

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Hästskon 1 m.fl.

Oppeby



Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningshandling

2023-12-15

Innehåll

Planens syfte och huvuddrag	5
Planhandlingar	6
Planförfarande.....	6
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	6
Plandata	6
Läge, areal och omfattning.....	6
Särskild läsanvisning.....	6
Markägoförhållanden.....	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktliga planer och program.....	7
Befintliga detaljplaner.....	8
Kommunala beslut.....	9
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan.....	9
Förutsättningar och förändringar	10
Stadsbild/Landskapsbild	10
Nuläge och förutsättningar.....	10
Förändringar enligt detaljplanen	11
Bebyggelse.....	13
Nuläge och förutsättningar.....	13
Förändringar enligt detaljplanen	15
Offentliga rum och platser (Friytor)	19
Nuläge och förutsättningar.....	19
Förändringar enligt detaljplanen	19
Natur och grönstruktur.....	20
Nuläge och förutsättningar.....	20
Förändringar enligt detaljplanen	20
Kulturmiljö och fornlämningar	21
Nuläge och förutsättningar.....	21
Störningar och risker	23
Farligt gods/drivmedelsstation	23
Förorenad mark	23
Radon	24
Riksväg	25
Skyddsrum	25

Sol- och skuggförhållanden	25
Buller	25
Nuläge och förutsättningar	25
Förändringar enligt detaljplanen	26
Sociala frågor	27
Tillgänglighet	27
Trygghet och jämställdhet	27
Barnperspektiv	28
Tekniska förutsättningar	28
Geotekniska förhållanden	28
Vatten och avlopp	29
Värme	30
Avfall och återvinning	31
El & tele	31
Fiber	32
Dagvatten	32
Skyfall	34
Kommunikationer	36
Gång- och cykeltrafik	36
Kollektivtrafik	37
Biltrafik	37
Parkering	38
In-/utfarter, angöring och tillgänglighet	40
Genomförande	42
Organisatoriska frågor	42
Tidplan	42
Genomförandetid	42
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	42
Namnsättning	42
Avtal	42
Fastighetsrättsliga frågor	44
Rättigheter	44
Inlösen av allmän kvartersmark	45
Ekonomiska frågor	45
Planekonomi	45

Tekniska frågor.....	45
Utredningar	46
Konsekvenser av planens genomförande	47
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare.....	47
Sociala konsekvenser	47
Konsekvenser för exploateringsavtal.....	47
Medverkande i planarbetet.....	48
Bilagor.....	48

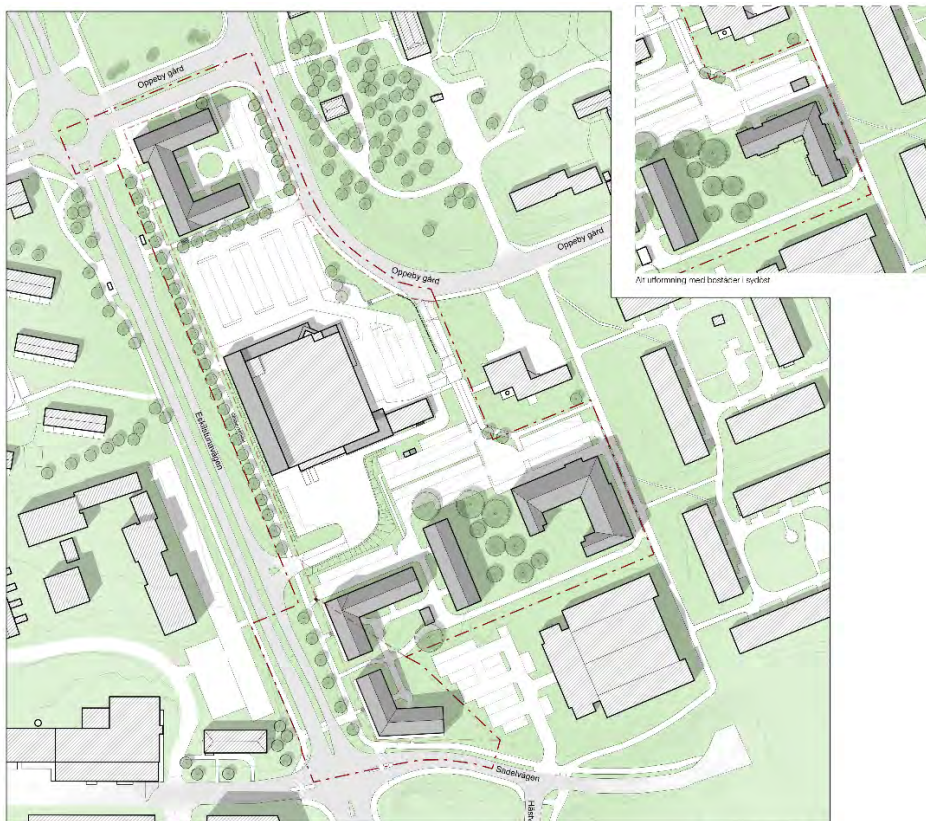
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att inom planområdet skapa förutsättningar för förtätning med bostäder norr och söder om den livsmedelsbutik som idag utgör en central punkt i Oppeby. Utöver det syftar planen till att butiken ska få bättre förutsättningar att fortsätta utvecklas genom en utvidgad byggrätt för handelsändamål. Området som helhet ges dessutom möjlighet att utvecklas med äldrevård och centrumverksamhet. Åtgärderna ligger i linje med gällande översiktsplan där planområdet pekats ut som lämpligt för bostads- och centrumförtätning.

Tillkommande bebyggelse är utformad för att bidra till att knyta den östra delen av Oppeby (Oppeby gård) närmare centrala Oppeby och minska Eskilstunavägens barriärverkan. Planen syftar till att säkra god arkitektonisk kvalitet och anpassning till närliggande bebyggelse och stadsbild.

Detaljplanen säkrar att förtätningen utförs som respektfulla tillägg med kulör- och materialval samt gestaltungsprinciper som ska utgöra en uppdatering av de kulturhistoriskt intressanta bostadshusen från 1970-talet i Oppeby gård. Inom bostadskvarteren syftar detaljplanen till att skapa förutsättningar för gröna, kvalitativa gårdar med utrymme för sociala aktiviteter. Bebyggelsen är placerad så att den bidrar till att definiera gaturummen längs Eskilstunavägen, Sadelvägen och Oppeby gård (vägen) samt för att skapa en sammanhängande stadsmiljö med högre vistelsevärden än idag.

Genom att möjliggöra för en ny infart för leveranser till butiken bidrar planen till att minska mängden tung trafik på det lokala vägnätet i Oppeby gård.



Illustrationsplan över planområdet med en djupare byggnadsvolym anpassad för vårdboende längst i öster. Ett möjligt utbyggnadsalternativ med vanliga bostäder infälld ovan till höger.

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan, illustrationsplan, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse och gestaltungsprogram.

Underlagsutredningar kring trafik, parkeringsbehov, trafikbuller, sol- och skuggförhållanden, dagvatten, geoteknik, arkeologi samt markteknik finns att tillgå hos Samhällsbyggnad.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900, BFS 2014:5, 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 kapitlet Miljöbalken.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget i stadsdelen Oppebys sydöstra del, inom området Oppeby Gård och är cirka 4,2 hektar stort. Planområdet innefattar fastigheten Hästskon 1 samt del av fastigheten Oppeby Gård 1:6. Området avgränsas i väster av riksväg 53, Eskilstunavägen, och i norr och nordost av Oppeby Gård (vägen), som utgör förlängningen av Regeringsvägen. I öster avgränsas området av befintliga bostadsområden samt till bostäderna tillhörande byggnad inrymmande fjärrvärmecentral och utrymme för fastighetsskötsel. I söder avgränsas området av Sadelvägen. Planområdet brukas i dagsläget för väg, handelsändamål, parkeringsytor, drivmedelsstation och återvinningsstation. Inom området ryms även en skogsdunge och impedimentytor.

Särskild läsanvisning

Oppeby gård är namnet på flera olika objekt kring planområdet:

1. Det område där detaljplanen är belägen, som är en del av stadsdelen Oppeby, Väster om Eskilstunavägen.
2. En äldre tidigare herrgård som är belägen intill planområdet.
3. Den gata som avgränsar planområdet i norr och nordost.

Där det inte uppenbart framgår vilken av dessa som avses anges det inom parentes.



Illustration över planområdets utbredning (ovan). Illustration över markägoförhållanden (nedan).

Markägoförhållanden

Fastigheten Hästskon 1 ägs av Fastica 88 AB (orange i illustration till höger). Övriga delar av planområdet ingår i fastigheten Oppeby gård 1:6 som ägs av Nyköpings kommun och utgörs idag av allmän platsmark och kvartersmark för verksamheter (gult i illustration till höger).



Tidigare ställningstaganden

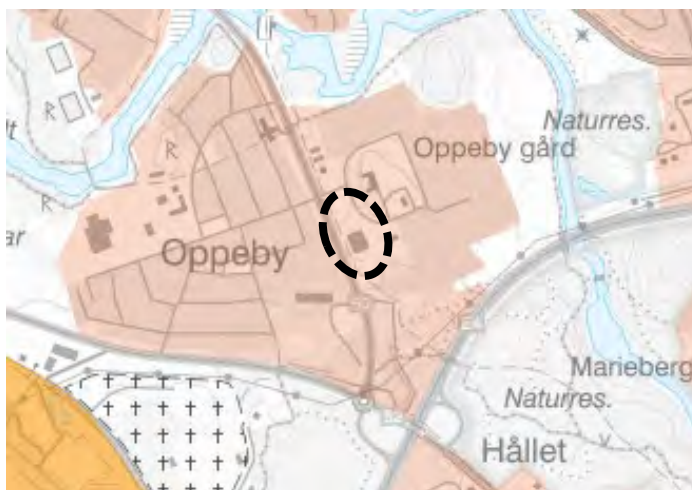
Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, Nyköping 2040, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14.

I översiktsplanen är Oppeby utpekad som en lokal bebyggelsenod inom vilken det är prioriterat att utveckla bostäder, verksamheter, mötesplatser, handel, service och kollektivtrafik. Bebyggelsenoderna ska ha hög tillgänglighet med gång-, cykel- och kollektivtrafik, och investeringar som bidrar till nodens strategiska utveckling ska prioriteras framför initiativ i andra områden.

Vidare konstateras det i översiktsplanen att förutsättningar för utveckling och förtätning inom Oppeby bör studeras och utnyttjas. Förtätning och/eller kompletterande bebyggelse är möjlig om natur- och friluftsvärden samt framtida värdefull grönstruktur kan tillgodoses. I fortsatt planering ska det vara prioriterat att gynna integration och jämlikhet samt att bevara Oppeby gårds (gårdens) monumentalläge.

I området kring den nuvarande matbutiken, som berörs av den aktuella detaljplanen, konstateras det i översiktsplanen att möjlighet till centrumfunktioner bör säkras.



Översiktsbild över Oppeby från gällande översiktsplans karttjänst. Planområdet ungefärligt markerat med svart ellips. Rosa kulör avser bebyggelseområde/nod.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner: (Namn inom parentes anger planens namn i kommunens planarkiv.)

04-NYS-309 (P74-25) Förslag till ändring av stadsplan för STG 371 L, 371 M samt del av STG 371 J, 371 K och 389 å väster i Nyköpings kommun, tillhörande länsstyrelsens i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 23 oktober 1974. Genomförandetiden har gått ut.

0480-P90/11 (P90-11) Planändring för HÄSTSKON 1, Oppeby, Nyköping, Nyköpings kommun, Södermanlands län, tillhörande länsstyrelsen i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 28 mars 1990. Genomförandetiden har gått ut.

0480-P96/3 (P96-3) Ändring av detaljplan för del av Hästskon 1, Oppeby, Nyköping tillhörande länsstyrelsen i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 09 januari 1996. Genomförandetiden har gått ut.

P08-6 Detaljplan för OPPEBY ÖSTRA ARBETSOMRÅDE, del av Hållet 1:1, del av Oppeby Gård 1:6 och del av Anderslund 1:27, i Oppeby, Nyköping, Nyköpings kommun, Södermanlands län, tillhörande länsstyrelsen i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 18 mars 2008. Genomförandetiden har gått ut.

P11-22 Tillägg till gällande detaljplan P08-6 för OPPEBY ÖSTRA ARBETSOMRÅDE, del av Hållet 1:1, Oppeby Gård 1:6 och Anderslund 1:27 kv Sadeln och del av kv Tömmen), inom Oppeby, Nyköping, Nyköpings kommun, Södermanlands län, tillhörande länsstyrelsen i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 29 september 2011. Genomförandetiden har gått ut.



Illustration över gällande planer. Planområdets utbredning är markerat med röd streckad linje.

Kommunala beslut

Bygg- och tekniknämnden (nuvarande Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden) har 2016-09-20 beslutat att inleda detaljplanearbete för fastigheten Hästskon 1 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden. Under planprocessen har del av Oppeby 1:6 införlivats i planområdet för att möjliggöra ett mer effektivt nyttjande av marken.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2023-01-31 § 2 att förslag till ny detaljplan får ställas ut för samråd.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har genomförts och samråd har skett med länsstyrelsen. Föreslagen detaljplan bedöms inte medföra någon

betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

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

- Trafikbuller från Eskilstunavägen
- Risker från Eskilstunavägen och från drivmedelsstation inom fastigheten om intentionen är att den ska vara kvar
- Markföreningar kring platsen för drivmedelsstationen
- Möjligheten att samordna trafik av alla trafikslag som rör sig till och från området, inklusive kunder, varutransporter och boende
- Möjligheter till fördröjning av dagvatten
- Bevarande av delar av befintlig skogsbeklädd kulle och möjligheten att integrera delar av den i framtida boendemiljö
- Flytt av återvinningsstation

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger i stadsdelen Oppeby, på Eskilstunavägens östra sida och söder om Oppeby gård (vägen). Oppeby gård (vägen) utgör en förlängning av Regeringsvägen som är ett huvudstråk för alla som rör sig genom Oppeby. Planområdet är ett storskaligt och överblickbart landskapsrum som präglas mycket av Eskilstunavägens breda vägrum och de impedimentytor som skiljer vägen från befintlig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av två byggnader från 1970-talet, varav den större av byggnaderna inhyser en ICA-butik. Byggnaderna har ett tydligt estetiskt släktskap med närliggande 1970-talsbebyggelse öster om planområdet.

Planområdet ligger i en nordvästlig sluttning. De högsta punkterna i planområdet är belägna i sydöst ca +26 meter över havet (möh) och de lägsta ca +17 möh i nordväst mot cirkulationsplatsen vid Eskilstunavägen. Placeringen i sluttningen innebär att planområdet är synligt från Eskilstunavägen och att bebyggelsen har betydelse för Oppebys stadsbild. Det gäller inte minst butiksbyggnaden som är en välkänd och framträdande målpunkt.

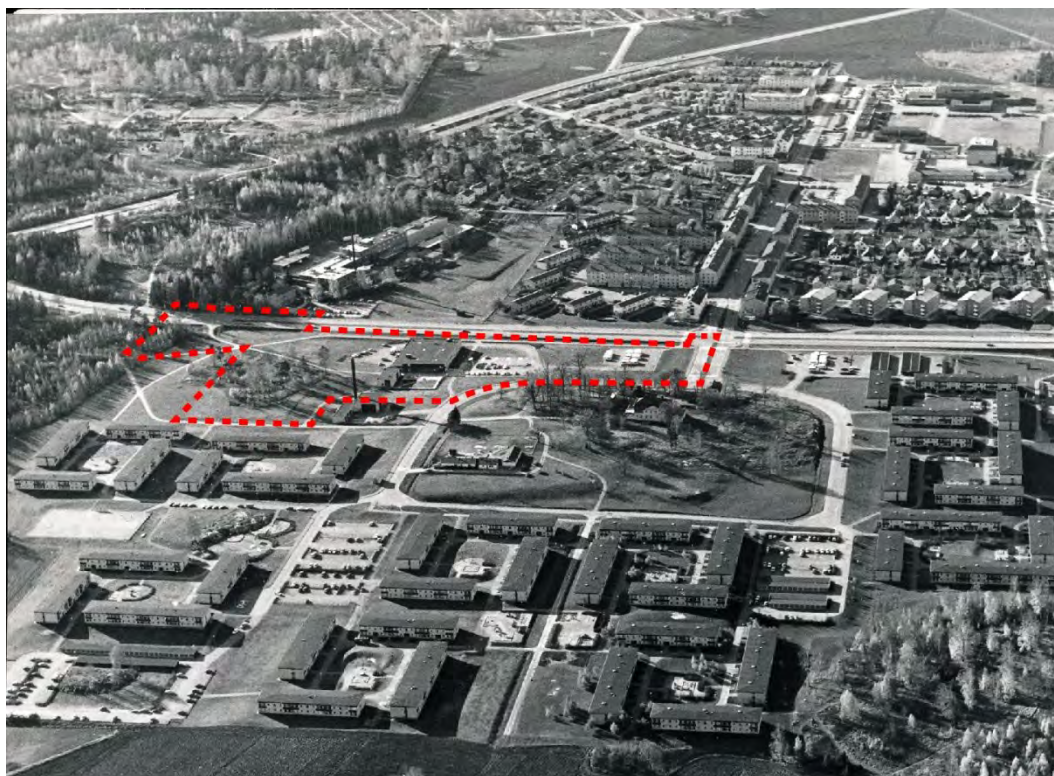
Väster om Eskilstunavägen ligger gamla Oppeby som främst präglas av 1940-tals bebyggelse med putsade fasader i två-fyra våningar. Bebyggelsen samlas längs Regeringsvägen och bildar ett tydligt stadsmässigt gaturum.

Norr om butiken finns två parkeringsytor, varav den ena ligger i direkt anslutning till befintlig butik. Inom den parkeringsyta som ligger närmast

butiken finns en obemannad drivmedelsstation. Söder om de befintliga byggnaderna ligger en logistikyta tillhörande butiken samt sluttande gräsytor.

I planområdets sydöstra del finns en skogsdunge som skiljer planområdet från ett bostadsområde uppfört under 1970-talet bestående av flerbostadshus i två våningar. Den befintliga bebyggelsen i planområdet har ett tydligt estetiskt släktskap med bostadsområdets bebyggelse. Söder om dungen ligger även en större byggnad för konceptboende med bostäder organiserade runt en större inglasad gård, utformad som ett växthus.

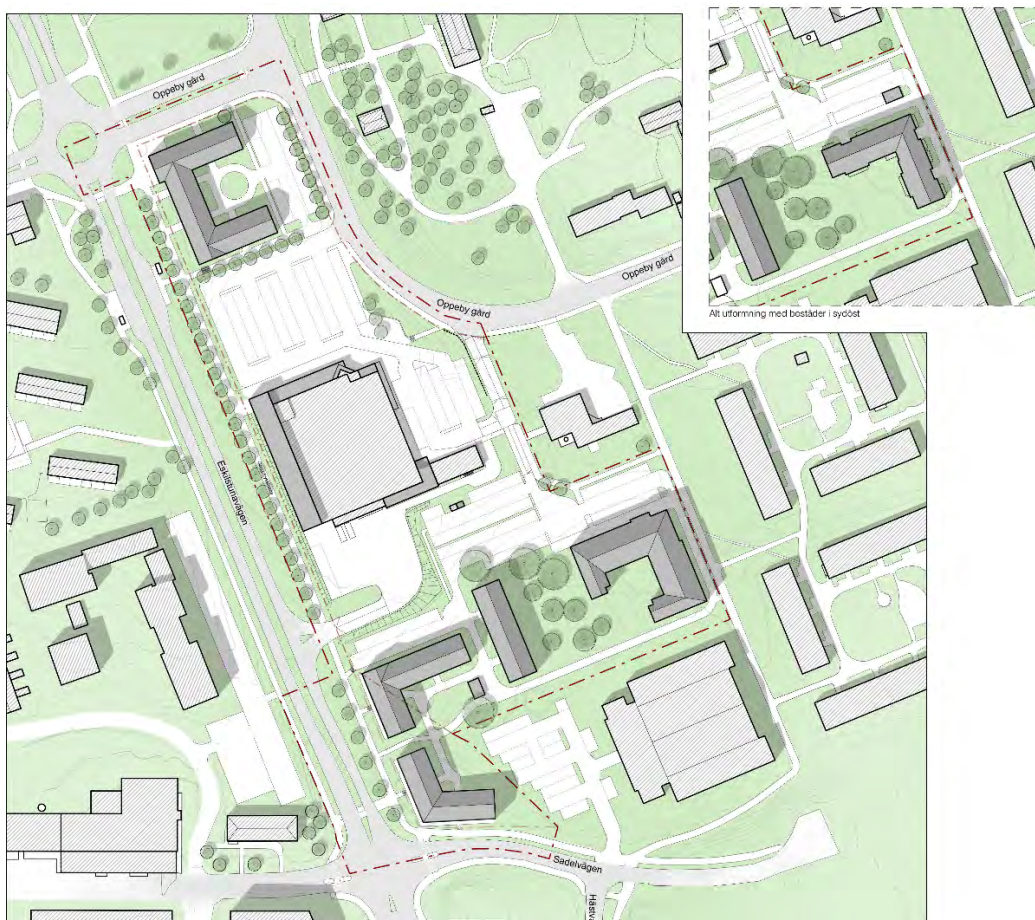
Nordost om planområdet ligger Oppeby gård, den gamla gård som gett namn till området. Nuvarande gårdsbyggnad är uppförd under tidigt 1900-tal och ligger på en skogsklädd höjd i anslutning till planområdet. Oppeby gård ligger delvis i fonden för Regeringsvägen vilket är den gata som sträcker sig genom Oppeby i öst-västlig riktning och utgör den huvudsakliga länken mellan planområdet och de västra delarna av Oppeby.



Översiktsbild över Oppeby. Planområdet ungefärligt markerat med röd streckad linje.

Förändringar enligt detaljplanen

Detaljplanen avser skapa en mer sammanhållen stadsbild inom en del av Oppeby som idag präglas av stora öppna impedimentytor. Norr och söder om befintlig butik tillkommer byggrätter för fem nya byggnadsvolymer plus en byggrätt för tillbyggnad av butiken. Placering och utbredning av de tillkommande byggrätterna avses bidra till att ge området en mer sammanhängande stadsväv och gårdsrum med vistelsekvaliteter, skyddade från omgivningsbuller. Skalan på den nya bostadsbebyggelsen kommer att vara fyra till fem våningar, medan livsmedelsbutikens utbyggnader blir en eller två våningar.



Illustrationsplan över planområdet med en djupare byggnadsvolym anpassad för vårdboende längst i öster. Ett möjligt utbyggnadsalternativ med vanliga bostäder infälld ovan till höger.

Tillkommande bebyggelse placeras så att den ramar in och förstärker Eskilstunavägen och Oppeby gårds (vägens) gaturum. Skalan är anpassad till ambitionen att skapa ett mer stadsmässigt gaturum men samtidigt samspela med omkringliggande bebyggelse.

I norr bidrar bebyggelsen även till en förlängning av det sammanhängande gaturummet längs Regeringsvägen. Placeringen av bebyggelsen har i denna del anpassats till att bevara siktlinjen mot Oppeby gård (gården) med avsikt att bevara dess monumentalläge. För att uppnå ett sammanhängande gaturum som inte inkräktar på siktlinjen har byggrätten i det norra kvarteret anpassats, läs mer i avsnittet *Bebyggelse* nedan.

I öster tillkommer bostadsbebyggelse och eventuellt även äldrevård i anslutning till det trädbevuxna parti som finns där idag. Detta innebär att delar av den befintliga dungen föreslås avverkas, vilket ger en lokal påverkan på stadsbilden då de gröna inslagen minskar jämfört med nuläget. Särskilt bevaransvärda träd som förekommer i dessa delar skyddas i detaljplan, vilket beskrivs i avsnittet *Natur och grönstruktur* nedan. Byggnaderna placeras så att lugna, skyddade gårdsmiljöer skapas vilket är karakteristiskt för stadsplanemönstret i Oppeby gård.



Illustration över befintlig och planerad bebyggelse inom och i anslutning till planområdet

Bebyggelse

Nuläge och förutsättningar

Området Oppeby gård exploaterades med bostäder på 1970-talet och utgörs till största delen av lågskallig bebyggelse i två våningar, konsekvent utförd i gult tegel och med byggnader organiserade i mindre kringbyggda gårdar med släpp mellan byggnaderna i varje gårds hörn.

Bebyggelsen inom planområdet består av två byggnader som även de är uppförda under 1970-talet, med en tidstypisk utformning med platta tak och sammanhållna volymer i gult tegel med detaljer av trä målat i mörkbrun kulör som kontrasterar mot det ljusa teglet. Byggnaderna har ett tydligt estetiskt släktskap med den närliggande bostadsbebyggelsen i Oppeby gård. Befintliga byggnadsvolymer har en tydlig disposition som lägger fokus på stora "skivor" av tegel som lättas upp genom placering och utformning av de sammanhängande inslagen av trä. Den större av byggnaderna inrymmer en butik. Butiken har i flera omgångar byggts ut, senast under tidigt 2000-tal då en ny entré i vinkel mot befintlig byggnad tillfördes. Den nya entrén har utförande i röd plåt och glas.

Den mindre byggnaden har inrymt ett flertal olika verksamheter sedan den uppfördes. Idag står den utan hyresgäst men inrymmer ett aktivt skyddsrum i källarplan. De båda byggnaderna bildar en tydlig enhet och förbinds av en takbeklädd portik i trä.

Inom planområdet, söder om befintlig butik, finns en transformatorstation som uppfördes under tidigt 1990-tal.



Bebyggelsen inom planområdet.
Ovan: Befintlig butiksentré från väster. Höger: bild på den mindre annexbyggnaden, sedd från sydöst



Bebyggelse öster om planområdet, 1970-talsbebyggelsen inom Oppeby gård med sina karaktäristiska gula tegelfasader och detaljer i mörkt trä



Bebyggelse nordöst om planområdet, den äldre tidigare herrgården Oppeby gård från 1912 tronar på en höjd i planområdets direkta närhet. Byggnaden inrymmer idag förskoleverksamhet

Förändringar enligt detaljplanen

Övergripande struktur

För att utveckla Oppeby i linje med ställningstagandena i gällande översiktsplan möjliggör detaljplanen för flera nya bostadskvarter, varav ett även kan utvecklas till ett vårdboende. I planområdets norra del medges en lokal för centrumverksamhet, som avses bidra till att öka livfullheten längs Regeringsvägen och starkare länka samman planområdet med västra Oppeby och Eskilstunavägen.

Detaljplanen medger utbyggnad av den befintliga ICA-butiken, dels västerut mot Eskilstunavägen, dels norrut för att möjliggöra en ombyggnad av entrén. Det ger butiken möjlighet att fortsätta växa och skapar förutsättningar för att tillföra ytterligare service i direkt anslutning till butiken. Den befintliga drivmedelsstationen avvecklas i samband med fortsatt utveckling av butiken med kringytor samt inför att det norra kvarteret utvecklas med bostäder eller vårdboende.

Tillkommande byggrätter är placerade med intentionen att bidra till mer stadsmässiga gaturum längs angränsande vägar. I väst samspelar den nya bebyggelsefronten, bestående av nya bostadskvarter och butikens tillbyggnad, med kvarteren som nyligen uppförts i höjd med planområdet på Eskilstunavägens västra sida. Bilden nedan visar en skiss över Eskilstunavägens gaturum som kantas av föreslagen bebyggelse. I norr avses bebyggelsen mot Oppeby gård (vägen) utgöra en förlängning av det sammanhängande gaturummet längs Regeringsvägen. Genom att följa gatans form i korsningen Eskilstunavägen/Sadelvägen bidrar den föreslagna bebyggelsen till att definiera gaturummet längs Eskilstunavägen och Sadelvägen och ramar in ett halvöppet gårdsrum där ett av de särskilt värdefulla träden från den befintliga skogsdungen finns bevarat.

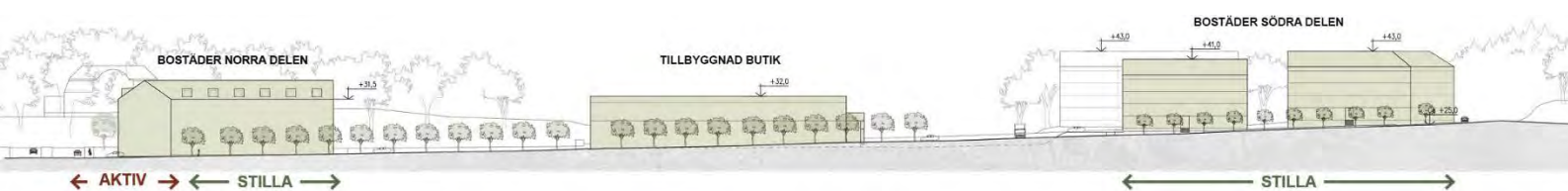


Illustration över bebyggelsen längs Eskilstunavägen i korsningen mot Sadelvägen. Illustrationen visar en principutformning för bostadsbebyggelsen och dess relation till omgivningen.

Bebyggelsens möte med gaturummet skiljer sig åt i olika delar av planområdet. I norr i korsningen Eskilstunavägen/Oppeby gård (vägen) gränsar bottenvåningarna mot och samverkar med en aktiv gata eller plats. Bottenvåningarna i det aktiva gränssnittet ska till viss del ha öppna och

förhöjda bottenvåningar som bidrar till trygghet och trivsel. Visuell kontakt mellan byggnad och gaturum kan exempelvis lösas genom en hög andel genomsiktig fasad. Eventuell förgårdsmark utformas likt anslutande allmän platsmark och görs tillgänglig för uteservering och skyltning eller dylikt.

Bottenvåningarna i planområdets södra delar längs Eskilstunavägen samverkar med ett mer stilla gaturum och ett lugnare stadsliv genom bostadsentréer och en tydligt avgränsad förgårdsmark av privat karaktär. Visuell kontakt mellan byggnad och allmän plats säkras genom en viss täthet mellan entréerna. Byggnaders utformning och innehåll ger en småskalighet som stödjer ett lugnare och mer intimt stadsliv. Gränsen inbjuder till kontakt och dialog i form av till exempel boenderörelse och aktiv grön förgårdsmark, som bidrar till upplevelsen av trygghet.



Elevation mot Eskilstunavägen. Aktiv fasad möter gatan med smal/hårdgjord förgårdsmark. Stilla fasad möter gatan med bred/grön förgårdsmark.

Planområdet ligger inom influensområde till Stockholm Skavsta flygplats där flyghöjdsrestriktioner förekommer. Då detaljplanen inte inrymmer några byggnader som sticker ut ovanför det som idag finns på platsen är bedömningen dock att en flyghinderanalys inte behöver göras.

Bostadsbebyggelsens användning och utformning generellt

Tillkommande bebyggelse norr och söder om butiken är huvudsakligen avsedd för bostäder (B). I det ostligaste kvarteret får särskilda bostäder för äldre uppföras (Äldrevård D₁) och i det nordligaste får lokaler för Centrumändamål anordnas i bottenvåning (C₁). Regleringarna syftar till att möjliggöra för en mer funktionsblandad bebyggelse och en aktiv bottenvåning mot korsningen mellan Eskilstunavägen och Oppeby gård (vägen).

Detaljplanen tillåter 6 500 m² BTA bostäder i norr samt cirka 15 700 m² BTA bostäder och vårdboende i söder, varav högst 7 000 m² (den ostligaste byggrätten) får vara vårdboende. Detta innebär cirka 200 bostäder totalt i planområdet, alternativt cirka 150 bostäder och 60 platser i vårdboende. Detaljplanen reglerar inte antalet lägenheter, men för att ungefärligt beräkna detta har en blandning av större och mindre lägenheter använts som utgångspunkt, med cirka 50% med ett eller två rum och kök och 50% med treor och större. I arbetet med genomförandet av detaljplanen eftersträvas en blandning av lägenhetsstorlekar.

Bostadskvarterens exploatering begränsas av *egenskapsgränser* och *nockhöjd* alternativt *byggnadshöjd*. För det norra och det östra bostadskvarteret regleras dessutom *största bruttoarea* (e_1, e_5) Komplementbyggnaders omfattning och

placering regleras med *kryssmark* och bestämmelse att *största bruttoarea är 40 m² (e₆)*. Detta för att säkra möjligheten till grönskande gårdar med plats för vistelseytor.

Bostadsbebyggelsen som möjliggörs genom detaljplanen ska utföras med takformer som återfinns längs med aktuell sträckning av Eskilstunavägen. I plankartan regleras att byggnader *för bostäder och äldrevård ska ha sadeltak med takvinkel mellan 12 och 35 grader*. Teknikutrymmen får placeras på taket förutsatt att sadeltaket är tydligt avläsbart och takkuporna inte dominerar taklandskapet. Inom definitionen sadeltak anses även takformen valmat sadeltak rymmas då det kan vara intressant att tillåta inom delar av planområdet.

För att samspela med befintlig bebyggelse både öster och väster om planområdet ska bostadsbebyggelsen ges en samstämmig utformning med tegel som dominerande fasadmateriell. Detta säkerställs i plankartan med en bestämmelse om att *Fasad mot kvarterets utsida samt gavlar ska utformas huvudsakligen i tegel (f₃)*. Med kvarterets utsida avses alla fasader som inte är vända mot bostadsgård. Med huvudsakligen avses minst 50%. Inslag av andra material såsom trä och puts får förekomma utöver detta. För att anpassas till bebyggelsen på västra sidan om Eskilstunavägen bör fasader utföras med röda toner i söder och beigea eller ljusst guldfärgade toner i norra delen av planområdet.

Utformningen av bostadsbyggnadernas balkonger mot gaturummet avses utföras antingen som franska balkonger, som grunda balkonger eller med loggiautförande utan synliga vertikala profiler. Syftet med detta är att säkerställa att byggrätternas fasader mot gaturummen bibehåller ett släktskap med intilliggande bebyggelse från 1970-talet och den äldre bebyggelsen längs Regeringsvägen, samt att bebyggelsen inte präglas av övertydliga bostadsmarkörer med balkonger som riskerar att dominera fasaduttrycket. Detta säkerställs i plankartan för balkonger som vetter mot Eskilstunavägen, Oppeby gård (vägen) och Sadelvägen genom en bestämmelse som reglerar att *Balkong mot allmän plats får kraga ut högst 0,8 meter från fasad och ska ha en frihöjd om minst 3 meter. Balkonger får glasas in om tak finns ovanför balkongen och inglasningen utförs utan vertikala profiler (f₂)*. Djupare balkonger tillåts om de utförs indragna i fasaden. Balkonger som vetter mot gård tillåts placeras på en lägre höjd och göras djupare. Balkonger tillåts kraga ut från byggrätterna, ut över prickmarken enligt formulering i prickmarksbestämmelsen att *balkong får kraga ut över marken*.

Stödmurar och terrassering är tillåtet till den höjd som bedöms nödvändig för att bygga ut planområdet på lämpligt sätt enligt illustrationsplan, även inom prickmark.

Mot gaturummen finns en ambition om att öka tryggheten och stärka stadsmässigheten genom att undvika slutna bottenvåningar. Detta regleras för byggrätter som vetter mot Eskilstunavägen, Oppeby gård (vägen) och Sadelvägen genom en bestämmelse som anger att *Trapphusentréer ska vara genomgående och uppglasade (f₁)*.

Norra bostadskvarterets användning och utformning

Detaljplanens bebyggelse ska utgöra en fortsättning på det sammanhängande gaturummet längs Regeringsvägen och tydligare rama in gaturummet längs Eskilstunavägen, samtidigt som siktlinjen mot Oppeby gård bevaras. För att uppnå detta är det norra kvarterets byggrätt placerad ungefär i linje med Regeringsvägens bebyggelse, sex meter från trottoarkanten. Bebyggandets omfattning regleras med *högsta byggnadshöjd <+31,5>*, *största bruttoarea (e_1)* och en bestämmelse att *Takkupor får finnas motsvarande högst 40% av fasadlängden utan att påverka beräkningen av byggnadshöjd. Frontespis tillåts endast för trapphus och ska då räknas med i samma 40% av fasadlängden som takkuporna (e_2)*. För att säkerställa att en ändamålsenlig verksamhetslokal kan inredas i bottenvåningen har det norra kvarteret försetts med en bestämmelse som anger att *Minst 30 procent av bottenvåning mot gata i norr ska vara minst 3,5 meter hög (gäller ovsida bjälklag vid gatunivå till underkant ovanliggande bjälklag) samt vara uppglasad och ha minst en entré mot gata (f_5)*.

Syftet med bestämmelserna är att tillskapa en byggnadsvolym som ansluter i skala och uttryck till befintlig bebyggelse längs Regeringsvägen och bidra till stadslivet genom att en möjlig verksamhetslokal mot korsningen.

Placeringen av bebyggelsen längs Eskilstunavägen i planområdets norra del har även anpassats till den allmänna dagvattenledning som sträcker sig längs gång- och cykelvägens västra kant. Den aktuella detaljplanen medger att dagvattenledningen ligger kvar i befintligt läge. Läs mer i avsnittet *Teknisk infrastruktur* nedan.

Observera att den tankstation med bensinpump som idag finns på handelsfastigheten måste avvecklas på grund av säkerhetsskäl innan det norra bostadskvarteret uppförs. Detta regleras genom villkor för startbesked (a_1).

Östra kvarterets användning och utformning

För att säkerställa att det är möjligt att skapa en ändamålsenlig byggnad för äldreomsorg har kvarteret getts möjlighet till ett djupare fotavtryck än vad som är lämpligt för bostäder av normaltypen. Byggnadsarean har begränsats till 1 600 m² (e_4) medan byggnadens bruttoarea har begränsats till 7 000 m² (e_5). Det innebär att om man vill uppföra en byggnad med fem identiskt stora våningsplan måste fotavtrycket begränsas till 1 400 m² ($7\ 000 / 5 = 1\ 400$). Vill man i stället utnyttja en större del av det möjliga fotavtrycket måste den översta våningen dras in ($1\ 600 * 4 + 600 = 7\ 000$). Även andra kombinationer mellan dessa alternativ är förstås möjliga. I ett scenario med bostäder av normaltypen bör dock byggnadsarean begränsas till cirka 1 100 m², vilket motsvarar en 13,5 meter djup L-formad volym. I fem våningar innebär en sådan volym cirka 5 500 m² bostäder, det vill säga en lägre exploatering jämfört med äldreomsorg.

Handelskvarterets användning och utformning

Utöver bostadsförtätning syftar planen även till att befintlig livsmedelsbutik ska få bättre förutsättningar att fortsätta utvecklas genom en utvidgning av byggrätten för handelsändamål. Utbyggnaden medges en nockhöjd av +32 meter över angivet nollplan. Marken runt butiken har en nivå från cirka +19 till

+20,5 meter över nollplanet vilket medger två handelsvåningar inom den utvidgade byggrätten.

Observera att den tankstation med bensinpump som idag finns på handelsfastigheten måste avvecklas på grund av säkerhetsskäl innan livsmedelsbutiken kan byggas ut mot norr. Detta regleras genom villkor för startbesked (a₁).

Butikens utbyggnad ska utformas med en fasad av rasterverk i trä eller tegel som ger fasaden en djupverkan och skapar ett intressant skuggspel över dagen. Detta regleras genom bestämmelsen *Fasad mot allmän plats ska utformas med rasterverk i tegel eller trä* (f₄). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att den nya fasaden mot Eskilstunavägen får en omsorgsfull gestaltning som samspelar med omkringliggande bebyggelse. Glaspartier får förekomma utan begränsning.

Inom den befintliga butikens byggrätt *tillåts erforderliga verksamhetskritiska anläggningar ovanför högsta angivna nockhöjd* (e₃). Till dessa räknas exempelvis ventilationsanläggningar, kylaggregat och övriga anläggningar som är nödvändiga för butikens fortsatta drift.

I söder medger byggrätterna en högsta nockhöjd på +41 till +43 meter över angivet nollplan. Marknivån i denna del av planområdet varierar mellan ca +22 och +26 meter över nollplanet, vilket innebär att byggnaderna kan bli fyra till fem våningar höga. Regleringen av bostadskvarterens höjder har tagit hänsyn till eventuell byggnation med trästomme.

Inom handelsområdet är det tillåtet att uppföra komplementbyggnader på en stor del av de befintliga parkeringsytorna. Komplementbyggnaderna tillåts ha en nockhöjd om maximalt +25 meter över nollplanet.

Offentliga rum och platser (Friytor)

Nuläge och förutsättningar

Planområdet präglas idag av en stor del öppna ytor med impedimentkaraktär och ett tydligt fokus på motorburen trafik.

En mindre yta nordöst om befintlig butiksentré inrymmer idag några bänkar där butikens kunder och förbipasserande kan mötas. Ytan är, trots att den ligger på privat mark, planområdets enda plats av tydligt offentlig karaktär. Norr om annex-byggnaden finns en mindre inhägnad lekplatsyta som varit kopplad till tidigare dagligverksamhet som bedrivits i byggnaden. Sedan avvecklingen av denna verksamhet har lekplatsytan stått obrukad.

Förändringar enligt detaljplanen

Genom detaljplanen förlängs Regeringsvägens stadsrum vidare på östra sidan av Eskilstunavägen, vilket innebär en starkare fysisk länk mellan Oppeby gård och Oppeby. Planen möjliggör en ny lokal för centrumverksamhet i bottenvåningen på byggnaden vid cirkulationsplatsen vid Eskilstunavägen/ Regeringsvägen vilket förstärker det stråk som binder samman Oppeby längs Regeringsvägen och dess förlängning Oppeby gård. Byggrätten är indragen

från fastighetsgränsen vilket skapar ett stadsrum i form av en mindre platsbildning.

I samband med föreslagen utbyggnad av den befintliga butiken avses de rum av offentlig karaktär som finns i anslutning till butikens huvudentré få ett lyft. Det kan till exempel ske genom att ytorna ges en ny utformning med ett breddat stråk för gående och cyklister. Det ges även utrymme för cykelparkering, fler sittytter, säsongsanpassad verksamhet som julgransförsäljning samt tidsbegränsade marknader och liknande evenemang.

Natur och grönstruktur

Nuläge och förutsättningar

Planområdets grönstruktur består av de öppna lågnyttjade gräsklädda impedimentytter som ligger söder om befintlig bebyggelse samt den skogsdunge som gränsar till gräsyterna. Grönstrukturen inom planområdet ingår till största del i fastigheten Oppeby gård 1:6 och är idag planlagd för handelsändamål.

Inom den skogsbeklädda kullen i söder finns både äldre tallar, sälj, björk, asp, ask, lind, lönn samt ung ek. Inventeringen slår fast att flera av träden, eller representanter av deras sort, erbjuder olika typer av naturvärden, antingen genom de värden de utgör för pollinatörer eller genom deras potential som rekreativ grönska. En inventering av naturen i området har genomförts av Nyköpings kommunekolog (Nyköpings kommun, 2017) i vilken fyra av träden i dungen pekas ut som särskilt bevarandevärda. Tre av dessa är gamla tallar med omkrets på över två meter. På en av tallarna finns även talticka. Det fjärde trädet som är särskilt bevaransvärt är en ask. Asken är idag rödlistad som starkt hotad till följd av askskottsjukan. Inga övriga rödlistade arter observerades. Ett återbesök genomfördes av kommunekologen under 2023 för att säkerställa att bedömningen av bevarandevärdet kvarstår.

Dungens befintliga upplevelsevärden bedöms främst vara av visuell karaktär som en del av landskapsbilden, då den är påtagligt igenvuxen med mycket sly och låg vegetation. Under inventeringen konstaterades det att det saknas tydliga tecken på frekvent användning såsom upptrampade stigar i skogsdungen.

Inom planområdet förekommer alléträd längs Oppeby gård (vägen) och längs Eskilstunavägen. Alléträd omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Biotopskyddet syftar till att bevara områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter och vid åtgärder som kan komma att skada dem krävs dispens från Länsstyrelsen.

Förändringar enligt detaljplanen

Stora delar av planområdets friytter; impedimentytterna och den befintliga skogsdungen påverkas vid ett genomförande av planen då ytorna tas i anspråk. Föreslagen bebyggelse har placerats med hänsyn till platsens terrängförhållanden och i den mån det är möjligt ska befintlig vegetation

bevaras i genomförandet. Dungen kommer att inkorporeras i en bostadsmiljö och en del av dess naturvärden kommer att försvinna som en konsekvens av planens genomförande. Trots att dungen har begränsade ekologiska och rekreativa värden är den en del av stadens samlade grönstruktur och fyller därmed en viktig funktion. Dungens värden ska vid genomförande behållas där det är möjligt och i övrigt kompletteras genom återplantering och tillskapande av nya gröna värden.

De fyra träd som i naturinventeringen pekas ut som särskilt bevarandevärda ges skydd i detaljplan genom bestämmelsen *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Trädets rotsystem får inte skadas (n₁)*. Bestämmelsen innebär alltså att särskild hänsyn ska tas till träden och trädens rötter. Om möjligt ska schaktning och liknande ingrepp inte göras närmare än åtta meter från trädet. Bestämmelsen kompletteras med en ändrad lovplikt som innebär att *Marklov krävs även för fällning av träd markerat med n₁*.

Detaljplanen ger utrymme för att komplettera den trädplantering som finns längs gång- och cykelbanan längs Eskilstunavägen för att skapa ett enhetligt gaturum.

Kulturmiljö och fornlämningar

Nuläge och förutsättningar

Oppeby gård

Nordöst om planområdet ligger Oppeby Gård (gården) som är en tidigare herrgård uppförd 1912. Herrgårdsbyggnaden flankeras av två mindre flygelbyggnader. Gården har en central position i Oppebys stadsbild och i gällande översiktsplan konstateras det att eventuell utveckling i området ska säkerställa att gårdens monumentalläge bevaras.



Oppeby gård, äldre flygfoto.

Gårdstomten är utpekad som övrig antikvarisk lämning av Riksantikvarieämbetet (L1982:7248 Bytomt/gårdstomt) (Fornsök, 2022).

Fornlämningar

I anslutning till planområdets södra gräns redovisar Fornsök flera övriga kulturhistoriska lämningar i form av en färdväg och en täkt (L1982:2626) och längre söderut finns ytterligare en färdväg (L1982:2560). I samband med tidigare detaljplanearbete för området genomfördes en antikvarisk utredning som inte visade på några fornfynd inom området.

En ny arkeologisk undersökning togs fram efter att detaljplanen varit ute på samråd (Sörmlands arkeologi, 2023). Vid utredningen identifierades en fornlämning i form av ett boplatsområde innefattande tre härdar (L2023:3036).

En av anläggningarna undersöktes inom ramen för utredningen och daterades genom 14C-analys till vikingatid. Vid rensning påträffades även keramik av järnålderstyp inom en av de andra härdarna.

Länsstyrelsens bedömning av utredningsresultatet är att boplatslämningarna måste undersökas och tas bort innan markområdet kan exploateras. Skälet är att fornlämningen består av en skadad boplatsrest där dokumentationsvärdet värderas högre än bevarandevärdet.

Den arkeologiska processen för borttagande av den aktuella fornlämningen inleds med en arkeologisk förundersökning i syfte att värdera boplatsens innehåll, omfattning, datering och om möjligt funktions bestämma eldstäder mm. Denna är planerad att utföras under våren 2024 och planbeskrivningen ska kompletteras med resultatet från denna innan detaljplanen kan antas. Om lämningarna inom boplatsen är begränsade kan den undersökas och tas bort inom ramen för förundersökningen. Om det vid förundersökningen framkommer rikliga fynd kan en riktad slutlig undersökning behöva genomföras innan tillstånd kan ges för exploatering av planområdet.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet och det närliggande bostadsområdet Oppeby gård är uppförda under 1970-talet och utgör tidstypiska exempel på senmodernistisk arkitektur. Till största delen utgörs området av lågskalg bebyggelse i två våningar, konsekvent utförd i gult tegel med byggnader organiserade i mindre kringbyggda gårdar med släpp mellan byggnaderna i varje bostadsgårds hörn.

Förändringar enligt detaljplanen

Utformningen av den nya bebyggelsen har anpassats till omgivande bebyggelse genom bestämmelser kring placering, höjd, fasadmateriell och -kulör samt takform. Se rubriken *Bebyggelse* ovan för mer information om utformningen av föreslagna bebyggelse.

Detaljplanen är utformat för att säkerställa att Oppeby gårds prominenta position i fonden av Regeringsvägen bibehålls och inte skymms. I plankartan placeras tillkommande byggrätt indragen från fastighetsgräns i norr för att säkerställa att siktlinjen längs med Regeringsvägen upp mot Oppeby gård bevaras. Byggrätten är placerad i linje med Regeringsvägens bebyggelse vilket bidrar till upplevelsen av ett sammanhållet gaturum mellan Oppeby väster om Eskilstunavägen och Oppeby gård öster om Eskilstunavägen.

För att säkra en god anpassning till befintlig och närliggande bebyggelse regleras utformningen av den tillkommande bebyggelsen. Bland annat syftar regleringen till att skapa ett släktskap mellan den nya bebyggelsen och bostäderna i Oppeby gård. Läs mer om bebyggelsens utformning i avsnittet *Bebyggelse* ovan.

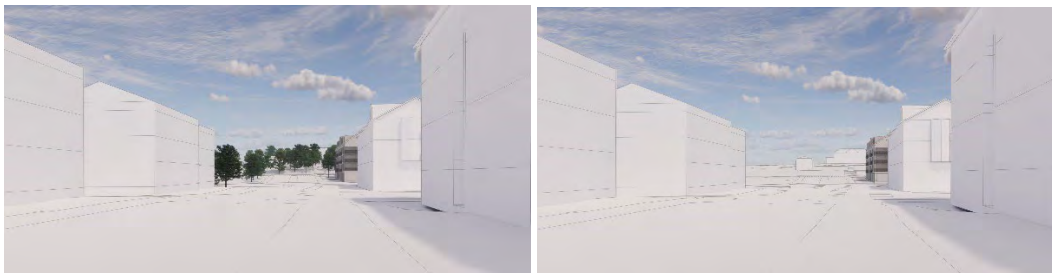


Illustration av planerad bebyggelse i relation till siktlinjen mot Oppeby gård, med och utan träd

Störningar och risker

Farligt gods/drivmedelsstation

Planområdet ligger inte inom 150 meter från sekundär eller primär transportled för farligt gods, men inom planområdet finns idag en obemannad drivmedelsstation dit det transporteras farligt gods. För att utreda drivmedelsstationens påverkan på detaljplanen har ett särskilt *PM Riskhänsyn* (*Brandskyddslaget, 2023*) tagits fram.

I PM konstateras att merparten av planerad ny bebyggelse bedöms kunna genomföras utan hänsyn till bensinstationen, då avstånden till identifierade riskkällor är betryggande. Delar av planerad ny bebyggelse kommer dock att hamna närmare än 25 meter från lossningsplats, alternativt närmare än 18 meter från mätarskåp för bensen, diesel och etanol, vilket innebär att hänsyn behöver tas till bensinstationen för att bebyggelsen ska vara lämplig.

Eftersom grundförutsättningen för planerad exploatering är att bensinstationen ska avvecklas så finns det ingen anledning att göra särskilda anpassningar för att bebyggelsen ska kunna samexistera med bensinstationen. Däremot behöver det säkerställas att stationens hantering av flytande drivmedel avvecklas innan ny bebyggelse närmast stationen kan uppföras, vilket regleras i detaljplanen med planbestämmelsen *villkor för startbesked (a₁)*.

Avvecklingen innebär att mängden transporterat farligt gods på Eskilstunavägen minskar och att farligt godstransporter in på Oppeby gård (vägen) helt försvinner.

Förorenad mark

Eftersom det finns en drivmedelsstation inom planområdet idag och området tidigare fyllts ut med fyllnadsmassor har en översiktlig miljöteknisk utredning tagits fram (WSP, 2021).

Utredningen uppvisar i tagna mätpunkter lätt förorening från metaller och PAH. Översiktlig bedömning gör gällande att föroreningarna härrör från fyllnadsmaterial inom området, men att det förekommer lätt förhöjda föroreningsnivåer även i naturlig jord i två punkter.

Inga av de i den marktekniska utredningen analyserade ämnena förekommer, enligt utförd undersökning, i halter över riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM) och i de flesta provpunkterna understigande även

riktvärdet för känslig markanvändning (KM). PAH-H och kobolt påträffades strax över riktvärdet för KM i två punkter.

Den utförda översiktliga undersökningen utgör inte ett tillräckligt underlag för att avgöra föroreningarnas utbredning i plan och profil. En reviderad miljöteknisk undersökning (WSP, 2023) har därför genomförts efter att detaljplanen varit på samråd.

Den miljötekniska undersökningen har bestått av jordprovtagning med skruvborr där framtida markarbeten ska genomföras, samt provtagning på grundvatten inför eventuell länshållning av grundvatten. Syftet med utförd undersökning var att utreda om det finns en föroreningsproblematik i området inför framtida ändring av detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse, samt exploatering inför nybyggnation av bostäder i stadsdelen. Vidare kan resultat från undersökningen utgöra underlag till masshantering i samband med anläggningsarbeten.

Samtliga analyserade prov i mark visar på halter under känslig markanvändning, vilket medför att marken är lämplig för bostadsändamål utifrån ett miljötekniskt perspektiv. Resultat från provtagningen visar på förhöjda halter över riktvärdet för mindre än ringa risk med avseende på metaller och PAH-H i flertalet prover på olika djup över området. Uppmätta halter klarar markanvändningsscenarioet känslig markanvändning (KM) men det medför att en anmälan till Miljöenheten i Nyköpings kommun avseende schakt i förorenad mark och hantering avseende överskottsmassor behöver göras.

Resultatet för analyserat grundvatten visar förhöjda halter av järn, aluminium och turbiditet. De förhöjda halterna i grundvatten bedöms ej vara orsakade av eventuella föroreningar inom området.

Då tidigare utförda utredningar visat på förhöjda halter över känslig markanvändning i fyllnadsmassor vid den nuvarande drivmedelsstationen bör dessa massor ses separat från den övriga marken på fastigheten Hästskon 1. Innan avhjälpandeåtgärd ska en anmälan enligt 28§ i Förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899) göras innan arbete sker i mark kring drivmedelsstationen.

Radon

Markradonförhållandena har inte specifikt kartlagts genom mätning. Den marktekniska utredningen redovisar en översiktlig bedömning baserad på underlag från SGU:s urankarta. Urankartan anger att uranhalten är cirka 3,7-5,3 ppm vilket innebär att ett rimligt värde om ca 45,5-65,2 Bq/kg, det vill säga normal- och högradonmark.

Markmiljörapporten fastslår att markradonsituationen ska klargöras innan projektering färdigställs för grundläggning. Markradonet behöver undersökas för både berghällar, där grundläggning på berg är aktuellt, samt på naturligt lagrad jord.

Riksväg

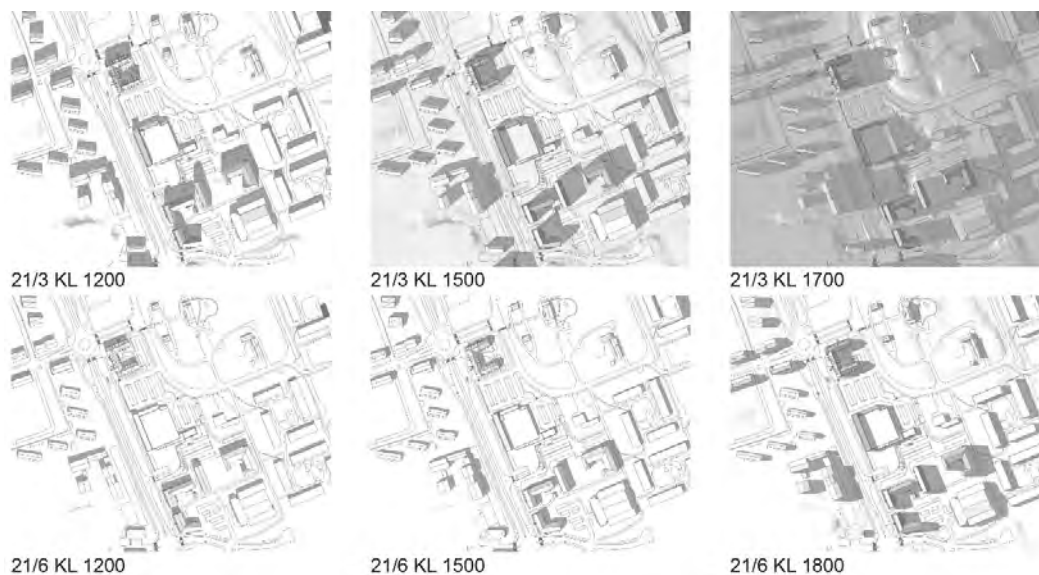
Riksväg 53 (Eskilstunavägen) är belägen i anslutning till planområdet. Planområdet sträcker sig längs med vägens östra sida och inkluderar en del av cirkulationsplatsen vid Regeringsvägen och Oppeby gård (vägen). Syftet med planområdets utbredning i anslutning till vägen är att, med undantag för tillkommande in- och utfart för butikslogistik, reglera in- och utfartsförbud mot Eskilstunavägen och Oppeby gård (vägen) längs med fastighetsgränsen till Kv Hästskon 1 samt att ansluta till gällande plangränser. Föreslagen bebyggelse är placerad cirka 15-20 meter från vägen och bedöms inte leda till någon påverkan på framkomlighet eller trafiksäkerhet på Eskilstunavägen.

Skyddsrum

Inom planområdet finns ett skyddsrum som berörs av totalförsvarets skydds krav. Skyddsrummet bedöms inte påverkas av detaljplanen utan kan ligga kvar tills vidare. En eventuell avveckling kräver tillstånd från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

Sol- och skuggförhållanden

Framtagna solstudier (Equator, 2023) visar att tillkommande bebyggelse orsakar skuggbildning på intilliggande fastigheter endast under sena eftermiddagar och kvällar under vinterhalvåret, se illustration nedan. Det bedöms vara en acceptabel förändring i tätbebyggt område, med hänsyn taget till att området är utpekad för förtätning i gällande översiktsplan.



Solstudie över planområdet med ny bebyggelse, vårdagjämning samt sommarsolstånd, för fler tidpunkter och vidare material se *Solstudierapport Kv Hästskon 1 mfl* (Equator, 2023).

Buller

Nuläge och förutsättningar

Enligt framtagen trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin akustik, 2022) finns två huvudsakliga bullerkällor inom planområdet. Den största bullerkällan är Eskilstunavägen, som med sin relativt stora trafikmängd ger upphov till trafikbuller. Vidare utgör befintlig butik med tillhörande lastkaj en källa till

måttliga nivåer av industribuller. Bullerregnet från trafiken på väg E4 överstiger inte 50 dB(A) inom planområdet.

Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas i enlighet riktvärden i Trafikbullerförordningen (SFS 2015:2016), som anger att:

- I bostadslägenhet större än 35 m² får högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå uppnås vid fasad *alternativt* högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå uppnås utanför minst hälften av bostadsrummen och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå uppnås. För lägenheter om högst 35 m² får den ekvivalenta ljudnivån inte överstiga 65 dB(A) vid fasad.
- Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) ekvivalentnivå ska kunna anordnas i anslutning till bostäderna.

För externt industribuller gäller följande riktvärden utomhus vid bostadsfasad:

	L _{eq,dag} [dBA] (06-18)	L _{eq,kväll} [dBA] (18-22) samt Lör-, sön- och helldag L _{eq,dag+kväll} (06-22)	L _{eq,natt} [dBA] (22-06)
Zon A* Bostadsbyggnader bör accepteras upp till angivna nivåer.	50	45	45
Zon B Bostadsbyggnad bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas	60	55	50
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras	>60	>55	>50

Förändringar enligt detaljplanen

I den aktuella detaljplanen har hänsyn tagits till trafikbullret vid placering och utformning av ny bebyggelse. Enligt trafikbullerutredningen uppfylls trafikbullerförordningen med förslag till lägenhetsutformning och bostäder med mycket hög ljudkvalitet kan erhållas.

De delar av planområdet som är mest bullerutsatta är de fasader som vetter direkt mot Eskilstunavägen i planområdets södra del. Dessa utsätts för ekvivalenta ljudnivåer på som högst 65 dB(A). Bostäderna i dessa lägen behöver utformas genomgående där högst 55 dB(A) uppnås utanför minst hälften av bostadsrummen



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer vid fasad (Åkerlöf Hallin akustik, 2023).

alternativt som mindre lägenheter (under 35 kvm). För att säkerställa detta har de aktuella bostadskvarteren försetts med en planbestämmelse (f_6) som anger att *minst hälften av bostadsrummen i samtliga lägenheter över 35 m² ska orienteras mot en ljuddämpad sida*. I bilden nedan visas ekvivalenta ljudnivåer vid fasad, och över mark på bostadsgårdarna, inom planområdet.

Ljudnivån på gårdsytorna i anslutning till bostäderna blir lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensamma uteplatser som klarar riktvärdena kan därför anordnas på gårdarna. Ljudet från installationer, varutransporter samt lossning och lastning vid angränsande handelsområdet är lägre än aktuella riktvärden för industribuller och uppfyller riktvärdena för zon B enligt Boverkets allmänna råd, BFS 2020:2.

Sociala frågor

Tillgänglighet

Planområdet ska även fortsatt kännetecknas av hög tillgänglighet för alla som rör sig i området, både kunder till och anställda i butiken samt boende i och besökare till bostäderna.

Parkeringsytorna inom planområdet är begränsade till ytor som i plankartan markerats med bestämmelsen *parkering får anordnas (n_2)*. Generellt för planen gäller att *parkering inte får anordnas på kvartersmark, annat än för rörelsehindrade, om inget annat anges*. Medgivandet av anläggande av parkeringsplatser för rörelsehindrade är till för att säkerställa att tillgänglig p-plats får anläggas inom 25 meter från bostadsentré samtidigt som planen avser säkerställa att gårdsytorna huvudsakligen blir för rekreation och umgänge för boende.

Inom och genom planområdet finns idag goda gång- och cykelförbindelser, både för rörelser inom Oppeby och in mot centrala Nyköping. För att möjliggöra för en mer effektiv markanvändning föreslås att gång- och cykelbanan längs Eskilstunavägen i söder byggs om och rätas ut och ersätter den gång- och cykelbana som idag viker av från Eskilstunavägen och som ansluter till gång- och cykelbana längs Hästvägen. Gång- och cykelbanan ska ges en utformning som är samstämmig med utformningen i den norra delen av planområdet, med en trädrad mellan gång- och cykelbanan och Eskilstunavägen. Detta förstärker den upplevda närheten mellan Oppeby och centrala Nyköping och kompenserar delvis för cykelbanans nya, något längre, dragning längs Eskilstunavägen.

I kommande projektering är det viktigt att skapa goda och gena stråk för gående och cyklister inom området som rör sig mellan butiksentrén, parkeringsytorna och de anslutande allmänna gång- och cykelstråken.

Trygghet och jämställdhet

De föreslagna nya bostäderna innebär att områden som idag präglas av stora obefolkade ytor befolkas över en större del av dygnet. Genom tillkommande fönster och bostadsportar mot gång- och cykelstråken ges dessa ytor mer liv

och den upplevda tryggheten längs det viktiga förbindelsestråket mellan Oppeby och centrala Nyköping ökar.

Ombyggnationen av gång- och cykelstråket genom planområdets södra del leder till en mer sammanhållen och överblickbar sträcka för de som rör sig inom och längs planområdet till fots eller med cykel och ökar avståndet till Eskilstunavägen och dess motortrafik.

Barnperspektiv

Detaljplanen medför genom sitt tillskott av nya bostäder att fler barn kommer vistas inom området. Planområdet ligger i anslutning till gården Oppeby gård som idag inrymmer flera förskoleenheter i herrgårdsbyggnaden och i paviljonger.

Närmaste skola är Släbroskolan som ligger på norra sidan av Regeringsvägen, cirka 500 meter väster om planområdet. Släbroskolan avses enligt gällande detaljplan (antagen 2018) byggas ut för att få en kapacitet för 700 elever.

För att ta sig mellan planområdet och skolan finns huvudsakligen två vägar. Den ena är en planskild passage ca 200 meter norr om korsningen Eskilstunavägen/Oppeby Gård. Från denna finns utbyggd gång- och cykelväg hela vägen fram till skolan. Den andra är de hastighetssäkrade övergångsställena vid cirkulationsplatsen Eskilstunavägen/Oppeby gård, som är den genaste vägen till skolan. Övergångsställena ansluter till Regeringsvägen som har gångbana på norra sidan och är skyltad för gång- och cykel på södra sidan vägen.

Inom planområdet utvecklas goda gång- och cykelkopplingar mot båda dessa skolvägar. Närheten till social service för de barn som kommer att bo och visas inom planområdet är därmed väldigt god.

Planområdet är beläget nära flera rekreationsområden, såsom parkmiljöerna kring Oppeby gårds förskola, områden kring Släbroskolan och längs med Nyköpingsån samt Hållets naturreservat. Det innebär att barn som lever och vistas i området kommer att ha goda förutsättningar för ett rikt friluftsliv. Närmaste kommunala lekplats Sveaparken ligger 300 meter från planområdet på andra sidan Eskilstunavägen.

Vid projektering av bostadsgårdarna ska utrymme för närlek säkerställas så att yngre barn har tillgång till detta i sin direkta närhet.

Planområdets goda förbindelser till centrala Nyköping, för gående, cyklande och med buss, säkerställer tillgång till ett ytterligare utvidgat utbud av service, kultur och kommers för äldre barn och ungdomar.

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden

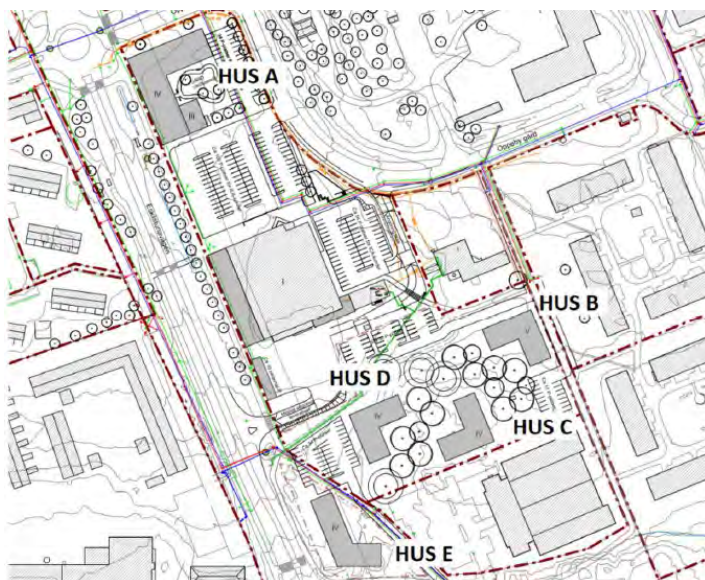
Planområdet består huvudsakligen av postglacial grovlera med inslag i norr av sandig morän samt en mindre del med berg i dagen. SGU:s underlag visar att områdets jorddjup är 0-5 meter. Marknivån inom undersökningsområdet

sluttar nedåt från söder till norr, med varierande marknivåer mellan cirka +17 och + 27 meter.

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram för planområdet (WSP, 2021). I utredningen konstateras det att ingen eller liten risk för skred föreligger inom planområdet.

Tillkommande bebyggelse i planområdet kommer enligt utredningen att behöva grundläggas på olika sätt. Följande grundläggning rekommenderas (se orienteringskarta nedan):

- Pålgrundläggning (HUS A, B & E)
- Grundläggning på berg (HUS C & D)
- Grundläggning med plintar (Hus C & D)



Orienteringskarta från geoteknisk utredning (WSP, 2022). Orienteringskartan är baserad på en äldre version av strukturplanen, rekommendationerna gäller byggnader med motsvarande placering i gällande strukturplan.

Kompletterande undersökningar ska tas fram inför detaljprojektering för att klargöra markförhållandena i området för respektive byggnad.

Grundvattennivåerna inom planområdet har studerats i en tidigare framtagen geoteknisk utredning (VIK, 1965) då grundvattenrör installerats i området. Grundvattenytan påträffades mellan 1,0-1,5 meter under markytan i de låglänta delarna av planområdet. I det höglänta området sydöst om planområdet befinner sig grundvattennivån djupare under marken. En observation har gjorts på 3,2 meter under markytan i den tidigare undersökningen av VIK.

Vatten och avlopp

Fastigheten Hästskon 1 är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Befintliga ledningar belastar planområdet i två sträckningar. Ett stråk med ledningar ligger i befintlig gång- och cykelväg i söder som idag avgränsar fastigheten Hästskon 1 från Oppeby gård 1:6. Ledningarna korsar sedan Eskilstunavägen

där stråket fortsätter bort genom Oppeby. Ledning för dagvatten fortsätter längs Eskilstunavägen norrut och delar ligger på kvartersmark inom planområdet. Det andra ledningsstråket serverar bebyggelsen öster om planområdet och belastar kvartersmark då det ligger inom nuvarande kundparkering.

Som en följd av detaljplanen behöver ledningarna som idag går längs gång- och cykelbanan i söder ledas om. Ledningar som behöver förläggas inom kvartersmark säkras genom ett markreservat för underjordiska ledningar i plankartan (u₁). I övrig sträckning föreslås de placeras inom allmän platsmark, i gata och ny gång- och cykelbana.



Illustration över ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i den södra delen av planområdet som behöver flyttas.

Värme

Inom planområdet levererar Vattenfall fjärrvärme. Fjärrvärmenätet passerar delvis inom planområdet längs med Eskilstunavägen. En avstickare från ledningsnätet genomkorsar den södra delen av planområdet. Denna ledning förser butiken och bebyggelsen öster om planområdet med fjärrvärme. Utbyggnad och påkoppling på detta nät ska samordnas med leverantör inför vidare projektering.

Genom planområdet, från Eskilstunavägen in till befintlig



Befintligt fjärrvärmenät.

fjärrvärmecentral öster om planområdet, löper fjärrvärmeledningar, i dagsläget reglerade genom Ledningsrätt (0480-88/35.1). Förutsättningarna för den fortlöpande driften av dessa ledningar förtydligas genom ett markreservat (u_1) i plankartan utmed aktuella fjärrvärme-ledningars utbredning inom kvartersmark.

Avfall och återvinning

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Miljöhus eller avsatt utrymme för källsortering inom bostadsbyggnader ska tillskapas inom kvartersmark för att täcka bostädernas beräknade avfallsproduktion.

Den återvinningsstation för förpackningsmaterial som idag står uppställd i de norra delarna av området på del av butikens kundparkering behöver ersättas på annan plats när planen genomförs.

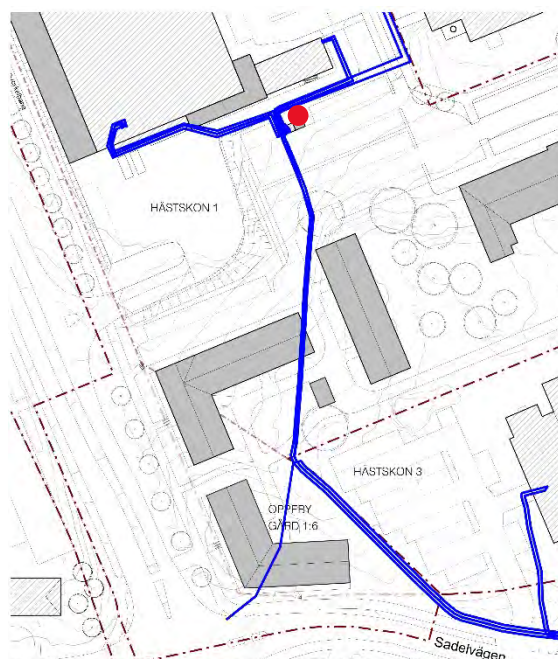
Del av ytan för kundparkering ska med regelbundna intervaller fortsatt upplåtas för uppställning av mobil återvinningscentral.

El & tele

Inom planområdet finns en befintlig transformatorstation belägen söder om annexet. Nätkapaciteten beräknas behöva byggas ut för att möta behoven från den tillkommande bebyggelsen. För att säkerställa erforderligt utrymme för befintlig och utbyggd transformatorstation anger i plankartan ett område för *Tekniska anläggningar (E)* där transformatorstationen är belägen. Det utpekade användningsområdet är 10x7 meter stort, vilket bör räcka både till befintlig och utbyggd transformatorstation givet att angränsande ytor (inom gemensamhetsanläggning för parkering) kan användas för angräning.

Elledningar till och från befintlig transformatorstation löper i östlig riktning fram till östra gränsen för Hästskon 1 där de viker norrut längs fastighetsgränsen. Ledningarnas sträckning säkerställs med ett markreservat (u_1) i plankartan.

Diagonalt genom Oppeby gård 1:6 (i sydvästlig-nordostlig riktning) sträcker sig en elledning i den befintliga gång och cykelbanan som planeras att dras om. Den ledningen behöver flyttas i samband med detaljplanens genomförande och föreslås placeras i den nya gång- och cykelbanan längs Eskilstunavägen. Elledningarna



Befintligt elnät (blå) och transformatorstation (röd)

kan även samförläggas med VA- och/eller fjärrvärmeledningarna i lämpliga sträckningar, vilket isåfall behöver samordnas vid genomförande.

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom planområdet. Plankartan förses med markreservat (u_1) för allmänna ledningar som förser fler än aktuell fastighet med telekommunikation. Teleledningar som bara betjänar Hästskon 1 förses inte med något markreservat. Det bör dock uppmärksammas att dessa i vissa fall hamnar under exempelvis planerad parkeringsanläggning och infart och att delar av dessa ytor kan komma att behöva grävas upp för att komma åt teleledningarna. Ledningarna kan också behöva skyddas vid planens genomförande, vilket fastighetsägare och ledningsägare uppmanas att ha en dialog kring vid genomförandet.

Fiber

Befintlig bebyggelse inom planområdet är ansluten till de fibernätsledningar i Oppeby Gård som tillhandahålls av Gästabudstaden AB. Vidare kontakt med ledningsägare/leverantör fordras i samband med vidare projektering för att säkerställa tillgång för tillkommande bebyggelse.

Dagvatten

Planområdet avvattnas idag via ett antal brunnar på parkering och övriga ytor till ett privat ledningsnät inom fastigheten och ansluts mot kommunala dagvattenledningar längs Eskilstunavägen. Dagvattenledningen som går längs Eskilstunavägens sträckning norrut är belägen i nära anslutning till tillkommande byggrätter. Plankartan har försetts med ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) som sträcker sig 0,65 meter från ledningens mittlinje.

Markreservatets utbredning är avstämd med Nyköping vatten.



Karta över dagvattenledningar inom planområdet.

För att inte äventyra, eller riskera att inte uppnå, miljö kvalitetsnormerna (MKN) för recipienten måste dagvatten från planområdet tas omhand. En dagvattenutredning har tagits fram som syftar till att utreda hur dagvattenflöden och föroreningstransporter inom området förändras i och med exploateringen, samt vilka åtgärder som krävs för att fördröja och rena tillräckligt till recipient (WSP, 2022).

Områdets recipient är Nyköpingsån som börjar i sjön Långhalsen och sedan rinner genom Nyköping innan den mynnar ut i Mellanfjärden. Nyköpingsån uppnår *måttlig* ekologisk status och *ej god* kemisk status. Dock bedöms kemisk status utan *överallt överskridande ämnen vara god*. Gränsvärdet för kvicksilver

överskrids men inga av vattendirektivets prioriterade ämnen har klassificerats till *ej god*. Gränsvärdet för kvicksilver överskrids i samtliga av Sveriges vattendrag och beror främst på internationellt luftnedfall. Detaljplanens genomförande kommer inte att försämra möjligheten att uppnå MKN. Om något kommer läget att förbättras med de föreslagna åtgärderna för fördröjning och rening av dagvatten.

Planområdets avrinningsområde är relativt litet. Vattnet rinner generellt västerut mot Eskilstunavägen. En del vatten kommer till området från uppströms liggande område. Planområdet avvattnas idag via ett privat ledningsnät inom fastigheten som ansluts till kommunala dagvattenledningar längs Eskilstunavägen.

Området ska planeras så att ledningarna är dimensionerade för att klara ett 20-årsregn med klimatfaktor. Områden ska också planeras för att klara att hantera kraftiga skyfall med en säker höjdsättning av områdena. Den lägsta övergripande säkerhetsnivån som föreslås vid nybyggnation är ett 100-årsregn med klimatfaktor.

Beräkningar av den planerade markanvändningen visar att flödet kommer att öka betydligt i framtiden, både på grund av den planerade exploateringen och på grund av klimatförändringar. För att inte öka det totala flödet vid ett 20-årsregn bör 260 m³ fördröjas. Beräkningar av föroreningshalterna visar en generell ökning med 50-90% efter exploatering.

Plankartan reglerar att utrymme för fördröjning av dagvatten ska finnas inom varje användningsområde på plankartan (n₄-n₇). Med utrymme avses magasin, kassetter, biofilter eller liknande. Volymen som ska fördröjas inom respektive användningsområde baseras på dagvattenutredningens beräknade behov.

Det bör noteras att bebyggelsens fotavtryck har justerats något sedan dagvattenutredningen togs fram, men både byggnadernas sammanlagda fotavtryck och de hårdgjorda ytorna är ungefär samma eller något mindre, vilket gör att utredningens beräknade behov av fördröjning och rening bör vara marginellt i överkant. Mängden vatten som enligt detaljplanen ska fördröjas utgår ändå från dagvattenutredningens beräkningar för respektive del, men har anpassats till de reviderade användningsgränserna.

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering och inte äventyra miljö kvalitetsnormerna föreslås ett antal biofilter som kan agera fördröjningsmagasin och samtidigt bidra till att dagvatten renas innan det leds vidare ut till det kommunala nätet för dagvatten. Dessa biofilter avses införlivas i parkeringsytor för butiken när de byggs om i samband med genomförandet av detaljplanen samt på bostadsbebyggelsens parkeringar och där så är lämpligt i gränsen mellan byggnader och offentliga stråk. Samtliga åtgärder som krävs för att fördröja dagvatten på fastighetsmark ska anläggas inom kvartersmark och utrymme för detta har säkerställts med prick- och kryssmark.

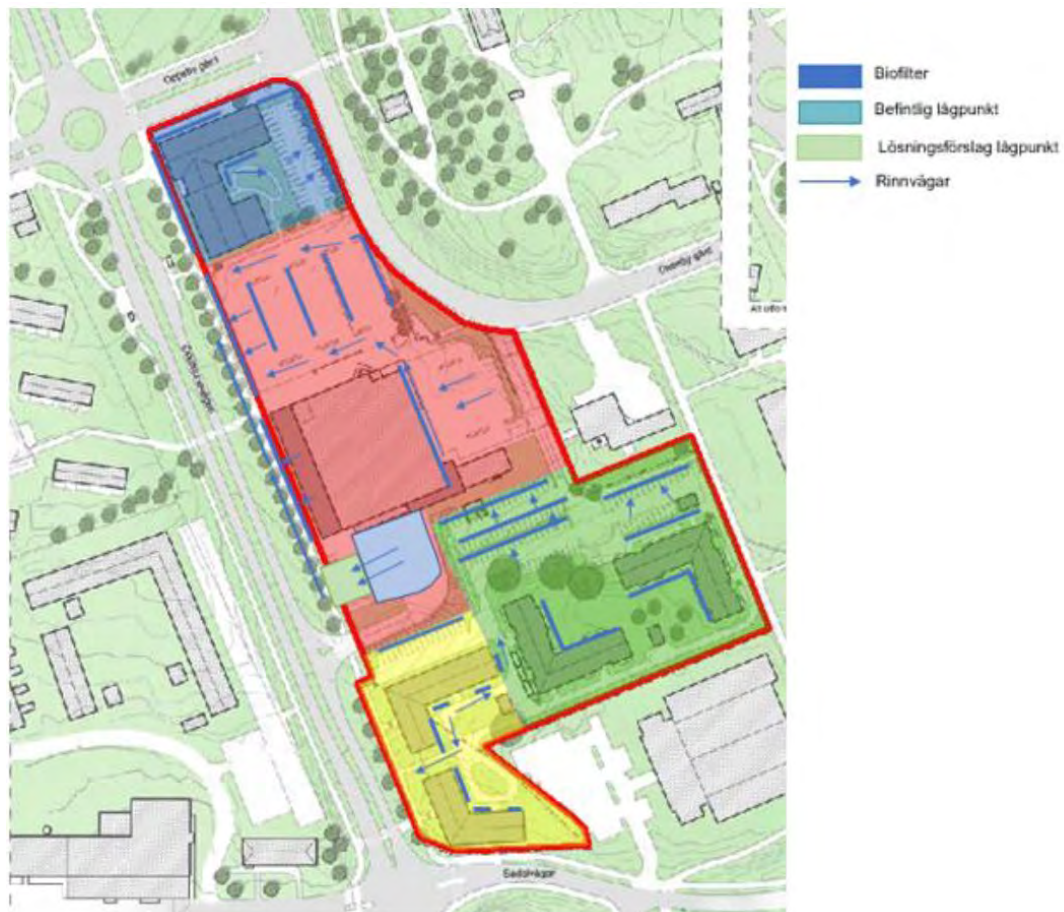


Illustration över föreslagna dagvattenlösningar (WSP, 2022)

Beräkningar har utförts för att kontrollera att lösningarna är tillräckliga för att inte öka utsläppen av föroreningar eller flödena från området. De föreslagna lösningarna har tillräcklig volym för att fördröja ett 20-årsregn med viss marginal och leder till att föroreningarna minskar något jämfört med befintliga förhållanden.

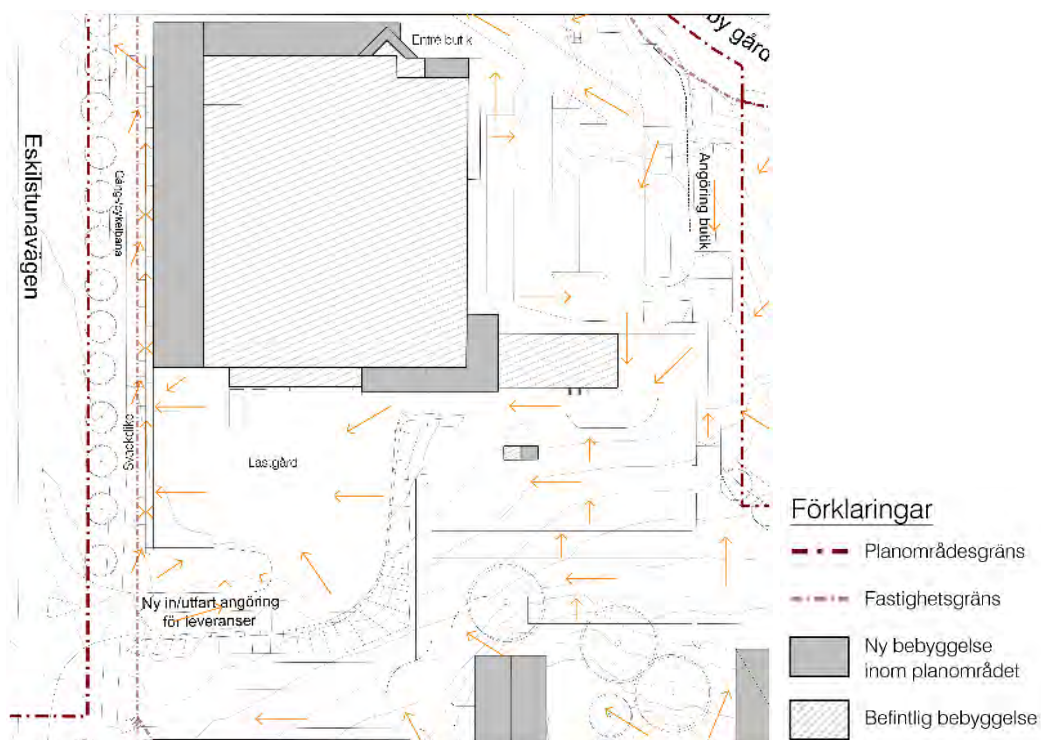
Söder om livsmedelsbutikens lastkaj, på lastgården, finns en lokal lågpunkt. Dagvattenutredningens förslag är att leda dagvattnet från lastgården till en dagvattenanläggning söder om lågpunkten för fördröjning och rening. På plankartan finns tillräckligt utrymme säkrat med prickmark för att inrymma en sådan lösning. Det är viktigt att anläggningen utformas så att den fungerar som en helhet ihop med inlastning och personalparkering med avseende på höjdsättning och fördelning av ytor.

Skyfall

Vid skyfall som inte ledningsnätet har kapacitet att ta hand om är det viktigt att området har robusta lösningar för att motverka skador i samband med översvämningar.

Den skyfallskartering som gjorts visar att lastgården söder om butiksbyggnaden är en instängd lokal lågpunkt. För att minska risken för översvämning bör detta område höjdsättas så att marken lutar bort från byggnaden, så att vattnet kan avrinna utan risk för skador på bebyggelse.

Den nya byggrätten för utbyggnaden av livsmedelsbutiken västerut skär av dagens flödesriktning för skyfallsvatten. Detta innebär att det är extra viktigt att säkerställa avrinningen vid utbyggnad av butiken enligt detaljplanens byggrätt i ett skyfallsscenario där ledningssystemet och dagvattenanläggningen är mättade. Utrymme för att anlägga en skyfallsväg har säkerställts i plankartan med bestämmelse om att *marken ska vara tillgänglig för skyfallsväg (n₃)*. Vid anläggandet av skyfallsvägen är det viktigt att ta hänsyn till det kommunala ledningsnätet för dagvatten, då dagvattenledningar idag finns under och i anslutning till den planerade skyfallsvägen. Det är dock viktigt att marken höjdsätts så att skyfallsvägen (n₃) hamnar högst 20-30 centimeter över lastgårdens lågpunkt. Detta för att undvika stående vatten med ett stort djup.



Karta över föreslagen skyfallsavrinning.

Även vid skyfallsvägens genomförande kommer vatten att kunna bli stående på lastgården under extrema skyfall, men 20-30 centimeter i den djupaste punkten i det mest extrema scenariot får anses vara acceptabelt givet att det inte finns någon risk för varken människors hälsa eller skador på bebyggelse.

Det bör noteras att lågpunkten vid lastgården redan idag är utsatt för viss risk vid kraftiga regn. Dessutom finns ett reningsbehov då området har tung trafik och logistik. Detaljplanens genomförande bör leda till en mer kontrollerad situation, både med avseende på fördröjning och rening av dagvatten och hantering av skyfall.

Vid fortsatt projektering och utbyggnad av området bör höjdsättningen studeras noggrant för att säkerställa att vatten, även vid ett skyfall, rinner bort från byggnaderna och mot de rekommenderade skyfallsvägarna.

En särskild punkt att bevaka är att marken vid bostadshuset i norr behöver höjas vid angöringen från bostadsgården så pass mycket att marken sluttar bort från byggnaden. En annan punkt är det södra kvarteret, där markhöjderna behöver justeras så att vatten avrinner österut respektive söderut och sedan via släppen mellan planerade bostadshus. I övrigt bedöms området inte vara i riskzonen för översvämningar från omkringliggande mark.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Nuläge och förutsättningar

Det finns idag goda förutsättningar att gå och cykla till planområdet och goda förbindelser till lokala målpunkter. Längs planområdets östra och västra gräns finns gång- och cykelstråk som förbinder de omgivande områdena med centrala Nyköping. Från planområdet nås både stråket genom Hålletskogen och stråket längs Brunngatan. Genom området går en öst-västlig diagonal som passerar befintlig livsmedelsbutik och förbinder butiken med bostadsområdet Oppeby Gård. Det finns även sekundära gång- och cykelstråk inom grönområdet söder om butiken.

Livsmedelsbutiken är en av de huvudsakliga målpunkterna i området. I anslutning till entrén finns en mindre samlingsplats som nyttjas frekvent av boende i närområdet och besökare till butiken.

Förändringar enligt detaljplanen

Den södra delen av det befintliga gång- och cykelstråket längs med Eskilstunavägen föreslås byggas om för att möjliggöra en mer effektiv markanvändning. Idag delar sig gång- och cykelbanan i planområdets sydöstra del, den ena delen fortsätter längs Eskilstunavägen och den andra korsar impedimentytorna inom planområdet diagonalt för att sedan ansluta till Sadelvägen. Den nya gång- och cykelbanan föreslås utgöra en förlängning av den befintliga gång- och cykelbanan längs Eskilstunavägen och förläggas indraget från vägen fram till korsningen med Sadelvägen. Den omdragna gång- och cykelbanan är väl integrerad med det befintliga nätet och utformas med goda anslutningar till befintliga gång- och cykelbanor längs Eskilstunavägen och längs den norra sidan av Sadelvägen. Utrymme finns för fortsatt trädplantering. Ny belysning är planerad längs gång- och cykelbanan, vilket ytterligare kommer att höja dess standard.

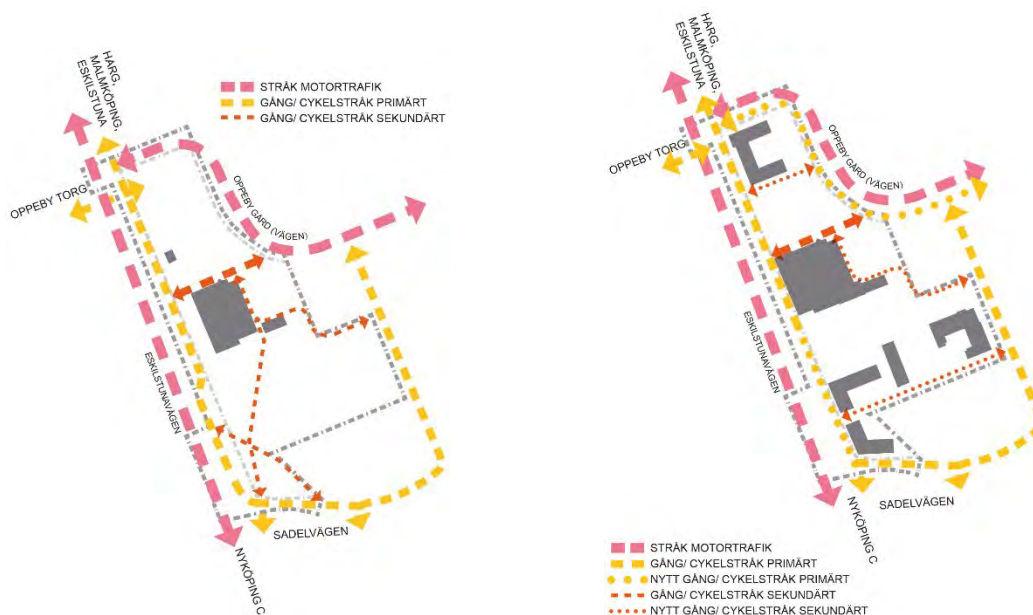
Den planerade in- och utfarten för butikens logistik korsar gång- och cykelbanan. Denna korsning skall utformas på ett sätt som säkerställer en trafiksäker korsning för alla berörda trafikslag. Läs mer angående korsningens utformning i avsnittet *In-/utfarter, angöring och tillgänglighet* nedan.

Utrymme finns i planen för att anlägga en separerad gång- och cykelbana längs med den södra och västra sidan av Oppeby gård (vägen).

Stråket som sträcker sig i öst-västlig riktning utanför butikens entré (orangemarkerat i skiss nedan) avses breddas och ges en mer attraktiv

utformning med fler funktioner för att göra platsen mer inbjudande för fotgängare och cyklister.

Illustrationerna nedan visar befintliga och planerade stråk inom planområdet. Utöver dessa planeras även nya stråk för angöring inom de tillkommande bostadskvarteren i söder.



Befintliga (till vänster) och planerade (till höger) stråk inom planområdet

Kollektivtrafik

Längs med Eskilstunavägen finns ett väl utvecklat kollektivtrafikstråk som garanterar god tillgänglighet till kommunens hela kollektivtrafikenät. Från hållplatser vid korsningen Eskilstunavägen/Regeringsvägen samt söder om korsningen Eskilstunavägen/Sadelvägen når man centrala Nyköping på cirka sex minuter. Hållplatserna trafikeras var tionde minut under högtrafik. Inom området Oppeby Gård finns även flexbusstrafik som ytterligare förbättrar tillgången till kollektivtrafik.

Biltrafik

Trafikverket är i dagsläget vägghållare för Eskilstunavägen och angränsande allmän plats har kommunalt huvudmannaskap. Eskilstunavägen, inklusive den angränsande gång- och cykelvägen föreslås planläggas med användningsbestämmelsen *Väg* eftersom den främst är avsedd för genomfartstrafik. Oppeby gård (vägen), som är avsedd för lokal trafik, föreslås planläggas som *Gata*. Övriga tillkommande ytor för biltrafik utförs på kvartersmark och regleras inte specifikt i planen. Trafik till och från tillkommande bostadsbyggnader passerar via Oppeby Gård (vägen).

Den mest aktuella trafikflödesräkningen som genomförts i anslutning till planområdet utfördes 2017. Denna mätning visar på låga till måttliga trafikflöden i dagsläget. Sträckan längs med Oppeby gård (vägen) närmast cirkulationsplatsen vid Eskilstunavägen visar på ca 4 400 fordonsrörelser vardagsdygnstrafik samt ett årsdygnstal på ca 4 200 fordonsrörelser.

Framtagen trafikutredning (WSP, 2022) beräknar att mängden tillkommande trafikrörelser längs Oppeby gård (vägen) innebär en ökning med cirka 350-450 fordonsrörelser per dygn till följd av föreslagen bebyggelse. Denna ökning är en följd av tillkommande bostadsbebyggelse inom planområdet samt en beräknad ökning av mängden bilburna besökare till den utvidgade befintliga butiken. Antalet trafikrörelser hålls nere bland annat eftersom drivmedelsstationen och återvinningsstationen, som tidigare varit målpunkter för bilister, föreslås avvecklas inom planområdet. Även de tunga trafikrörelser som kopplas till logistiken för butiken flyttas från Oppeby gård (vägen) genom den nya infart för specifikt dessa rörelser som etableras från Eskilstunavägen.

Tillkommande trafik bedöms inte påverka framkomligheten på anslutande vägnät negativt.

Tillkommande bebyggelse längs Oppeby gård (vägen) är indragen från gatan och placeras i linje med bebyggelsen på Regeringsvägen, vilket ger erforderlig sikt i korsningen med Eskilstunavägen.

Utrymme finns att höja trafiksäkerheten för gående och cyklister ytterligare genom anläggande av gång- och cykelbana längs Oppeby gård (vägen), se avsnittet *Gång- och cykeltrafik* ovan.

Parkering

Nuläge och förutsättningar

Befintlig butik betjänas av cirka 100 bilparkeringsplatser för kunder. De två ytorna för kundparkering är båda lokaliserade norr om butiken. Den nordligaste inrymmer cirka 25 parkeringsplatser samt en återvinningsstation. Parkeringsytan närmast butiken rymmer cirka 75 parkeringsplatser.

För att tillgodose butikens behov av personalparkering nyttjas i dagsläget en del av logistikytorna. Totalt finns cirka 13 personalparkeringsplatser söder om butiken.

Förändringar enligt detaljplanen

I och med detaljplanens genomförande omorganiserar befintlig besöksparkering för handel. I samband med att butiken föreslås byggas ut ökar också behovet av parkeringsplatser för butikens behov. Nya och omstrukturerade ytor för besöksparkering för handel beräknas ge utrymme för cirka 125 parkeringsplatser. Platserna placeras för att ge större närhet till butiksentrén. Personalparkering anordnas söder om butiken. Tillfart till denna sker österifrån, från Oppeby gård (vägen) via samma infart som de södra bostadskvarterens parkering (se gul pil på illustration, sid. 41).

Parkeringsytan längst i norr utgår för att lämna plats för tillkommande bostadsbyggrätter. För de nya bostäderna i norr anläggs parkeringsplatser inom den framtida bostadsfastigheten. Av trafiksäkerhetsskäl får dessa dock inte använda in- och utfarten mot Eskilstunavägen, utan ska köra in från Oppeby gård (vägen).

Nyköpings kommun har en geografisk indelning av staden i zoner där olika parkeringstal tillämpas som grund för tillkommande bostäder och verksamheter. För det aktuella planområdet, som har god tillgänglighet för gång-, cykel- och kollektivtrafik, gäller ett parkeringstal på 0,5 bilplatser för lägenheter med storlek 1-2 rum och kök samt 1,0 bilplatser för lägenheter från 3 rum och kök och uppåt. Med ett antagande om att de cirka 190 lägenheterna har en uppdelning i 50 % ettor och tvåor och 50 % tre rum och uppåt erhålles ett parkeringsbehov av cirka 140 parkeringsplatser. Utgångspunkten har varit att skapa korta gångvägar mellan entréer och biluppställning och samtidigt skapa förutsättningar för samlade gårdar med vegetation. I illustrationen nedan redovisas hur parkeringsbehovet kan uppnås genom fyra samlade parkeringsytor i anslutning till de planerade bostadskvarteren. För det östra kvarteret redovisas två alternativ, ett med ca 60 vårdplatser och ett med ca 50 lägenheter. Parkeringen föreslås lösas på samma sätt i båda alternativ.



Illustrationsplan, planerade boendeparkeringar är markerade med svart streckad linje

Parkeringen för bostäderna i den södra delen av området föreslås placeras mellan befintlig butik och tillkommande bostäder i söder inom området där det i plankartan angivits att *parkering får anordnas (n₂)*. För att säkerställa tillräckliga friytor och skapa förutsättningar för kvalitativa gårdar får parkering inte anordnas inom övriga delar av kvartersmarken annat än för rörelsehindrade.

I det sannolika scenario där planområdet söder om livsmedelsbutiken delas i flera fastigheter för bostäder och eventuellt vårdboende behöver angöring och lämpligen även parkeringsytorna utföras som gemensamhetsanläggning. Plankartan säkerställer ett markreservat för detta syfte (g₁). Beroende på hur fastighetsindelningen görs, i hur många delar och om det blir vårdboende eller bostäder i östra delen, kan gemensamhetsanläggningen upprättas på olika sätt. Eventuellt kan det också bli flera separata gemensamhetsanläggningar.

Gällande parkeringstal för cykel är 1,5 platser per lägenhet i storlekarna 1-2 rum och kök och 2,8 platser per lägenhet med 3 rum och kök eller större. För att klara bostädernas behov av cykelparkeringar behövs 405 platser nära bostadsentréer och i anslutning till de kvartersgator som knyter samman den föreslagna bebyggelsen. Detaljplanen är anpassad för att skapa tillräckligt utrymme för cykelparkeringar för de boende.

Planen ger även utrymme för en utökning av cykelparkeringen vid butiken. Den ska placeras så nära butiksentrén som möjligt utan att bli ett hinder för de gående.

In-/utfarter, angöring och tillgänglighet

Nuläge och förutsättningar

Inom planområdet finns idag endast en infart från gatunätet. Denna infart går från Oppeby gård (vägen) till parkeringsytorna norr om befintlig butik. Via denna infart nås även den befintliga drivmedelsstationen, återvinningsstationen samt den tunga trafiken till butikens logistikområde söder om befintlig butik. Logistiktrafiken leds längs butikens västra fasad, parallellt med Eskilstunavägen, till logistikytan söder om butiken.

Förändringar enligt detaljplanen

Planområdet inrymmer del av cirkulationsplatsen i korsningen Eskilstunavägen/Regeringsvägen samt del av Oppeby gård (vägen) i dess sträckning från cirkulationsplatsen och österut. Detaljplanen reglerar allmän plats längs Eskilstunavägen, Oppeby gård (vägen) och Sadelvägen bland annat med syfte att reglera in- och utfartsförbud och att ansluta till gällande plangränser.

Längs Eskilstunavägen föreslås en ny infart för leveranser till butiken med möjlighet för höger in-höger ut-sväng till och från logistikområdet söder om befintlig butik. Syftet med den nya infarten är att separera olika typer av transporter, som idag samtliga leds in genom Oppeby gård (vägen). Tillkommande byggrätter kommer att ge upphov till mer trafik på Oppeby gård (vägen) vilket stärker behovet av att leda om transporterna till butiken.

Den nya infarten innebär att det tillkommer en ny korsningspunkt längs Eskilstunavägens gång- och cykelbana, vilket innebär en risk ur trafiksäkerhetsperspektiv. Samtidigt säkerställer den att merparten av den tunga trafiken till parkeringsytorna norr om befintlig butik försvinner. Eftersom Oppeby gård (vägen) idag saknar en separerad gång- och cykelbana är det angeläget att i den mån det är möjligt att undvika tung trafik där.

För att undvika negativ påverkan på trafiksäkerheten ska den nya in- och utfarten mot Eskilstunavägen förses med en bom och utformas så att fordon inte riskerar att hamna i vägen för gång- och cykeltrafiken i avvaktan på att komma ut på vägen. Föreslagen utformning medger god sikt i korsningen. Infarten ska dock enbart användas av varutransporter/tung trafik och inte av livsmedelsbutikens personal eller liknande.

Berörd del av Eskilstunavägen ligger under Trafikverkets huvudmannaskap. Dialog med Trafikverket avseende in/utfartens utformning förs kontinuerligt under planprocessen.

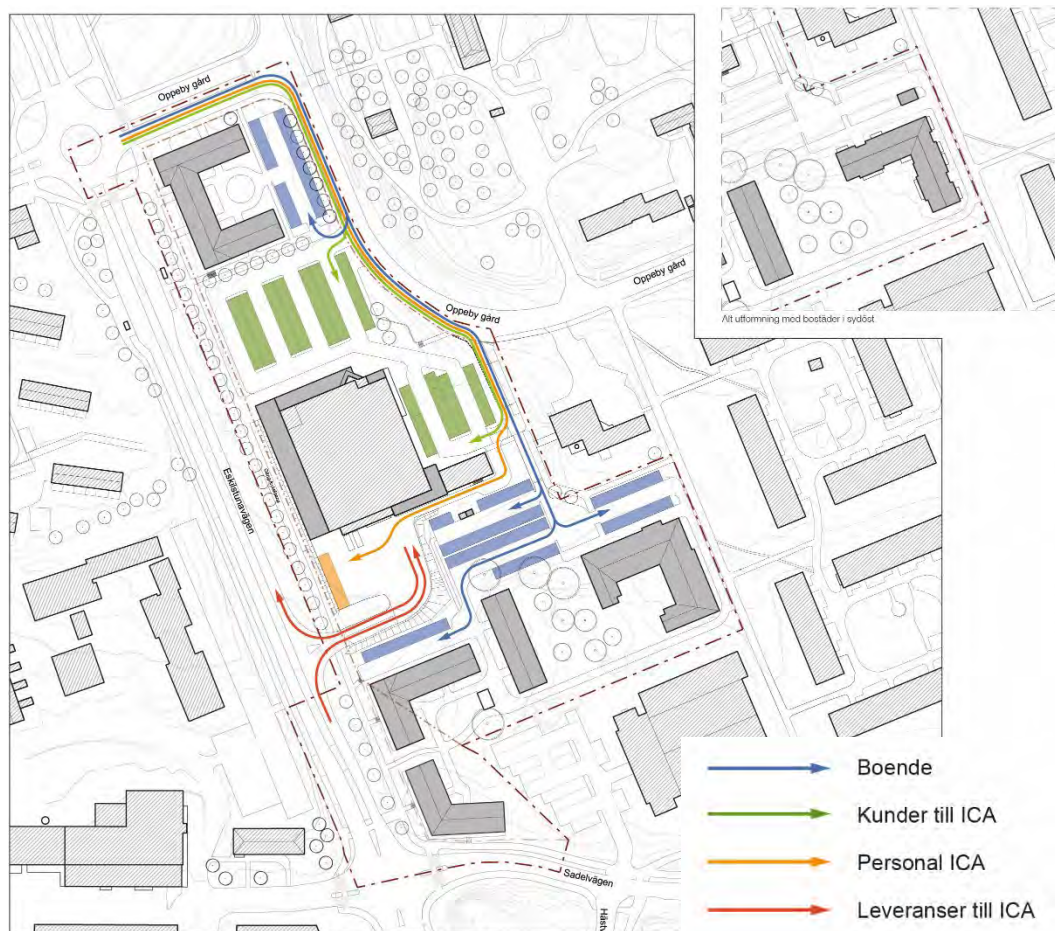


Diagram över angöring och parkering.

Angöring till den nya butiksparkeringen sker via en ny angöring från Oppeby Gård (vägen) på gränsen till grannfastigheten i öster (Hästsken 2). Den nya butiksangöringen kommer också att verka som angöring för de tillkommande bostadskvarteren i söder. För att säkra angöringen över handelsområdet behöver servitut eller dylikt anordnas, se avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* nedan.

Angöring till den norra bostadskvarteret föreslås samordnas med infarten till butikens ena parkeringsyta, det vill säga den befintliga infarten.

Inom de tillkommande bostadskvarteren finns utrymme för god framkomlighet för postfordon, renhållning och räddningstjänst. Placering av miljöhus och upphämtningställen för posten avgörs i bygglovskedet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för arbetet:

Samråd	Q1 2023
Granskning	Q1 2024
Antagande	Q2 2024
Laga kraft	Q2 2024

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats. Trafikverket är väghållare för Eskilstunavägen. Det pågår diskussioner mellan Trafikverket och kommunen om kommunalt övertagande av driftansvaret för gång- och cykelbanan längs Eskilstunavägen förbi det aktuella planområdet. Den nya gång- och cykelbanan längs den södra delen av Eskilstunavägen som ersätter dagens två gång- och cykelbanor i denna del föreslås fortsatt utgöra en del av Trafikverkets väghållaransvar då den utgör en förlängning av befintlig gång- och cykelbana, dock med kommunalt driftansvar.

Exploatören är ansvarig för genomförandet av åtgärder inom kvartersmark och kommunen ansvarar för genomförandet av åtgärder inom allmän platsmark. Kostnader för åtgärder inom allmän platsmark som föranleds av detaljplanen samt andra åtgärder inom allmän plats regleras i exploateringsavtal som är föremål för diskussion.

Kommunen ansvarar för genomförandet av ny infart från Eskilstunavägen. Exploatören bekostar kommunens arbete.

Ledningsägare ansvarar för flytt av ledningar. Exploatören ansvarar för kontakt med berörda ledningsägare och kostnaderna åligger Exploatören om avtal inte säger annat.

Namnsättning

Tidigare planarbete har föreslagit att fastighet Oppeby Gård 1:6 vid avstyckning skall ges namnet Kv Betslet. Det kan finnas ett behov av namnsättning av nya kvarter. Frågan utreds inför detaljplanens antagande.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren till Hästskon 1 och kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanarbetet.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren/exploatören och kommunen då exploateringen innebär investeringar på allmän plats. I avtalet regleras vilka åtgärder som ska utföras som ett led av exploateringen samt

ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören. Åtgärder som krävs för plangenomförandet och regleras i avtalet är bland annat:

- Anslutning till vatten och avlopp.
- Flytt av befintliga kommunala VA-ledningar inom kommunens fastighet. Kommunen står för utförande och kostnader.
- Anläggande av in- och utfart för Icas varuleveranser. Ica kommer att få bära kostnaden hänförlig till denna åtgärd. Kommunen ansvarar för projektering och utförande av den nya in- och utfarten.
- Rasering av kommunal gång- och cykelbana (se röd linje nedan), rasering av Trafikverkets gång- och cykelbana (se gång- och cykelväg närmast Eskilstunavägen, väg 53 nedan) samt anläggande av ny gång- och cykelväg längs Eskilstunavägen (se röd linje samt vit streckad linje). Kostnadsfördelning kommer att ske mellan Nyköpings kommun och exploatören Ica utifrån BTA (andel byggrätter). Kommunen ansvarar för projektering och utförande.



Rasera gc (röd) justera gc längs E-tuna enligt grön. justering gc-bana Sadelvägen

- Anläggande av gång- och cykelbana längs Oppeby gård (se grön linje nedan) samt justerad passage över Oppeby gård (se blå cirkel nedan). Kostnadsfördelning kommer ske mellan kommunen och exploatören Ica utifrån BTA (andel byggrätter). Kommunen ansvarar för projektering och utförande.
- Belysning av befintlig gång- och cykelbana (se röd linje till höger). Kostnadsfördelning mellan kommunen och exploatören Ica kommer att ske utifrån BTA (andel byggrätter). Kommunen ansvarar för projektering och utförande.
- Exploatörens ansvar att ansöka om och stå för kostnader hänförliga till lantmäteriförrättningar och bildande av rättigheter o.s.v.
- Säkerhet som exploatören behöver ställa eftersom exploateringsavtalet avser åtgärder på allmän plats.
- Punkterna ovan är inte uttömmande.



Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet kommer kommunen och exploatören att avtala om takbelopp för de kostnader som är hänförliga till åtgärder inom allmän plats.

Del av Oppeby gård 1:6 som ägs av Nyköpings kommun och som ingår i detaljplanen kommer framöver att överlåtas till annan aktör/exploatör. Avsikten är att kommunen tillsammans med Ica som exploatör hittar en gemensam tagare som exploaterar Icas fastighet/delar av Icas fastighet samt kommunens fastighet, del av Oppeby gård 1:6. För kommunens del av fastighet kommer då ett eventuellt markanvisningsavtal, genomförandeavtal och köpeavtal tecknas.

Innan detaljplanen antas skall ett avtal gällande bevakningsuppdrag tecknas mellan Nyköpings kommun och Trafikverket avseende ny infart från Eskilstunavägen. Avtalet skall säkerställa att utformningen av ny in- och utfart för butikslogistik sker i enlighet med gällande VGU (Vägar och gators utformning).

För de delar av planområdet som idag tillhör kommunen avses markanvisningsavtal och marköverlåtelseavtal tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Rättigheter

Följande rättigheter finns inom planområdet idag:

- 0480-88/35.1 ledningsrätt för fjärrvärme.
- 04-IM1-77/9656.1 avtalsservitut - värmeledning (förmån Fölet 1-2, Hingsten 1-4)
- 04-IM1-90/3348.1 avtalsservitut - transformatorstation (förmån Vattenfall)
- 04-NYS-340.1 officialservitut värmeledning (förmån Hästskon 2)
- D201500381137:1.1 avtalsservitut kraftledning

Dessa rättigheter påverkas inte av detaljplanen. Plankartan är försedd med markreservat (u-områden) där allmännyttiga ledningar passerar kvarteretsmark.

För tillfart till det framtida bostadskvarteret i norr kan eventuellt servitut eller gemensamhetsanläggning behöva bildas över handelsområdet Hästskon 1. Det bedöms olämpligt att ha flera infarter på kort avstånd från varandra på berörd sträcka och därför avses nuvarande infart samnyttjas av besökare till butiken och av boende och besökare till det framtida bostadskvarteret.

Söder om den del av planområdet som är reglerad för handelsändamål etableras ett markreservat för gemensamhetsanläggning (g₁). Syftet med gemensamhetsanläggningen är att säkerställa tillfart till handelsområdets ena kundparkering. Gemensamhetsanläggning kan även behöva bildas för

parkering till tillkommande bostadsfastigheter i söder. Tillfart till bostadsområdet kan även lösas genom servitut.

Nya ledningsrätter och/eller gemensamhetsanläggningar kan även behöva bildas för exempelvis vatten- och avloppsledningar. Respektive ledningsägare och/eller exploatör ansvarar för ansökan till Lantmäteriet. Exploatören bekostar lantmäteriförrättning.

Exploatören ansvarar för och bekostar fastighetsbildning inom området.

Inlösen av allmän kvartersmark

I det östra kvarteret kombineras bostäder (B) och vård (D). Vård (D) är ett så kallat allmänt ändamål, det vill säga en markanvändning som traditionellt drivits av en offentlig förvaltare. För mark med allmänt ändamål gäller särskilda regler för att möjliggöra inlösen av fastigheten, antingen på det offentliga organets (i detta fall kommunens) eller fastighetsägarens begäran. Nyköpings kommun avser inte att lösa in någon mark i planområdet. Inte heller fastighetsägaren avser begära inlösen.

Syftet med att tillåta vård (D) i detaljplanens östra del är att möjliggöra för ett vårdboende i privat ägo och drift. Då även bostäder (B) möjliggörs som ett alternativ är kommunens bedömning att det inte föreligger någon risk att fastighetsägaren ska begära inlösen av fastigheten.

Ekonomiska frågor

Kostnader för tillskapandet av ny in-/utfart längs Eskilstunavägen samt tillkommande infart för butikskunder och bostäder i söder bekostas av Exploatören.

Kostnader för åtgärder inom kvartersmark åligger exploatören.

Kostnader för åtgärder inom allmän plats fördelas enligt exploateringsavtal.

Planekonomi

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Kostnader för planarbetet regleras i upprättat planavtal med exploatören.

Tekniska frågor

Inom Oppeby gård 1:6 löper ett befintligt ledningsstråk för vatten, spillvatten och dagvatten. Detta stråk avses inom planområdet delvis ledas om norr om punkten för VA-anslutning till fastigheten Hästskon 3.

Vid anläggandet av skyfallsvägen (n₃) är det viktigt att ta hänsyn till det kommunala ledningsnätet för dagvatten, då dagvattenledningar idag finns under och i anslutning till den planerade skyfallsvägen.

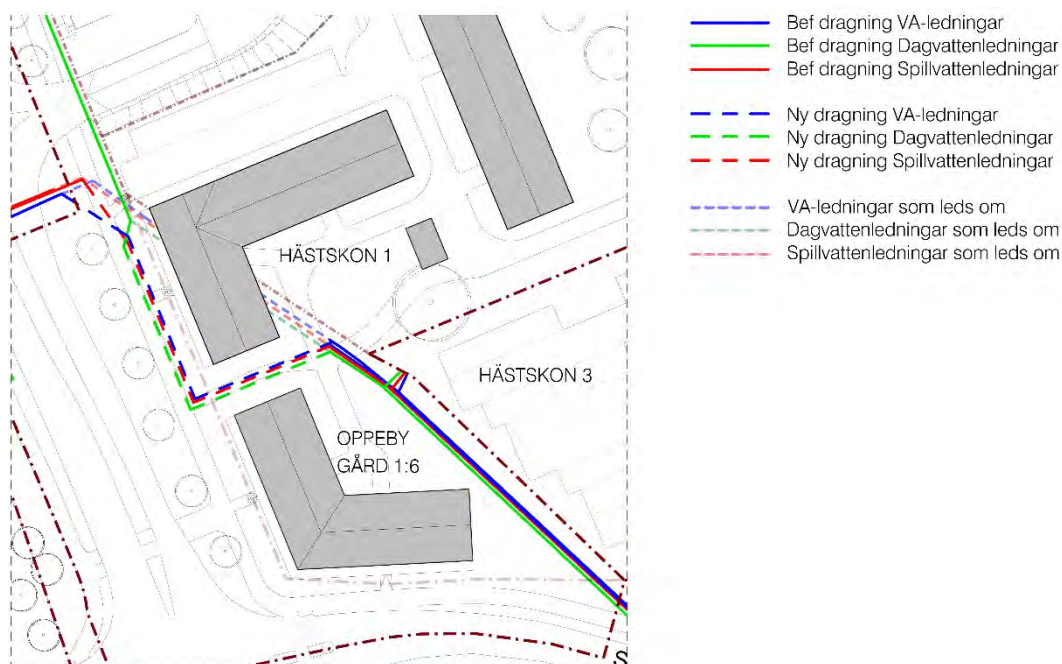


Illustration över ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten i den södra delen av planområdet som behöver flyttas.

Dagvattenledningen som fortsätter längs Eskilstunavägens sträckning norrut är belägen i direkt anslutning till den utvidgade byggrätten för butiken och det planerade kvarteret i norr. Plankartan har försetts med ett u-område som sträcker sig 0,65 meter från ledningens mittlinje. Ledningsrättens utbredning är avstämd med Nyköping vatten.

Diagonalt genom Oppeby gård 1:6 (i sydvästlig-nordostlig riktning) sträcker sig en elledning som behöver flyttas för att medge fullt nyttjande av byggrätterna i söder.

I de norra delarna av planområdet finns idag en återvinningsstation (ÅVS) som vid planens genomförande behöver få en ny placering utanför planområdet. Vid ett antal tillfällen under året ställs en mobil återvinningscentral (grovopor) upp på nuvarande kundparkering. Efter planens genomförande bedöms det fortsatt finnas utrymme för denna. Rätt att ställa upp ÅVC bör säkerställas genom avtal med berörd fastighetsägare.

Genom planområdet, från Eskilstunavägen in till befintlig fjärrvärmecentral öster om planområdet, löper fjärrvärmeledningar, i dagsläget reglerade genom Ledningsrätt (0480-88/35.1). Förutsättningarna för den fortlöpande driften av dessa ledningar förtydligas genom ett u-område i plankartan utmed aktuella fjärrvärmeledningars utbredning inom kvartersmark.

Infartsvägen till butikens varuleveranser ska anläggas enligt kommunal standard.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Arkeologisk utredning, Rapport 2023:12, Sörmlands arkeologi, 2023-11-13

Dagvattenutredning, WSP, 2021-06-11, reviderad 2022-07-04

Gestaltningssprogram Kv Hästskon 1 mfl, Equator, 2023-12-15

Miljöteknisk undersökning, WSP, 2021-05-24, reviderad 2023-11-02

Projekterings PM – Geoteknik, WSP, 2020-12-22, reviderad 2021-03-31

Riskhänsyn, PM, Brandskyddslaget, 2023-10-06

Solstudierapport Kv Hästskon 1 mfl, Equator, 2023-11-24

Trafik- och parkeringsutredning, WSP, 2020-10-20, reviderad 2022-11-07

Trafikbullerutredning 17089 D, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2022-12-02, reviderad 2023-11-20.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet. De till planområdet i söder och öster angränsande bostadsområdena kommer också påverkas i och med att stora delar av den befintliga trädningen avverkas för uppförandet av de nya bostadsbyggnaderna. Trafik- och parkeringsutredning fastslår att ökande antal trafikrörelser inte kommer att ha någon negativ inverkan på framkomlighet eller trafiktäthet med tanke på existerande gatunäts kapacitet.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens genomförande bedöms innebära främst positiva sociala konsekvenser, de negativa sociala konsekvenserna bedöms bli marginella.

De ytor som tas i anspråk för ny bebyggelse utgörs idag av impedimentytor och en skogsdunge. Dungens upplevelsevärden bedöms främst vara av visuell karaktär som en del av landskapsbilden, då den är påtagligt igenvuxen med mycket sly och låg vegetation och därför i stort sett helt otillgänglig. Under inventeringen konstaterades det att det inte finns tydliga tecken på frekvent användning såsom upp trampade stigar i skogsdungen. Inom dungen har fyra träd pekats ut som bevarandevärda. Dessa träd har i planhandlingarna belagts med notering om att de endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk samt att marklov i så fall krävs.

Boende i de nya bostäderna kommer att få tysta och trygga gårdar för utevistelse. Närheten till befintliga förskolor och angränsande bostadsområden utgör goda förutsättningar för barn att skapa trygga och meningsfulla kopplingar till området. Planområdet har närhet till rekreations- och naturområden genom exempelvis Sörmlandsledens sträckning längs Nyköpingsån och naturreservatet Hället-Marieberg-Stenbro.

Konsekvenser för exploateringsavtal

Exploatören har ett ekonomiskt åtagande enligt avtalet och står för kostnader för att genomföra detaljplanen och att området byggs ut i enlighet med

detaljplanen. Exploatören ansöker om fastighetsbildning (bildande av fastigheter, inrättande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt). Exploatören upplåter mark som utgör kvartersmark till rättighetshavare (samfällighetsförening för skötsel och underhåll om gemensamhetsanläggning eller fastighetsägare om servitut). Exploatören har ett samordningsansvar när den allmänna platsen projekteras och byggs ut. I kommande exploateringsavtal och genomförandeavtal för kommunens mark kommer fördelning av kostnader framgå.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Ica Fastigheter AB, Marcus Fridenäs.

Detaljplanen har upprättats av Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun.

Planhandlingarna har tagits fram i samarbete med Samuel Rizk, Landskapslaget AB. Underlag till detaljplanen har tagits fram av Sonne Andersson och Katarina Sipes, Equator Stockholm AB.

Sara Rangensjö

Planarkitekt, Nyköping Kommun

Bilagor

Arkeologisk utredning, Rapport 2023:12, Sörmlands arkeologi, 2023-11-13

Dagvattenutredning, WSP, 2022-07-04

Gestaltningprogram Kv Hästskon 1 mfl, Equator, 2023-12-15

Miljöteknisk undersökning, WSP, 2023-11-02

Projekterings PM - Geoteknik, WSP, 2021-03-31

Riskhänsyn, PM, Brandskyddslaget, 2023-10-06

Solstudierapport Kv Hästskon 1 mfl, Equator, 2023-11-24

Trafik- och parkeringsutredning, WSP, 2022-11-07

Trafikbulerutredning 17089 D, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2023-11-20.