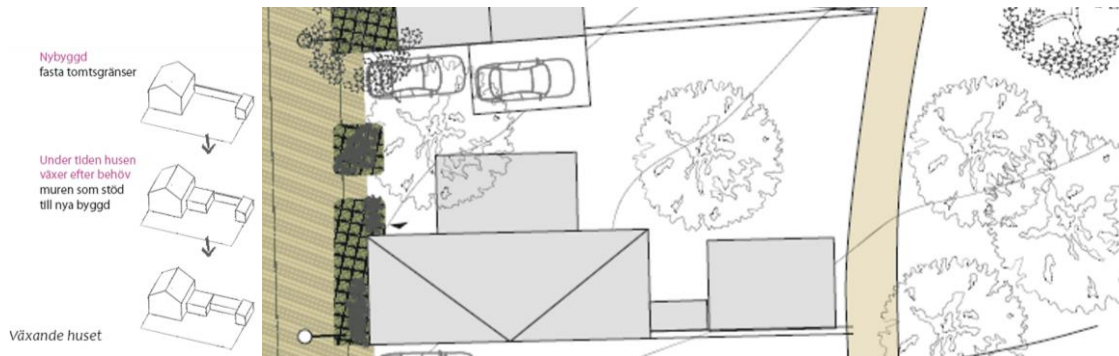


Illustration över ett så kallat 'växande hus' (vänster) och illustration över bostäder med en så kallad 'fri sida' mot natur (höger).  
Källa: Arken arkitekter.

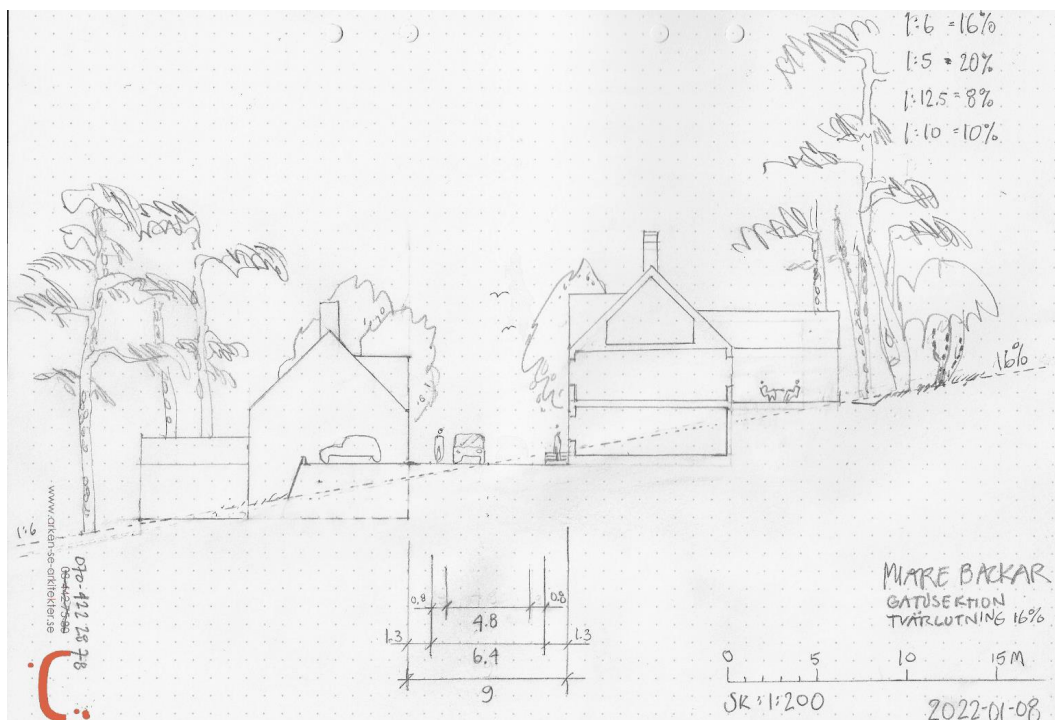


Illustration över gatusektion med suterränghus. Källa: Arken arkitekter.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen som helhet är 10 år från den dag som detaljplanen vinner laga kraft.



# ***Motiv till regleringar***

I detta kapitel redovisas motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. plan- och bygglagen (2010:900).

## ***Användning av allmän plats***

I detta avsnitt beskrivs motiv till användning av allmän plats.

### ***NATUR***

#### **NATUR Natur**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att kända naturvärden inom de planlagda naturområdena bevaras.

### ***GATA***

#### **GATA 1 Huvudgata**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa trafiken till planområdet och är dimensionerad för eventuell framtida kollektivtrafik.

#### **GATA 2 Lokalgata**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa trafiken inom planområdet från bostaden ut mot huvudgatan.

## ***Egenskapsbestämmelser för allmän plats***

I detta avsnitt beskrivs motiv till egenskapsbestämmelser för allmän plats.

### ***Utformning av allmän plats***

#### **allé 1 Allé**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att biotopskyddad allé bevaras.

#### **damm 1 Damm**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa anläggandet av en damm för dagvattenhantering.

#### **lek 1 Lekplats**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa möjlighet till områden för lek och gemensamma aktiviteter.



## ***Ändrad lovplikt***

### **a 1** Marklov krävs

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att träd med stamomfång större än 30 cm och som mäter minst 1 meter över mark bevaras.

## ***Användning av kvartersmark***

I detta avsnitt beskrivs motiv till användning av kvartersmark.

## ***Bostäder***

### **B** Bostäder

Bestämmelsen valdes eftersom syftet med detaljplanen är att pröva uppförandet av bostäder.

## ***Tekniska anläggningar***

### **E 1** Transformatorstation

Bestämmelsen valdes för att flytta på en befintlig transformatorbyggnad.

## ***Egenskapsbestämmelser för kvartersmark***

I detta avsnitt beskrivs motiv till egenskapsbestämmelser för kvartersmark.

## ***Begränsning av markens utnyttjande***

### **Marken får inte förses med byggnadsverk**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa 4,5 meters avstånd från byggnadsverk på kvartersmark bostäder till befintlig fastighetsgräns mot fastighet Vidbynäs 1:20.

## ***Fastighetsstorlek***

### **d 1** Minsta fastighetsstorlek är 200 m<sup>2</sup>

Bestämmelsen valdes enligt exploatörens koncept "trädgårdsstad i skog" där fastighetsstorlek varierar inom spannet 200-400 kvadratmeter.

## ***Höjd på byggnadsverk***

### **h 1** Högsta nockhöjd är 9 meter

Bestämmelsen valdes för att säkerställa byggnader uppförs med max två våningar.



## ***Skydd mot störningar***

### **m 1 Buller**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa att riktlinjer för buller inomhus och utomhus uppfylls.

## ***Stängsel, utfart och annan utgång***

### **Utfartsförbud**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa utfartsförbud mot huvudgata och för att säkerställa att utfart endast sker mot en del av en fastighet.

## ***Takvinkel***

### **o 1 Minsta takvinkel är 30 grader**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen som går i linje med bebyggelsen i Nykvarns kommun.

## ***Utformning***

### **f 1 Endast friliggande enbostadshus. Endast ett friliggande enbostadshus per fastighet.**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa uppförandet av friliggande enbostadshus och endast ett sådant per fastighet.

### **f 2 Tomt ska utformas med minst 10 meters bredd mot lokalgata**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa en lämplig utformning av fastigheter.

### **f 3 Huvudbyggnad ska utformas med sadeltak. Huvudbyggnadens gavel ska placeras mot lokalgata**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa en lämplig utformning av bebyggelsen som går i linje med bebyggelsen i Nykvarns kommun.

## ***Utnyttjandegrad***

### **e 1 Största byggnadsarea är 70 m<sup>2</sup> per fastighet**

Bestämmelsen valdes för att säkerställa en lämplig byggrätt i förhållande till tomtstorlek och enligt exploatörens koncept.



# ***Planeringsförutsättningar***

I detta kapitel redovisas de förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för detaljplanens utformning och omfattning. Mot bakgrund av de planeringsunderlag (se "Planeringsunderlag") som använts i planarbetet redogörs även för vilka värden och karaktärsdrag som kan ha betydelse för detaljplanen samt vilka eventuella risker och utmaningar som behöver hanteras.

## ***Kommunala planeringsförutsättningar***

I detta avsnitt beskrivs kommunala planeringsförutsättningar utifrån ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

### ***Planbesked***

Bakgrund till ärendet är en ansökan om planbesked för del av Vidbynäs 1:19 (Miare Backar) som inkom 2013-12-27 och som avsåg ny kompletterande bebyggelse med inslag av verksamheter och service. Kommunstyrelsen beslutade 2014-06-03 § 90 om positivt planbesked och gav förvaltningen i uppdrag att pröva en detaljplan.

### ***Planprogram***

Det finns ett planprogram framtaget av kommunen för del av Vidbynäs 1:19 (Miare Backar) som godkändes av kommunstyrelsen enligt beslut 2021-10-19 § 191. I samband med godkännandet av planprogrammet fick förvaltningen i uppdrag att arbeta vidare med en detaljplan inför samråd för att pröva en utbyggnad av villor i max två våningar.

### ***Detaljplan***

Planområdet är planlagt enligt gällande detaljplan Nr. 01/124 med användningen golfändamål, men planområdet utgör idag inte en del av någon befintlig golfbana och genomförandetiden för den gällande detaljplanen har löpt ut.

Kommunens gällande bostadsförsörjningsprogram har gett stöd till ett mindre byggande av bostäder utmed Vidbynäs Allé inom närområdet som byggdes under åren 2017-2018 (detaljplan Nr. 054, laga kraft 2016). Denna mindre utbyggnad av bostäder föregicks av detaljplaner som har möjliggjort utbyggnad av hotell/konferens (detaljplan Nr. 015 och 01/125, laga kraft 2003 resp. 2004) och en mindre utbyggnad av bostäder (detaljplan Nr. 035 och 050, laga kraft 2009 resp. 2013) i anslutning till Vidbynäs gård.

### ***Översiktsplan***

Planförslaget bedöms avvika från intentioner i kommunens gällande översiktsplan. En del av planområdets sydvästra del ligger inom utpekade område för bostäder med inslag av



verksamheter enligt översiktsplanen. Mot bakgrund av denna bedömning har en miljökonsekvensbeskrivning (Ensucon, 2023-02-21) tagits fram som dels har bedömt lokaliseringen planområdet och som dels har bedömt detaljplanens miljöpåverkan på kända natur- och kulturvärden.

I miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon, 2023-02-21) har nio alternativa lokaliseringar utpekade för bostäder enligt gällande översiktsplan samt ett nollalternativ utretts. För att kunna uppnå samma antal bostäder som för planförslaget krävs i flera fall att fler än ett av de nio utredda lokaliseringalternativen exploateras. I miljökonsekvensutredningen framgår att: "Den samlade bedömningen av detaljplanen är att den kommer ha en stor negativ konsekvens för kulturmiljön och en måttlig negativ konsekvens för naturmiljön utifrån de inarbetade åtgärder som planen i nuläget föreslår" (s.2).

## ***Regionala planeringsförutsättningar***

I detta avsnitt beskrivs regionala planeringsförutsättningar som har sitt ursprung i regionala planeringsunderlag.

### ***Regionplan***

Planförslaget bedöms avvika från intentioner i den gällande regionplanen RUF5 2050. Planförslaget bedöms i sin helhet ligga utanför utpekade områden för strategiskt stadsutvecklingsläge och sekundärt bebyggelseläge enligt regionplanen, vilket även konstaterades i den miljökonsekvensbeskrivning som Ensucon (2023-02-21) har tagit fram.

## ***Mellankommunala frågor***

Planområdet omfattas inte av planeringsförutsättningar som berör en eller flera kommuner utöver den planläggande kommunen.

## ***Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken***

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som rör tillämpningen av grundläggande hushållningsbestämmelser i 3 kap. miljöbalken.

### ***Grundläggande hushållningsbestämmelser***

Planområdet omfattas varken av jordbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt känsliga områden enligt 3 kap. miljöbalken. Planområdet är idag planlagt för golfändamål. I området har det vuxit upp en relativt svårforcerad, tät slyskog efter genomförda gallringar i området. Planförslaget innebär att skogsmark som har brukats exploateras för utbyggnad av bostäder. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon, 2023-02-21) bedöms





detaljplanen "ha svårt att uppnå enlighet med hänsynsreglerna och hushållningsbestämmelserna. Med fler inarbetade åtgärder ses dock en möjlighet att uppnå enlighet" (s.41).

## ***Riksintressen***

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som relaterar till riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken. Inga riksintressen berörs direkt av planförslaget.

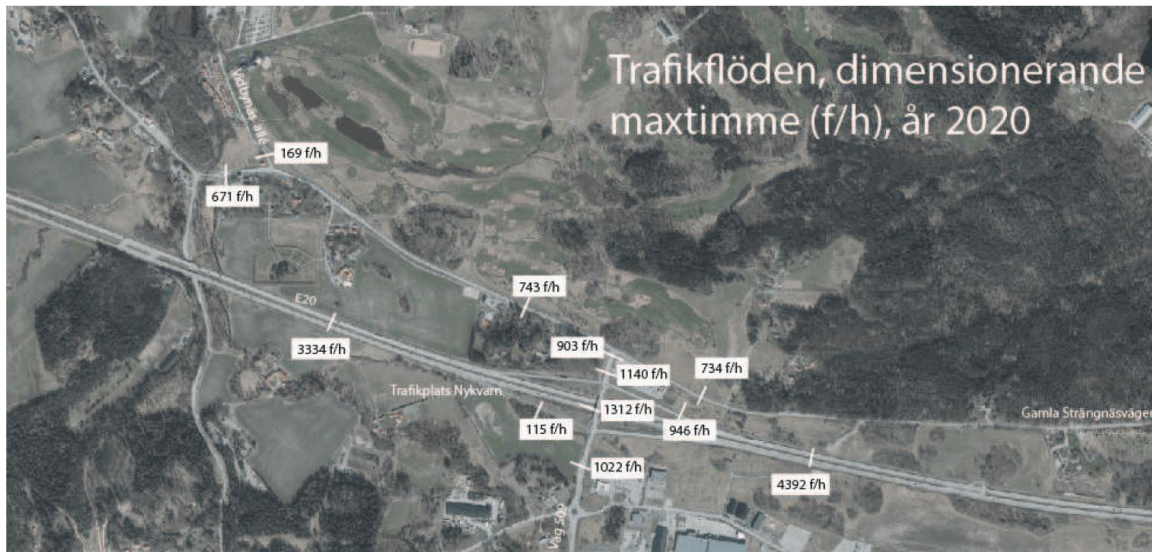
### ***Trafikommunikation***

Huvudvägen till planområdet ansluter till statlig väg 576 (Gamla Strängnäs vägen), som i sin tur har en anslutning till den statliga europavägen E20 via Trafikplats Nykvarn. E20 utgör riksintresse för trafikommunikation enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. I trafikanalysen (Atkins, 2022-12-12) har bland annat påverkan på de statliga vägarna E20 och 576 utretts.

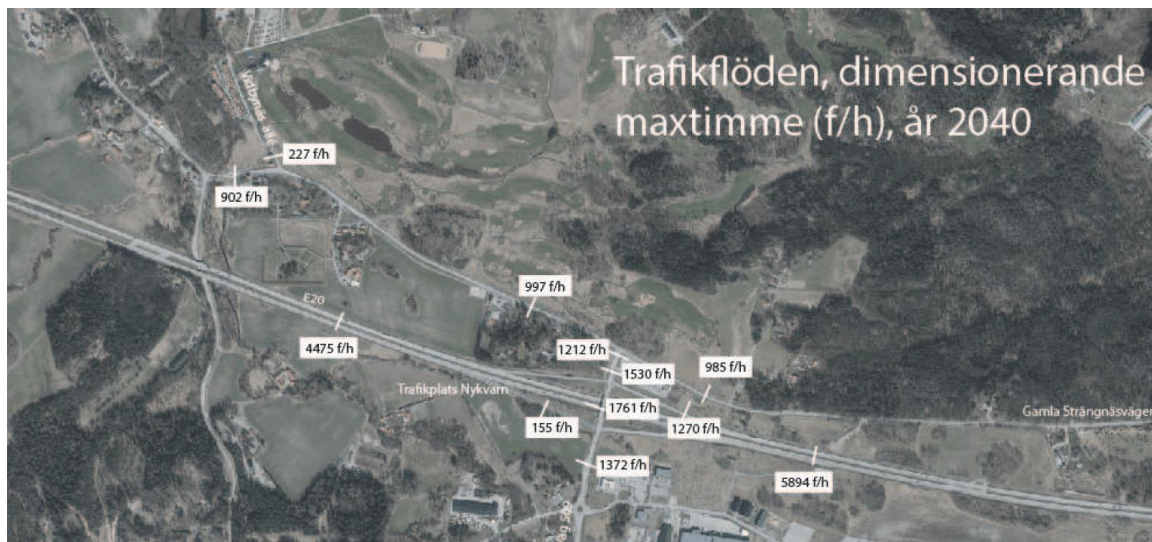
Trafikanalysen visar att ökade trafikflöden fram till år 2040 kommer bidra till ökad köbildning på båda de statliga vägarna samt att köbildningar kommer öka oavsett om detaljplanen genomförs eller inte (se bilderna nedan). Den framtida köbildningen bedöms däremot inte påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av E20.

I trafikanalysen (Atkins, 2022-12-12) presenteras tre förslag på åtgärder för den befintliga korsningen på Gamla Strängnäs vägen intill Trafikplats Nykvarn som skulle kunna hantera framtida köbildningar. Rent säkerhetsmässigt skulle det gå att uppföra en cirkulationsplats som har ett körfält i varje ben eftersom konsekvensen endast skulle bli fördröjningar för trafiken österifrån. Genom att bygga en cirkulationsplats med två körfält i det östra benet skulle framtida köbildning österifrån kunna undvikas. Åtgärden trafiksignal har lägre kapacitet än en cirkulationsplats och skulle kräva en samordning med Trafikverkets kommande trimningsåtgärd för trafikplatsen. Kommunen och Trafikverket har i dagsläget inte diskuterat de tre förslagen. Det kommer behövas vidare diskussioner med Trafikverket om åtgärd för korsningen. Åtgärder kommer säkerställas genom ett exploateringsavtal.





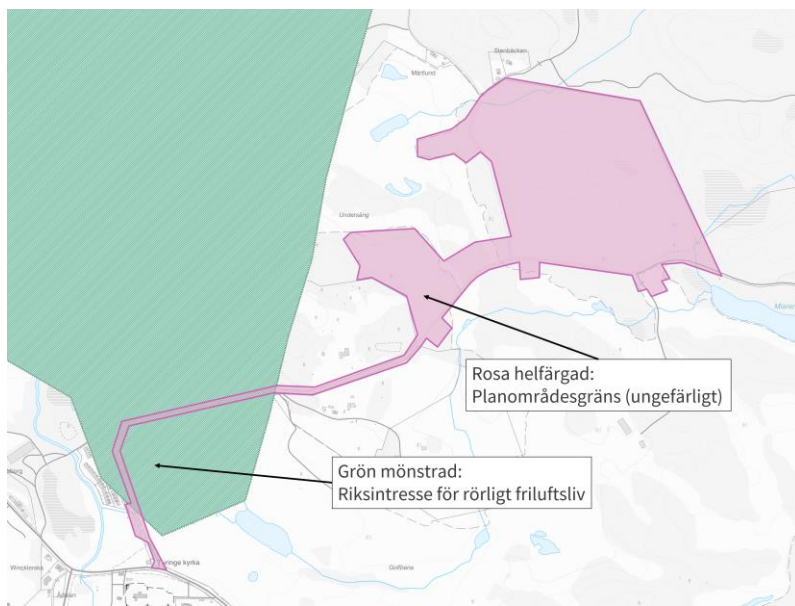
Kartunderlag över maximalt trafikflöde (mätt i antal fordon/ timme, f/ h) från trafikanalys (Atkins, 2022-12-12) utifrån befintliga förutsättningar år 2020. Det vill säga maximala trafikflöden om det inte sker en exploatering i Miare Backar.



Kartunderlag över maximalt trafikflöde (mätt i antal fordon/ timme, f/ h) från trafikanalys (Atkins, 2022-12-12) utifrån befintliga förutsättningar år 2040. Det vill säga maximala trafikflöden om det inte sker en exploatering i Miare Backar.

### **Rörligt friluftsliv**

Planområdet med bostäder ligger ca 500 meter från riksintresse för rörligt friluftsliv. Huvudvägen till planområdet utgörs av en befintlig enskild grusväg som går igenom riksintresset (se bilden nedan). Exploatering i Miare Backar skulle öka trafiken inom riksintresset förbi Vidbynäs golfklubb. Huvudvägen och en eventuell framtida busshållplats kan även anses bidra till att tillgängliggöra och främja det rörliga friluftslivet i området. Riksintresset anses inte påverkas negativt.



Kartunderlag över riksintresse för rörligt friluftsliv (grönt) och ungefärligt planområde (rosa). Källa: CSM.

## ***Miljö kvalitetsnormer***

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som rör miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

### ***Vatten***

Området har avrinningsområde mot sjön Turingen, som har måttlig ekologisk status och vars kemiska status ej är god. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon 2022-02-21) bedöms detaljplanen inte förhindra måluppfyllelse av miljö kvalitetsmål för vatten.

Eftersom detaljplanens påverkan på Turingen beror på hur VA och dagvatten kommer att hanteras inom planområdet ska miljö kvalitetsnormer för vatten enligt 5 kap. miljöbalken iakttas. Miljö kvalitetsnormer för recipienten får inte påverkas negativt till följd av detaljplanens genomförande. En dagvatten- och skyfallsutredning kan tas fram efter samråd som bland annat utreder miljö kvalitetsnormer för recipienten. Bortsett från anläggandet av dagvattendam på naturvärdesobjekt NV10 alkärr och fuktdrag (enligt naturvärdesinventering Cowi, 2022-09-27) och svackdike längs huvudvägen avses befintligt vatten bevaras.

### ***Buller***

Uppmätta trafikbullernivåer från vägar E20 och Gamla Strängnäs vägen är enligt bullerutredningen (Ensucon, 2022-10-26) långt under riktvärde för trafikbuller. Norr om planområdet finns två bulleralstrande verksamheter: modellflygklubb och jakttskyttebana. I bullerutredningen framgår även att den framtida trafiken på lokalgatorna inte bör skilja sig stort från uppmätta ljudnivåer.



Enligt bullerutredningen (Ensucon, 2022-10-26) överskred färre än 5% av skotten från jakttskyttebanan Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid bostadsfasad från skjutbanor för natt. 0,3% av skotten överskred riktvärdet för kvällstid på helger. Inga skott överskred riktvärde för dagtid, varken för vardagar eller helger. Från modellflygfältet var det endast en bullrig farkost som medförde att Naturvårdsverkets riktvärden för buller vid bostadsfasad från flygplan överskreds. De uppmätta överskridandena av riktvärdena är för maximalnivåer, vilket innebär att ekvivalentljudnivån inte påverkas mycket av verksamheterna. För att uppfylla riktvärden vid bostadsfasad ska plankartan regleras med följande planbestämmelser:

- Byggnaderna ska utformas så att den maximala ljudnivån inomhus på grund av vägtrafik och verksamheterna vid modellflygbanan och skjutbanan inte överstiger 40 dB(A).
- Byggnaderna ska utformas så att den ekvivalenta trafikbullernivån utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet inte överstiger 55 dB(A).

Genom dessa regleringar uppfyller planförslaget riktvärden för buller vid fasad även om ljud från både jakttskyttebanan och modellflygklubben kan höras i planområdet vid vistelse utomhus. Uteplatser för samtliga bostäder ska uppfylla riktvärden från trafik vid uteplats, det vill säga maximal ljudnivå 70 dBA och 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

## ***Luft***

Området är idag obebyggt och planförslaget innebär att skogsmark avverkas för uppförandet av bostäder och vägar. Området kommer medföra ökad biltrafik vilket kommer försämra luftkvaliteten i området.

Enligt miljökonsekvensbeskrivningen (Ensucon, 2023-02-21) bedöms detaljplanen inte förhindra måluppfyllelse av miljökvalitetsmål för luft.

Idag uppfyller området med goda marginaler miljökvalitetsnormer för luft avseende PM10 dygn (16 - 18), PM10 år (< 10 µg/m<sup>3</sup>), NO<sub>2</sub> år (< 5 µg/m<sup>3</sup>), NO<sub>2</sub> dygn (12 µg/m<sup>3</sup>), NO<sub>2</sub> timme (10 - 20 µg/m<sup>3</sup>) enligt SLB-analys luftföroreningskartor som tas fram på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund. Miljökvalitetsnormer för luft i planområdet får inte överskridas till följd av detaljplanens genomförande.

## ***Hälsa och säkerhet***

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som rör risker för människors hälsa och säkerhet.



### ***Risk för översvämning***

Planområdet är lokaliserad i anslutning till en stor våtmark med höga naturvärden och skyddade arter. Våtmarken i sig utgör en lågpunkt med risk för översvämningar. Söder om den befintliga grusvägen Kämstavägen finns även lågpunkter och det finns även en bäck söder om vägen med risk för översvämningar. En dagvatten- och skyfallsutredning kan tas fram efter samråd som bland annat ska utreda risk för översvämningar från skyfall till följd av detaljplanens genomförande samt hur översvämningar kan hanteras. Hänsyn behöver tas till våtmarken så att naturvärden eller skyddade arter inte påverkas negativt och anläggandet av dammar för hantering av dagvatten behöver beaktas i utredningen.

### ***Omgivningsbuller***

I området finns bland annat buller från de statliga vägarna E20 Gamla och Strängnäsvägen samt från en jakttskyttebana och en modellflygklubb. Miljö kvalitetsnormer för buller i planområdet får inte överskridas till följd av detaljplanens genomförande. En bullerutredning (Ensucon, 2022-10-26) har undersökt bullernivåer i planområdet. Genom att tillämpa de regleringar som beskrivs under avsnitt Miljö kvalitetsnormer kan planförslaget uppfylla riktvärden för buller vid fasad och utomhus.

### ***Risk för erosion, skred och ras***

Planförslaget kan påverka riskbilden för erosion, skred och ras. En geoteknisk utredning kan tas fram efter samråd. Markförhållanden beskrivs under avsnitt Geotekniska förhållanden.

### ***Risk för olyckor***

Det finns inga vägar som transporterar farlig gods inom planområdet och det planläggs inte för någon verksamhet som hanterar farliga ämnen. E20 är en rekommenderad färdväg för farligt gods av Trafikverket, men eftersom leden ligger på tillräckligt stort avstånd från planområdet föreslås inte några särskilda skyddsåtgärder avseende farligt gods. Kommunen bedömer att det inte finns behov av någon riskutredning.

## ***Miljö***

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som omfattar strandskydd och dagvatten samt eventuella förutsättningar som rör natur.

### ***Dagvatten***

En dagvatten- och skyfallsutredning kan tas fram efter samråd som bland annat ska utreda hur dagvatten till följd av detaljplanens genomförande ska hanteras. Anläggandet av dammar för hantering av dagvatten behöver beaktas i en sådan utredning. Eventuella föroreningsbelastning av alkärr och fuktträget där dagvattendammen planeras behöver också ingå i en sådan utredning. En utredning bör också ta hänsyn till den stora våtmarken





så att varken naturvärden eller skyddade arter påverkas negativt till följd av dagvattenhanteringen och så att miljö kvalitetsnormer för recipienten inte påverkas negativt till följd av detaljplanens genomförande. En utredningen behöver även inkludera svackdiken för huvudvägen.

### ***Strandskydd***

En del av planområdets östra hörn omfattas planområdet av strandskydd för sjön Miaren. Exploatering kommer ske utanför strandskyddat område.

## ***Natur***

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som berör naturvärden, ekologisk spridningssamband och ekosystemtjänster i eller i anslutning till planområdet.

### ***Naturvärden***

I naturvärdesinventeringen och naturutredningen (Cowi, 2022-09-27) framgår att cirka 70 % av området har lågt naturvärde. Totalt identifierades 18 naturvärdesobjekt med följande naturvärden:

- Två kända naturvärdesobjekt med högt naturvärde (klass 2)
- Sex kända naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde (klass 3)
- Tio kända naturvärdesobjekt med visst naturvärde klass 4

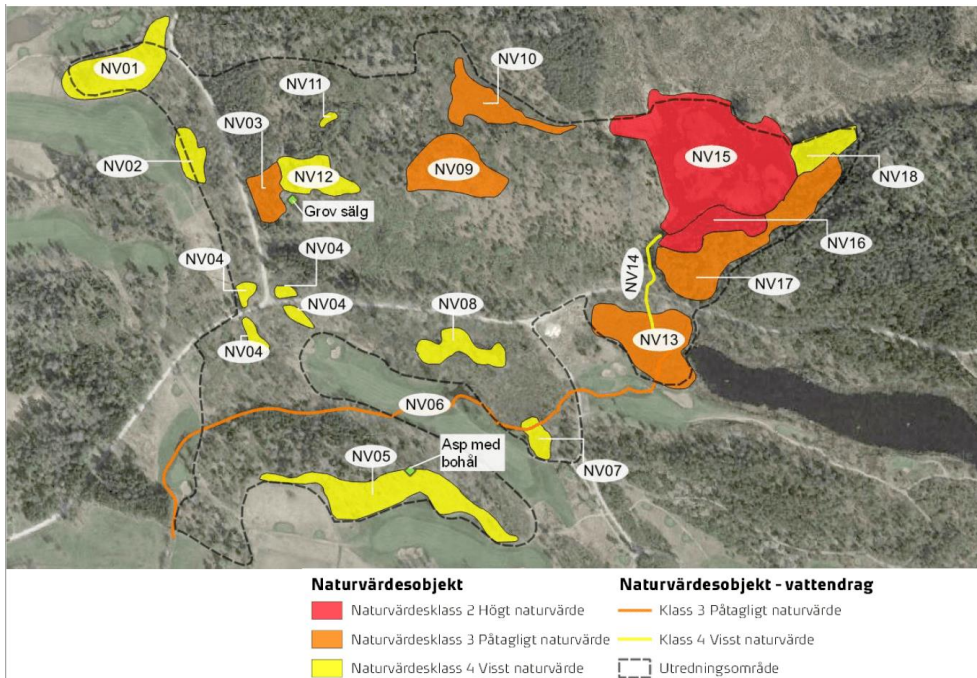
Totalt identifierades 25 olika arter i och i anslutning till området, och de flesta återfinns i den stora våtmarken i öster, i nyckelbiotopen som ligger i anslutning till våtmarken och vid sjön Miaren. De identifierade arterna har sammanlagt följande naturvärden:

- Fjorton fridlysta arter
- Fem rödlistade arter
- Två arter som återfinns i Bilaga 4 Art- och habitatdirektivet
- En art som återfinns i Bilaga 5 Art- och habitatdirektivet
- Tre arter som återfinns i Bilaga 1 till fågeldirektivet
- Tre arter som återfinns i Bilaga 2 till fågeldirektivet
- Tre arter som är prioriterade arter i Skogsvårdslagen
- Två typiska arter för 2000-naturtyp (9080 Lövsumpskog)
- Fyra typiska arter (9010 Taiga)
- Två typiska arter (9050 Näringsrik granskog)
- Två skyddsvärda träd
- Sju signalarter



Naturvärden med höga naturvärden klass 2 (den stora våtmarken och nyckelbiotopen) ligger direkt utanför planområdet. Den stora våtmarken skulle vid en exploatering av området kunna utgöra en viktig del i gestaltningen av rekreations- och naturmiljöer. Diskussioner har förts om att återföra vattennivån till tidigare nivåer. Utloppet nedströms har dämats upp av bäver. Eventuella förändringar av våtmarken kan föranleda behov av dispens.

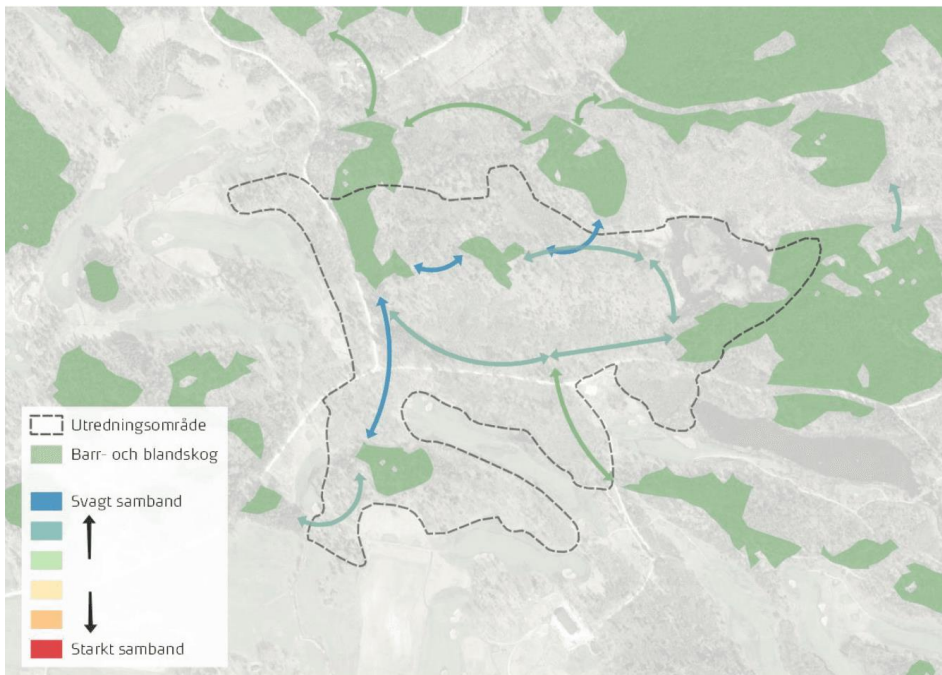
För att säkerställa vilka eventuella förekomster av skyddade arter som finns inom planområdet kan det efter samråd bli aktuellt med fältbesök för att inventera specifikt fåglar, groddjur och vattensalamander samt fastställa eventuella åtgärder. Eftersom planområdet har ändrats sedan naturvärdesinventeringen gjordes kan det även bli aktuellt med en kompletterande naturvärdesinventering efter samråd.



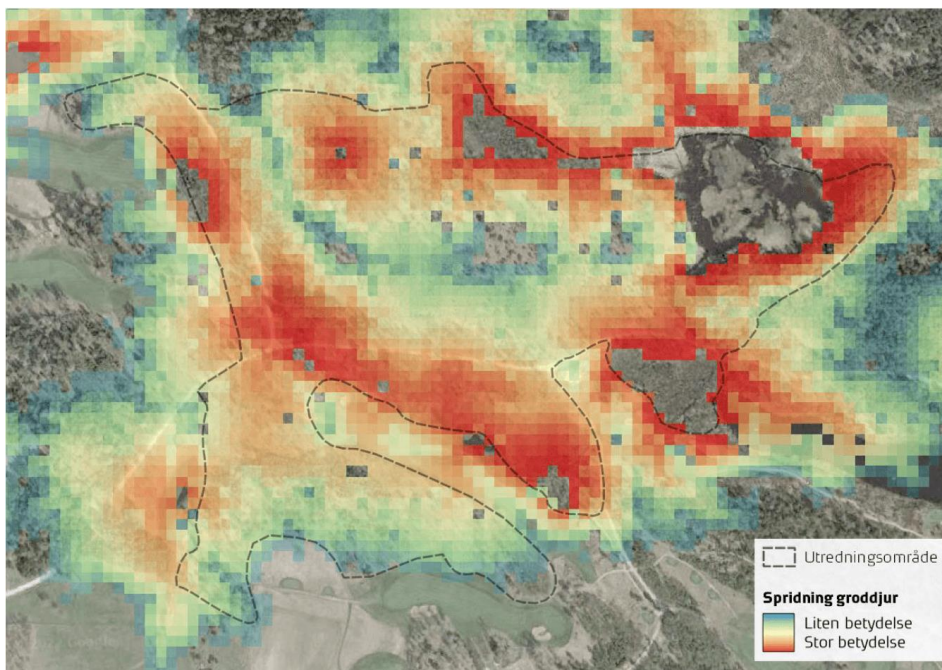
Kartunderlag över naturvärdesobjekt från naturvärdesinventering och naturutredning (Covi, 2022-09-27).

### ***Ekologiska spridnings samband***

Naturvärdesinventeringen och naturutredningen (Covi, 2022-09-27) har även identifierat flera möjliga lokala spridningsstråk, både i öst-västlig och nord-sydlig riktning, samt modellerat vilka delar av området där det är sannolikt att groddjur rör sig (se bilderna nedan). Utredningen rekommenderar bland annat att åtminstone ett spridnings samband bevaras samt att passager eller kulvertar kan anläggas under vägar på särskilt viktiga platser.



Kartunderlag över ekologiska spridnings samband från naturvärdesinventering och naturutredning (Cowi, 2022-09-27).



Kartunderlag över spridningsmöjligheter för groddjur från naturvärdesinventering och naturutredning (Cowi, 2022-09-27).

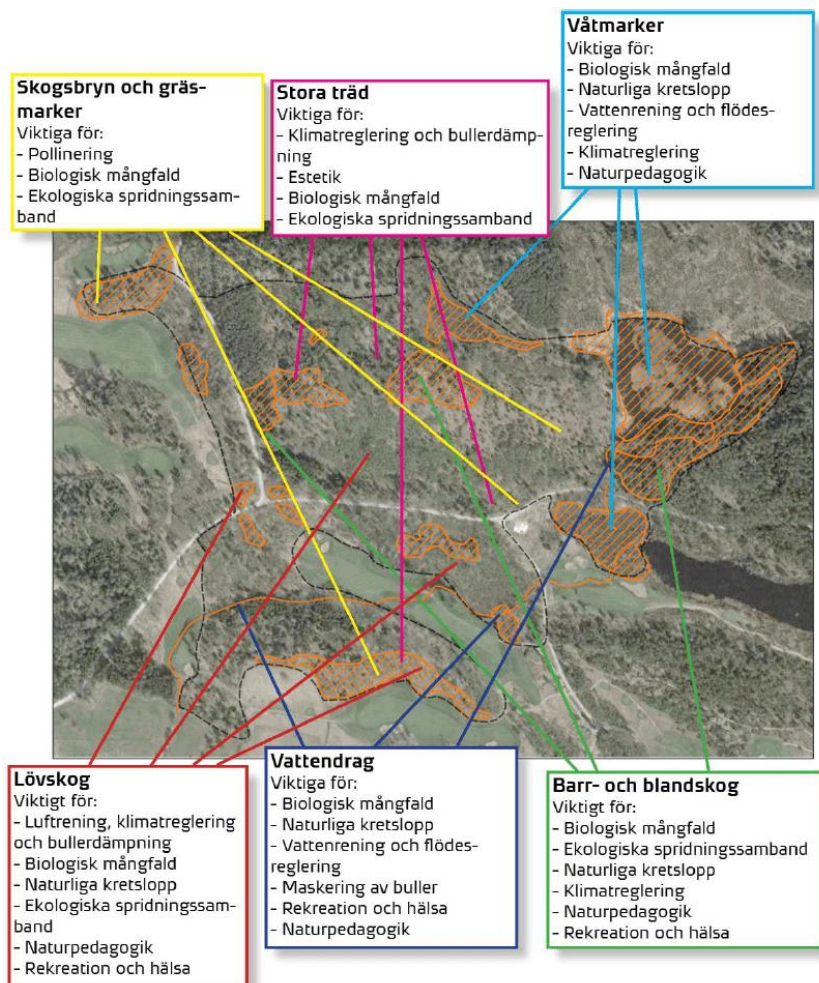
## **Ekosystemtjänster**

Naturvärdesinventeringen och naturutredningen (Cowi, 2022-09-27) har även identifierat ekosystemtjänster som kan bevaras och utvecklas. Ytorna som producerar ekosystemtjänster sammanfaller ofta med naturvärdesobjekt, men inte uteslutande eftersom all naturmark bidrar till ekosystemtjänster i någon mån. Följande ekosystemtjänster identifierades:





- Biologisk mångfald, livsmiljöer och ekologiskt samspel
- Naturliga kretslopp
- Pollinering
- Luftrening, klimatreglering och bullerdämpning
- Vattenrening och flödesreglering
- Matproduktion, råvaror och energi
- Rekreation och hälsa
- Kunskap och inspiration



Kartunderlag över multifunktionella ekosystemtjänster från naturvärdesinventering och naturutredning (Covi, 2022-09-27).

## ***Hydrologiska förhållanden***

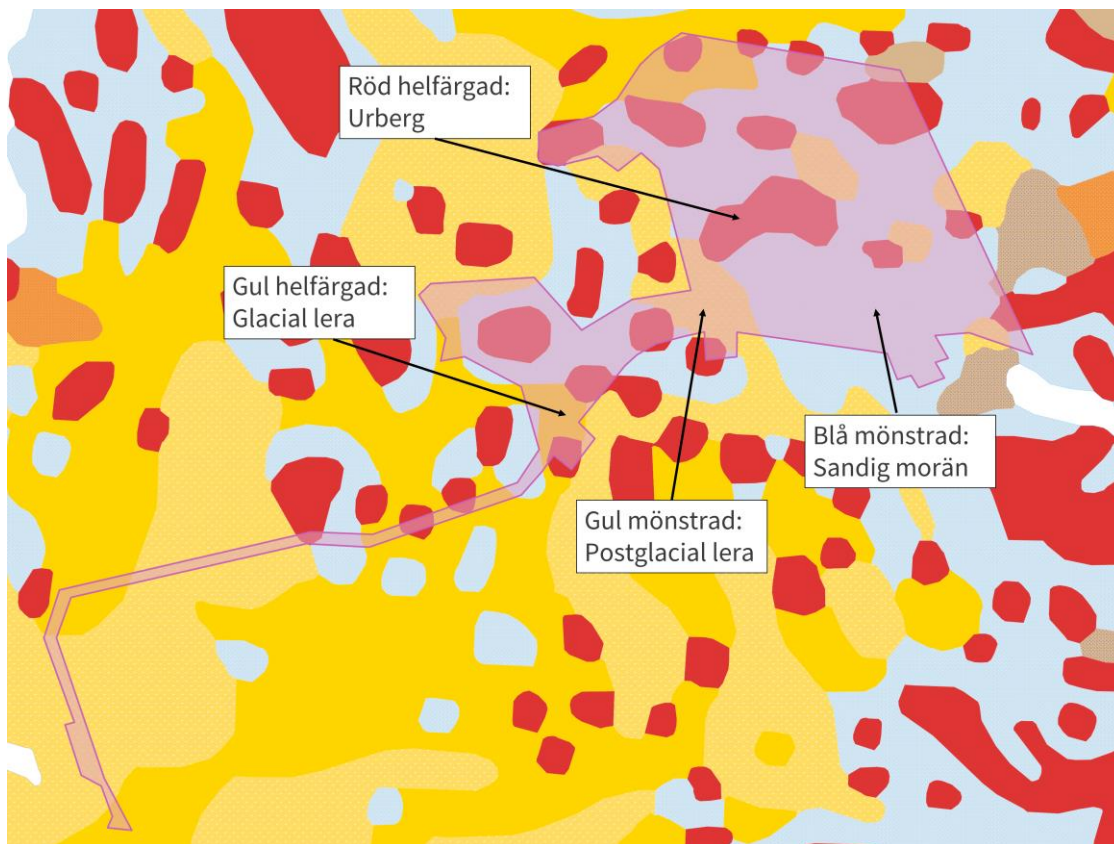
Det finns varken några registrerade grundvattenförekomster eller brunnar i eller i närheten av planområdet. I samband med exploatering av området kommer del av marken hårdgöras, vilket kommer bidra till att infiltrationsförhållandena försämrats. En dagvatten- och skyfallsutredning kan tas fram efter samråd som bland annat ska utreda infiltration och ytavrinning i förhållande till dagvattenhantering samt översvämningar från skyfall.





## Geotekniska förhållanden

I samband med exploatering av området kommer del av marken hårdgöras, vilket kommer bidra till att infiltrationsförhållandena försämras. En dagvatten- och skyfallsutredning kan tas fram efter samråd som bland annat ska utreda detta i förhållande till dagvattenhantering och risk för översvämningar från skyfall. Enligt planförslaget planläggs bostäder på mark med följande av SGU:s jordarter: urberg, sandig morän, postglacial finlera och glacial lera (se bild nedan). En geoteknisk utredning kan tas fram efter samråd som bland annat utreder förutsättningar för grundläggning.



Kartunderlag över jordarter inom planområdet som planläggs för bostäder och ungefärligt planområde (rosa). Källa: SGU kartvisare för jordarter.

## Kulturmiljö

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som berör kulturmiljö och fornlämningar. Ingen bebyggelse med utpekade kulturvärde finns inom eller intill planområdet.

### Fornlämningar

I planområdet finns flertalet kända fornlämningar. Sedan den avgränsande arkeologiska förstudien påbörjades (Uppdrag arkeologi, påbörjad kan avslutas efter samråd) har planområdet utökats sydväst, direkt norr om fastighetsgränsen till fastighet Vidbynäs 1:20. I det planförslag som låg till grund för förstudien fanns fyra kända fornlämningar inom



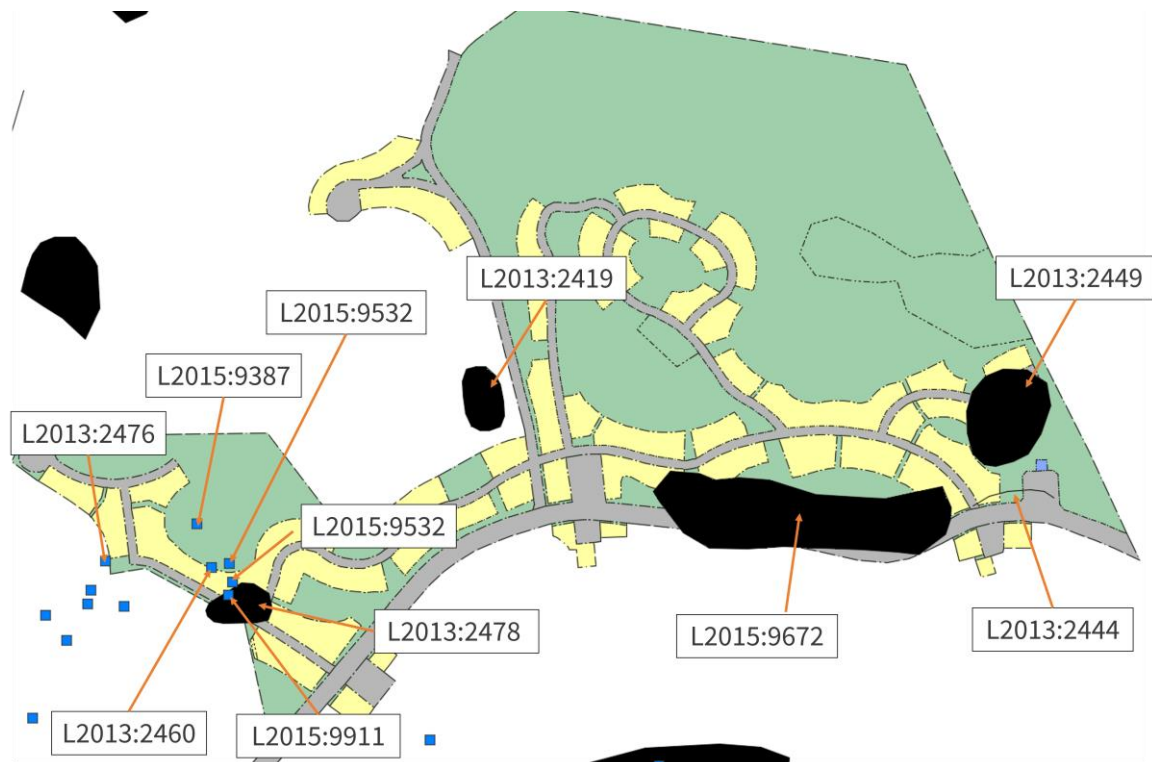
planområdet: objekt L2013:2419 (lägenhetsbebyggelse), L2015:9672 (boplats), L2013:2449 (boplats) och L2013:2444 (färdväg). En tidigare arkeologisk utredning (Uppdrag Arkeologi, 2022-05-12) fastställde att objekt L2013:2420 (lägenhetsbebyggelse) inom planområdet är en övrig kulturhistorisk lämning, dvs. ingen fornlämning.

Dialog förs med Länsstyrelsen om de fyra kända fornlämningarna och en avgränsande arkeologisk förstudie av de fyra objekten har påbörjats och kan slutföras efter samråd. Däremot bedömer leverantören att det är för tätbevuxet runt fornlämningarna och att några träd behöver avverkas för att de ska kunna genomföra den avgränsande studien. Eftersom leverantören misstänker att de två boplatserna tillhör samma fornlämning betraktar de området som extra känsligt, vilket innebär att avverkningen behöver ske för hand. På grund av detta kan den avgränsande förstudien slutföras efter samrådsskedet.

För att möjliggöra bebyggelse inom planområdet föreslås att samtliga fyra kända fornlämningar grävs bort och dokumenteras i samråd med Länsstyrelsen. På grund av eventuella skyddszoner bedöms det svårt att anpassa fornlämningarna till den planerade bebyggelsen. Att bevara fornlämningarna med skyddszoner skulle innebära att bostadsområden norr om den planlagda huvudvägen skulle behöva uteslutas från detaljplanen, vilket skulle medföra stora konsekvenser för detaljplanens genomförande.

Inga markarbeten får utföras vid eller i närheten av fornlämningar utan tillstånd från Länsstyrelsen. Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § kulturminneslagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet för länsstyrelsen.

Eftersom planområdet har utökats i sydväst finns ytterligare sju fornlämningar inom planområdet och i direkt anslutning till planområdet. De tillkommande fornlämningarna har inte utretts och är enligt Riksantikvarieämbetes karttjänst Fornsök objekten L2015:3369 (skärvtenshö), L2013:2478 (boplats), L2015:9911 (hö), L2015:9532 (skärvtenshö), L2013:2460 (skärvtenshö), L2015:9387 (hö) och L2013:2476 (stensättning). Dialog kan föras med Länsstyrelsen efter samråd även om dessa sju fornlämningar.



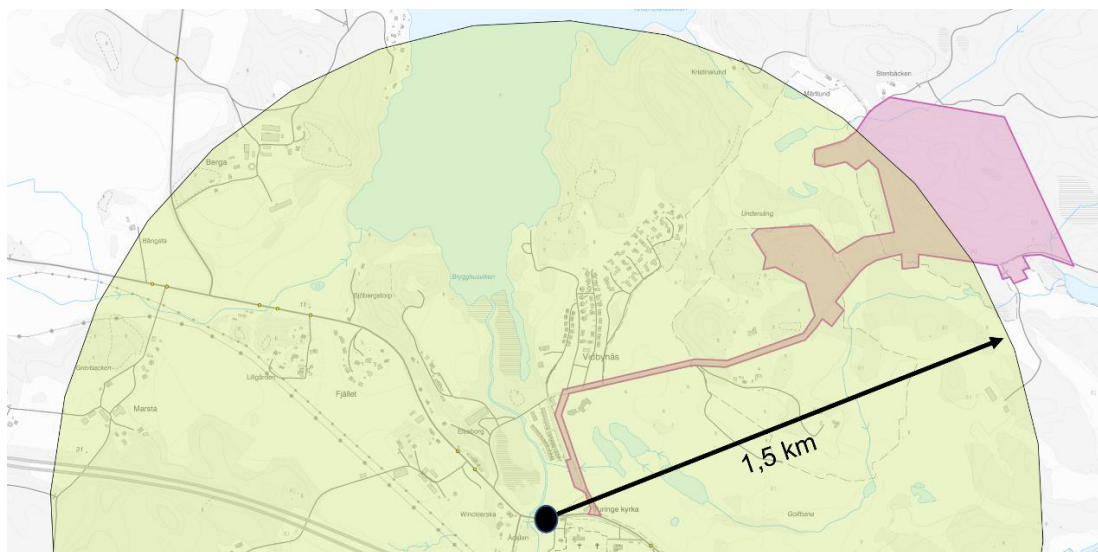
Kartmaterial över de kända och de tillkommande fornlämningarna i och i direkt anslutning till planområdet (markerade med svarta fält, svart linje, blåa punkter). Källa: Fornsök (Riksantikvarieämbetet).

## Trafik

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som relaterar till befintlig trafiksituation, trafikinfrastruktur och kollektivtrafik.

### Kollektivtrafik

Närmaste befintlig busshållplats ligger ca 1,5 km från planområdet vid Turinge kyrka. Busslinjerna 780 och 782 som stannar vid busshållplatsen har förbindelse med Södertäljes och Nykvarns stationer för byte till exempelvis pendeltåg samt regionaltåg. Enligt Region Stockholms/Trafikförvaltningens (2018) gällande riktlinjer för planering av kollektivtrafiken är det ett acceptabel gångavstånd om avståndet mellan närmaste busshållplats och gruppvillabebyggelse på landsbygd motsvarar 1,5 km fågelvägen. En del kvartersmark med användning bostäder ligger inom 1,5 km till den närmaste busshållplatsen Turinge kyrka, och en del kvartersmark ligger utanför (se bild nedan).



Kartbild över del av ungefärligt planområde inom 1,5 km fågelvägen från närmaste buss hållplats (gult) och del av ungefärligt planområdet som ligger utanför. Källa: CSM.

## Trafik

Den befintliga vägen till det föreslagna planområdet utgörs idag av en samfällighetsägd grusväg som ägs av Kämstavägen samfällighet ga:3. Utformningen av huvudvägen, gång- och cykelvägen samt lokalgator beskrivs under kapitel Beskrivning av detaljplanen.

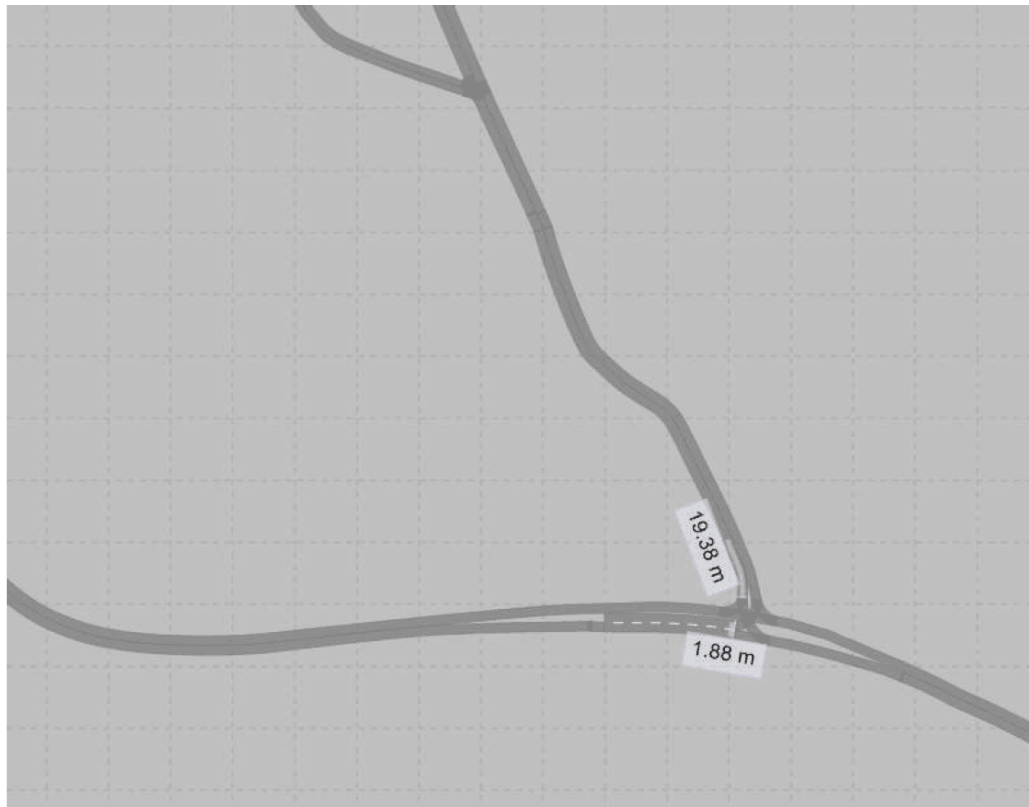
Huvudvägen till planområdet utgörs i planförslaget av den befintliga grusvägen. Enligt trafikanalysen (Atkins, 2022-12-12) inträffar maxbelastning på huvudvägen under vardagseftermiddagar. Med den befintliga anslutningen från Gamla Strängnäs vägen kan de maximala köerna på huvudvägen under vardagseftermiddagar bli 31 meter år 2040 om det byggs 300 bostäder i Miare Backar. En kö på 31 meter motsvarar cirka 6 bilar. Om det däremot inte skulle byggas några bostäder alls i Miare Backar har trafikanalysen räknat ut att den troliga köbildningen under vardagseftermiddagar år 2040 kan bli drygt 19 meter, vilket motsvarar cirka 5 bilar (se bilderna nedan).

Om det skulle byggas cirka 200 bostäder är det rimligt att köbildningen under maxbelastning på vardagseftermiddagar kan bli mellan cirka 19 och cirka 31 meter på huvudvägen. Under förmiddagens maxtimme kan den maximala köbildningen på huvudvägen vid anslutningen till Gamla Strängnäs vägen enligt trafikanalysen (Atkins, 2022-12-12) år 2040 bli 16 meter om det byggs 200 bostäder i Miare Backar, vilket motsvarar cirka 4 bilar. Om det vid enstaka tillfällen uppstår längre köer bedöms det inte uppstå några trafiksäkerhetsmässigt negativa effekter.

Huvudvägen till planområdet löser ett befintligt problem som finns idag kopplat till framkomlighet och trafiksäkerhet för trafiken förbi radhusen på Vidbynäs allé. För att säkerställa trafiksäkerhet vid golfklubben behövs en säker överfart mellan Vidbynäs golfklubbhus och parkeringen, vilka ligger på vardera sida om den befintliga grusvägen och den kommande huvudvägen.



Kartbild över maximala köer år 2040 på kommande huvudväg (ca 31m) under vardagseftermiddagar om det byggs 300 bostäder i Miare Backar från trafikanalysen (Atkins, 2022-12-12).



Kartbild över maximala köer år 2040 på kommande huvudväg (ca 19m) under vardagseftermiddagar om det inte byggs i Miare Backar från trafikanalysen (Atkins, 2022-12-12).





## ***Fysisk miljö***

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som handlar om den fysiska miljön i eller i anslutning till planområdet.

### ***Biotopskyddad allé***

Det finns två biotopskyddad allé inom planområdets södra del: en dubbel allé och en enkel radallé. Alléerna ska bevaras och marklov kommer krävas för fällning av träd med stamomgång större än 30 cm och som mäter minst 1 meter över mark.

Den enkla radallén direkt öster om den k-märkta ladan består enligt änsstyrelsens länskarta av sex askar och en efterträdarlönn. Dubbelallén består av lönn, klibbal, lind, ask och några luckor samt en del skadade träd.

I dagsläget finns en befintlig gång- och cykelväg i den biotopskyddade allén. Gång- och cykelvägen ska bevaras och ska ansluta till en ny gång- och cykelbana söder om den k-märkta allén genom en befintlig lucka mellan befintliga träd i den biotopskyddade dubbelallén.



*Bild över befintlig gång- och cykelväg i den biotopskyddade allén. Bild tagen av planavdelningen 2020.*

### ***Säkerhetsavstånd till golfbana***

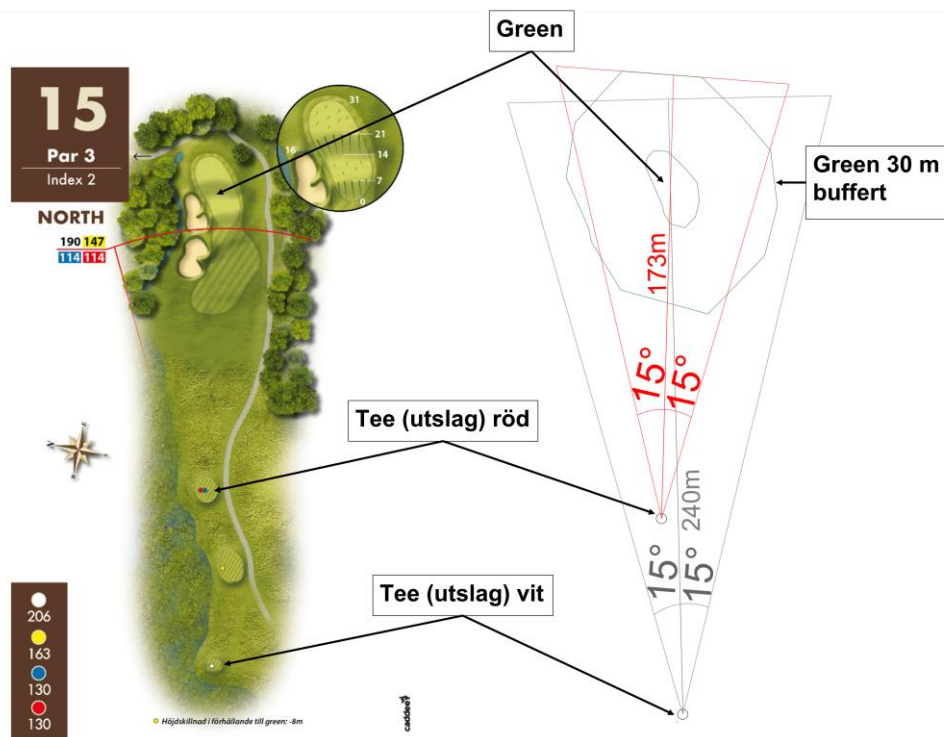
I anslutning till planområdet finns en golfklubb, Vidbynäs golfklubb, med två anlagda golfbanor. Den norra golfbanan ligger i anslutning till planområdet. Följande sex hål på den



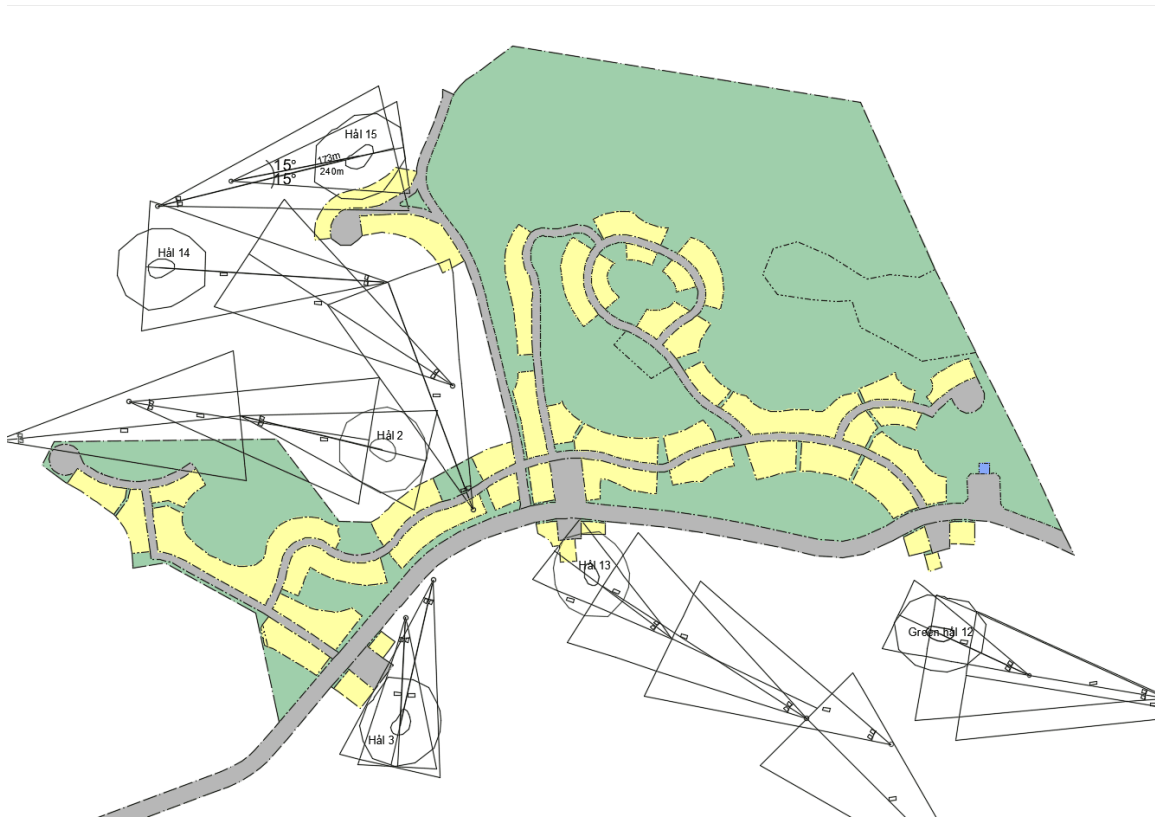
norra banan angränsar till planområdet i söder: 2, 3, 12, 13, 14 och 15. Enligt Trafikverket (2007) brukar det räcka med ett säkerhetsavstånd på cirka 30 meter från greenens bakkant som säkerhetsavstånd till gator. Utöver denna rekommendation finns inga generella säkerhetsavstånd för planläggning av bostäder med närhet till golfbana.

För att skapa ett säkerhetsavstånd i detta planförslag mellan golfbanan och kommande bostäder har den så kallade 92/15-metoden tillämpats. Metoden antar att 92% av samtlig utslag hamnar inom 30 grader från tee (utslag), dvs. 15 grader om vardera sida om slagriktningen. Vidare görs antagandet att en motionsgolfare som längst slår 240 meter. Eftersom Vidbynäs golfklubb har fyra svårighetsgrader har varje hål fyra tee. I denna plan har säkerhetsavstånd därför beräknats för den lättaste (röd) och den svåraste (vit) nivån. På så vis har säkerhetsavstånd i denna plan beräknats och bedömts (se bilderna nedan).

Fyra områden utpekade för bostäder i plankartan hamnar innanför säkerhetsavstånd från golfbanan. Mindre delar av lokalgator kommer på tre platser att hamna innanför säkerhetsavstånd från golfbanan (se kartmaterial nedan). Med planlagd kvartersmark för bostäder söder om Kämstavägen samt väster om Kämstavägen i planens norra del byggs en tydlig konflikt in mellan användningarna bostäder och golfverksamhet. Vit tee (utslag) på hål 14 kan flyttas norrut.



Kartmaterial som illustrerar hur säkerhetsavstånd till bostäder från golfhål har beräknats för hål 15 genom 92/15-metoden. Bildkälla: Vidbynäs golf.



Kartmaterial som illustrerar beräknade säkerhetsavstånd från de sex hålen på norra banan som angränsar till planområdet till bostäder (gult) med 92/15-metoden.

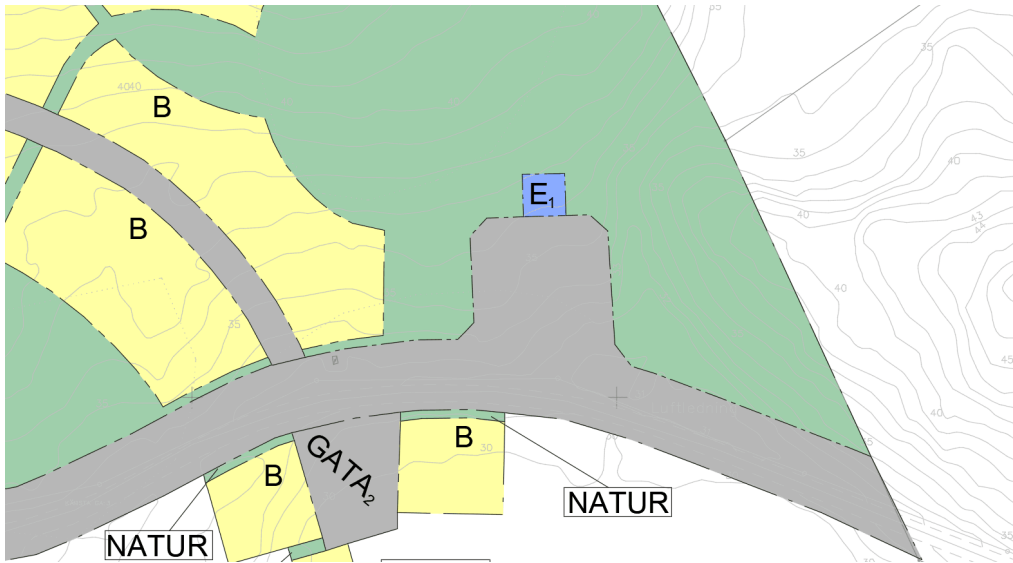
## **Teknik**

I detta avsnitt beskrivs befintlig tekniska förutsättningar som är relevant för detaljplanen.

### **Transformatorbyggnad**

Det finns en befintlig transformatorbyggnad i planområdets östra del, norr om den befintliga grusvägen, som kommer hamna inom den kommande huvudgatan och som därför behöver flyttas. Befintlig transformatorbyggnad och föreslagen ny plats, planlagd som kvartersmark teknisk anläggning (E1), syns i bilden nedan. Kvartersmark för transformatorbyggnaden placeras 32 meter från kvartersmark bostäder. Reserverad yta för E1 är 10 x 10 meter.





Kartbild över befintlig transformatorbyggnad och föreslagen ny plats (E1).

## ***Service***

I detta avsnitt beskrivs befintlig samhällsservice som är relevant för detaljplanen.

### ***Service***

Planområdet är lokaliserat cirka 3,5 kilometer (fågelväg) norr om Nykvarns Centrum där järnvägsstation, kommersiell handel, bibliotek, vård, omsorg, skola, förskola och kommunhuset finns. Det är cirka 1,5 km fågelvägen till närmaste busshållplats Turinge kyrka för busslinje 780 (Nykvarn-Södertälje C). Eftersom det är längre än 3 km till närmaste skola skulle grundskolebarn behöva få busskort för sina resor till och från skolan.

## ***Sociala***

I detta avsnitt beskrivs planeringsförutsättningar som handlar om de sociala förutsättningarna i området.

### ***Sociala***

Baserat på antagandet att varje bostad har två barn och 2,5 barn kan en fördelning av förskolebarn (30%) och grundskolebarn (70%) göras. Om det byggs 250 villor kan det antas flytta in 500 vuxna och 625 barn till planområdet, varav 188 är förskolebarn och 437 är grundskolebarn. För att bidra till god hälsa och god tillgång till gemenskapsytor har en lekplats samt större allmänna naturområden planlagts.



# ***Konsekvenser***

I detta kapitel redovisas detaljplanens konsekvenser.

## ***Mellankommunala frågor***

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte medför konsekvenser som berör andra kommuner än kommunen som upprättar detaljplanen. Anledningen är att planområdet inte omfattas av planeringsförutsättningar som berör en eller flera andra kommuner. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

## ***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. Detaljplanen kan medföra en positiv effekt för rekreation och hälsa tack vare att tillgängligheten till området kommer att öka. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

## ***Riksintresse***

I detta avsnitt beskrivs hur riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken påverkas av detaljplanen.

### ***Trafik kommunikation***

Kommunen bedömer att den framtida köbildningen inte påtagligt försvårar tillkomsten eller utnyttjandet av E20. En cirkulationsplats eller en korsningslösning med trafiksignaler är föreslagna åtgärder i trafikanalysen (Atkins, 2022-12-12) för den befintliga korsningen vid Trafikplats Nykvarn. Någon åtgärd behövs för att kunna hantera ökade trafikflöden med framtida köbildningar år 2040. Det behövs fortsatta diskussioner med Trafikverket om åtgärder för korsningen utifrån resultatet från trafikanalysen. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

### ***Rörligt friluftsliv***

Kommunen bedömer att riksintresset inte påverkas negativt av detaljplanens genomförande även om trafiken förbi Vidbynäs golfklubb till och från planområdet ökar. Huvudvägen till planområdet förbi golfklubben och eventuell framtida busshållplats kan



även anses bidra till att tillgängliggöra och främja det rörliga friluftslivet i området. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

## ***Miljö kvalitetsnormer***

I detta avsnitt beskrivs hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka möjligheten att följa miljö kvalitetsnormer.

### ***Vatten***

En dagvatten- och skyfallsutredning kan tas fram efter samråd som bland annat utreder miljö kvalitetsnormer för recipienten. Om markavvattning skulle bli aktuellt krävs dispens och tillstånd för detta av Länsstyrelsen. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

### ***Buller***

Genom att tillämpa de regleringar som beskrivs i kapitel Planeringsförutsättningar kan planförslaget uppfylla riktvärden för buller vid fasad och utomhus. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

### ***Luft***

Planförslaget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer för buller eftersom området idag uppfyller miljö kvalitetsnormer med goda marginaler. Miljö kvalitetsnormer för luft i planområdet får inte överskridas till följd av detaljplanens genomförande. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

## ***Hälsa och säkerhet***

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser för människors hälsa och säkerhet till följd av detaljplanen och dess genomförande.

### ***Risk för översvämning***

En dagvatten- och skyfallsutredning kan tas fram efter samråd som bland annat ska utreda risk för översvämningar från skyfall till följd av detaljplanens genomförande samt hur översvämningar ska hanteras. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

### ***Omgivningsbuller***

Genom att tillämpa de regleringar som beskrivs i kapitel Planeringsförutsättningar kan planförslaget uppfylla riktvärden för buller vid fasad och utomhus. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.



### ***Risk för erosion, skred och ras***

Planförslaget kan påverka riskbilden för erosion, skred och ras, vilket kommer tydliggöras i en geoteknisk utredning som kan tas fram efter samråd.

### ***Risk för olyckor***

Kommunen bedömer att det inte finns behov av någon riskutredning. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

## ***Miljö***

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser relaterade till miljöfrågor.

### ***Miljöbedömning***

I en initial miljöundersökning bedömde kommunen enligt 6 kap. 5-6 §§ miljöbalken att detaljplanens genomförande i det tilltänkta planområdet inte kunde antas medföra betydande miljöpåverkan. Efter tidigt samråd med Länsstyrelsen bedömde kommunen att betydande miljöpåverkan av detaljplanens genomförande inte kunde uteslutas, i enlighet med Länsstyrelsens samrådsyttrande. Anledningen är natur- och kulturvärden samt att detaljplanen avviker från regionplan RUF5 2050 och kommunens överstiksplan.

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

Kommunstyrelsens beslutade 2023-04-04 § xxx att detaljplanen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning ska tas fram.

### ***Miljökonsekvensbeskrivning***

En miljökonsekvensbeskrivning (Ensucon, 2023-02-21) har tagits fram och uppdraget utformades enligt Länsstyrelsens yttrande under avgränsningssamråd. För att kunna uppnå samma antal bostäder som i planförslaget framgår från miljökonsekvensutredningen (Ensucon, 2023-02-21) att flera utredda lokaliseringalternativ skulle behöva exploateras samtidigt. Detaljplanen bedöms i miljökonsekvensbeskrivningen medföra en stor negativ konsekvens för kulturmiljön och en måttlig negativ konsekvens för naturmiljön. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

### ***Dagvatten***

Planförslaget kan påverka dagvattenflöden och föroreningsbelastning, vilket kan tydliggöras i en dagvatten- och skyfallsutredning som kan tas fram efter samråd. Risker samt åtgärder för att hantera dagvatten med hänsyn till våtmarken och anläggandet av dagvattendammar kan behöva tydliggöras i en utredning. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.



## ***Strandskydd***

Kommunens bedömning är att befintligt strandskydd kommer inte kommer att upphävas. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

## ***Natur***

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser av detaljplanen relaterade till landskap, djurliv och grönska.

### ***Grönområde***

Mark med några identifierade naturvärdesobjekt tas i anspråk i planförslaget för bebyggelse av bostäder och gator. Samtidigt bevaras större allmänna grönområden. Även mark med identifierade ekologiska spridningssamband och möjliga spridningsvägar för groddjur tas i anspråk. Läs mer under kapitel Beskrivning av detaljplanen.

### ***Landskapsbild***

Ett obebyggt skogsområdet exploateras för bostäder, men genom att undvika sprängningar och genom att behålla naturmark bedöms landskapet inte påverkas påtagligt.

### ***Naturresevat***

Planförslaget medför inga negativa konsekvenser på naturresevat.

## ***Trafik***

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser som rör trafik.

### ***Motortrafik***

Enligt trafikanalysen (Atkins, 2022-12-12) inträffar maxbelastning på huvudvägen under vardagseftermiddagar. Maximala köer på huvudvägen under vardagseftermiddagar år 2040 kan bli cirka 19 meter, vilket motsvarar cirka 5 bilar. Under förmiddagens maxtimme kan den maximala köbildningen på huvudvägen år 2040 bli cirka 16, vilket motsvarar cirka 4 bilar. Om det vid enstaka tillfällen uppstår längre köer bedöms det inte uppstå några trafiksäkerhetsmässigt negativa effekter. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar.

### ***Gång- och cykeltrafik***

En separerad gång- och cykelväg kommer att anläggas längs med huvudvägen inom området som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen i den biotopsskyddade allén. Gång- och cykelvägen i allén kommer bevaras. Läs mer under kapitel Beskrivning av detaljplanen.





## ***Sociala***

I detta avsnitt beskrivs sociala konsekvenser till följd av detaljplanen och dess genomförande.

### ***Barn***

Efter samråd kan en utredning av detaljplanens konsekvenser för barn tas fram.

### ***Jämlikhet***

Planförslaget innebär småhus med äganderätt som primär boendeform. Planområdet är lokaliserat cirka 3,5 kilometer (fågelväg) norr om Nykvarns Centrum där kommunal service finns (läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar). Området kommer ha goda gång- och cykelvägsförbindelser till tätorten, vilket är positivt ur ett jämlikhetsperspektiv.

## ***Fastigheter och rättigheter***

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser för fastigheter och rättigheter.

### ***Fastigheter***

Idag omfattas planområdet till största delen av fastighet Vidbynäs 1:19. Delar av fastigheterna Vidbynäs 1:18, 1:17, 1:20 samt delar av gemensamhetsanläggningarna Vidbynäs ga:2 och Kämsta ga:3 kommer bli en del av kommande huvudgata. Del av Kämsta ga:3 kommer utgöra en del av kommande lokalgata, och del av Vidbynäs 1:18 kommer utgöra en del av kommande gång- och cykelväg. Läs mer under kapitel Genomförandefrågor.

### ***Rättigheter***

Allmän plats huvudgata, gång- och cykelväg samt lokalgata ska fastighetsregleras över till kommunen. Allmän plats natur ska fastighetsregleras över till en samfällighet som ska skapas och som kommer ha huvudmannaskap. Läs mer under kapitel Genomförandefrågor.



# ***Genomförandefrågor***

I detta kapitel beskrivs de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Även vilka andra fastigheter som berörs av planen beskrivs.

## ***Mark- och utrymmesförvärv***

I detta avsnitt beskrivs sådant som rör förvärv av mark och andra utrymmen som behöver göras för att detaljplanen ska gå att genomföra.

### ***Mark- och utrymmesförvärv***

Exploatören ansvarar för och bekostar ansökan om fastighetsbildning hos Lantmäteriet. Exploatören står för förrättningskostnaderna samt för ersättningar till följd av fastighetsrättsliga åtgärder. I samband med bildningen av nya fastigheter ska gemensamhetsanläggningar bildas för fastigheternas gemensamma behov, vilket exploatören bekostar och ansvarar för. Fastighetsbildning och bildning av gemensamhetsanläggningar ska göras efter att detaljplanen vunnit laga kraft eller inom en viss tid.

### ***Rätt och skyldighet inlösen, huvudman***

Exploatören ansvarar för att allmän plats huvudgata och allmän plats lokalgata fastighetsregleras över till kommunens fastighet och utan ersättning. Exploatören ansvarar även för att allmän plats natur fastighetsregleras över till den samfällighet som ska skapas och som kommer ha huvudmannaskap över naturmarken. Vidare utredningar kan behöva göras längre fram.

## ***Fastighetsrättsliga frågor***

I detta avsnitt beskrivs sådant som berör fastighetsrättsliga frågor, i första hand fastighetsindelning och rättigheter så som servitut och ledningsrätter.

### ***Rättigheter***

En gemensamhetsanläggning (samfällighet) behöver bildas i enlighet med anläggningslagen (1973:1149) med de kommande fastighetsägarna i planområdet som ansvarar för allmän plats natur inom området. Genom bildandet av gemensamhetsanläggningen säkerställs att denna del av detaljplanen genomförs.

Servitut kommer behöva upprättas på grannfastigheter för de fastigheter vars huvudbyggnad uppförs i fastighetsgräns mot granne och på naturmark för de fastigheter



vars huvudbyggnad uppförs i fastighetsgräns mot naturmark (se Beskrivning av detaljplanen).

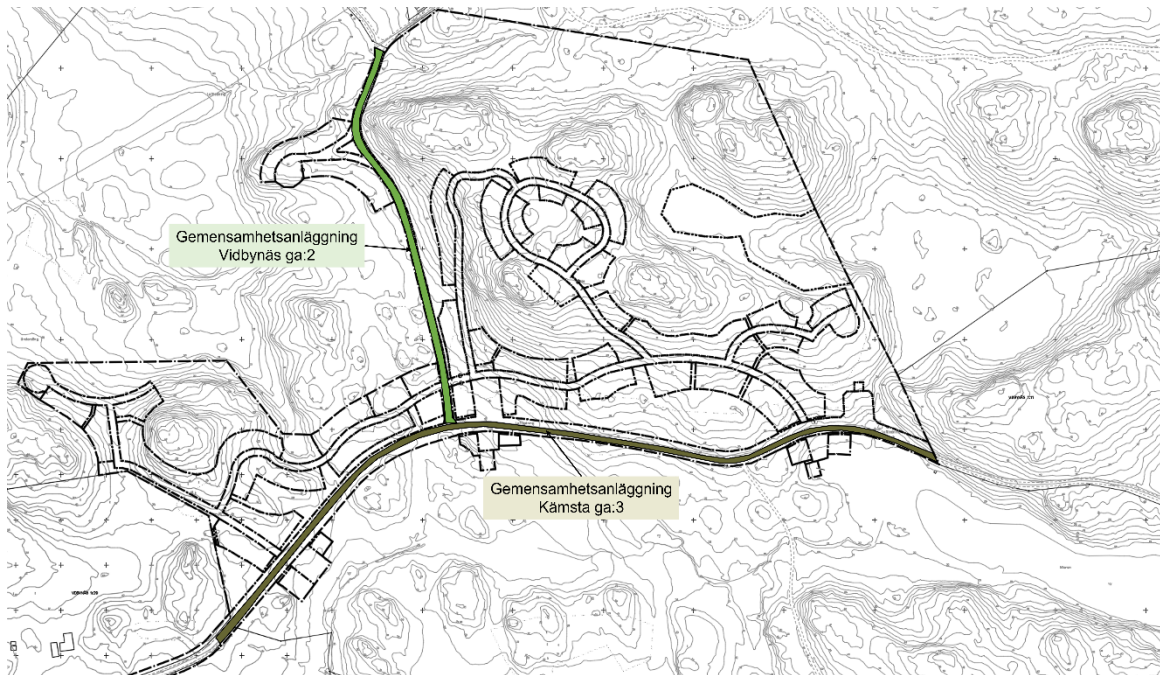
### **Förändrad fastighetsindelning**

Fastighetsbildningar kommer att ske utifrån detaljplanens förslag på markanvändning. I samband med bildningen av nya fastigheter ska gemensahetsanläggningar bildas för fastigheternas gemensamma behov.

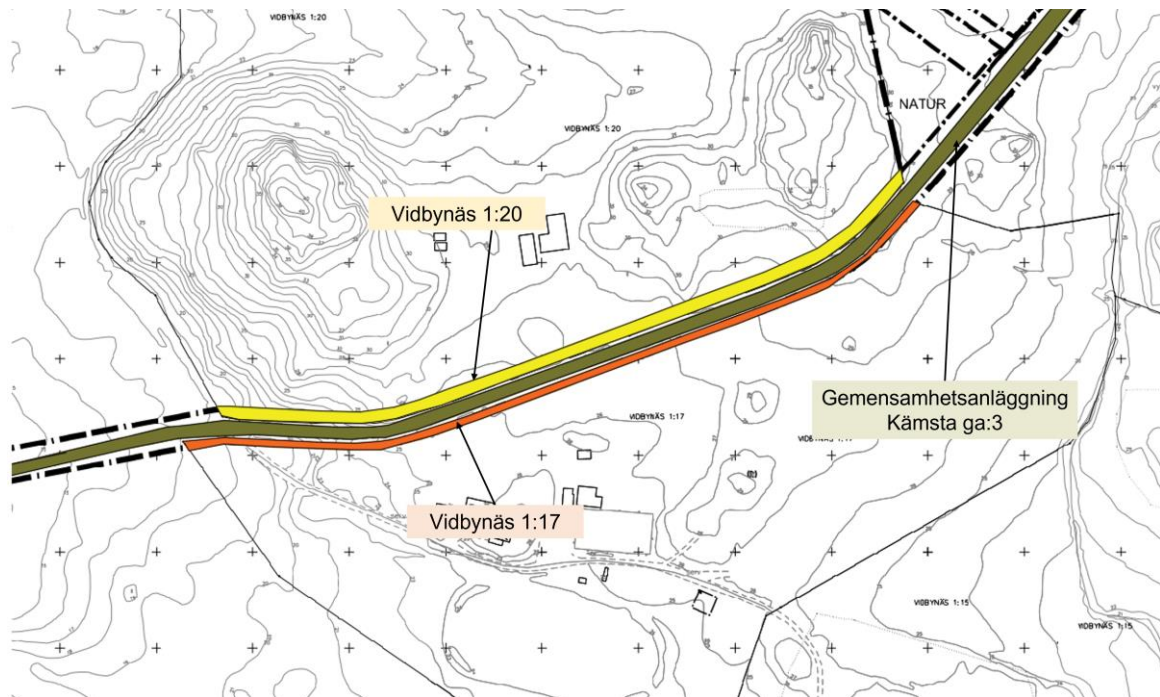
Allmän plats natur regleras till samfällighet med enskilt huvudmannaskap. Allmän plats huvudgata och allmän plats lokalgata ska fastighetsregleras över till kommunens fastighet utan ersättning. Idag omfattas planområdet till största delen av fastighet Vidbynäs 1:19, men delar av fastigheterna Vidbynäs 1:18, Vidbynäs 1:17, Vidbynäs 1:20, Vidbynäs 1:60, Vidbynäs 1:11 samt delar av gemensamhetsanläggningarna Vidbynäs ga:2 och Kämsta ga:3 kommer påverkas. Fastigheten Vidbynäs 1:15 kommer inte påverkas eftersom servitutet kommer finnas kvar. Nykvarns kommun äger Vidbynäs 1:11, och del av fastigheten Vidbynäs 1:11 kommer utgöra del av kommande lokalgata. Ägarförhållanden, befintlig användning, planerade förändringar och konsekvenser för samtliga berörda fastigheter redovisas i tabellen nedan:

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Ägare</b>	<b>Nuvarande användning</b>	<b>Förändringar och konsekvenser</b>
Vidbynäs 1:19	Exploatör	Golfändamål enligt gällande detaljplan, men består idag av obebyggd mark och en ensild grusväg.	Marken kommer få användningen kvartersmark bostäder, allmän plats natur, allmän plats huvudgata samt allmän plats lokalgata och kvartersmark teknisk anläggning.
Vidbynäs 1:60	Exploatör	Befintlig enskild väg till detaljplaneområdet del av Vidbynäs 1:19, NO "vita byn".	Del av fastigheten kommer omfattas av kommande huvudgata.
Vidbynäs 1:11	Nykvarns kommun	Obebyggd naturmark utanför detaljplanlagt område.	Del av fastigheten kommer omfattas av kommande lokalgata.
Vidbynäs 1:18	Privat ägd	Hotell och konferens enligt gällande detaljplan del av Vidbynäs 1:11 m.fl. antagen 2003-01-10.	Del av fastigheten kommer omfattas av kommande lokalgata.
Vidbynäs 1:17	Privat ägd	Hästverksamhet enligt gällande detaljplan (0140-P40/06-10).	Del av fastigheten kommer omfattas av kommande lokalgata.
Vidbynäs 1:20	Privat ägd	Hästverksamhet enligt gällande detaljplan (0140-P40/06-10).	Del av fastigheten kommer omfattas av kommande lokalgata.
Vidbynäs 1:15	Privat ägd	Hästverksamhet enligt gällande detaljplan (0140-P40/06-10).	Ingen förändring, befintligt servitut kommer kvarstå.
Gemensamhetsanläggning Vidbynäs Ga:2	Samfällighet	Enskild grusväg	Del av fastigheten kommer omfattas av kommande lokalgata.
Gemensamhetsanläggning Kämsta Ga:3	Samfällighet	Enskild grusväg	Del av fastigheten kommer omfattas av kommande lokalgata.

Figur 1: Tabell som tydliggör konsekvenserna ägarförhållanden, befintlig användning, planerade förändringar och konsekvenser för samtliga berörda fastigheter och samfälligheter.

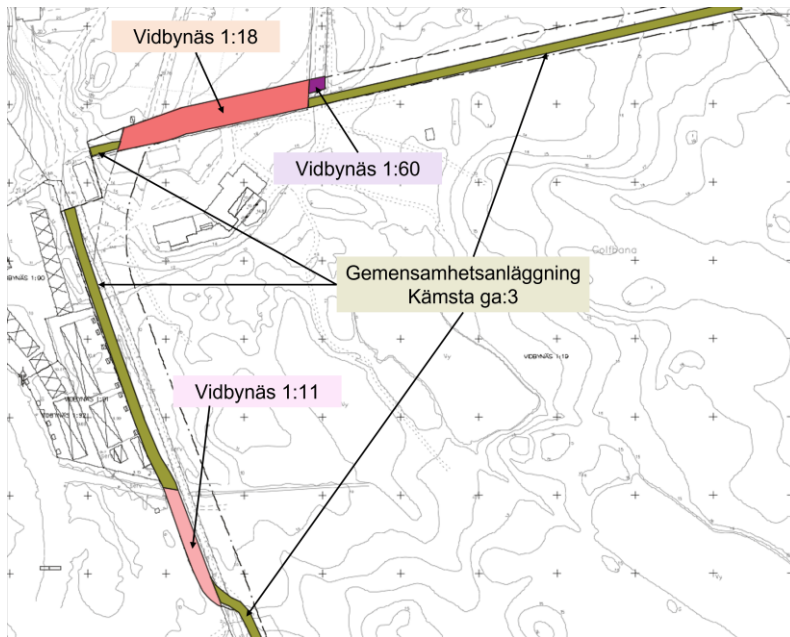


Figur 2: Del av gemensamhetsanläggningen Kämsta ga:3 kommer bli en del av kommande huvudgata och del av gemensamhetsanläggningen Vidbynäs ga:2 kommer bli en del av kommande lokalgata.



Delar av fastigheterna Vidbynäs 1:17, Vidbynäs 1:20 samt del av gemensamhetsanläggningarna Kämsta ga:3 kommer bli en del av kommande huvudgata.





Delar av fastigheterna Vidbynäs 1:18, Vidbynäs 1:60, Vidbynäs 1:11 samt del av gemensamhetsanläggningarna Kämsta ga:3 kommer bli en del av kommande huvudgata.

## ***Tekniska frågor***

I detta avsnitt beskrivs de delar av genomförandet av detaljplanen som avser anläggningar och infrastruktur av teknisk karaktär inklusive projektering av exempelvis allmän plats. Anläggning av infrastruktur ska ske i enlighet med kommunens riktlinjer för teknisk standard.

### ***Tekniska åtgärder***

Dammar för hantering av dagvatten kommer anläggas inom området. Detta kan utredas i en dagvatten- och skyfallsutredning som kan tas fram efter samråd. En geoteknisk utredning kan tas fram efter samråd som bland annat ska bedöma markens lämplighet med hänsyn till befintliga markförhållanden. Läs mer under kapitel Planeringsförutsättningar. Tidplan och utbyggnadsordning för genomförande av allmän plats behöver utredas.

### ***Utbyggnad allmän plats***

Tidplan och utbyggnadsordning för genomförande av allmän plats behöver utredas.

### ***Utbyggnad vatten och avlopp***

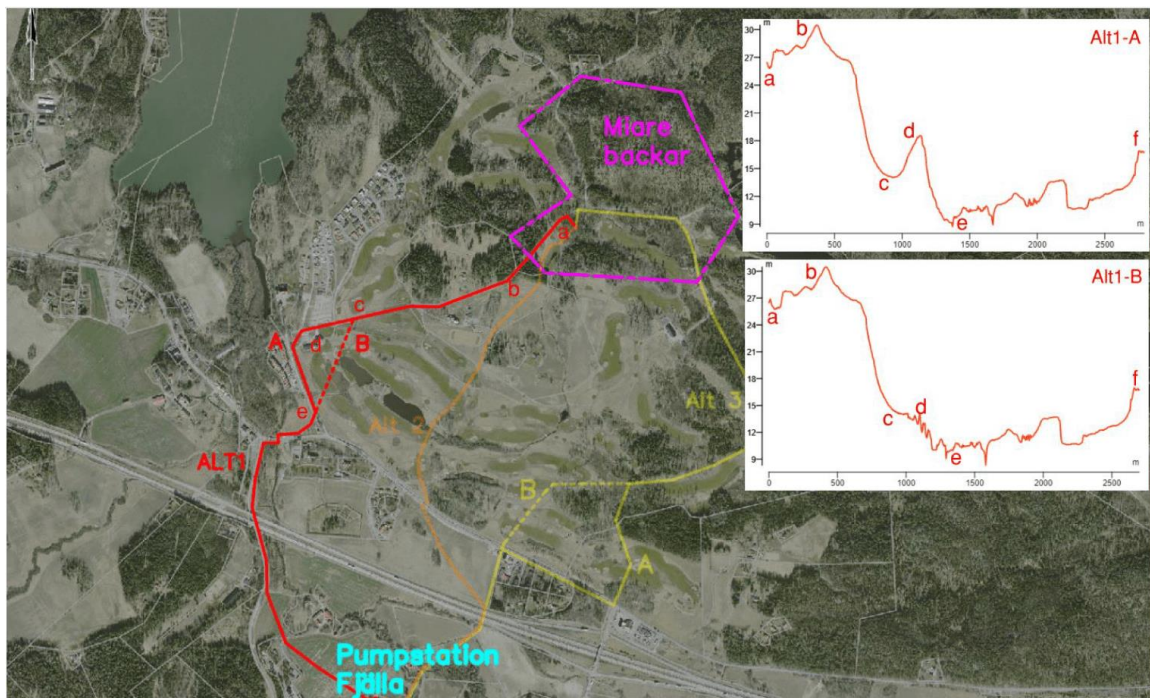
I dagsläget saknas kommunala VA-ledningar till planområdet. Enligt VA-utredningen (Systra, 2022-11-22) bedöms kommunens närmaste VA-ledningar i Vidbynäs inte ha kapacitet att ansluta Miare backar. En ny anslutning till kommunens huvudledning behövs och pumpstationen i Fjälla har identifierats som den mest lämpliga punkten att ansluta spill- och dricksvatten till det befintliga VA-systemet.





Dricksvatten och spillvatten planeras att läggas i samma ledningsgrav. För dricksvatten kommer tryckstegring krävas för att tillräckligt tryck ska fås i Miare backar. Eftersom det inte är möjligt att uppnå självfall på hela sträckan kommer det krävas pumpning av spillvatten. På grund av höjdskillnader kommer tryckstegring behövas för att dricksvattenförsörjning ska kunna lösas till området.

Alternativa sträckor 1A eller 1B bedöms som mest lämpliga för att lösa VA till planområdet:



Kartmaterial över alternativ på dragning av VA från VA-utredning (Systra, 2022-11-22). Alternativ A1 eller 1B bedöms som mest lämpliga.

## ***Ekonomiska frågor***

I detta avsnitt beskrivs frågor av ekonomisk karaktär som har inverkan på genomförandet av detaljplanen och dess fortsatta förvaltning. I avsnittet redogörs även en beskrivning av ekonomiskt ansvar för olika delar av genomförandet.

### ***Planekonomisk bedömning***

Eventuella kostnader för anläggande och iordningställande av fysiska anläggningar inom såväl allmän plats som kvartersmark, t.ex. gator, gång- och cykelbana, flytt av transformatorbyggnad, nya ledningar, flytt av ledningar, grön- och naturområden, hantering av dagvatten, svackdiken, stabilisering av mark m.m. ska bekostas av exploitören och ska regleras i ett exploateringsavtal.



Ett VA-avtal med kommunens VA-förvaltning kan tillkomma. Eventuella avgifter för VA-anslutningar bekostas av exploitören eller av kommande markägare.

### ***Gatukostnader***

Eventuella gatukostnader för anläggande och iordningställande av gator, både huvudgata och lokalgator, bekostas av exploitören.

### ***Drift allmän plats***

Driftkostnader för allmän plats huvudgata och allmän plats lokalgata ligger hos kommunen.

### ***Drift vatten och avlopp***

För de kommunala vatten- och avloppsledningarna, inklusive dagvattenledningar och -anläggningar, blir huvudmannskapet kommunalt. Driftkostnaderna för vatten och avlopp ligger hos kommunen.

### ***Gemensamhetsanläggningar och rättigheter***

Eventuella kostnader för fastighetsbildning genom exempelvis lantmäteriförrättning eller avtal ska bekostas av exploitören. Kostnader till följd av fastighetsrättsliga åtgärder såsom marköverföring, upplåtelse av servitut, ledningsrätter, gemensamhetsanläggningar eller inträde i gemensamhetsanläggningar bekostas av exploitören.

### ***Planavgift***

Planavgift tas ut under handläggning av detaljplanen fram till laga kraft. Ingen planavgift tas ut i samband med exploateringen av området.

### ***Ersättningsanspråk***

Exploitören bekostar eventuella förrättningskostnader samt eventuella ersättningar till följd av fastighetsrättsliga åtgärder såsom marköverföring, upplåtelse av servitut, ledningsrätter gemensamhetsanläggningar eller inträde i gemensamhetsanläggningar.

### ***Inlösen***

Exploitören ansvarar för och bekostar att allmän plats huvudgata och lokalgator fastighetsregleras över till kommunens fastighet samt att allmän plats natur och fastighetsregleras över till den samfällighet som ska skapas och som kommer ha huvudmannskap

## ***Organisatoriska frågor***

I detta avsnitt beskrivs hur genomförandet av detaljplanen är organiserat, bland annat beskrivs frågor kring ansvar för genomförandet, avtal och tidsramar.



### ***Plankostnadsavtal***

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Nykvarns kommun planavdelning och exploatören Vidbynäs Anläggning AB.

### ***Exploateringsavtal***

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören undertecknats vilket reglerar kostnad- och ansvarsfördelningen som gäller för genomförandet av detaljplanen. Exploateringsavtalet ska bland annat reglera att exploatören står för exploateringskostnaderna, d.v.s. kostnaden för:

- Utbyggnaden av lokalgator inkl. belysning och huvudgata inkl. svackike, gång- och cykelbana och belysning
- Anläggningen och iordningsställande av all naturmark inklusive dagvattendammar och lekplats
- Flytt av teknisk anläggning transformatorbyggnad
- Utbyggnaden av åtgärder på korsningen på Gamla Strängnäsvägen vid Trafikplats Nykvarn

### ***Bygglov***

Bygglovsavgifter kommer tas ut i enlighet med gällande taxa vid bygglovsprövning.

### ***Tidsplan***

Genomförandetiden för detaljplanen som helhet är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Om detaljplanen behöver genomföras i etapper kommer det behöva utredas.

### ***Kulturvärden***

I detta avsnitt beskrivs hur kulturvärden hanteras när planen genomförs.

### ***Rivningsförbud***

Planen omfattas inte av rivningsförbud.

### ***Bevarandekrav***

Planen omfattas inte av bevarandekrav.

### ***Prövning enligt annan lagstiftning***

Inga prövningar har genomförts eller kommer behöva genomföras enligt andra lagstiftningar.

## ***Kontakta oss***

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



**NYKVARN  
KOMMUN**

---