

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av Helgona: Berga 3:1m fl

Oxbacken, Nyköping



Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningshandling

Upprättad 2021-12-17
Reviderad 2022-03-18

Innehåll

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.....	6
Områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Strandskydd.....	6
Riksintressen.....	6
Kommunala beslut.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan.....	6
Förutsättningar och förändringar.....	7
Stadsbild/Landskapsbild.....	7
Bebyggelse.....	10
Offentliga rum och platser (Friytor).....	11
Natur och grönstruktur.....	12
Kulturmiljö och fornlämningar.....	12
Miljökvalitetsnormer.....	13
Buller.....	13
Markföroreningar.....	17
Radon.....	17
Sol och skugga.....	17
Sociala frågor.....	17
Tekniska förutsättningar.....	17
Geotekniska förhållanden.....	17
Vatten och spillvatten.....	17

Värme	17
Avfall och återvinning	17
El, tele och fiber	18
Dagvatten	18
Skyfallshantering	21
Kommunikationer	21
Gång- och cykeltrafik.....	21
Kollektivtrafik	21
Biltrafik, gator och vägar	21
Parkering.....	22
Utfarter	22
Genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Tidplan	22
Genomförandetid	23
Huvudmannskap och ansvarsfördelning	23
Namnsättning	23
Avtal.....	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor.....	24
Tekniska frågor.....	25
Utredningar	25
Konsekvenser av planens genomförande	25
Miljökonsekvenser	25
Konsekvenser av avvikelser från ÖP.....	25
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare.....	25
Sociala konsekvenser	26
Konsekvenser för exploateringsavtal.....	26
Revidering	26
Medverkande i planarbetet.....	26
Bilagor.....	26

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. I syftet ingår att skapa goda förutsättningar för framtida boende och för allmänheten att nyttja värdefullt rekreativt område precis väster om planområdet. I syftet ingår att utveckling ska ske genom beaktande av befintlig karaktär och värden; såsom befintlig bebyggelsekaraktär i området, natur- och kulturvärden samt rekreativsmöjligheter.

Planens huvuddrag är att möjliggöra för ca 25 bostäder i form av friliggande och sammanbyggda småhus. Intilliggande värdefull natur för rekreation i form av en skogshöjd görs tillgänglig för nya boende och allmänheten genom bevarad naturmark i planområdet. Ny infart till planområdet möjliggörs i söder både för gång-cykel- och biltrafik till bostadsområdet och för de som vill besöka skogen intill. Den nya bebyggelsens skala och takform anpassas till befintlig bebyggelse.

Planförfarande

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

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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

Området ligger norr om befintlig bostadsbebyggelse i Oxbacken och väster om bostadsbebyggelse i Stensborg och Runtunavägen. Planområdet utgör i huvudsak del av fastigheten Helgona-Berga 3:1, men en mindre del, den som utgör vägområde, ingår i fastigheten Stenbro 1:8. Området avgränsas av Runtunavägen i öster, i söder av befintliga villatomter och är del av en yngre skogsplantering som fortsätter norrut. I väster går plangränsen i en skogsstig som angränsar till ett skogsparti på en höjd. Planområdet är ca 2,7 hektar stort.

Planområdet utgör till största del ett skogsområde i form av en yngre skogsplantering med planterad tall. Planområdet sluttar svagt till måttligt nedåt

mot Runtunavägen. Skogspartiet väster om området har höga natur- och rekreationsvärden och angränsar i sin tur till det omväxlande åker-och skogslandskapet utanför tätorten.

Området har viss betydelse i den lokala landskapsbilden då det ligger precis i tätortsgränsen, är synligt längs med Runtunavägen, och från bebyggelsen nedanför höjden.

Områdets läge intill Runtunavägen innebär att trafikbuller behöver studeras.

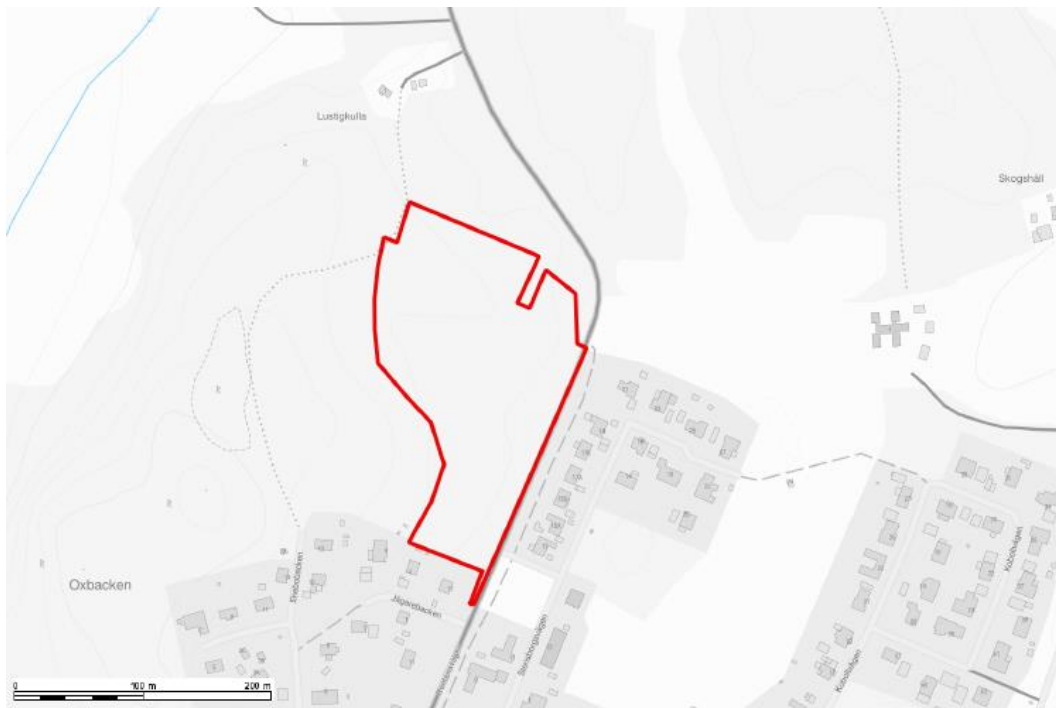


Bild över området där planområdet är rödmarkerat

Markägoförhållanden

Fastigheten Helgona-Berga 3:1 är privatägd. Kommunen äger den mindre delen av planområdet som ingår i fastigheten Stenbro 1:8.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Ansökan bedöms vara förenlig med inriktning i ny Översiktsplan för Nyköpings kommun. Den större delen av planområdet ingår i bebyggelseområdet Oxbacken och Stensborg, där utveckling och kompletterande bebyggelse bör utredas i syfte att etablera en större variation av hustyper och boendeformer. Målbilden till 2040 är en villakarakter där komplettering av villor, radhus och mindre flerbostadshusbebyggelse har skett.

En del av planområdet ingår i natur-och friluftsområde i Översiktsplanen för Nyköping 2040 men inventering på plats visar tydligt på att det inte finns några särskilda värden inom aktuellt område. Skogspartiet på höjden väster om

planområdet har höga natur-och rekreationsvärden vilka planförslaget inte påverkar negativt, snarare positivt genom ökad tillgänglighet.

Befintliga detaljplaner

Huvuddelen av planområdet är inte planlagt sedan tidigare men med önskad exploatering blir området del av tätortens sammanhängande bebyggelse och behöver planläggas.

En mindre del av planområdet omfattas av följande detaljplan:

P07-20 "Detaljplan för del av Stenbro 1:8 (Stensborg) och Stenbro 1:5 Oxbacken, Nyköping, Nyköpings kommun" antagen av Bygg-och Tekniknämnden 19 juni 2007. Genomförandetiden har gått ut. En remsa av denna detaljplan ingår i ny detaljplan för att säkra att det inte blir några mellanrum mellan detaljplanerna p g a osäkra gränser.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Strandskydd

Det finns i planområdet ett grävt dike i den naturliga sänkan mellan höjderna på hygget. Det har troligen uppkommit för att dika hygget eller skogen. Kommunen anser därför att det för diket inte råder något strandskydd.

Riksintressen

Planområdet ingår eller angränsar inte till något riksintresse.

Kommunala beslut

Till kommunen inkom 2020-02-04 en begäran om planbesked för att upprätta detaljplanen för del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 i syfte att stycka av delar av fastigheten för tomtförsäljning för villabebyggelse. Ur kommunens perspektiv är det viktigt att även möjliggöra för andra bostadstyper, såsom sammanbyggda småhus. Att möjliggöra för blandad bebyggelse är en strategi som kommunens översiktsplan föreskriver vid bebyggelseutveckling.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2020-06-02 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 samt del av Stenbro 1:8 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

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

I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har följande aspekter tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- Trafikförsörjning - placering av in/utfart, möjlighet till passage för anslutning till gång- och cykelvägnät, kopplingar till omgivningen så även angränsade natur- och rekreationsområde

- Avgränsning mot natur- och rekreationsområde
- Hantering av dagvatten - lokalt omhändertagande krävs
- Kapacitet för vatten- och avlopp - antal hushåll möjliga att ansluta
- Trafikbuller från angränsande väg och bedömning av buller från planerade Ostlänken - möjlighet att innehålla riktvärden för trafikbuller
- Exploateringsgrad och bebyggelseutformning som anpassas till landskapsbild och omgivning

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Idag utgör skogsmarken i planområdet en del av landskapsbilden och landskapsrummet i tätortens utkant längs med Runtunavägen. Skogen inom planområdet är högre belägen än Runtunavägen och topografin varierar något men lutar generellt ned mot vägen och omgivande bebyggelse i öster. Den utgör på så sätt del av en synlig front av skog tillsammans med skogsområdet på höjden väster om planområdet. Skogsmarken inom planområdet utgörs idag av en yngre barrskogsplantering med visst inslag av yngre ekar.

Skogsområdet på höjden utgörs av uppvuxen barrblandskog som är värdefull som del av landskapsbilden i området, som en synlig skogsfront. Norr om planområdet tar ett omväxlande sörmländskt skogs- och kulturlandskap vid.

Platsens topografi, med sin lutning ned mot vägen och mindre bergen i dagen, kan bidra till områdets framtida attraktivitet, om ny bebyggelse anpassas till landskapet.

Planförslaget medför att landskapsbilden förändras kring Runtunavägen, se illustrationsplan nedan. Befintligt skogsområde ersätts med småhusbebyggelse. Planförslaget medger både friliggande och sammanbyggda småhus, t ex radhus, längs med Runtunavägen varför illustrationsplanen finns i två olika versioner.



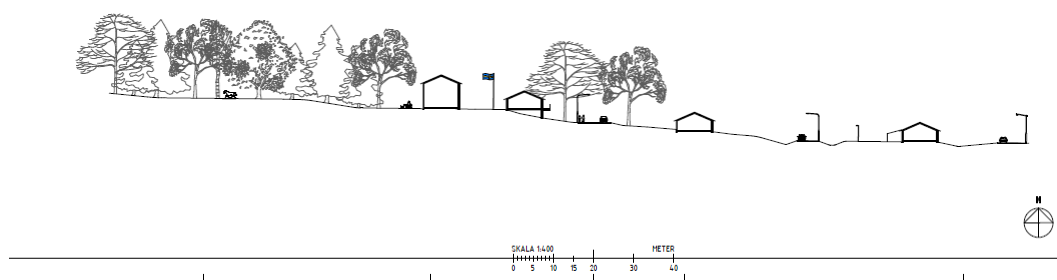
Illustrationsplan 1. Om hela området bebyggs med friliggande småhus.



Illustrationsplan 2. Om delområdet längs med Runtunavägen bebyggs med sammanbyggda småhus.

I och med att Runtunavägen med planförslaget blir bebyggd på båda sidor tydliggörs tätortsgränsen. Den värdefulla skogen på höjden kommer med planförslaget vara fortsatt synlig som fond bakom ny bebyggelse, vilket bidrar till att den även fortsatt kan utgöra del av landskapsbilden. Om skogsplanteringen istället skulle vara kvar och växa upp skulle skogen på höjden med tiden bli mindre synlig från öster. Förändringen av landskapsbilden bedöms på så sätt vara positiv.

Planförslaget möjliggör för något lägre bebyggelse längs med Runtunavägen än längs med skogshöjden, för att anpassa skala till befintlig bebyggelse i öster som är i en våning. Längs med Runtunavägen begränsas nockhöjd på huvudbyggnader till 7,5 m om sammanbyggda småhus och 5,5 m om friliggande småhus uppförs. Den högre nockhöjden för sammanbyggda småhus bedöms vara lämplig då dessa hus i sig som regel är mer småskaliga och kompakta. I övriga planområdet tillåts upp till 8,5 m nockhöjd för huvudbyggnader. I hela planområdet tillåts komplementbyggnader med en nockhöjd om maximalt 4 m, för att dessa ska underordna sig huvudbyggnaderna. I sektionen nedan över planområdet, sektionens läge är utritat i situationsplanen ovan, illustreras möjlig framtida höjd och läge för framtida bebyggelse i förhållande till befintlig bebyggelse.



Sektion över planområdets möjliga framtida bebyggelse, med befintligt skogsparti i väster och befintlig bebyggelse i öster.

I planförslaget begränsas tillåten höjd på stödmurar till 0,8 m i merparten av området, för att anpassning till naturlig topografi ska ske vid byggnation. Stödmurar behövs ofta för att lösa mötet mellan de olika marknivåerna som schakt-och fyllnadsarbeten resulterat i. Stödmurar kan i sig ge dold sikt mot t ex angörande gata och påverka trafiksäkerheten. Längs med Runtunavägen är lutningen brantare ned varför något högre stödmurar kan behövas och stödmurars höjd inte begränsats i den delen. Stödmurar bör inte utföras i flera nivåer på en och samma tomt, då husen kan bli onödigt dominerande i området och värdefulla utsikter mot omgivningen skymmas. Med ett medvetet val av hustyp för tomten och medveten placering av byggnaden kan större schakt-och fyllnadsarbeten undvikas och de naturliga förutsättningarna på platsen t ex berg i dagen tas tillvara.

En framtida stödmurar eller bullerplank (se avsnitt om buller) ska placeras på ett sådant sätt att de inte skymmer sikt varken vid lokalgatan, dess infart eller längs med Runtunavägen.

För att bidra till god sikt längs med Runtunavägen är kvartersmark närmast vägen belagd med prickmark upp till 6 m från körbanans beläggningkant respektive korsprickad mark upp till 12 m från densamma.

Bebyggelse

I planområdet finns ingen befintlig bebyggelse. Bebyggelsen söder om planområdet utgörs av äldre villor i två plan på större tomter (över 1200 kvm). Bebyggelsen öster om planområdet, längs med Runtunavägen har tillkommit de senaste åren och består av framförallt envåningshus på mindre tomter (kring 700 kvm). Norr om planområdet finns ett enstaka bostadshus och lite längre bort gårdar som ligger i kulturlandskapet, t ex en större jordbruksfastighet med djurhållning.

Planförslaget möjliggör för enbostadshusbebyggelse med enskilda och sammanbyggda småhus. Längs med Runtunavägen möjliggörs särskilt för sammanbyggda småhus genom att det här inte finns någon planbestämmelse om minsta tomtstorlek.

Exploateringsgraden mätt i byggnadsarea är i planförslaget begränsad i förhållande till fastighetens/tomtens storlek, för att skapa goda förutsättningar för dagvattenhantering och tillräckliga tomter för lek och utevistelse. Exploateringsgraden har därutöver ett max. tak om 220 m², inklusive komplementbyggnader. Detta är för att husen inte ska bli alltför stora i sammanhanget, även om fastigheterna styckas av som större, och inte dominera landskapsbilden på denna höjd.

Även komplementbyggnadernas sammanlagda byggnadsarea ska förhålla sig till tomtstorleken i området och skalan på komplementbyggnader på andra sidan Runtunavägen. Tomterna i norr ska enligt planbestämmelse vara minst 900 m² medan de i södra delarna antingen ska vara minst 700 m² eller inte ha något minsta mått (gäller för området längs med Runtunavägen). I norr tillåts också något större sammanlagd byggnadsarea för komplementbyggnader, 45 m² (om dessa samtidigt ryms inom det totala max taket om 220 m²). I övrigt begränsas den största sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader inom varje tomt till 40 m² (om dessa samtidigt ryms inom det totala max taket om 220 m²). Längs med Runtunavägen finns ingen begränsning för lägsta tomtstorlek, eftersom avsikten här är att möjliggöra även för sammanbyggda småhus, t ex radhus.

Planförslaget möjliggör för huvudbyggnader endast för sadeltak med en takvinkel om 24-45 grader. Huvudbyggnader i omkringliggande bebyggelse har som regel sadeltak och ett mer enhetligt taklandskap kan bidra till en gemensam karaktär för området och i förhållande till existerande bebyggelse. Ett sådant taklandskap kan ge en struktur där gestaltningen i övrigt kan variera mycket (som här där villatomter för eget byggande planeras).

Takvinkelintervallet är detsamma som i intilliggande detaljplan på andra sidan Runtunavägen. För komplementbyggnader bjuder planförslaget på en frihet i val av taktyp och takvinkel. Takfärgen varierar något i omkringliggande bebyggelse men grå och svarta takmaterial dominerar varför takmaterialens färg begränsas till detta i detaljplanen. Avsikten med planbestämmelsen om grått och svart takmaterial är att skapa en tydlig årsring där planområdet och området på andra sidan Runtunavägen ingår. Samma takfärg ger en enhetlighet i den nya bebyggelsens karaktär, som för övrigt har få ramar gestaltningsmässigt. En grå eller svart takfärg smälter också bättre in med de framtida solcellsanläggningar på tak än vad t ex rött lertegel gör.

Offentliga rum och platser (Friytor)

Planområdet utgörs av skogsmark som är i privat ägo men allmänt tillgänglig genom allemansrätten. Skogsplanteringen inom planområdet har inga högre rekreativvärden men den uppvuxna skogen på höjden i väster har fina rekreativvärden och nyttjas av boende och förskola i närområdet. Skogshöjden nås från befintlig bebyggelse öster om Runtunavägen via en mindre stig i södra delen av området. Från bebyggelse i söder nås skogshöjden via ett släpp mellan husen.

Planförslaget möjliggör för fortsatt tillgänglighet till skogsmarken i väster och för framtida rekreation. Planlagd NATUR i väster ger fortsatt tillgänglighet till skogshöjden för befintliga boende i närområdet och för nya boende i planområdet. NATUR-området innefattar befintlig skogsväg och koppling från söder (se orangetonad pil i bild nedan) samt ny gångstig österifrån som leder till skogsvägen och höjden (se gul tonad pil i bild nedan). Gångstigen genomförande säkras genom exploateringsavtal.



Bild över framtida gångstråk mot skogshöjden som möjliggörs genom planförslaget. Gulmarkerad stig tillgängliggör skogshöjden från öster och orangemarkerad (befintlig) stig tillgängliggör från söder.

Med tanke på skogsområdets möjligheter till lek, och det korta avståndet till näraliggande kommunal lekplats finns inget behov av att säkra plats för lek i detaljplanen.

Planerad gata inom planområdet är en annan allmän plats inom planområdet, se avsnitt om kommunikation.

Natur och grönstruktur

Planområdets skogsmark består till största del av ett skogsområde i form av en yngre skogsplantering med planterad tall. Skogsområdet har inga särskilda naturvärden att kompensera för vid exploatering, enligt ekologs bedömning efter fältbesök. Skogshöjden i väster är dock ett välnyttjat natur-och rekreationsområde, föreslaget som natur-och friluftsområde i kommande ÖP 2040. Området består framförallt av gallrad tallskog som genomkorsas av många stigar. Det finns inga rödlistade arter observerade i området.

Med planförslaget omvandlas skogsmarken till bebyggelse och gata men med inslag av naturmark för att säkra fortsatt leverans av viktiga ekosystemtjänster i sammanhanget. Planlagd NATUR inom planområdet möjliggör för fortsatt biologisk mångfald, tillgänglighet till skogen i väster för rekreation och lokal dagvattenhantering. Framtida naturvärden inom planområdet, i form av befintliga unga ekar, säkras genom planbestämmelser.

Kulturmiljö och fornlämningar

En kulturmiljöutredning har genomförts (Arkea Kulturmiljö, 2021-12-14) som konstaterar att området utgörs av en sydostsluttande höjdrygg. På samma höjdrygg och väster om nu aktuellt område återfinns ett gravfält (L1984:1096) och tre ensamliggande gravar (L1984:1325, 1324 och 1323). Samtliga kan sannolikt dateras till äldre järnålder. Strax öst om området har det tidigare funnits rester efter en lägenhetsbebyggelse, L1982:749, vilken nu sannolikt är helt eller delvis borta i och med anläggandet av villor samt väg. Området är beläget på mellan 25 och 45 meter över havet varför det fanns förutsättningar att påträffa lämningar från stenålder till historisk tid.

Av kartstudier framgick att området inte varit bebyggt eller odlat de senaste 400 åren. Vid fältinventering kunde inga anläggningar eller indikationer på fornlämningar synliga ovan mark konstateras. Dock identifierades 6 objekt som skulle kunna innehålla förhistoriska boplatser. Vid den efterföljande sökschaktningen upptogs 21 schakt inom objekten. Inga indikationer på fornlämning kunde konstateras.

I utredningen konstateras dock att skogsvägen (i kulturmiljöanalys benämnt som skogsstigen) som löper längs planområdets västra gräns utgör en äldre vägsträckning. Vägen kan identifieras på den drygt 100 år gamla häradskartan liksom på den ekonomiska kartan från 1950-talet. Den bedöms som en

kulturhistorisk lämning utan formellt lagskydd. I 1 kap 1 § kulturmiljölagen framhålls dock att *"det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön. Ansvaret för kulturmiljön delas av alla. Såväl enskilda som myndigheter ska visa hänsyn och aktsamhet mot kulturmiljön. Den som planerar eller utför ett arbete ska se till att skador på kulturmiljön undviks eller begränsas."*

Planförslaget tar hänsyn till befintliga kulturmiljövärden genom att fortsatt tillgänglighet till skogsvägen säkras genom att den planlagts som del av naturmark.

Miljö kvalitetsnormer

Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormerna bedöms vara begränsad till miljö kvalitetsnormerna för vatten, varför en dagvattenutredning tagits fram och ett åtgärdsförslag tagits fram, *se kapitel om dagvatten*. Dagvattenhanteringen får inte medföra att föroreningar sprids till mark, yt- och grundvatten så att miljö kvalitetsnormerna för vatten påverkas negativt.

Buller

En bullerutredning har genomförts av Miljöinvest AB (2021-12-14) som utrett eventuell bullerpåverkan från trafik på Runtunavägen, motorsport- och skjutbana.

Utredningen visar att gällande krav enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) för ekvivalent ljudnivå på 60 dB(A) klaras utmed samtliga fasader vid samtliga bostadshus. Det innebär att det ur bullersynpunkt inte bör föreligga några hinder för den planerade byggnationen.

Trafikbullerförordningens riktvärde på ljudnivå vid uteplats (ekvivalent ljudnivå 50 dB(A) och maximal ljudnivå 70 dBA) klaras utmed de nordvästra fasaderna vid bostadshusen närmast Runtunavägen, se bilder över ekvivalent och maximal nivå med alternativ 1 (villor även längs Runstensvägen). Om uteplatser lokaliseras här klaras förordningens krav. Då det normalt räcker med att en uteplats klarar förordningens krav bör det i så fall inte finnas några hinder att uppföra ytterligare uteplatser vid de övriga fasaderna.



Bilder över ekvivalent och maximal ljudnivå med alternativ 1 (villor längs med Runstensvägen)

I utredningen konstateras att sammanhängande hus längs med Runtunavägen ger en ljudmässigt något bättre utomhusmiljö än villor närmast Runtunavägen (se bild nedan över alternativ 2), med båda alternativen klaras dock riktvärdena. Samma ljudnivå kan även uppnås med villor längs Runtunavägen genom att t ex ett bullerplank placeras närmast Runtunavägen.



Bild över beräknade ljudnivåer med alternativ 2, sammanbyggda småhus längs med Runtunavägen

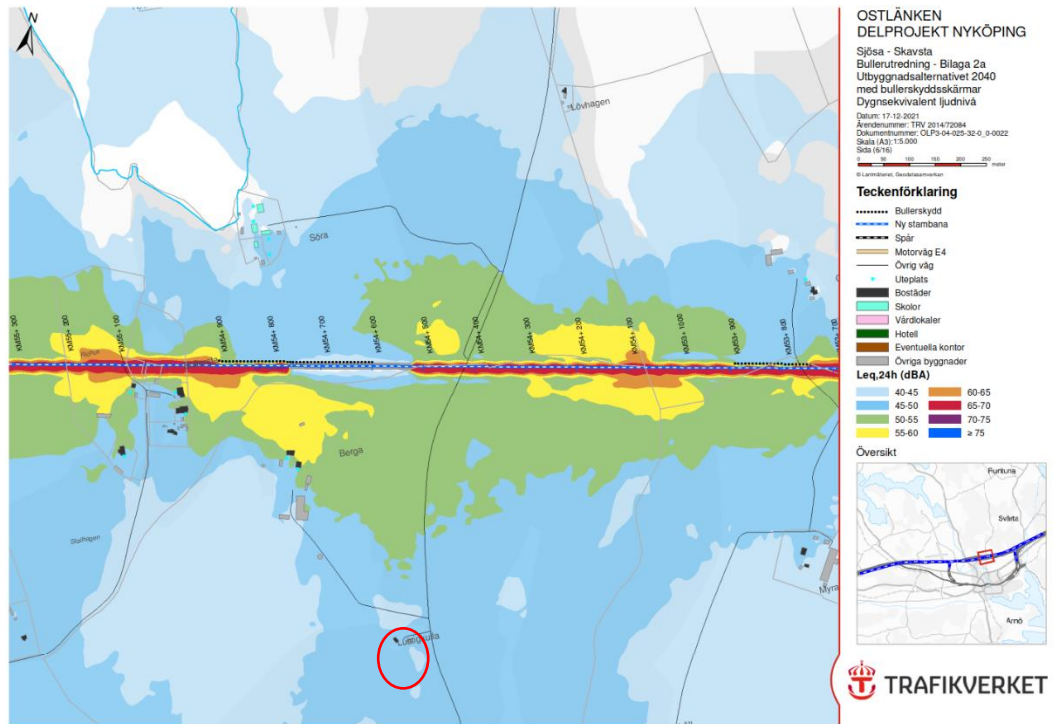
I utredningen har också en bedömning av bullernivåerna från närliggande motorsport- och skjutbana ingått. Bedömningen har baserats på resultat av tidigare genomförda utredningar.

Resultaten från tidigare beräkningar av buller från skjutbana redovisar en linje där den maximala ljudnivån från skjutbanan är 65 dBA. Då denna linje är på betryggande avstånd från den planerade bostadsbebyggelsen kan det konstateras att nu gällande riktvärden klaras dag- och kvällstid under vardagar samt dagtid på helger. Om skjutverksamhet pågår kvällstid (19-22) på helger är riktvärdet 60 dBA. Även detta riktvärde bedöms kunna klaras vid den planerade bebyggelsen. Denna bedömning baseras på en enkel beräkning: Den linje som redovisar en maximal ljudnivå på 65 dBA är placerad drygt 400 meter från skjutbanan. Det totala avståndet mellan banan och den planerade bebyggelsen är drygt 800 meter. Vid fri ljudutbredning minskar ljudnivån från en punktkälla med 6 dBA om avståndet till denna fördubblas. Ljudnivån vid planområdet bör därmed vara lägre än 59 dBA.

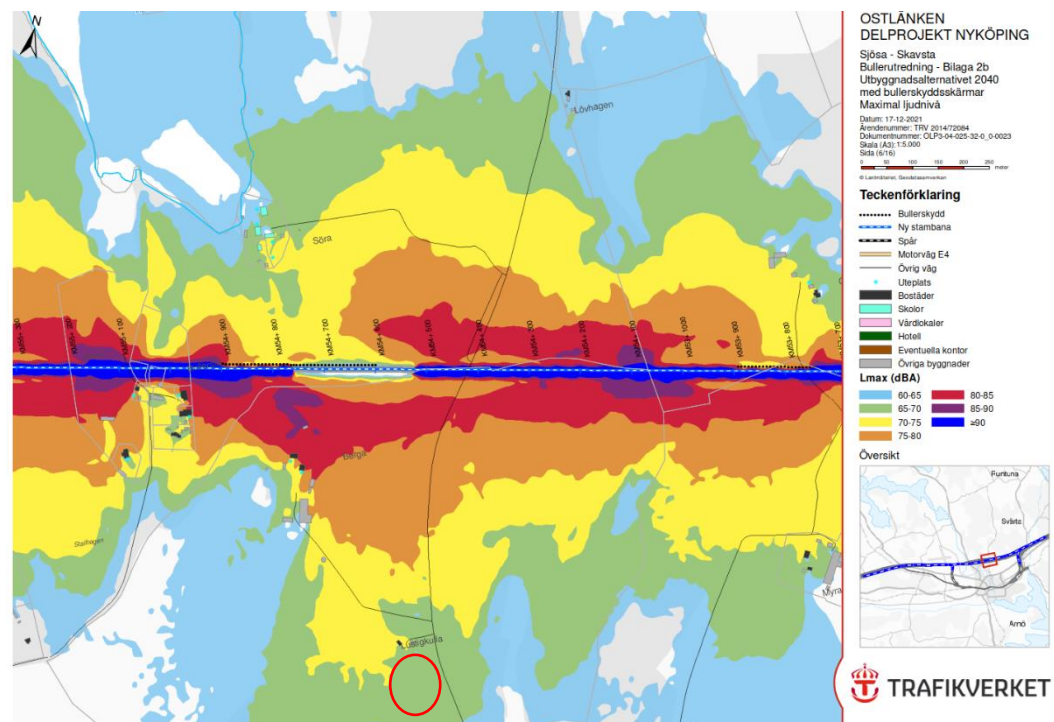
Resultaten från tidigare beräkningar av buller från motorbana redovisar en linje där den maximala ljudnivån från skjutbanan är 55 dBA, vilket är det generella riktvärdet för buller från motorbana (oavsett tidpunkt på dygnet). Då denna linje är på betryggande avstånd från den planerade bostadsbebyggelsen kan det konstateras att gällande riktvärden klaras.

Planområdet påverkas inte av buller från Skavsta flygplats. Området ligger c a 1 km från det påverkansområdet för buller som tidigare kartlagts.

Planområdet bedöms inte heller beröras av buller från framtida ny järnväg Ostlänken. Avståndet till planerad sträckning för spårväg är som minst 615 m. Den övergripande bullerutredningen som Trafikverket tagit fram (2021-11-26) visar att varken de ekvivalenta eller maximala ljudnivåerna överskrider riktvärdena, se kartor nedan.



Utdrag ur Trafikverkets bullerutredning för Ostlänken som visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir max 50 dBA i planområdet (rödmarkerat) vilket innebär att riktvärdet (50 dBA) underskrids



Utdrag ur Trafikverkets bullerutredning för Ostlänken som visar att de maximala ljudnivåerna blir max 70 dBA i planområdet (rödmarkerat) vilket innebär att riktvärdet (70 dBA) underskrids

Markföroreningar

Planområdet har under lång tid använts som skog. Vid inledningen av planarbetet fanns en känd gårdstipp inom området, Skrot och avfallsmassor har sedan dess borttransporterats och området återställts med rena massor i dialog med kommunens miljöenhet (kommunens diarienumr 2021-1408). Det finns inga andra platser med misstänkta föroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet är utpekad som högriskområde för radon. Närliggande bebyggelse som genomfört radonmätning ligger dock inom riktvärden. Byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Sol och skugga

Sol-och skuggförhållandena för befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas med tanke på avståndet till ny bebyggelse.

Sociala frågor

Planområdet fungerar idag som koppling till rekreationsområdet intill, även om planområdet i sig har låga rekreationsvärden. Skogshöjden nyttjas som lekplats av barn, t ex förskolegrupper från förskolan intill, vilket innebär att fortsatt tillgänglighet till skogshöjden är särskilt viktig ur ett barnperspektiv.

Planförslaget möjliggör för stärkt allmän och barns tillgänglighet till skogshöjden genom planerad naturmark och gångstig i söder.

Planerad vinge avsedd för gående och cyklister längs med planerad lokalgata (se gatusektion i avsnitt om kommunikation) bidrar till att de kan röra sig trafiksäkert genom planerat bostadsområde.

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Områdets norra delar består till stor del av berg i dagen och blockig morän, medan de mellersta och södra delarna består av moränryggar omväxlande med sankpartier. Inga särskilda krav på grundläggning bedöms vara skäliga i sammanhanget.

Vatten och spillvatten

Anslutning till kommunalt vatten- och spillvatten är möjlig med anslutningspunkt vid Stensborgsvägen.

Värme

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

Avfall och återvinning

Källsortering tillämpas i samråd med Nyköpings kommuns renhållning. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar finns i Brandkärr, längs med Mariebergsvägen c a 1,5 km från planområdet.

El, tele och fiber

Planområdet kan anslutas till el, tele och fiber. Fastighetsägaren ansvarar för utbyggnad inom kvartersmark, anslutningsavgifter följer enligt gällande taxa.

I planområdets västra del säkerställs ett område för ny transformatorstation med en planbestämmelse.

Dagvatten

Med planförslaget omvandlas skogsmark till bebyggelse vilket medför att framtida dagvattenhantering behöver studeras. En dagvattenutredning har genomförts (av ÅF-Infrastructure, 2022-02-04)

Enligt dagvattenutredningen avvattnas aktuellt område till Nyköpingsån som senare mynnar i Stadsfjärden. Den ekologiska statusen i Nyköpingsån är klassad till måttlig baserat på övergödning och kemisk status är ej god.

Den föreslagna lösningen för dagvatten är följande, se skiss nedan:

- Inom planlagd NATUR: föreslås ett svackdike. Diket fungerar dels som ett avskärande dike som motverkar att dagvatten från skogshöjden (c a 2,4 h a stort avrinningsområde) inte avleds genom planlagd bebyggelse utan runt den. Diket fungerar dels som ett svackdike för omhändertagande av dagvatten från planlagd gata. Svackdiket anläggs med makadam i botten för att ge tillräcklig reningseffekt. Bredden på svackdiket anpassas i söder till befintliga bevaransvärda ekar.
- Inom planlagd gata: leds dagvatten till svackdike genom lokal dagvattenledning
- Inom kvartersmark föreslås versilningsytor och växtbäddar. Översilningsytorna anläggs genom att takvatten från bebyggelsen leds från stuprör direkt ut på gräsmattorna. Helst ska stuprören leda till växtbäddar som sedan leder vattnet ut till dessa översilningsytor, för att få en bättre reningseffekt.
- Dagvattnet leds därefter till befintlig kommunal dagvattenledning i planområdets sydöstra hörn

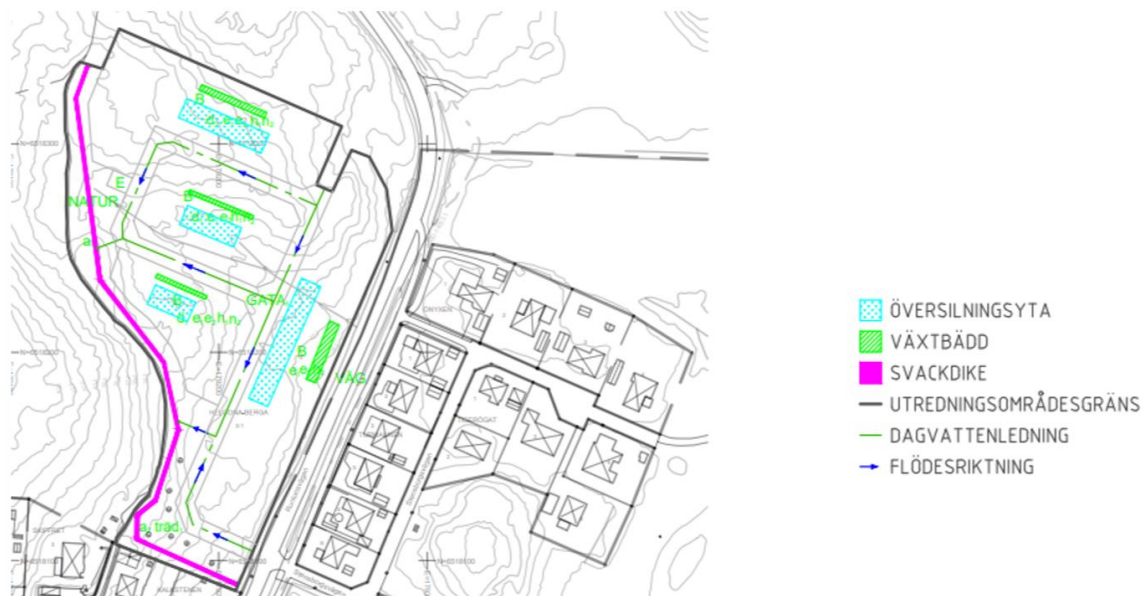


Illustration över föreslagen dagvattenlösning

Det föreslagna svackdiket säkras genom planbestämmelse i plankartan då åtgärden krävs för att det högre skogsområdets dagvatten inte ska riskera att översvämma planområdet. Detaljplanen möjliggör för översilningsytor och växtbäddar på kvartersmark, men andra lösningar kan också vara möjliga.

Med föreslagna dagvattenlösningar uppnås kravet att inte flödena ut från utredningsområdet ska öka vid ett 10-årsregn jämfört med befintlig situation. Beräknad erforderlig fördröjningsvolym är 149 m³ för kvartersmark och 87 m³ för allmän platsmark.

Föroreningsberäkningarna visar på att föreslagna dagvattenlösningar får ner alla beräknade föroreningskoncentrationer förutom fosfor och kväve till befintliga nivåer eller under. Föroreningsmängderna minskar för alla ämnen förutom fosfor, kväve, koppar, krom och bensapyren. Eftersom området idag utgörs av naturmark är befintliga föroreningsnivåer mycket låga. Det gör att det är så gott som omöjligt att komma ner till befintliga föroreningsnivåer för samtliga beräknade ämnen. Den minsta-möjliga-utloppshalt som finns för dagvattenanläggningar vid beräkning i StormTac, medför att det blir så gott som omöjligt att komma ner till befintliga nivåer.

Tabell 1: föroreningskoncentrationer (µg/l)

Förening	Enhet	Riktvärde 1M**	Befintlig situation*	Planerad situation utan lösning*	Efter föreslagen dagvattenlösning*	Förändring jämfört med befintlig situation
Fosfor (P)	µg/l	160	16	150	35	119%
Kväve (N)	µg/l	2 000	340	1500	540	59%
Bly (Pb)	µg/l	8	3,3	5,1	0,68	-79%
Koppar (Cu)	µg/l	18	5,1	17	3,5	-31%
Zink (Zn)	µg/l	75	13	54	4,1	-68%
Kadmium (Cd)	µg/l	0,4	0,11	0,22	0,058	-47%
Krom (Cr)	µg/l	10	2,2	3,4	1,4	-36%
Nickel (Ni)	µg/l	15	3,5	4,5	0,92	-74%
Suspenderad substans (SS)	µg/l	40 000	19 000	41 000	8 800	-54%
Benso(a)pyren (BaP)	µg/l	0,03	0,0057	0,013	0,0037	-35%

*Beräknade med årsmedelnederbörd på 640 mm.

** Riktvärden från riktvärdesgruppen. 1M gäller direktutsläpp till mindre sjöar, vattendrag och havsvikar.

Tabell 2: föroreningsmängder (kg/år)

Förening	Enhet	Befintlig situation*	Planerad situation utan lösning*	Efter föreslagen dagvattenlösning*	Förändring jämfört med befintlig situation
Fosfor (P)	kg/år	0,073	1,2	0,28	284%
Kväve (N)	kg/år	1,6	12	4,3	169%
Bly (Pb)	kg/år	0,015	0,041	0,0054	-64%
Koppar (Cu)	kg/år	0,023	0,14	0,028	22%
Zink (Zn)	kg/år	0,058	0,43	0,033	-43%
Kadmium (Cd)	kg/år	0,00052	0,0017	0,00046	-12%
Krom (Cr)	kg/år	0,01	0,027	0,011	10%
Nickel (Ni)	kg/år	0,016	0,035	0,0073	-54%
Suspenderad substans (SS)	kg/år	85	330	70	-18%
Benso(a)pyren (BaP)	kg/år	0,000026	0,0001	0,000029	12%

*Beräknade med årsmedelnederbörd på 640 mm.

Fosformängderna från utredningsområdet ökar med 207 g/år, kvävemängderna med 2,7 kg/år, kopparmängderna med 5 g/år, krommängderna med 1 g/år och bensapyren med 3 mg/år.

Med föreslagna dagvattenlösningar kommer ändå samtliga föroreningskoncentrationer att komma ner under riktvärdet 1M, vilket är det strängaste riktvärdet och egentligen gäller direktutsläpp till recipienten. I det här fallet skulle det mindre stränga 2M anses tillämpligt men genom att säkerställa att även 1M uppfylls, finns en marginal.

På vägen mot recipienten Nyköpingsån passerar dagvattnet från utredningsområdet bland annat ett 150 m långt svackdike. Diket kan bidra till ytterligare rening men har inte tagits med i föroreningsberäkningarna eftersom det ger osäkra resultat.

Recipienten Nyköpingsån har fått klassningen måttlig ekologisk status bland annat på grund av övergödning. Eftersom det är ett mycket stort tillrinningsområde till recipienten, bedöms inte de ökade mängder fosfor och

kväve som en exploatering av utredningsområdet innebär, utgöra något avgörande hinder för att MKN skulle uppnås om övriga åtgärder vidtas.

Skyfallshantering

Vid kraftigare regn än de dimensionerande 10-årsregnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet på fastigheterna och inom allmän platsmark. För att säkerställa att flöden vid skyfall leds mot gator och naturmark snarare än in mot fastigheter, bör höjdsättningen vid projektering och byggnation anpassas så att gatorna ligger lägre än fastighetsmarken. Från gatorna bör vattnet kunna ledas vidare och inte bli stående. Det avskärande diket i planlagd NATUR har en positiv effekt vid skyfall, då dagvatten från skogsområdet inte längre avrinner över planområdet. Diket säkerställs genom planbestämmelse.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns stigar som nyttjas för rekreation och som leder mot skogshöjden. Längs med Runtunavägens östra sida löper en gång- och cykelväg mot Nyköpings centrum, med ett cykelavstånd till järnvägsstationen/framtida resecentrum om 3 km. På så sätt bjuder området goda möjligheter för cykelpendling trots läget i stadens utkant. Gång- och cykelvägen mynnar ut i Runtunavägen vid planområdets norra gräns. En trafiksäker passage, e v med hastighetsdämpande åtgärder, bör ordnas vid genomförande av planen.

Planförslaget medger för gångstigar mot skogshöjden. Planerad gatusektion för den nya lokalgatan medger en vinge så att gång- och cykeltrafiken separeras från biltrafiken vilket bidrar till trafiksäkerheten.

Kollektivtrafik

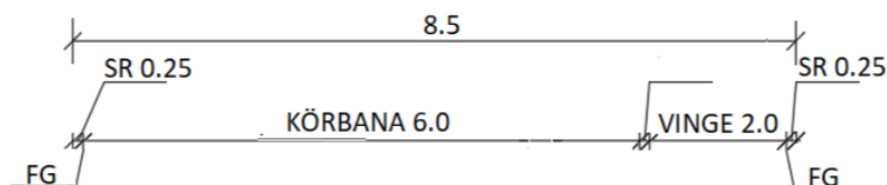
Området trafikeras av en landsbygdslinje under delar av året med relativt få avgångar per dag. Kollektivtrafiken mot Nyköpings centrum består av en tur på morgonen och tre turer på eftermiddagen, vardagar under grundskolans läsdagar. Från Nyköpings centrum finns också en tur tidig morgon, två turer på eftermiddagen på vardagar under grundskolans läsdagar. Ingen kollektivtrafik finns att tillgå på helger, under sommaren samt andra skollov. I dagsläget planeras inte området att trafikeras av stadsbusstrafik med tätare avgångar. Avståndet till närmaste busshållplats är som längst c a 400 m. Området erbjuder på så sätt inte särskilt goda möjligheter för en attraktiv arbets- och studiependling.

Biltrafik, gator och vägar

Till planområdet finns i nuläget ingen infart eller väg för biltrafik från Runtunavägen.

Planförslaget möjliggör för gång-cykel- och biltrafik genom ny lokalgata och infart i områdets södra del. Lokalgatans planeras utföras enligt kommunens

tekniska standard som en lokalgata med vinge, se gatusektion nedan. Lokalgatans bredd om 8,5 m möjliggör för detta. Vilken sida körbanan som vingen bäst placeras på längs med lokalgatan studeras vid detaljprojektering.



Planerad gatusektion med separat vinge för gång-och cykeltrafik.

Det tillkommande trafikflödet på Runtunavägen från de nya bostäderna bedöms vara begränsat och mycket lite påverka framkomligheten.

I planområdet ingår även en del av Runtunavägen, planlagd som väg, för att säkerställa att detaljplanerna bilda en sammanhängande mosaik, utan mellanrum. Inom vägområdet ryms både körbana och befintligt dike.

Parkering

Parkering sker på egen fastighet. Om radhus utförs kan med fördel gemensamma parkeringar utföras enligt illustrationsplan, vilket minimerar antalet utfarter längs med gatan.

Utfarter

Utfart från området till Runtunavägen sker i den södra delen av området. Med given placering skapas tillräckligt avstånd från Runtunavägens kurva i norr samt en fyrvägskorsning, vilket tillsammans bidrar till trafiksäkerheten. En bestämmelse om utfartsförbud norr om planerad utfart säkerställer att utfart inte anläggs i ett mindre trafiksäkert läge i planområdet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd Q1 2022

Granskning Q2 2022

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden Q2 2022

Laga kraft Q3 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark som utgörs av GATA medan exploatören ansvarar för/bekostar utbyggnaden av denna.

Naturmarken inom planområdet föreslås dock ha ett enskilt huvudmannaskap. Det särskilda skälet är att det inte är rationellt för kommunen att sköta denna mark, men att det är det för befintlig markägare. Skogen ligger i utkanten av tätorten och inte nära annan allmän platsmark som kommunen sköter. För markägaren är det mer rationellt att fortsätta sköta skogsmarken eftersom denna sköter övrig skogsmark precis i anslutning till naturmarken. Naturmarken kan därför med fördel fortsatt ägas och drifas av markägaren för intilliggande skog. Ett annat alternativ är att gemensamhetsanläggning bildas för drift av naturmark. Fastighetsägaren är därmed ansvarig för allmän platsmark som utgörs av NATUR och ansvarar för utbyggnaden av åtgärder/genomförande inom dessa.

För kvartersmark råder enskilt huvudmannaskap och det är fastighetsägaren/exploatören som därmed är ansvarig för åtgärder, kostnader och genomförande för kvartersmark inom planområdet.

Kommunen är huvudman och ansvarar för utbyggnad av vatten-och avlopp inklusive dagvatten till anvisade anslutningspunkter. Om det blir aktuellt med sammanbyggda småhus i bostadsrätt ansvarar fastighetsägaren /exploatören för eventuell utbyggnad av VA-ledningar inom kvartersmark från anvisad anslutningspunkt och bildar behövlig rättighet och/eller gemensamhetsanläggning för att säkra VA-ledningarna. Om sammanbyggda småhus är friköpta så gäller samma som för villor, de får egen anslutning.

Planlagd VÄG är allmän och är idag en statlig väg i Trafikverket.

Namnsättning

Namnsättning av kvarter och lokalgata samråds vid granskningen av detaljplanen. Namnberedningen tog vid möte den 15 december 2021 fram följande förslag på gatunamn: **Domarringen**. Motiveringen är att det i området finns en gammal domarring med 7 stenar. Gravfältet består av tolv fornlämningar. Troligen är det ett äldre järnåldersgravfält. Namnet Domarringen kan inte blandas ihop med något annat gatunamn och är mycket specifikt för platsen. Namnet passar även gatans utformning.

Vid möte den 26 januari 2022 tog Namnberedningen fram följande förslag på kvartersnamn inom planområdet: **Gråvackan, Arkosen, Evaporiten och Hyperiten**. På intilliggande fastigheter i området har också kvartersnamn av bergarter och stensorter använts. Dessa är svenska bergarter.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen då exploateringen kräver investeringar på allmän plats. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor. Åtgärder som krävs för plangenomförandet och regleras i avtalet är bland annat:

- Genomförande av ny lokalgata, inklusive viss uträtning av vägdike längs med Runtunavägen, vilka exploatör bekostar och kommunen anlägger,
- Överlåtelse av mark för ny lokalgata till kommunen
- Genomförande av dagvattenlösning i naturmark, vilken exploatör bekostar, anlägger och ansvarar för att drifta
- Iordningsställande och drift av naturmark vilket exploatören ansvarar för och bekostar
- Genomförande av planerad gångstig från Runtunavägen till befintlig skogsväg i planområdets södra del
- E v vite för fällning av ekar
- Exploatörens ansvar för och bekostande av fastighetsrättsliga åtgärder

Exploateringsavtalet som reglerar genomförandefrågor och marköverlåtelser ska tecknas innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Huvudmannskapet för den allmänna platsmarken som består av natur är enskilt. Den driftas även fortsatt med fördel av fastighetsägaren till Helgona-Berga. En annan möjlighet är att det bildas en gemensamhetsanläggning där boende inom området ingår.

Den nya lokalgatan inom området är utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannskap. Nyköpings kommun ansvarar därför för skötsel och drift av gatan. Området för lokalgata överläts till Nyköpings kommun och fastighetsregleras förslagsvis till den kommunägda fastigheten Stenbro 1:8.

Servitut kan bli aktuellt för VA-ledningar på kvartersmark (vid sammanbyggda småhus) samt för dagvattenledning inom naturmark.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som behövs för exploatering av området blir utförda, både åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark. Fastighetsägaren står för driftskostnaderna för skötsel av naturmarken.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Kommunen får en ökad driftskostnad för ny gata och ledningar.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Befintligt vägdike längs med Runtunavägen kommer på del av sträckan, framförallt nära planerad utfart, att behöva rätas ut något. Kommunen utför detta och kostnaden ingår i exploatörens kostnad för lokalgatan inom planområdet.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Arkeologisk utredning inom del av fastigheten Helgona-Berga 3:1 i Nyköpings kommun, Arkea Kulturmiljö, 2021-12-14
- Bullerutredning för Helgona-Berga, 3:1, Miljöinvest AB, 2021-12-14
- Dagvattenutredning Helgona-Berga 31, ÅF-Infrastructure, 2022-02-04

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

En undersökning om strategisk miljöbedömning har genomförts i samråd med Länsstyrelsen och den samlade bedömningen är att planförslaget 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.

Konsekvenser av avvikelser från ÖP

Kommunens bedömning är att planförslaget inte avviker från Översiktsplanens målbild för området. Merparten av området ingår i framtida markanvändningsområde för bebyggelse. En mindre del ingår i vad som pekats ut som natur- och friluftsområde, men vid närmare inventering har natur- och rekreativvärdena bedömts som låga på denna unga granplantering. Gränserna i Översiktsplanen är mer översiktligt utpekade och vid närmare inventering, som här, kan gränserna för värdena behöva justeras. Planförslaget säkrar framtida tillgänglighet till skogshöjden som däremot har höga natur- och rekreativvärden, genom planlagd natur och planerad gångstig.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet.

För fastighetsägaren till Helgona-Berga innebär detaljplanen ett ansvar för drift av allmän platsmark, naturmark, inom ett bostadsområde.

Boende i intilliggande bostadshus söder om planområdet får ett nytt sammanhang med ett nytt bostadsområde bakom sin tomt. Planerad naturmark ger ett hänsynsavstånd och en trädridå som begränsar påverkan.

Sociala konsekvenser

Socialt sett innebär detaljplanen att allmän tillgänglighet till värdefulla rekreativmiljöer säkras. En god tillgänglighet till natur för rekreation kan bidra till bättre folkhälsa, barns motoriska utveckling m m.

Då planförslaget möjliggör för sammanbyggda småhus kan förslaget ge en ökad framtida variation av vilka grupper som bor i Oxbacken. I området dominerar villabebyggelsen.

Konsekvenser för exploateringsavtal

Exploatören har ett ekonomiskt åtagande enligt avtalet och står för samtliga kostnader för att genomföra detaljplanen och att området byggs ut i enlighet med detaljplanen. Exploatören ansöker om och bekostar samtliga lantmåteriförrättningar. Exploatören överlåter mark som utgår allmän plats till kommunen för skötsel och underhåll.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gata och VA i området. Exploatören står för kostnaderna genom erläggande av exploateringsersättning respektive erläggande av anslutningsavgifter för VA enligt taxa.

Revidering

Eventuell revidering av förslaget efter granskning, i vilka avseenden förslaget ändrats, datum för revidering.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av exploatören.

Detaljplanen har upprättats av Therese Lindgren, planarkitekt, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun. Illustrationsplan samt övriga illustrationer över ny bebyggelse har tagits fram av Karin Tibbelin, Carlstedt arkitekter AB, på uppdrag av exploatören.

Samarbete har skett med Veronica Ramberg, mark-och exploateringsingenjör, Anna Laidler, VA-ingenjör, Axel Andersson, trafikingenjör, Tobias Ossmark, kulturmiljöstrateg samt Sara Ahlstrand, bygglovsarkitekt, samtliga på Nyköpings kommun.

Therese Lindgren

Planarkitekt, Nyköpings kommun

Bilagor