

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Bergshammar 13:1

Nya Svalsta, Etapp2 , Nyköping



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Upprättad 2020-05-05
Reviderad 2020-10-07

Antagen av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2020-10-27§126
Laga kraft 2020-11-25

Innehåll

NYKÖPINGS KOMMUN	1
Detaljplan för Bergshammar 13:1	1
Nya Svalsta, Etapp2 , Nyköping	1
Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	4
Plandata	4
Läge, areal och omfattning	4
Markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer och program	5
Befintliga detaljplaner	5
Områdesbestämmelser och förordnanden	6
Riksintressen	6
Fornlämningar	6
Kommunala beslut	7
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan	7
Förutsättningar och förändringar	8
Landskapsbild	8
Bebyggelse	9
Planförslag	9
Offentliga och kommersiell service	11
Natur och grönstruktur	11
Miljöförhållanden	12
Miljökvalitetsnormer	12
Förorenad mark	13
Radon	13
Geotekniska förhållanden	13
Trafikbuller	14
Sociala frågor	15

Tillgänglighet	15
Trygghet och jämställdhet	15
Barnperspektiv	15
Tekniska förutsättningar.....	15
Vatten och avlopp	15
Värme	15
Avfall.....	15
El, tele och Fiber	15
Dagvatten	16
Kommunikationer	17
Kollektivtrafik	17
Parkering.....	17
Gator och vägar	17
Gång och cykel.....	18
Genomförande	18
Organisatoriska frågor	18
Tidplan	18
Genomförandetid	18
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	18
Namnsättning	18
Avtal.....	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor.....	19
Tekniska frågor.....	20
Utredningar	20
Konsekvenser av planens genomförande	20
Miljökonsekvenser	20
Konsekvenser för fastighetsägare och andra sakägare	21
Sociala konsekvenser	22
Revidering	22
Medverkande i planarbetet.....	23

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nya bostäder i form av villatomter, radhus och flerbostadshus i högst två våningar.

Planens huvuddrag är att planlägga för ca 22 nya villatomter som är placerade runt en lokalgata och en allmän grönyta mitt i området. Planen medger även 20 radhus och flerfamiljshus om 2 våningar i planens norra och östra delar. I det kvarter som ligger i det sydöstra hörnet tillåts även att byggas flerbostadshus i två våningar. Inom det kvarteret bedöms ca 10 - 12 lägenheter kunna uppföras. Planens idé är att vara flexibel för att kunna möjliggöra olika typer av bostäder i planområdets norra och östra kvarter.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

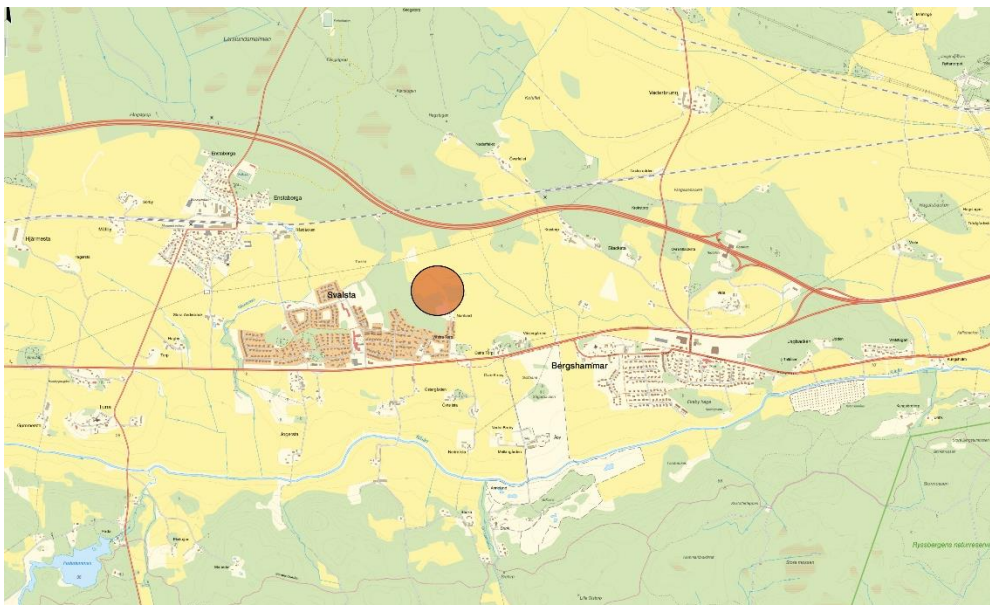
För att tillgodose det väsentliga intresset bostadsbebyggelse måste en mindre del jordbruksmark tas i anspråk. Aktuellt planområde innefattar en liten del jordbruksmark, ca 600 kvm, och ligger i nära anslutning till redan ianspråktagen mark och befintlig infrastruktur. En alternativ lokalisering med goda förutsättningar för infrastruktur som inte tar annan jordbruksmark i anspråk finns ej.

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget i östra delen av Svalsta samhälle. Området avgränsas i söder av befintlig villabebyggelse inom nya Svalsta, i väster av kommunens skog med sin skolskog. I norr och öster avgränsas området av åkrar. Arealen är ca 4,6 ha.



Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheten Bergshammar 13:1 som är i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. Området är inte utpekad för något särskilt ändamål men den fördjupade översiktsplanen anger att de obebyggda områdena mellan Bergshammar, Svalsta och Enstaberga tills vidare bör behållas och att möjlighet att komplettera bebyggelsen med nya flerbostadshus bör prövas i samtliga tre områden.

Den fördjupade översiktsplanen anger att ny sammanhållen bebyggelse bör placeras där förutsättningarna är goda att till rimliga kostnader ordna service, acceptabel trafikförsörjning och goda VA-lösningar. Stor hänsyn ska tas till platsens natur- och kulturvärden samt till friluftslivets intressen. Byggnader ska anpassas till landskapsbild och omgivande bebyggelse.

Planförslaget bedöms överensstämma med Den fördjupade översiktsplanen inriktning då de obebyggda områdena mellan Svalsta och Bergshammar behålls och de allmänna placeringsinriktningarna uppfylls.

Befintliga detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. Södra delen av planområdet angränsar till gällande detaljplan: P08-12 "Detaljplan för del Bergshammar 13:1, Svalsta, Nyköpings kommun". Antagen av Kommunfullmäktige 2007-06-12 § 81 med lagakraftdatum: 2008-05-15. Genomförandetiden går ut 2023-05-15.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Riksintressen

Ungefär halva planområdet berörs av Riksintresse för Kulturmiljövården.

Riksintresset heter D55 Kiladalen. Riksintressets motiv:
Odlingslandskap som speglar en rik och varierad bebyggelseutveckling från och med bronsåldern (Fornlämningsmiljö, Bymiljö, Kyrkomiljö, Bruksmiljö).

Uttryck för riksintresset:

Små, mestadels av skiften upplösta byar. Sockenkyrkor med prästgårdar och skolor, 1600 talsvägsträckning med runstenar och Berga - Tuna säteri med arbetarbostäder. Flera bronsåldersboplatser, hällristningar samt rösen och stensättningar. Lämningar efter styckebruk.

Tätorten Svalsta är exkluderad ur riksintresset då orten "saknar koppling till motiven för detta". Detaljplanen berör riksintressets motiv "Odlingslandskap". Bedömningen är att detaljplanen inte medför någon påtaglig skada på några av riksintressets uttryck.

Med anledning av riksintresset har en kulturmiljöanalys gjorts av Wilund arkitekter och antikvarier AB. Bedömningen om påverkan på riksintresset är att om detaljplanen förses med bestämmelser som reglerar den nya bebyggelsens höjd och material så kommer detaljplanen inte att utgöra någon påtaglig skada på riksintresset. Detaljplanen bedöms då även vara hänsynsfull mot stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Fornlämningar

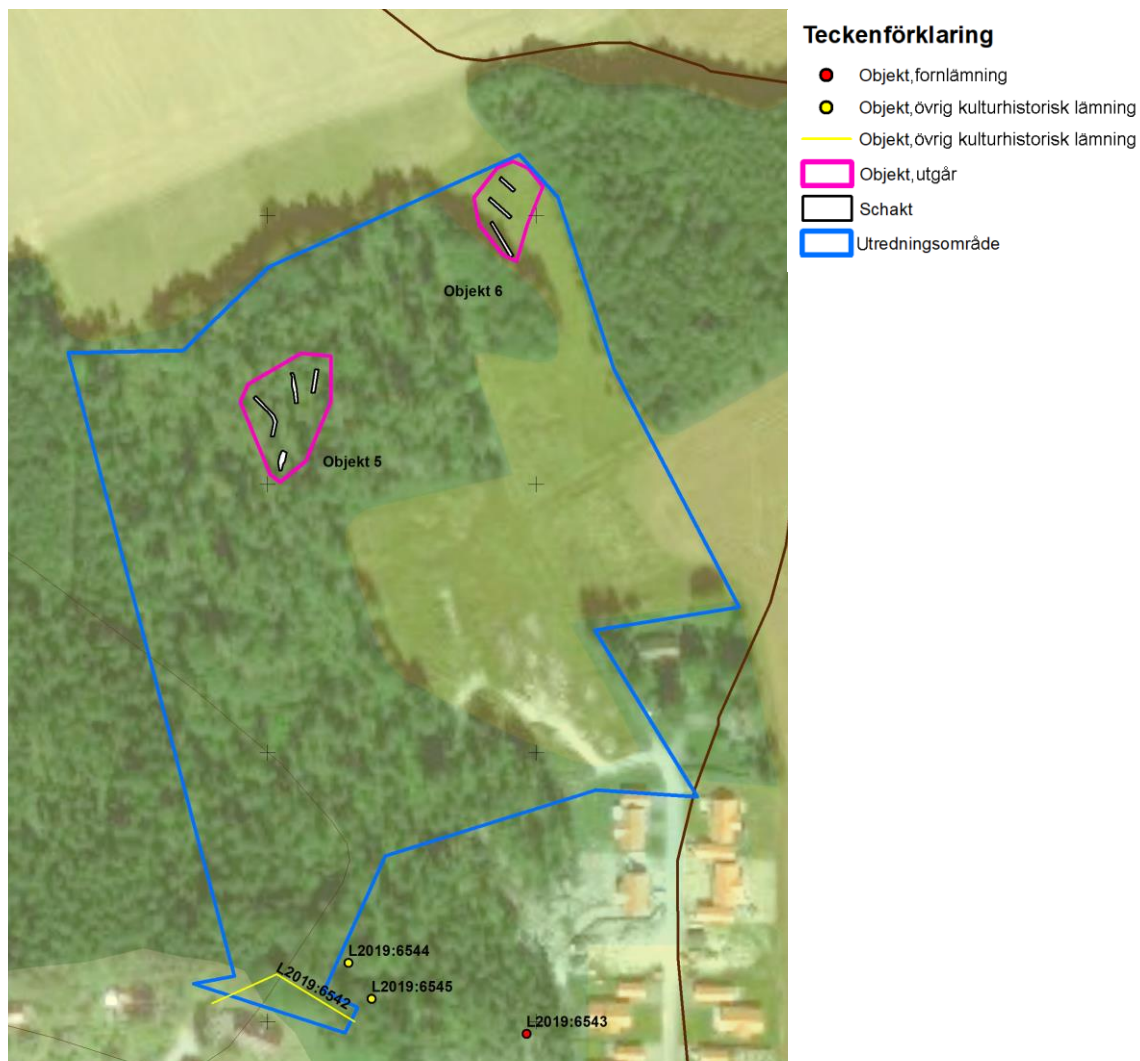
Området är rikt på fornlämningar och en utredning har utförts av Sörmlands Arkeologi AB.

Vid utredningen påträffades sammanlagt sex objekt. Av dessa ligger fyra helt eller delvis inom planområdet.

Inom utredningsområdets norra del kunde två möjliga fornlämningar i form av boplatslägen pekas ut (objekt 5 & 6). Vid den efterföljande sökschaktningen framkom emellertid inget av antikvariskt intresse.

Inom och anslutning till utredningsområdets södra del framkom tre övriga kulturhistoriska lämningar. En består av en färdväg i form av en fint stensatt vägbank (L2019:6542). Vägbanken har utgjort en del av tillfartsvägen till bebyggelsen vid Västra Torp och kan som tidigast beläggas via Häradskartan från sekelskiftet 1800/1900-talet.

De övriga objekten utgörs av två husgrunder. Den ena är delvis belägen innanför planområdet och består av en cirka 40 meter lång ladgrund uppbyggd av sten (L2019:6544). Ladan har troligen tillhört Västra Torp och finns utmarkerad på Häradskartan. Den andra ligger strax söder om ladgrunden utanför planområdet. Bebyggelselämningen består av en igenfylld källargrund (L2019:6545) av kallmurad huggen och spräckt sten.



Bilden visar de objekt som påträffades vid den arkeologiska utredningen, fyra av dessa ligger helt eller delvis inom planområdet.

Den kulturhistoriska lämningen L2019:6542 ligger inom planområdet men inom markanvändningen naturmark och bedöms därmed inte bli påverkad. Övriga lämningar ligger utanför planområdet.

Kommunala beslut

Kiladalenhus AB har ansökt om planbesked för att upprätta en detaljplan för del av fastigheten Bergshammar 13:1 i syfte att planlägga området för bostäder, nya Svalsta etapp 2.

Bygg- och tekniknämnden har 2018-08-28 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Bergshammar 13:1.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

De aspekter som behöver belysas särskilt i planen är följande:

- Dagvatten
- Riksintresse för kulturmiljö

Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta beroende på dess påverkan på riksintresse kulturmiljö. Detta behöver utredas vidare. Länsstyrelsen bedömer att en MKB behöver tas fram. Alternativt kan en kulturmiljöanalys göras. Oavsett typ av underlag är det viktigt att utreda alternativ, till exempel vad gäller placering, volymer och gestaltning. MKB eller kulturmiljöanalys bör beskriva planförslagets påverkan på riksintresset och landskapsbilden med siktlinjer. Volymstudier och gestaltungsförslag bör tas fram.

Eftersom planförslaget i övrigt inte bedöms medföra någon risk för betydande miljöpåverkan har en kulturmiljöanalys tagits fram istället för en Miljökonsekvensbeskrivning.

Förutsättningar och förändringar

Landskapsbild

Planområdet ligger på kanten till Kiladalen och ligger inbäddat i skogskanten på gränsen mot öppnare fält i norr och öster. I väster och söder omgärdas området av uppvuxen skog. Österut finns utblickar bort över det öppna landskapet mot Blacksta. I norr finns även öppna fält och här anas också E4:an med sin trafik.

Förändring

Planförslaget utgör en naturlig fortsättning på samhället Svalsta och kommer att upplevas sammanhängande med området nya Svalsta, som ligger direkt söder om aktuellt planområde. Den kulturmiljöanalys av Wilund arkitekter och antikvarier som tagits fram bedömer påverkan på landskapsbilden på följande sätt: Under förutsättning att skogen inte avverkas så är området endast synligt från öster. Från detta håll kommer den föreslagna bebyggelsen att utgöra fortsättning på den nuvarande bebyggelsen i området Nya Svalsta. Hur stor påverkan på kulturmiljön och riksintressets motiv *odlingslandskap* kommer att få är avhängigt den nya bebyggelsens utformning. Om den nya bebyggelsen utförs i traditionella material och kulörer, t.ex. tegeltak och röda slamfärgade fasader, alternativt i diskreta material såsom grånat trä, så kommer det inte att vara någon negativ påverkan på kulturmiljön på landskapsnivå. Om bebyggelsen ges en visuellt påtaglig utformning som gör att den blir väl synlig från norr så kommer en viss mindre påverkan att ske på kulturmiljön på landskapsnivå.



Bilden visar planförslagets läge i landskapet. Det är framför allt österifrån som den nya bebyggelsen kommer att synas i landskapet.

Bebyggelse

Planområdet är beläget i utkanten av området Svalsta som är ett bostadsområde med i huvudsak villabebyggelse från 1960-70-talet. Området har efter det byggts ut med fler villatomter.

Direkt söder om aktuellt planområde har det under de senaste åren uppförts 38 villor. Området kallas Nya Svalsta och består av friliggande villor i traditionell stil. Denna detaljplan är således en fortsättning på nya Svalsta.

Fastigheten i Norrlund Bergshammar 5:14 ingår inte i planområdet trots rekommendationen i Kulturmiljöanalysen. Skälet är att fastigheten har en annan ägare än resterade del av planområdet.

Planförslag

Planförslaget innebär att Norrlundsvägen förlängs. Runt den nya lokalgatan placeras villatomter. Mitt i området skapas ett kvarter med villatomter samt en gemensam allmänning med lekplats.

På villatomterna tillåts en total byggnadsarea 250 kvadratmeter, det vill säga att både huvudbyggnad och komplementbyggnad såsom garage får tillsammans vara 250 kvadratmeter. Komplementbyggnader tillåts vara högst 50 kvadratmeter.

För villorna tillåts en högsta nockhöjd om 7,5 meter vilket medger två våningar. Tak ska utformas som sadeltak med röda takpannor eller vegetationstak och får varieras mellan 23 - 38 grader. Solceller på taken tillåts. En enhetlig takutformning bidrar till att området kommer kännas som en naturlig

fortsättning på angränsande villaområde. Komplementbyggnader tillåts ha en byggnadshöjd om högst 3 meter.

Husen ska utformas med träfasad och målas i dämpade jordnära kulörer. Färgsättningen ska vara jordnära, dämpad och traditionell i sin framtoning för att smälta in i omgivningen. Detta bidrar till att husen ska upplevas naturliga i landskapet och inte sticka ut för väl. Klara nyanser bör undvikas.



Bilden visar några exempel på fasadkulörer från Nordsjö som kan betraktas som dämpade och jordnära.

Planområdets norra och östra kvarter är flexibelt utformade för att även möjliggöra olika typer av radhus och flerfamiljshus i två plan. Dessa kvarter är valda för att en annan bebyggelse i kvarteren kan rama in området och skapa en inkluderande struktur där radhusen ligger som en naturlig del i området med villor på andra sidan gatan. Utnyttjandegraden i dessa kvarter är 30 % av fastighetsarean vid uppförande av radhus, parhus eller flerfamiljshus. Det vill säga nästan samma utnyttjandegrad som för villatomterna.

Det mindre kvarteret i planområdets sydöstra del har en maximal tillåten nockhöjd på 8,5 meter istället för 7,5 meter som resten av planområdet. Anledningen är att skapa bättre förutsättningar för en byggnation av flerfamiljshus i två plan. Platsen är vald med anledning av att dessa hustyper kräver djupare tomter än traditionella villatomter. Just här finns möjlighet att skapa ett kvarter med tillräckligt bra djup och med rätt storlek för hustypen. Den här platsen bildar också ett eget kvarter, därmed så påverkas inte strukturen och förutsättningarna med lämpliga mått för villatomter i resterande delar av området. Det är med andra ord ingen annan plats inom planområdet som passar lika bra för denna hustyp.

Detaljplanen är utformad för att även möjliggöra villatomter i kvarteren i de norra och östra kvarteren. Bestämmelserna är då likt övriga kvarter, det vill säga en tillåten total byggnadsarea om 250 kvadratmeter, varav komplementbyggnader högst 50 kvadratmeter och minsta fastighetstorlek om 800 kvadratmeter.

Offentliga och kommersiell service

Svalsta är en liten tätort med cirka 1100 invånare. Nödvändig kommersiell service finns i Nyköping, cirka 7-8 kilometer bort. Förskola och skola finns i Svalsta cirka 700 meter bort.

Natur och grönstruktur

En inventering av naturmiljön har utförts av kommunens ekologer. Skogen är gles gammal tallskog med en del stora imponerande träd där lättare gallring har gjorts. Det är stort värde i gamla tallar. Sparas tallarna kan dock boende bli oroliga över att de blåser omkull då det är så höga träd. Många använder skogen och det har bland annat uppförts kojor. I väster angränsar planområdet till ett större kommunalt skogsparti som även används som skolskog. Området i norr avgränsas med en gammal ladgrund i sten, se avsnitt *Fornlämningar*. Inga hotade arter finns inom området. Inom planområdet sparas större områden för park och natur samt gröna kopplingsstråk så att man enkelt kan ta sig till angränsande större naturområde i väster.



Angränsande skog i väster.

Enligt gällande fördjupade översiktsplanen för tätorten och Skavsta ska hänsyn tas till skogsområdets värden. Skogsområdets huvudsakliga värde har bedömts vara för friluftslivets intressen och för de närboendes möjlighet att enkelt röra sig i och igenom skogsområdet. Skogen bidrar till stora upplevelsevärden för de boende och skyddar mot vinden. Planförslaget har utformats för att ge goda förutsättningar att röra sig ut i skogen.

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Ett Dagvatten-PM har tagits fram som beskriver dagvattenhantering, flödesberäkning och föroreningsbelastningen för planområdet.

Exploateringen bedöms inte vara av den omfattningen att miljökvalitetsnormer påverkas i någon nämnvärd riktning. Utförda förorenings- och flödesberäkningar för det dagvatten som exploateringen ger upphov till bedöms inte bidra med någon försämring i recipienten Kilaån.

Enligt beräkningarna görs bedömningen att samtliga modellerade ämnen som uppfyller icke-försämringskravet inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan och därmed inte försvårar förutsättningen att nå MKN i Kilaån.

Ämne	Uppfylls icke-försämringskravet?	När uppfylls kravet? ⁽¹⁾
Fosfor	Nej	-
Kväve	Ja	DS
Bly	Ja	PO
Koppar	Ja	DS
Zink	Ja	DS
Kadmium	Nej	-
Krom	Ja	PO
Nickel	Ja	PO
Kvicksilver	Nej	-
Susp. partiklar	Ja	PO
BaP	Ja	DS

⁽¹⁾ PO: tillräcklig rening erhålls inom planområdet. DS: tillräcklig rening erhålls vid hänsyn till kompletterande rening i dikessystem nedströms planområdet.

Tabellen är en sammanställning från Dagvatten-PM.

Beräknade fosforhalter i dagvattnet från planområdet förväntas öka jämfört med befintlig situations halter samt överstiger uppmätta halter i Kilaån. När hänsyn tas till kompletterande rening i dikessystemet nedströms planområdet visar beräkningsresultatet att fosforhalten förväntas minska till befintlig situations halter och dessutom understiger de uppmätta halterna i Kilaån något. Därför bedöms det att planerad exploatering inte medför betydande miljöpåverkan på kvalitetsfaktorn näringsämnen som ingår i bedömningsgrunderna för ekologisk status.

Av de föroreningar som inte bedöms klara icke-försämringskravet och ingår i de så kallade prioriterade ämnen för bedömning av kemisk ytvattenstatus. Inom bedömningen av Kilaåns kemiska ytvattenstatus har kvicksilver klassats som uppnått ej god status medan kadmium inte har klassats i den senaste förvaltningscykeln. Utifrån beräkningsresultat och aktuella gränsvärden, som återfinns i Dagvatten-PM, bedöms planerad exploatering inte försvåra förutsättningen att uppnå god kemisk status i Kilaån avseende kadmium och kvicksilver.

Dagvatten-PM, daterad 2020-10-05, finns i sin helhet med beräkningar mm som bilaga till detaljplanen.

Förorenad mark

Planområdet har tidigare använts som skog och äng. Det finns ingen anledning att misstänka att markföroreningar kan finnas inom planområdet.

Radon

Enligt kommunens övergripande radonkarta ligger planområdet inom ett område som delvis kan ha förhöjda radonhalter.

En radonmätning genomfördes i februari 2009 inför exploatering av nya Svalsta på närliggande mark (*MRM Konsult AB, 2009-03-04, Rapport 4081*).

Radonhalten i markluft uppmättes då till 17 kBq/m³ vilket indikerar på låga till normala radonhalter. Enligt gällande riktvärden ligger normalradonmark mellan 10 - 50 kBq/m³.

En förnyad radonmätning bör ändå genomföras inom planområdet inför exploatering då radonhalterna kan variera och ofta är högre i bergig terräng som här.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består planområdet i huvudsak av postglacial och glacial silt och av sandig morän. Vissa inslag av urberg finns även i planområdets södra del.



Postglacial och glacial silt är gulmarkerat, sandig morän är ljusblått och urberg är redovisat som röda områden. www.sgu.se

De geotekniska förutsättningarna för aktuellt planområdet behöver undersökas under planarbetet. Detta kommer att göras efter att den arkeologiska undersökningen är genomförd.

Trafikbuller

Enligt förordning (SFS 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

500 meter norr om planområdet går E4:ans motorväg. För att översiktligt bedöma ljudbullernivå från E:4an vid planområdet har Boverkets och SKL:s gemensamma rapport "Hur mycket bullrar vägtrafiken" använts. Rapporten har skalor som max motsvarar ett avstånd på 350 meter till planområde. Beräkningen av trafikmängden utgår från prognosår 2040. Då beräknas som mest 40 000 bilar/dygn passera E4:an i höjd med planområdet.

Enligt metoden i rapporten uppnås 54 DbA ekvivalent ljudnivå vid plangräns, vid 350 meters avstånd till bullerkällan, vid mjuk mark. I detta fall är kortaste avstånd 500 meter mellan bullerkälla och planområdet. Fastställda riktvärden gällande buller bedöms därmed underskridas med god marginal.

Planområdets angöring sker via Norrlundavägen som idag har mycket begränsad trafik med endast ett fåtal boende. Planförslaget medger som högst ett 50-tal bostäder. Det kan grovt räknat ge upphov till cirka 200 trafikrörelser per dygn på Norrlundavägen.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet är måttligt kuperat med svaga lutningar. Detta gör att god tillgänglighet går att ordna i området.

Trygghet och jämställdhet

Området utgör en återvändsgata och innehåller endast bostäder, vilket begränsar söktrafik och genomfartstrafik. Området kan beskrivas som mycket lugnt och tryggt. Planområdet ligger cirka 6-7 kilometer utanför centrala Nyköping, vilket ger möjlighet till fler alternativ av transporter. En gånganslutning till Källstugevägen skapar förutsättningar för en säker gångväg till och från skolan.

Barnperspektiv

Till förskola och skola i Svalsta är det cirka 700 meter. Planen angränsar i väster till naturområdet som har höga värden för friluftslivet. I planområdet finns ingen genomfartstrafik och är ett lugnt område ur ett trafikperspektiv. Området kan beskrivas som mycket barnvänligt. Anslutningen med gångväg till Källstugevägen möjliggör en säker väg till och från skola och förskola.

Tekniska förutsättningar

Vatten och avlopp

VA-anslutning kommer dras fram i tomtgräns till Bergshammar 13:1 och sedan kommer VA-anläggningen vara en gemensamhetsanläggning inne på området. Ledningarna är lagda i samband med utbyggnationen av nya Svalsta och är byggd för att klara den utökade kapaciteten som detta planförslag medger.

Värme

Gemensam uppvärmning är inte aktuell i dagsläget. Enskild uppvärmning förutsätts.

Avfall

Källsortering tillämpas i samråd med Nyköpings kommuns renhållning. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar finns söder om församlingshemmet i Svalsta, utmed Iduns väg.

El, tele och Fiber

El och teleanläggning finns vid väg 800, cirka 300 meter från planområdet. På grund av avståndet kan inte befintlig nätstation förse ny bebyggelse med elenergi. I planområdets östra del säkerställs ett område för ny transformatorstation med en planbestämmelse.

Dagvatten

Det aktuella planområdet utgörs idag av ett relativt flackt skogsparti och äng om 4,5 hektar. Dagvattnet i det aktuella området har idag en anslutning till ett öppet dikessystem i östra delen av planområdet. Dikessystemet leds via öppna diken förbi Vida industriområde till Kilaån som slutligen mynnar ut i Nyköpings stadsfjärd, vilket är Recipient.

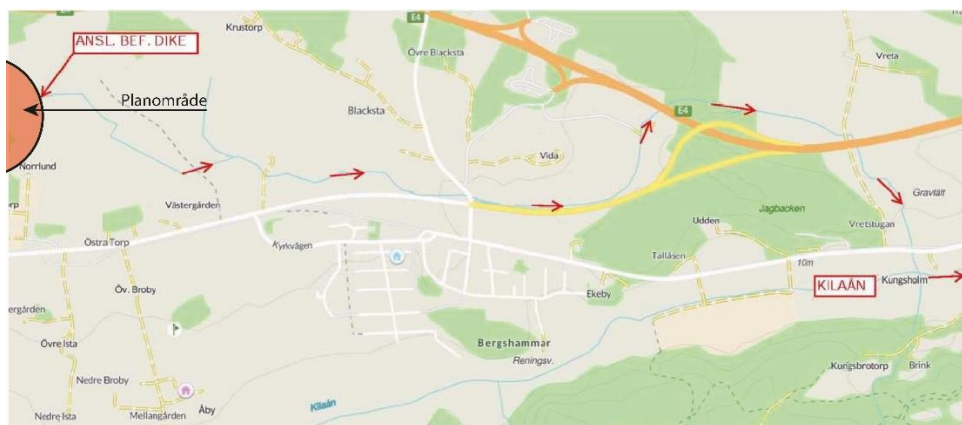


Bild från dagvattenutredningen som visar anslutning till befintligt dike som senare mynnar ut i Kilaån. Diket är knappt 5 kilometer långt.

För att visa hur dagvatten ska tas om hand inom planområdet har ett Dagvatten-PM tagits fram av Mark och VA teknik i Södermanland AB och Structor.

I punktlistan redovisas planerad exploatering och systemlösning för dagvattenhanteringen avseende fördröjning och rening:

- Bostäder anläggs enligt byggrätter som framgår av plankartan och dess bestämmelser. För att minska risken för översvämning i samband med skyfall kommer nya hus färdiga golvhöjder vara ca 40 centimeter över angränsande gatunivå.
- Husgrundsdränering från byggnader ansluts till tät dagvattenledning i lokalgatan.
- Takvatten avleds till lokalt stenmagasin för infiltration- lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).
- Dagvatten från hårdgjorda och asfalterade ytor på gatumark avleds till dagvattenanläggning i öster avsedd för en samlad fördröjning och rening av dagvatten från planområdet. Anläggningen dimensioneras för 10-årsregn med varaktighet 10 minuter och klimatfaktor 1,25.
- Utflödet från dagvattenanläggningen i öster begränsas till 10 l/s.
- Fördröjnings- och reningsanläggningen anordnas på en avsatt yta om 1000 m² och utformas med ett genomgående dike och en dämningssyta på 700 m² vilket magasineras 175 m³ vid 25 centimeters djup ytlig fördröjningszon.
- Möjlighet till dagvattenhantering finns inom planerade park- och naturområden. Utformning och kapacitet i dagvattenanläggningen kan

fastställas i kommande projekteringskede. Inom ramen för Dagvatten-PM tas således ingen hänsyn till eventuell kompletterande rening eller fördröjning av dagvatten inom dessa områden.

I plankartan säkras färdig golvhöjd med en planbestämmelse. Mark avsedd för dagvattenhantering säkras på plankartan.



Flygfoto över planområde och dess närmaste omgivning. Planområdets ungefärliga gräns är markerad med orange polygon. Röda pilar visar flödesriktningen i befintligt dikessystem nedströms planområdet.

Kommunikationer

Kollektivtrafik

Busshållplats finns utmed väg 800. Hållplats Övre Broby ligger ca 450 - 600 meter från planområdet beroende på åkriktning. Bussar avgår ungefär var 20 min i rusningstrafik och körtiden in till Nyköpings bussterminal varierar mellan 13 och 20 minuter.

Parkering

Parkering sker på den egna tomten.

Gator och vägar

Området trafikförsörjs från väg 800 via Modes väg och Norrlundsvägen. Planerade bostäder genererar ca 200 nya fordonsrörelser/dygn om man räknar

på fem fordonsrörelser/bostad och dygn i snitt. Tillfartsvägarna bedöms ha kapacitet för att klara denna tillkommande trafik.

Gång och cykel

Gångväg byggs ut och ansluts till Källstugevägen. Vidare mot Svalsta skola sker i blandtrafik på befintliga villagator. Under väg 800 finns en gång- och cykeltunnel. En trafikseparerad cykelväg finns sedan i stort sett hela vägen in till Nyköping.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd: januari 2020

Granskning: juni 2020

Antagande: oktober 2020

Laga kraft: november 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

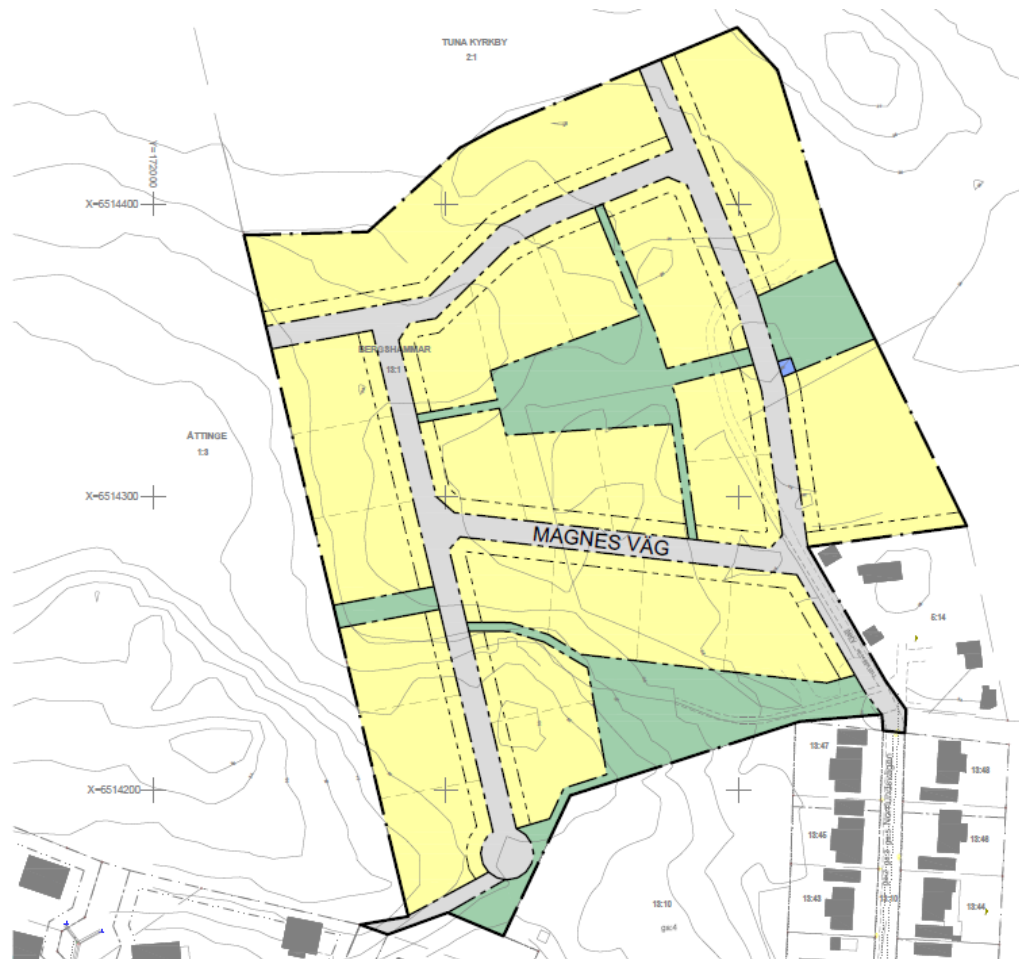
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Skälen till enskilt huvudmannaskap är att marken är privatägd och att angränsande områden också har enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Det finns heller inte några allmänna målpunkter i anslutning till planområdet som kan motivera en kommunal väg.

Fastighetsägaren är ansvarig för genomförande inom kvartersmark och för utbyggnad av allmän platsmark.

Namnsättning

Tvårs över planområdet ska en gata från Norrlundsvägen i väster till Norrlundsvägen i öster anläggas. Namnberedningen föreslår att gatan ska få namnet Magnes väg. Namnförslaget har varit på samråd och inga synpunkter kom in.



Lokalisering av gatan inom planområdet som föreslår få namnet Magnes väg.

Avtal

Ett planavtal är tecknat mellan parterna. Ett exploateringsavtal kommer att tecknas för att reglera frågor kring dagvatten, fastighetsreglering mm.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildning och andra nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder.

Allmän platsmark inom planområdet som består av natur, park samt gator kommer att skötas genom gemensamhetsanläggning där boende inom området ingår.

Även VA-anläggningen och dagvattenhanteringen inom området kommer att skötas genom gemensamhetsanläggning där boende inom området ingår.

Ekonomiska frågor

Exploatören/fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som behövs för exploatering av området blir utförda. Både åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark. Exploatören bekostar således

planläggning, utredningar, utbyggnad av gata, gångväg, VA-ledningar och dagvatten, fastighetsbildning, mm.

Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxor.

Boende inom området bekostar och ansvarar för skötsel av allmänna platser inom planområdet. Allmän platsmark inom planområdet omfattas av dagvattenhantering, natur, park samt gator. Det hanteras genom bildande av en samfällighetsförening.

Tekniska frågor

Anslutning för vatten och avlopp kommer dras fram i tomtgräns till Bergshammar 13:1 och sedan kommer VA-anläggningen vara en gemensamhetsanläggning inne på området.

Befintlig transformatorstation är placerad för långt från planområdet för att kunna förse bebyggelsen med elenergi. Område för ny transformatorstation säkerställs i planområdets östra del.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Antikvarisk utredning (Wilund arkitekter och antikvarier, 2019-11-08)
- Arkeologisk utredning (Sörmlands Arkeologi AB, rapport 2020:1)
- Dagvattenutredning: (Mark och VA teknik i Sörmland AB, 2019-06-13, kompletterad 2020-03-24)
- Dagvatten-PM Svalsta Dagvattenhantering och föroreningsbelastning inom fastighet Bergshammar 13:1, Nyköpings kommun inför ny detaljplan (Mark och VA Teknik i Sörmland AB och Structor, 2020-10-05)

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

En behovsbedömning har genomförts i samråd med Länsstyrelsen och den samlade bedömningen är att en utveckling av fastigheten inte antas ge en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har därför inte upprättats i enlighet med 4 kap. 34 § plan- och bygglagen.

Området ligger i en gammal jordbruksbygd med rika fornlämningar från brons- och järnålder. Ungefär halva planområdet berörs av Riksintresse för Kulturmiljövården. Därför har en Kulturmiljöanalys tagits fram. Det konstateras dock att området som sådant inte är en central del av riksintressets värdekärnor att jordbruksmarken och det angränsande torpet Norrlund bara perifert berör riksintresset. Som helhet bedöms detaljplaneförslaget som hänsynsfullt mot stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och det svarar även mot intresset av en god helhetsverkan.

Planförslaget har anpassat till kulturmiljön genom utformningsbestämmelser om fasad, kulör, tak och takfärg.

Enligt Kulturmiljöanalysen så hade det dock varit till fördel för landskapets kulturvärden om den högre byggrätten som tillåter två våningar hade placerats i områdets västra del, där synligheten från åkerlandskapet och landsvägen i öst är mindre. Anledningen till att de lite högre husen ändå ligger i planens östra del är att de föreslagna hustyperna kräver en annan tomtstorlek än övriga bostadshus och därför inte kan placeras i planens västra del med ett gott resultat.

Kulturmiljöanalysens slutsatser är också att byggnaderna i Norrlund bör förses med rivningsförbud och skraddarsydd skydds- och varsamhetsbestämmelser i detaljplan. Fastigheten Bergshammar 5:14 ingår trots det inte i detaljplanen. Anledningen är att fastigheten har en annan ägare än övriga delar av planområdet och att fastighetsägaren inte har uttryckt sin önskan att delta för att få sina byggnader skyggade.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att krav börjar gälla för att dagvatten ska omhändertas lokalt inom fastigheten/erna på så vis att flödes- och föroreningsbelastningen på Kilaån och Nyköpings stadsfjärd från dagvatten inte ökar efter exploatering.

Konsekvenser för fastighetsägare och andra sakägare

För boende längs Norrlundsvägen innebär förslag till ny detaljplan att tidigare oexploaterad naturmark med angöring till Norrlundsvägen blir kvartersmark för bostäder. Konsekvensen blir att trafikmängden som passeras befintliga bostadshus ökar med ett par hundra trafikrörelser per dag. Ökningen bedöms inte bli så omfattande att den kommer att påverka de boende negativt.

En gångväg från planområdet är planerad att ansluta till Källstugevägen. Då vägen enbart ska trafikeras av oskyddade trafikanter som gående så bedöms de boende längs Källstugevägen inte få någon negativ påverkan.

En konsekvens av planförslaget är att den bostadsnära naturmarken minskar. Planområdet angränsar dock till ett större skogsområde som enkelt nås av de boende. I den angränsande detaljplanen finns utpekad naturmark som inte påverkas av aktuellt planområde. Människors tillgång till natur i närområdet är fortsatt god.

Boende längs Norrlundsvägen kan bli störda av buller och byggtrafik under byggskedet. Åtgärder som exempelvis hastighetsenkning för tung trafik och sopning av vägen kan utföras av exploatören för att minimera den negativa påverkan under byggskedet. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Fastigheten Bergshammar 5:14 ligger i direkt angränsning till planområdet. För att minska påverka från ny bebyggelse norr om fastigheten reglerar planen en vegetationszon mot fastighetsgräns. Befintligt servitut för väg till fastigheten kommer inte att påverkas av planförslaget.

I och med att allmän platsmark planläggs med enskilt huvudmannaskap föreslås en gemensamhetsanläggning bildas för skötsel av natur, park samt gator inom planområdet. Även VA-anläggningen och dagvattenhanteringen inom området kommer att skötas genom gemensamhetsanläggning där boende inom området ingår. Inga befintliga gemensamhetsanläggningar ligger inom planområdet och påverkas därmed inte av planförslaget.

Sociala konsekvenser

Svalsta är ett mindre samhälle och en utökning av området kan få fler positiva effekter. Till exempel att befolkningsunderlaget för skolor och service ökar något. Tryggheten i området kan öka genom att något fler människor är i rörelse i området. Befolkningsökningen blir ändå inte så stor att några påtagliga negativa konsekvenser uppstår i form av trafik och andra störningar. Förhoppningsvis kan även planförslaget skapa fler typer av bostäder, vilket kan ge en större social blandning i området.

Revidering

Efter granskningen och inför antagande har följande revideringar gjorts av planhandlingarna.

Plankartan:

- Prickmarken, mark som inte får förses med byggnad, tas bort och ersätts med en bestämmelse om placering av byggnader på fastigheterna. "Bostadsbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomtgräns mot gata/utefter förgårdsmark och 4,5 meter från övriga tomtgränser. Uthus, garage och carport ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata och minst 1 meter från övriga tomtgränser". Bestämmelsen har samma utformning som i angränsande detaljplan, P08-12.
- Plangränsen har justerats i det sydöstra hörnet för att gå i gräns mot angränsande detaljplan och inte lämna ett område inte planlagt.
- På plankartan har två redaktionella ändringar gjorts på bestämmelsen e₂ där ytan för komplementbyggnad var felaktig och en nockhöjd som det stod fel måttangivelse på.
- Namnförslaget på gatan, Magnes väg, läggs till på plankartan.
- Egenskapsbestämmelsen Dagvattendamm ändras till dagvatten och marken är avsedd för dagvattenhantering.

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen förtydligas med att VA-anslutning kommer dras fram i tomtgräns till Bergshammar 13:1 och sedan kommer VA-anläggningen vara en gemensamhetsanläggning inne på området.
- Texten under rubrikerna Miljökvalitetsnormer och Dagvatten revideras efter det nya Dagvatten-PM som tagits fram inför antagandet av detaljplanen.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Kiladalenhus AB

Detaljplanen har upprättats av

- Madelene Rova, planarkitekt Ramboll Sverige
- Hanna Aandahl, planeringsarkitekt FPR/MSA, Ramboll Sverige

i samarbete med Nyköpings kommun genom Sofia Bergqvist.

Sofia Bergqvist

Planarkitekt, Nyköpings kommun