

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av Nälberga 1:141 m.fl.

Samt Nälberga 2:2 och del av Nälberga 3:1



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2022-01-13

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Utvecklingsförslag	5
Allmän plats	6
Huvudmannaskap	7
Kvartersmark	8
Genomförandetid	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala styrdokument och beslut	10
Planbesked	10
Detaljplan	10
Översiktsplan	10
Riksintressen	11
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	12
Nulägesbeskrivning av platsen	12
Natur och grönstruktur	12
Ekosystemtjänster	13
Bebyggelse	14
Trafik	15
Kulturmiljö	16
Sociala aspekter	16
Service	16
Geotekniska förhållanden	17
Hydrologiska förhållanden och dagvattenhantering	18
Strandskydd	20
Buller	21
Risk för olyckor	22
Markföroreningar	23
Teknik	23
Vatten- och avlopp	23
Avfall	24
El & tele	24

Fiber	24
Konsekvenser av planens genomförande	24
Natur och ekosystemtjänster	24
Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer	26
Skyfall	27
Omgivningsbuller	29
Risk för olyckor	30
Sociala aspekter	32
Riksintressen	32
Risk för skred	33
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	33
Trafik	33
Gång- och cykeltrafik	33
Kollektivtrafik	33
Markföroreningar	34
Fastigheter och rättigheter	35
Genomförandefrågor	35
Mark- och utrymmesförvärv	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Tekniska frågor	35
Ekonomiska frågor	36
Organisatoriska frågor	37
Exploateringsavtal	37
Markanvisning	37
Tidplan	37
Planeringsunderlag	37
Kommunala	37
Utredningar	37
Medverkande i planarbetet samt revidering	37

Sammanfattning



Bild som visar föreslagen strukturplan.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder och centrumaktiviteter men också att bygga vidare på Tystbergas befintliga kvaliteter och skapa nya, av invånarna efterfrågade, mötesplatser.

Under planarbetets tidiga skede genomfördes flera dialoginsatser för att identifiera hur användningen av platser ser ut i dagsläget och vilka funktioner som saknas i orten. Kvalitéer som utmärker Tystberga och uppskattas av invånarna är kontakten med naturen och det omgivande jordbrukslandskapet och den lite lägre skalan i lantlig karaktär. I Tystberga identifierades ett behov av nya mötesplatser för barn i trygga och väl exponerade lägen. Det efterfrågades även aktiviteter för ungdomar kopplat till just aktivitet och rörelse. Planen syftar till att bygga vidare på Tystbergas befintliga kvalitéer och skapa nya mötesplatser som efterfrågas i orten.

Detaljplanen föreslås därför möjliggöra för nya bostäder, centrumverksamheter och allmänna platser i form av bland annat en ny park och ett nytt torg. Sammanlagt möjliggör planen för ca 3 150 kvadratmeter byggnadsarea bostäder med möjligheter till centrumverksamheter i bottenplan i de mer centrala kvarteren.

En ny gc-väg planeras genom parkområdet för att koppla an till befintliga stråk i närheten och skapa en förbättrad koppling mellan bostäderna i söder till viktiga målpunkter längs med Stationsvägen. Gång- och cykeltrafikanter prioriteras inom planområdet.

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att stärka Tystberga som ort genom att utveckla centralt belägna bostäder och verksamhetslokaler längs Stationsvägen. Planen syftar även till att bygga vidare på Tystberga som en modern landsbygdsort och utveckla befintliga grönområden inom planområdet. Delar av den befintliga parkytan föreslås bli en levande stadsdelspark med inriktning mot lek, rörelse och hälsa. Planen möjliggör för ett centralt torg med funktioner som är väl anpassat till kollektivtrafikens behov. De nya allmänna ytorna planeras bli en ny central mötesplats för alla åldrar som bidrar till ett aktivt folkliv och ökad trygghet.

De nya bostadskvarteren bygger vidare på Tystberga som en modern och lummig trädgårdsstad. Skalan blir något tätare och högre än den befintliga bebyggelsen i närområdet. Planområdets västra del utgör ett entréläge till orten och har därför betydelse i hur boende och besökare uppfattar Tystberga. Här tillåts därför en lägre bebyggelse som syftar till att bevara Tystbergas landsbygdskaraktär, för att sedan öka i volym och täthet runt det nya park- och torgområdet.

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

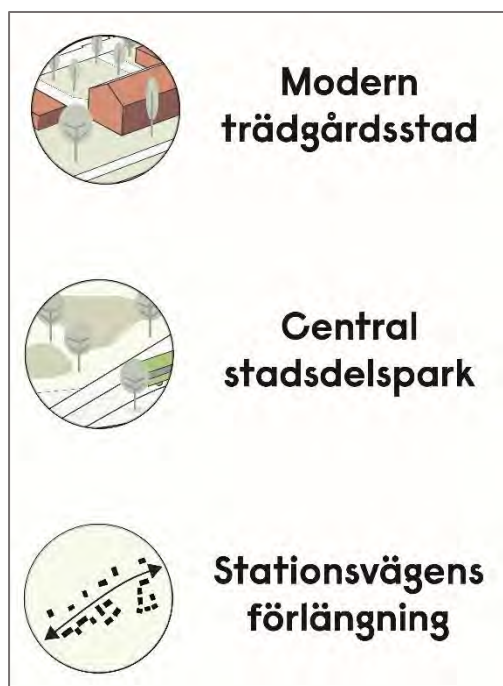
Detaljplanens huvuddrag

Utvecklingsförslag

Som ett resultat av det dialogarbete som genomförts i detaljplanens initieringsfas (se separat bilaga) har ett antal stadsbyggnadsprinciper tagits fram som genomsyrar detaljplanen.

- Modern trädgårdsstad

Tystbergaborna värdesätter aspekter som ortens naturkontakt och öppenhet mot det omgivande jordbrukslandskapet. En lägre, glesare skala föreslås vid entréläget in till orten som sedan tätas till och trappar upp in mot centrum. Ortens lummiga, gröna karaktär ska bibehållas och den röda trähusbebyggelsen söder om planområdet lyfts fram som värdeskapande arkitektur. Den moderna trädgårdsstaden avser här en



småskalig bostadsbebyggelse med en ökad täthet jämfört med traditionell villabebyggelse, samt generösa inslag av grönska.

- Central landsbygdspark

I Tystberga saknas offentliga mötesplatser med inriktning mot lek och rörelse för varierade åldrar. Aktiviteter som cykling, klättring och lekplatser efterfrågades under dialogerna. En trygg stadsdelspark med inriktning mot lek och rörelse föreslås därför tillskapas inom planområdet.

- Stationsvägens förlängning

Stationsvägen är det mest centrala stråket i Tystberga, och många av Tystbergabornas målpunkter ligger idag längs med denna väg. Nya funktioner som exempelvis park, lekpark och torg lokaliseras med fördel längs med detta stråk för att utnyttja de befintliga flödena och skapa trygga, väl övervakade mötesplatser

Allmän plats

För att uppnå detaljplanens syfte och de föreslagna stadsbyggnadsprinciperna föreslås nya allmänna platser i form av ett nytt torg, nya parkytor med inslag av naturmark, samt en ny lokalgata.

Park

Planen möjliggör för en ny central park med inslag av naturmark. Ett nytt gc-stråk planeras gå genom parken som kopplar ihop bebyggelsen i sydväst med viktiga målpunkter längs med Stationsvägen. I dialogerna som genomfördes tidigt i planprocessen identifierades behovet av fler mötesplatser och aktivitetsytor för barn, ungdomar och vuxna. Parken bör därmed utformas med fokus på aktivitet och rörelse. Naturmarken med den befintliga trädningen i sydöst ska bevara sin befintliga karaktär i så stor utsträckning som möjligt och inte ordnas mer än nödvändigt.

Området ska även utformas för att kunna hantera stora mängder dagvatten då stora ytor avvattnas genom planområdet. Detta görs med fördel genom att marknivåerna kring det befintliga diket anpassas och möjliggör för en skyfallsyta som kan fördröja dessa volymer. Denna yta ska integreras med den befintliga parkmiljön och vara multifunktionell. På så sätt bidrar dagvattenhanteringen även med rekreativa värden för platsen. Vid denna breddning av det befintliga diket ska befintliga träd bevaras i så stor utsträckning som möjligt.

Parkytorna i den västra delen ska ha en lummig karaktär. Området är en viktig entrépunkt till Tystberga och invånarna i orten uppskattar platsens landsbygdskaraktär. Gröna inslag och kontakten med den omgivande naturen och landsbygden ska fortsätta känneteckna entrépunkten i väst.

Torg

Torgytan är centralt belägen i Tystberga och är tänkt att erbjuda en attraktiv miljö runt busstationen. Kollektivtrafiken ska fortsatt kunna stanna och vända både österut och västerut, dock flyttas funktionen något västerut i och med planförslaget och integreras i det välkomnande torget. Dimensionerna för torgytan har utgått från de mått som kollektivtrafikens funktioner kräver idag gällande djup och bredd. Torgytan bör ha inslag av grönska och kan fördelaktigt utformas med varierad markbeläggning med inslag av permeabla (genomsläppliga) material. Torgytan bör även ha goda möjligheter till cykelparkering.

Lokalgata

Detaljplanen möjliggör för en ny lokalgata som blir en förlängning av Dramatörvägen i väst-östlig riktning. Den nya lokalgatan fungerar som angöringsgata till bostäderna i väst och behöver anpassas för att klara kraven kring avfallshantering. Gatan föreslås bli enkelriktad och ansluter till Björkvägen i väster, vilket skapar en ny konfliktpunkt i mötet mellan gång- och cykeltrafikanter och motordrivna fordon. Alternativet är att en vändplan anläggs i slutet av denna gata, vilket anses negativt i och med platsens funktion som viktig entrépunkt in till Tystberga och möjliggörs därför inte i planförslaget.

Föreslagen lokalgata har en bredd på 5,0 meter. Inom gatuområdet ingår en körbana med en bredd på 3,5 meter, samt ytor för stödremisor och dagvattenhantering samt slänter mot omgivande mark.

Gång- och cykelväg

En gång och cykelväg planeras genom bostadskvarteret väster om den centrala parken. Gång- och cykelvägen knyter an till bebyggelsen söder och sydväst om planområdet och skapar ett nytt gent stråk till viktiga målpunkter längs med Stationsvägen. Vägen har en bredd på 3,5 meter.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän plats inom planområdet. Kommunen kommer att utveckla den allmänna platsmarken inom planområdet och sedan överlåta skötseln till den lokala vägföreningen. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder och genomförande inom kvartersmark.

Det särskilda skälet till att enskilt huvudmannaskap råder för allmän platsmark är att det inte är rationellt för kommunen att sköta denna mark, men att det är det för befintlig gemensamhetsanläggning. Denna sköter all skötsel av de befintliga gatorna och parkytorna.

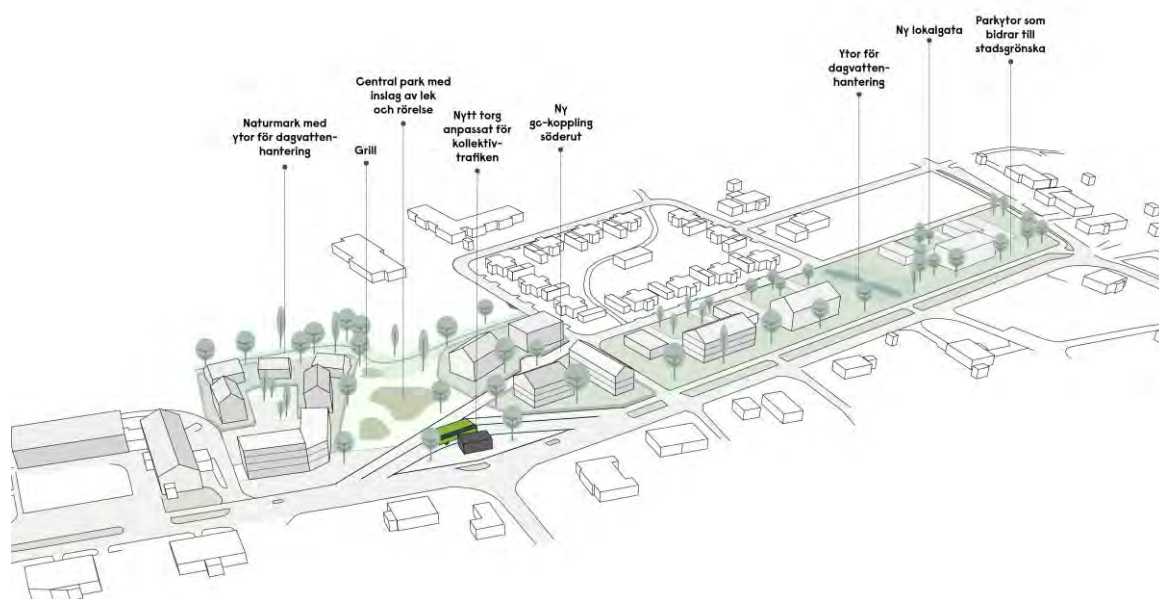


Bild föreställandes de allmänna platsernas funktioner.

Kvartersmark

Inom planområdet föreslår planförslaget byggrätter för bostäder och centrumändamål för att möjliggöra bostäder med lokaler i bottenplan. Detaljplanen föreslås möjliggöra för bostäder (B), centrumverksamheter (C) och allmänna platser i form av park och torg. Sammanlagt möjliggör planen för ca 3 150 kvadratmeter byggnadsarea. Se strukturbild för föreslagen kvartersindelning, täthet och skala.

Byggnadsvolymer inom planområdet föreslås vara lägre i väster och öka succesivt österut ju närmare ortens centrum man kommer. Områdets västra del utgör en viktig entrépunkt till Tystberga och avses få en tydlig karaktär av en landsbygdsort och tydliga gröna inslag, här föreslås en lägre skala. Området runt stadsdelsparken präglas av en mer stadsmässig karaktär och en högre byggnadshöjd och täthet. Bebyggelsen bör rama in stadsdelsparken och ha väl valda proportioner, samtidigt som den är inbjudande och tillgänglig för personer som inte bor i området. I det östra området är skalan högre ut mot Stationsvägen i norr och trappar ned söderut för att bidra till goda ljusförhållanden.

Med trä som fasadmaterial önskar planen att säkerställa att den nya bebyggelsen till sin karaktär får en samhörighet med småhusområdet söder om planområdet. Med material och struktur bygger den nya bebyggelsen vidare på temat trädgårdsstad som etablerats i området. Detta regleras med bestämmelsen:

- f2 - Fasadmaterial ska vara av trä.

Dagvattenhanteringen i området är en viktig fråga för områdets utveckling. Ny bebyggelse kan med fördel utformas med gröna tak. Om gröna tak med ca 100 mm tjocklek anläggs kan upp till 50% av årsvolymen magasineras. Gårdsmiljöerna på kvartersmarken planeras för generösa ytor för planteringar och grönska. All kvartersmark bör ha vegetation i två skikt, som gräs, buskar, träd och/eller pergola. De attraktiva gårdsmiljöerna i söderläge bör även hållas bilfria och kan med fördel utformas med genomsläppliga material. Uppfarter kan exempelvis anläggas med grus eller gräsarmerad betong. Samordnade lösningar för parkering premieras i planen.



Föreslagen planstruktur i området.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 15 år. Genomförandetiden är lång med hänsyn till åtgärdsförslag för att förbättra VA-kapaciteten.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Följande ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut ligger till grund för detaljplanearbetet.

Planbesked

Nyköping kommuns mark- och exploateringsenhet inkom med en begäran om planbesked som syftade till att utveckla marken med bostäder och park. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2021-12-07 § 115 att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Nälberga 1:141 m.fl. och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner:

1. P06-59 - "Detaljplan för del av Nälberga 141:1 samt 1:246 och 2:2". Fastställd av kommunen 2006. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen berör större delen av de befintliga parkytorna. Planen möjliggör för nya bostäder i söder och pekar ut det aktuella planområdet som en parkyta med planteringar och ytor för bollspel.
2. P69-17 - "Förslag till ändring av byggnadsplan för Tystberga stationssamhälle, Nälberga 1:141 m.fl.". Fastställd av Länsstyrelsen 1969. Genomförandetiden har gått ut. Detta gäller för en del av den östra delen av planområdet som är planlagt som "Område för allmänt ändamål". Ytan är föreslagen som parkering men detta har aldrig realiserats.

I det sydöstra hörnet finns ett mindre område som inte är planlagt sedan tidigare.

Översiktsplan

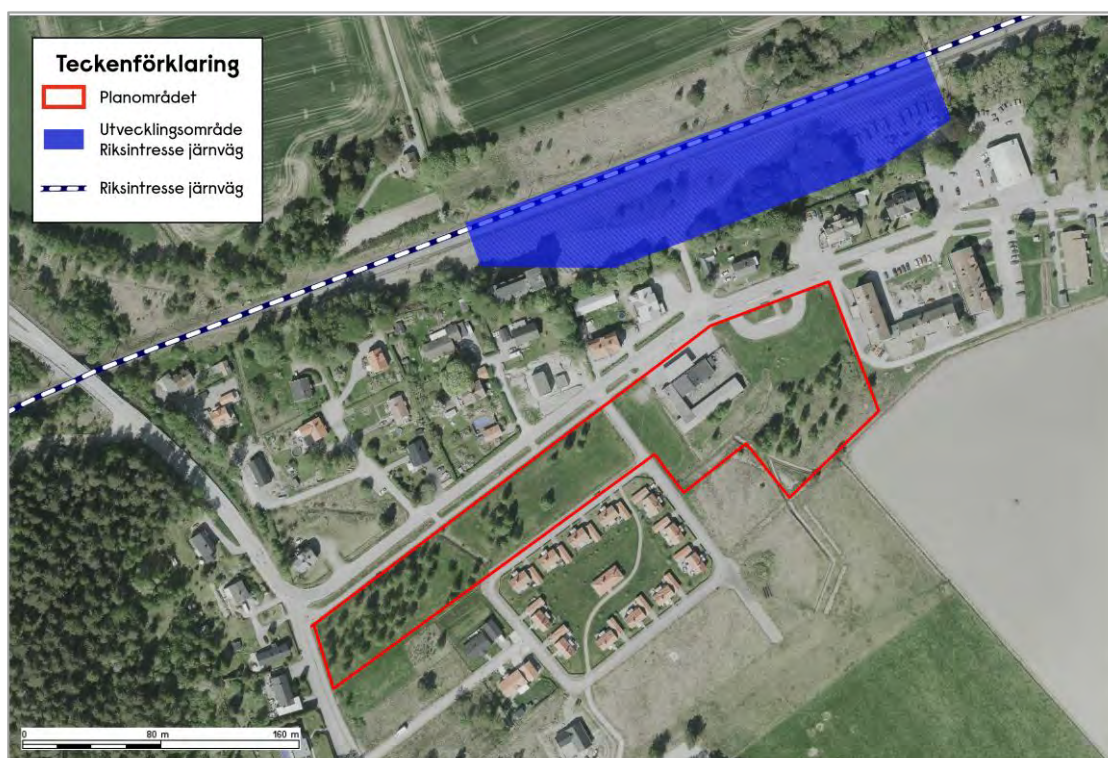
Planförslaget går i linje med den utveckling som beskrivs i Nyköpings översiktsplan 2040. I Nyköping kommuns översiktsplan 2040 pekas Tystberga ut som ett av kommunens utvecklingsområden att utreda för förtätning, utveckling eller omvandling. Orten erbjuder goda pendlingsmöjligheter, samt har viss allmän och kommersiell service. Närheten till E4:an och Vagnhärad med sin tågstation bidrar till ortens strategiskt gynnsamma läge. Dessutom finns en långsiktig vision om att bygga ut pendlingsmöjligheterna längs med järnvägen i Tystberga. Tystberga är utpekad som bebyggelsenod, vilket innebär att kommunen ser positivt på ny bebyggelse som bidrar till fler bostäder, service, och ett ökat underlag för exempelvis kollektivtrafik och skola.

Södra Tystberga, där planområdet är beläget, pekas ut som ett lämpligt område för ny utveckling. Ny exploatering ska dock ske på ett sätt som säkerställer ett bevarande av ortens grönområden och jordbruksmark. I och med att planförslaget syftar till att utveckla parkområdet till ett rekreativsområde, samtidigt som jordbruksmark inte tas i anspråk, går förslaget i linje med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Planområdet ingår eller angränsar inte till något riksintresse. Ca 100 meter norr om planområdet passerar dock Södra stambanan som utgör riksintresse för järnväg enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken. Södra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade TEN-T nätet. Banan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är viktig för person- och godstrafik. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnetet. Kommunen ska säkra att järnvägens funktion skyddas mot åtgärder som kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen med kringanläggningar. Inom järnvägens influensområde ska åtgärder som kan innebära begränsningar för järnvägens funktion på grund av till exempel buller, vibrationer, barriäreffekter, trafiksäkerhet, elsäkerhet, transporter av farligt gods och elektromagnetiska fält inte medges.

I anslutning till Södra stambanan finns ett utpekat utvecklingsområde för en framtida station.



Karta som visar planområdet och avståndet till Södra stambanan och dess angränsande utvecklingsområde.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönstruktur

Planområdet består i huvudsak av en gräsbeklädd yta med klippt gräs. Planområdet utgörs av tidigare åkermark som saknar höga naturvärden. Området saknar viktiga strukturer som äldre träd, variation i trädålder och trädslag samt stående eller liggande död ved. Därav är området homogent med lågt naturvärde som följd.

Den västra delen utgörs av en parklik plan yta med klippt gräsmatta och ett 20-tal björkar som kan vara planterade, troligtvis i början på 2000-talet. Några fåtal tallar och yngre granar finns också inom området. I den östra delen är det högväxande gräs med inslag av vass intill ett öppet dike. Här förekommer igenväxningsvegetation i form av björk, asp och tall samt någon gran.



Karta över områden inom planområdet med något högre naturvärden.

Ekosystemtjänster

För att nå en långsiktigt hållbar mark- och vattenanvändning har elva övergripande utvecklingsstrategier tagits fram i Nyköping kommuns Översiktsplan för 2040. I strategi nr 11 - *Utveckla, stärk och bevara naturens förmåga att leverera ekosystemtjänster*, anges att kommunen ska utveckla och bevara ekosystemtjänster. För att uppnå detta görs följande ställningstaganden:

1. Natur- och vattenområden ska finnas i tillräcklig omfattning och kvalitet för att kunna bidra till ekosystemtjänster.
2. Vid exploatering av grönområden ska områdets ekosystemtjänster identifieras, värderas och ersättas eller kompenseras.
3. Planeringen ska eftersträva mångfunktionella ytor och stärka förutsättningar för synergieffekter, ekologiska såväl som sociala.

Kommunen har kartlagt samtliga identifierade ekosystemtjänster i planområdet med hjälp av verktyget *grönytefaktor för stadsdelar* i QGYF. Grönytefaktorn mäter ett genomsnittligt värde för hela planområdets yta och de olika delområdena inom planen får ett värde beroende på vilka förutsättningar de erbjuder för växtligheten, rekreationen och för den lokala dagvattenhanteringen.

De ekosystemtjänster som har påträffats under inventeringar tillsammans med kommunens ekologer anges nedan. Planområdet i sin helhet har en grönytefaktor på 2.65. Kortfattat så levererar området ett antal reglerande ekosystemtjänster såsom infiltration tack vare den grästäckta markytan, skugga från träd och ytor för aktiviteter.

Biologisk mångfald:

- K3: Bevarad övrig natur inom landskapsband.

Dagvatten- och skyfallshantering:

- K18: Vattenytor och vattenstråk som används för rening och fördröjning av dagvatten.
- K19: Genomsläpplig vegetationsklädd naturyta.

Mikroklimatreglering:

- K25: Halvöppen vegetation, minst två vegetationsskikt.
- K26: Öppen vegetation, ett vegetationsskikt.
- K28: Lövsugga från träd.

Pollination:

- K30: Pollinatörsgynnande yta.



Kartering av ekosystemtjänster (nuläge).

Bebyggelse

Inom planområdet finns det en bensinstation vars verksamhet lades ner 2015. Stationsbyggnad och bilverkstad uppfördes i början av 1960-talet och verksamheten har sedan dess byggts ut med butik- och lagerlokal. Byggnaderna har sedan 2015 förfallit och drabbats av stora vattenskador vilket har lett till att byggnaderna behöver rivas.

I januari 2022 förvärvade Nyköpings kommun fastigheten med bensinstationen, Nälberga 2:2, med avsikten att riva byggnaderna och sanera marken i syfte att kunna tillåta en annan markanvändning på platsen. Annan markyta i Tystberga är planlagd för drivmedelsverksamhet.

Utöver bensinstationen består marken inom planområdet främst av parkmark. En asfalterad vändslinga för buss är belägen i nordöstra delen av planområdet och är en funktion som måste finnas kvar på platsen.



Bild som visar på befintlig bensinmack inom planområdet.

Trafik

Planområdet nås idag från Stationsvägen-Dramatörvägen i norr och Björkvägen-Revyvägen i väster. Norr om planområdet går Stationsvägen som utgör den naturliga entrén in till Tystberga och är det centrala tråket i orten. Under de dialoger som genomfördes tidigt under planprocessen framkom att de flesta av ortens viktigaste målpunkter, såsom livsmedelsbutik, café och restaurang, ligger längs Stationsvägen.

Längs den del av Stationsvägen som passerar planområdet råder hastighetsreglering om 40 km/h. Separerad gång- och cykelbana löper parallellt med såväl Stationsvägen som Björkvägen. Ett avskiljande dike löper emellan vägbanan och GC-banan. Den separerade gång- och cykelbanan fortsätter in i Tystberga och vidare sydöst mot Tystberga skola, och erbjuder därmed säkra skolvägar med få konfliktpunkter. Årsmedeldygnstrafiken (ÅDT-talet) längs Stationsvägen är 1718 fordon rörelser/dygn.

Tystberga busshållplats ligger inom planområdet och trafikeras av linjerna 555, 557, 656 och 710. Bussarna går i båda riktningar, både mot Nyköpings tätort, men även mot Vagnhärad/Trosa och Studsvik. Hållplatserna i båda riktningar måste finnas kvar och bussar måste kunna vända i båda riktningar.

Genom bostadsområdet söder om planområdet går en grusad gångväg som fortsätter mot bebyggelsen i sydvästra Tystberga.



Karta som visar på gator, gc-vägar och busshållplatsers lokalisering.

Kulturmiljö

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden eller påträffade fornlämningar inom planområdet.

Sociala aspekter

I Tystbergas tätort bor ca 900 personer. Befolkningsammansättningen är i stora drag i linje med kommunens befolkningsammansättning. Andelen äldre (65+) är dock något högre än genomsnittet medan andelen i åldersgruppen 16-24 är lägre jämfört med kommunen i stort. Inflyttningen är något större än utflyttningen, år 2020 flyttade 146 personer till Tystberga medan 126 personer flyttade från orten.

Under de dialoger som ägde rum inom ramen planarbetet så framkom det att flera platser i Tystberga upplevs som otrygga i dagsläget. Allmänt tillgängliga mötesplatser är få i antalet och är av bristande kvalitet. Ortens lekplatser lyftes exempelvis av barn och unga som dåligt övervakade och upplysta.

Service

I Tystberga finns betydelsefull lokal service i form av livsmedelsbutik, skola (F-6), grupp- och serviceboende, äldreboende, räddningstjänst, återvinning och

restaurang. 6,5 kilometer nordöst om Tystberga ligger Ökna jordbruksgymnasium.

Under de dialoger som genomfördes vid planarbetets uppstart betonades att planområdet ligger längs ett centralt servicetråk i orten. Flera servicefunktioner och viktiga målpunkter för de boende i orten ligger i nära anslutning till planområdet, se Bild 1. Det är även lätt att ta sig från planområdet till närliggande skolor, fritidsaktiviteter och mötesplatser.

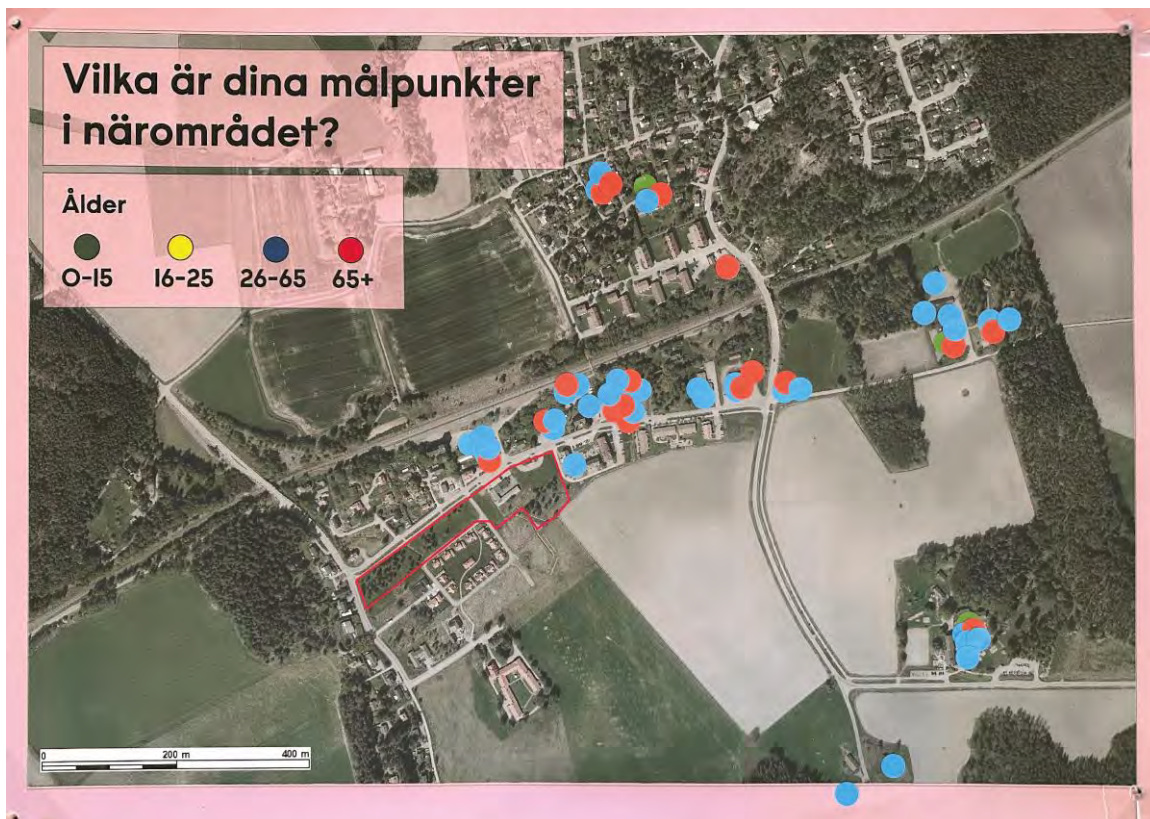


Bild föreställandes en av kartorna från dialogarbetet som visar på var ortens målpunkter är lokaliserade. Kartan visar på en koncentration runt Stationsvägen.

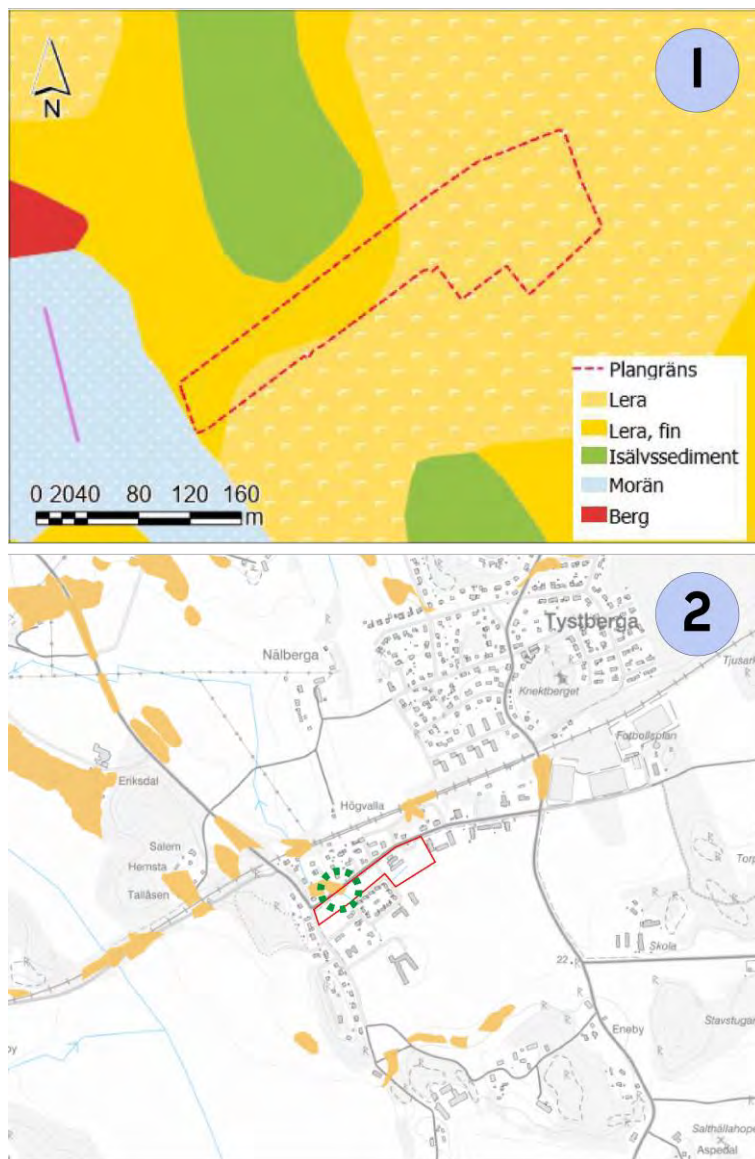
Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan från SGU utgörs planområdet av täta jordarter (lera). Detta innebär att förutsättningarna för infiltration av dagvatten är begränsad. Västerut består området i huvudsak av morän och i norr och söder finns inslag av isälvsediment (sand, grus och sten). Morän och speciellt isälvsavlagringen har högre infiltrationsförmåga än lera (se Karta 1).

Inom planområdet finns ett utpekad område med förutsättningar för skred i finkornig jordart (se Karta 2). Risken för skred gäller i huvudsak för området norr om Stationsvägen. Detta beror på jordarten och sluttningen vid fastigheten Nälberga 1:26 norr om planområdet, samt på grund av höjdskillnaden kring vattendraget genom fastigheten Nälberga 1:13. För det aktuella planområdet och inom Nälberga 1:141 råder viss skredrisk för området närmast vattendraget ut mot Stationsvägen, men i övrigt är marken

platt, och kommunen ser inte att vattendraget har en sådan storlek att det skulle kunna uppstå höga flöden som eroderar kanterna eller skapar ökad vattenmättnad i någon större omfattning. Finkorniga jordarter är mer skredbenägna än friktionsjordar, men med tanke på de små höjdskillnaderna bedömer kommunen riskerna för rotationskred eller släntskred som mycket små. En geoteknisk bedömning inför val av grundläggningsmetod behöver dock göras i projekteringskedet.

Planområdet är utpekad som lågriskområde för radon.



Karta 1 visar på platsens geologiska förhållanden. Karta 2 visar på SGU:s kartering över riskområden för skred i finkornig jordart.

Hydrologiska förhållanden och dagvattenhantering

Marken inom planområdet är flack med lokala lågpunkter. Planområdet ligger låglänt då det runtom området finns ett berg i väst och mindre höjder i söder och norr. Nordväst om planområdet finns en sänka genom vilken planområdet

avvattnas. Österut finns en flack åker med samma nivå som inom planområdet (se Karta 1). Genom planområdet löper idag ett antal diken som avleder vatten från stora delar av Tystberga. En tolkning av kända flödesriktningar och dimensioner i nätet kan ses i Karta 2. Stora delar av Tystberga och närliggande åkrar avvattnas genom planområdet, uppskattningsvis mellan 59-82 hektar. Vattnet leds i diken som kulverteras under Dramatörvägen och leder vidare norrut. De flöden som leds via ledningar till planområdet är större än den utgående kapaciteten. Därtill tillkommer yttlig avrinning. I och med att marken består av lera är möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ytterst begränsat.

Planområdet har Sibbostäk som recipient, som i sin tur mynnar ut i Sibbofjärden. Dessa recipienter har måttlig respektive dålig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. De kräver båda förbättringsåtgärder i form av reduktion av fosfor och kväve.

I Nyköpings kommun eftersträvas en långsiktigt hållbar dagvattenhantering då risken för översvämning i samband med mer extrema regn förväntas öka på grund av pågående klimatförändring. Kommunen saknar en antagen dagvattenstrategi, men dagvattenhanteringen ska ske på ett hållbart sätt och inkluderas i kommunens planprocess. Vidare ska föroreningsituation och recipientens känslighet utifrån aktuella miljö kvalitetsnormer (MKN) styra dimensionering och utformning av dagvattensystem.



Karta som visar att planområdet är lokaliserat låglänt i landskapet.



Karta som visar på kända flödesriktningar och dimensioner i dagvattennätet.

Strandskydd

Kommunens ekologer har studerat historiska kartor och kommit fram till att **strandskydd inte råder** eftersom det inte tydligt framgår att diken inom planområdet (markerade med blått och rött i Karta 1) har naturligt ursprung.

Dikena, som hänger samma genom kulvert under befintlig bebyggelse och därmed är ett och samma, har funnits över lång tid och länge avvattnat åkermark. Diket ansluter till ett större huvuddike som senare mynnar i Sibbofjärden (se Karta 2). Historiska kartor visar att både det aktuella diket och huvuddiket löper eller har löpt genom öppna brukade marker under väldigt lång tid (se Karta 3 och 4). Att de framställs som väldigt raka i kartunderlaget tyder på att de är grävda diken där det tidigare varit våtmarksområden i den naturliga lågpunkten i landskapet.

Utifrån kartunderlaget går det inte att utesluta att diken inom planområdet är grävda för att öka produktionen på åkermarken och leda bort vatten från bebyggelse och vägar. Därmed råder inte strandskydd för det aktuella diket.



Karta 1. Flygfoto (nutid) som visar de aktuella dikena, markerade med blått och rött. Dikena hänger samman med kulvert under bebyggelsen.

Karta 2. Dagens terrängkarta som visar att efter att diket passerat i kulvert genom Tystberga löper genom åkermark och ansluter huvuddiket i höjd med Rosenlund.

Karta 3. Ekonomiska kartan från 1960 som visar hur diket löper genom åkermark, bebyggelsen i Tystberga och sedan norrut genom åkermark i raka dikena och ansluter huvuddiket i höjd med Rosenlund.

Karta 4. Generalstabskartan från 1908 visar att ett dike avvattnat åkermarken till huvuddiket som sedan löper söderut förbi Stångby och mynnar i Sibbofjärden.

Buller

Planområdet domineras främst av buller från biltrafiken på Stationsvägen och tågtrafiken på Södra Stambanan. Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359, gäller följande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

- 60 dB(A)ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dB(A)ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A)maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Enligt förordning (2017:359) så gäller för en bostad om högst 35 kvadratmeter, i stället för vad som anges i första stycket, att bullret inte bör överskrida 65 dB(A)ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i punkterna ovan ändå överskrids bör:

- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dB(A)ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och:
- Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

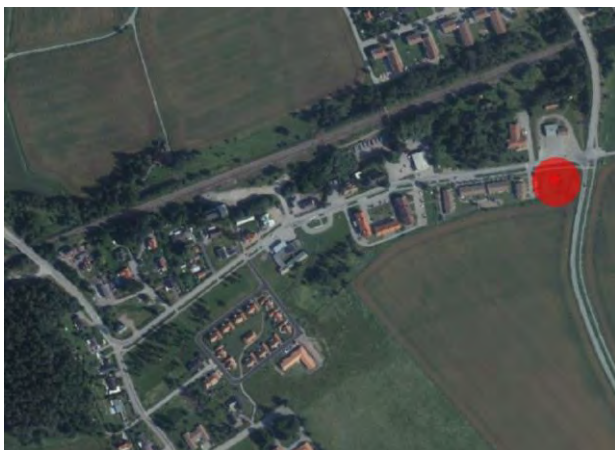
Om den ljudnivå på 70 dB(A)maximal ljudnivå som anges i föregående stycke ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dB(A)maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Risk för olyckor

Ca 200 meter öster om planområdet, längs med Stationsvägen, finns en planlagd yta för drivmedelsförsäljning. I dagsläget bedrivs ingen sådan verksamhet på fastigheten, men kommunen anser att det är en potentiell riskkälla då en sådan verksamhet skulle kunna etablera sig på fastigheten i framtiden.

En eventuell bensinstation hade medfört en risk för brandfarliga vätskor. Den del av Stationsvägen som passerar planområdet är även en utpekad sekundärled för farligt gods. I dagsläget finns dock inga dokumenterade målpunkter i närområdet för denna typ av transporter bortsett från en fåtal bränsletransporter till närliggande gårdar. Studsviks verksamheter har uppgett att deras transporter passerar planområdet när väg 219 är avstängd, men det finns inga uppgifter om att detta återkommande sker.

Utöver Stationsvägen är Nyköpingsbanan en närliggande riskkälla. Järnvägen ligger ca 90-100 meter norr om planområdet. Dessa två riskkällor har beaktats i riskutredningen som beskrivs i nästa kapitel (*Konsekvenser av planens genomförande*).



Karta som visar på den fastighet som idag är planlagd för drivmedelförsäljning.

Markföroreningar

Lantmäteriets historiska ortofoton visar på att området har använts som odlingsmark. Enligt uppgifter från länsstyrelsernas nationella databas över potentiellt förorenade områden (EBH-stödet) har en cistern innehållandes bekämpningsmedel stått på platsen från 1940-tal och fram till 1961. Vid intervjuer med boende på platsen har det framkommit att cisternen rostade sönder innan den avlägsnades. Ungefärligt läge finns markerat i Karta 1.



Karta som visar på ungefärlig placering av cistern.

Teknik

Vatten- och avlopp

Nyköpings vatten är huvudman för vatten- och avloppsledningarna i Tystberga. I Tystberga finns kapacitet i såväl vattenverk som reningsverk för ett tillskott på nya bostäder och verksamheter. Dock finns det vissa tekniska brister som på sikt behöver åtgärdas, som problem med ovidkommande vatten och trånga sektioner i vattenledningsnätet. Innan marken markanvisas behöver anslutningsmöjlighet till VA säkerställas.

I Tystberga råder även lågt vattentryck i befintliga brandposter som understiger kraven vid släckningsarbeten. Kommunen arbetar i dagsläget fram en brandvattenstrategi där frågan behandlas strategiskt. Tills vidare föreslås släckningsarbeten lösas på samma sätt som idag, där mer vattenresurser

skickas ut till orten. Släckningsarbeten får även stöttning av det lokala värnet inom orten.

Avfall

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Miljöbodan kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål. Närmsta återvinningscentral ligger ca 200 meter från planområdet, söder om Södra stambanan.

El & tele

Vattenfall har telenät i Tystberga. Anslutning är möjlig. Kontakt med ledningsägare fordras.

Fiber

Gästabudstaden har dataledningar i Tystberga. Anslutning är möjlig. Kontakt med ledningsägare fordras.

Konsekvenser av planens genomförande

Natur och ekosystemtjänster

I och med att fler ytor inom planområdet hårdgörs och tas i anspråk behöver kvalitén på grönytorna inom planområdet öka. I och med att grönytorna krymper behöver fler ekosystemtjänster samsas om samma ytor. Då en uttalad ambition med planen är att skapa en ny, grön stadsdel har kommunen använt sig av verktyget QGYF för att beräkna grönytefaktor även på planförslaget. Nedan följer ett antal rekommendationer för att bibehålla en grönytefaktor på minst 2.65 vid planens genomförande.

Allmän plats

För allmän platsmark föreslås ett antal åtgärder som ökar kvaliteten på grönytorna då de minskar i storlek i och med planförslaget.

- För parkytorna ut mot Stationsvägen i väster och runt det befintliga diket så försvinner natur- och parkytor för aktiviteter. För att kompensera denna förlust så föreslås åtgärder i form av fler träd och buskar som bidrar till en varierad, artrik miljö. Delar kan med fördel lämnas som äng och brynsmiljö.
- I den nya stadsdelsparken försvinner inga befintliga ekosystemtjänster mer än att ytorna minskar på grund av tillkommande bebyggelse. För att kompensera detta föreslås ökade möjligheter till aktivitet och rörelse, pollinerande träd och växter, samt ett val av växter som bidrar till värden för stadsbilden.
- I naturområdet och runt det befintliga diket ska befintliga träd sparas i så stor utsträckning som möjligt. Diket som löper genom området föreslås anpassas för att kunna hantera stora dagvattenvolymer.

Föreslagen grillplats bidrar till rekreativa värden och den befintliga ängsmarken optimeras för ökad artrikedom.

Kvartersmark

Analysen av grönytefaktor visar på behovet av att tillföra gröna kvaliteter även på kvartersmark. Detta som konsekvens av att gröna ytor tas i anspråk för bebyggelse och hårdgjorda ytor. Grönytorna ska vara tillräckliga i sin utbredning och bidra till goda boendemiljöer, gynna dagvattenhanteringen, en god ljudmiljö och social samvaro.

1. Hårdgörandegraden inom kvartersmarken regleras med hänsyn till dagvattenutredningen till 0,5. Detta innebär att resterande ytor säkras för planteringar och infiltrering av dagvatten. Växtligheten i de privata gårdsrummen och trädgårdarna stärker den biologiska mångfalden och bidrar till en bättre luftkvalitet.
2. Genom att minska hårdgörandegraden, genom exempelvis uppfarter i grus/gräsarmerad betong eller om gröna tak anläggs, så ökar grönytefaktorn inom kvartersmarken. Om gröna tak (ca 100 mm) anläggs kan upp till 50% av årsvolymen av dagvatten magasineras, enligt Svenskt Vattens publikation P110.
3. För att planen inte ska bidra till en för låg grönytefaktor, och därmed riskera bristande kvaliteter i den framtida utemiljön, krävs att kvartersytorna har minst två vegetationsskikt (d.v.s. både träd och buskar/perenner/gräs), genomsläpplig vegetationsklädd naturyta (på minst 50% av kvartersmarken), grönskande gårdar som visuellt ger intrycket av en grön stadsbild och odlingsmöjligheter.

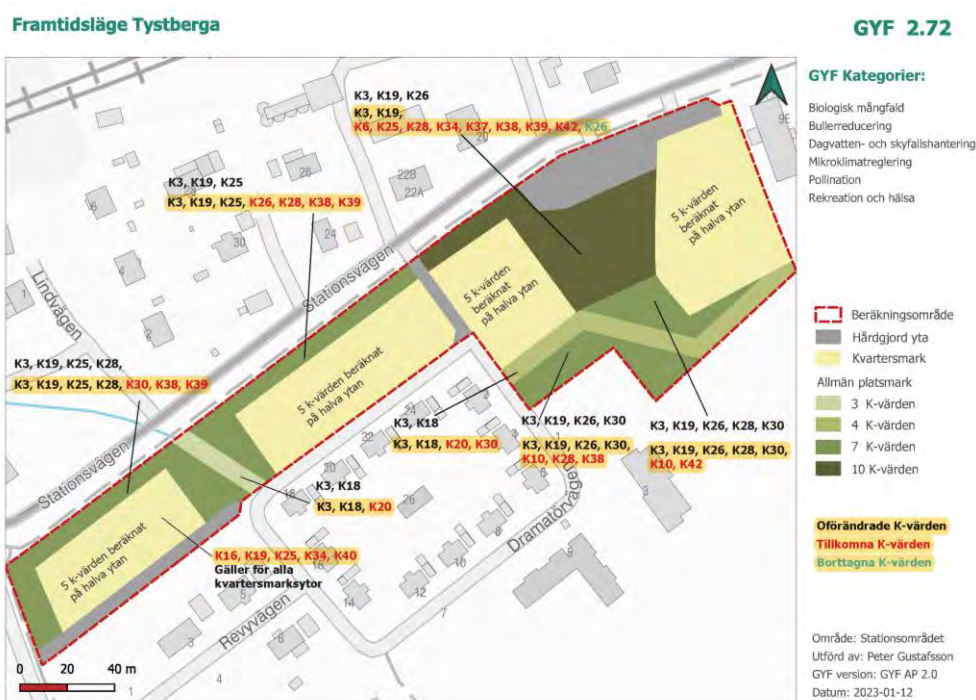


Bild föreställandes ekosystemskartering i QGYF för planförslaget.

Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer

Stora ytor avvattnas genom planområdet vilket innebär både en översvämningsrisk, men också en möjlighet till att bidra till en hållbar dagvattenhantering i Tystberga. För att uppnå miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Sibbostäks och Sibbofjärdens avrinningsområden behöver belastningen av näringsämnen i form av kväve och fosfor minska.

Till detaljplanen har Ramboll genomfört en dagvattenutredning. Dagvattenutredningens flödes- och fördröjningsberäkningar baseras på beräkningsmetoder från Svenskt Vattens publikation P110 och aktuella krav där flöden vid ett 20-årsregn ska fördröjas lokalt innan det passerar utloppet norrut. I utredningen har ett antal olika lösningar undersökts. En lösning som har undersökts närmare är anläggandet av 2 st dagvattendammar som är dimensionerade för att rena de ytor som avvattnas genom planområdet. Dammarna syftar således till att minska Tystbergas utgående belastning av näringsämnen och andra föroreningar. Denna systemlösning hade kunnat minska hela mängden fosfor och kväve som lyfts i recipientens åtgärdsförslag. En sådan lösning är dock kostsam och kräver ytterligare investeringar.

Ett alternativ är att anpassa multifunktionella skyfallsytor runt det befintliga diket, som kan fördröja en volym på 700-900 m³ i öst och 300-500 m³ i väst. Detta alternativ ger dock inte samma positiva effekt på MKN för Sibbostäk, men är mindre kostsam. De ytanspråk som krävs för åtgärden säkras i detaljplanen via markanvändningarna Park i väster och Natur i öster. Utformningen och höjdsättningen av dessa ska detaljstuderas i kommande projektering, hänsyn ska då tas till befintliga träd i området. En principskiss på hur en sådan höjdsättning ser ut visas i Bild 2. Särskilt inom naturområdet bör så många träd som möjligt bevaras. Detaljplanen möjliggör för både dammar och multifunktionella skyfallsytor runt det befintliga diket.

För ny lokalgata väst om Dramatörvägen föreslås att denna anläggs med tvärfall norrut och avvattnas via ett uppsamlade dike. I plankartan har den nya lokalgatan en bredd på 5 meter, vilket inkluderar dessa ytor för dagvattenhantering.

För att säkra en hållbar dagvattenhantering i området har följande planbestämmelser lagts in i plankartan:

1. Ytanspråken som krävs för anläggandet av dagvattendammar eller skyfallsytor har säkrats genom markanvändningarna Park och Natur.
2. En allmän planbestämmelse om att 50% av ytan ska vara genomsläpplig.

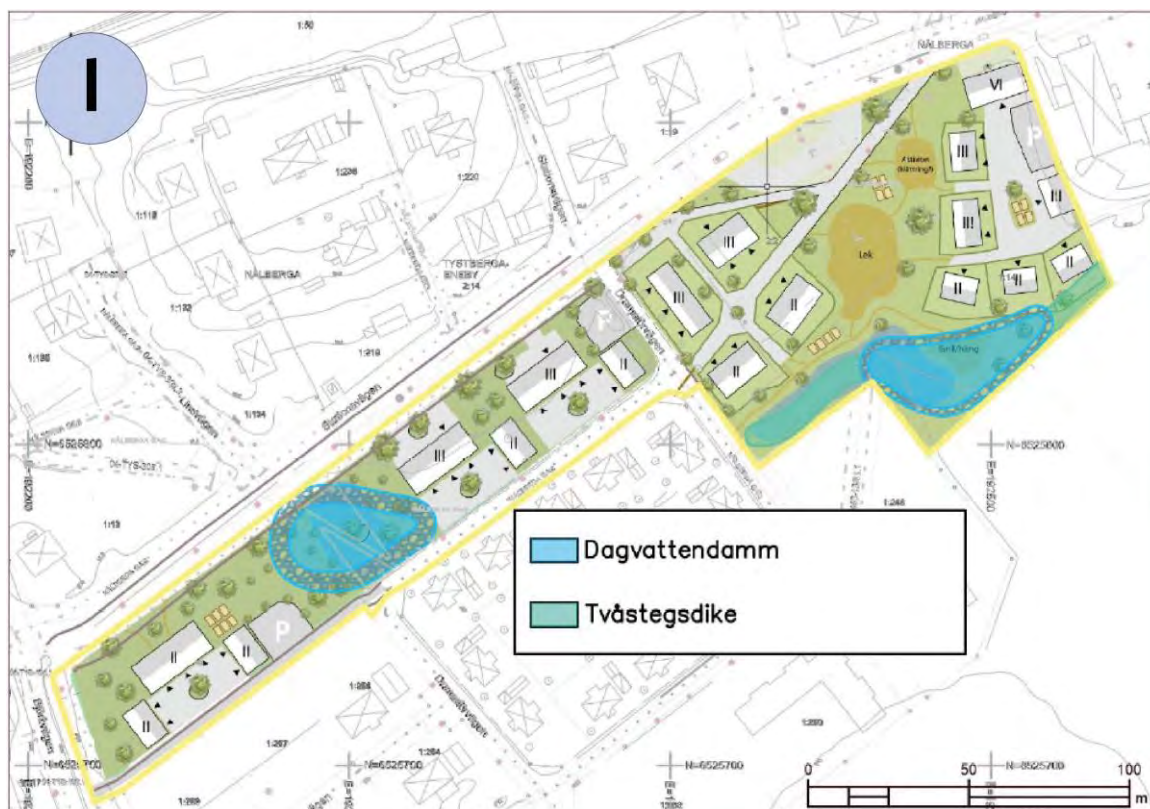


Bild 1 föreställer föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Bild 2 föreställer en principskiss för utformning och höjsättning av park- och naturmark.

Skyfall

Två framtida 100-årsregn med klimatfaktor 1,25 har studerats i dagvattenutredningen. Ett med 6 timmars varaktighet och ett med 10 minuters varaktighet. Analysen ger en översiktlig bild av rinnvägar, lågpunkter och potentiellt översvämningskänsliga områden i samband med skyfall.

Karta 1 visar flödesvägar och uppfyllda lågpunkter vid ett 100-årsregn. En betydande lågpunkt är belägen i det östra parkområdet. Lågpunkten har en volym om 1660 m³ och bräddar ut mot Dramatörvägen i sydväst. Området längst i väst är även det utsatt för skyfall då området är instängt. Den nuvarande skyfallssituationen är därmed inte god. Kommande åtgärd för dagvattenhantering måste kunna hantera stora skyfallsvolymer som förbättrar situationen för ett större område än enbart planområdet.

Ny bebyggelse ska skyddas genom en god höjdsättning. Ett krav enligt PBL är att nivån på färdigt golv anläggs över nivån för ett 100-årsregn. Detta regleras med en nivå på färdigt golv på 18 meter över nollplanet. Höjderna anpassas för att säkerställa avrinning från byggnad. För att säkerställa detta rekommenderas minst 5% fall 3 m från fasad, vilket skapar ett behov av en minsta nivå på ca 15 cm ovan gata. Ytor för att hantera stora skyfallsvolymer säkerställs i planen genom markanvändningarna Park och Natur. Föreslagna åtgärder gör att översvämningsrisken minskar. Detta kan anordnas i form av dammar eller svackdiken som kan utformas som en multifunktionell skyfallsyta (se Bild 2). Dessa har kapacitet att fördröja nuvarande, uppskattade, skyfallsvolymer inom planområdet. För att säkra en hållbar skyfallshantering i området har följande planbestämmelser kompletterat plankartan:

- Planbestämmelse om att lägsta nivå på färdigt golv anpassas till befintliga gatunivåer för att säkerställa avrinning från byggnad med minst 5% fall 3 m från fasad, vilket innebär ett säkerhetsavstånd på minst 15 cm i förhållande till gata. Detta kan innebära att marken behöver höjas inom delar av planområdet.

I kvarteret längst västerut finns en lågpunkt där dagvatten idag kan stå högt. Denna yta anses olämplig för ny bebyggelse och bör istället anordnas som en samordnad parkeringslösning eller dylikt. Detta regleras med bestämmelsen

- Marken får inte förses med byggnad.

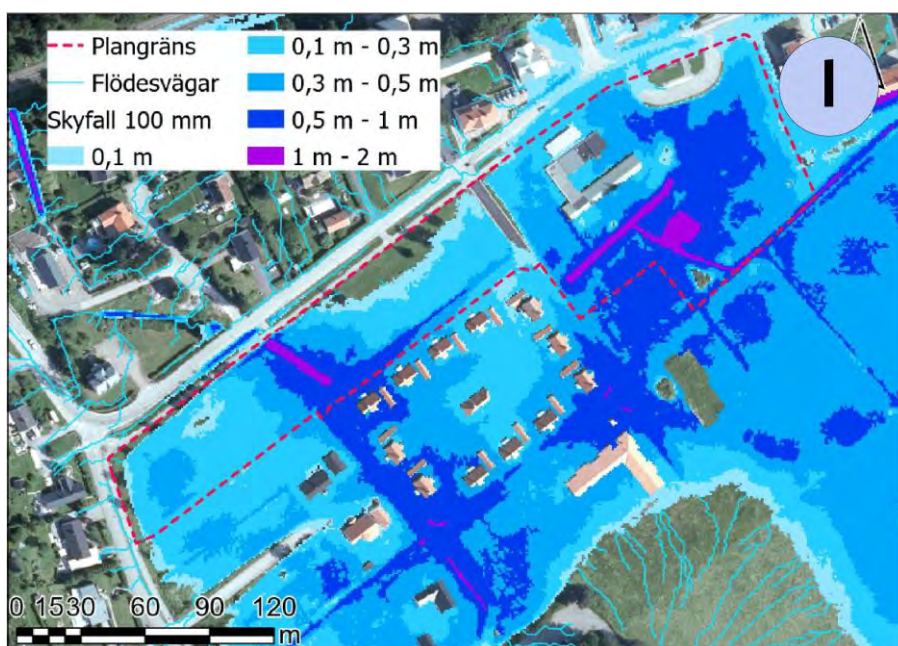


Bild 1 visar lågpunkter som översvämmas vid skyfall.



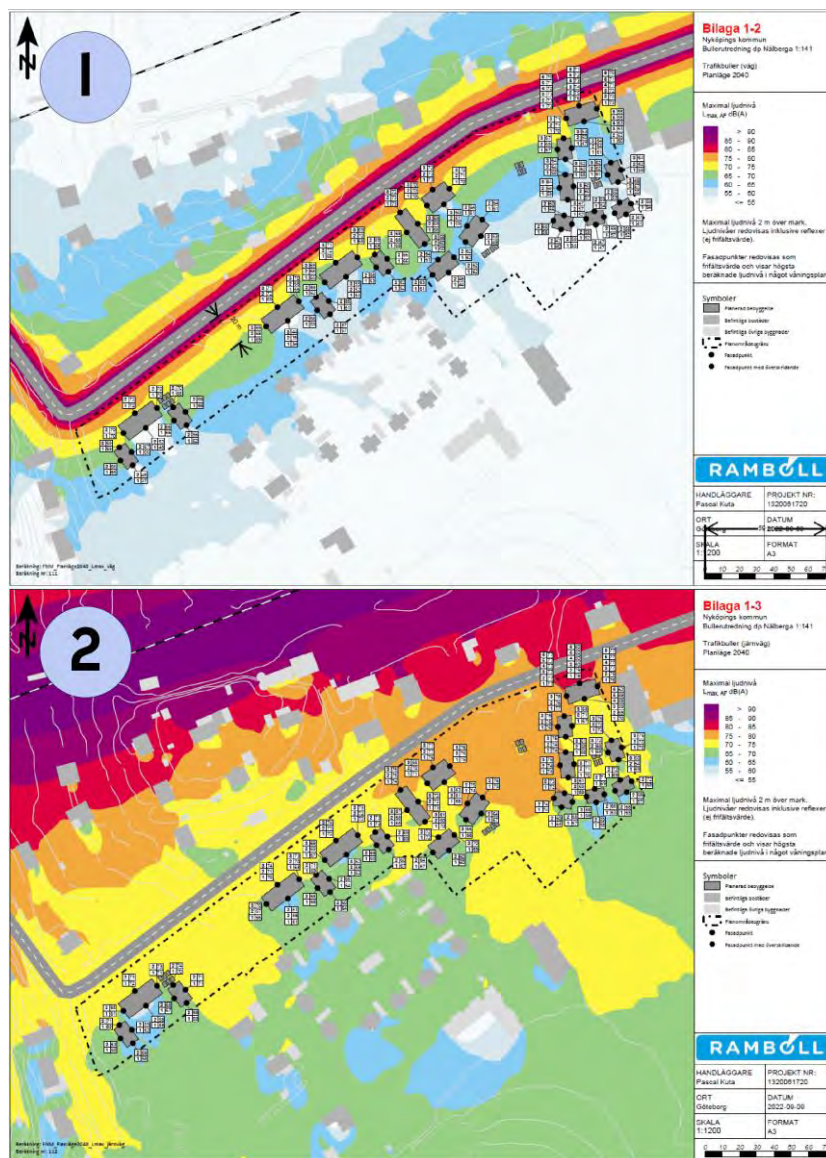
Bild 2 visar förslag på utformning av multifunktionell skyfallsyta.

Omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram inom ramen för detaljplanen. Trafikbuller från Stationsvägen samt tågtrafik längs med Nyköpingsbanan och kommande tågtrafik längs Ostlänken har särskilt beaktats i utredningen. Beräkningarna av trafikbuller har genomförts enligt den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik (Naturvårdsverket rapport 4653) och spårburen trafik (Naturvårdsverket rapport 4936). Både trafikdatan för vägtrafik och trafikdatan för järnväg har räknats upp för prognosår 2040. Trafikdatan för järnväg har stämts av med Trafikverket.

Bullerutredningen visar att de beräknade ljudnivåerna från väg- och järnvägstrafiken klarar riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggande. Beräknade dygnsekvivalenta ljudnivåer i planområdet beräknas som högst till 57 dB(A) vid fasad och därmed klaras riktvärdet 60 dB(A) vid fasad vilket innebär att nya bostäder kan uppföras utan ljudkrav enligt Förordning 2015:216. Möjligheterna anses även goda för att anordna en egen eller gemensam uteplats där riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå kan klaras (se Karta 1).

De maximala ljudnivåerna från järnvägstrafik överskrider 70 dB(A), dock enbart inom en begränsad del av planområdet (se Karta 2). Ljudnivåerna kommer från godstågen som passerar 4 gånger per dygn. Detta innebär att riktlinjerna hålls som säger att den maximala ljudnivån får överstiga riktvärdet på 70 dB(A), men dock inte mer än 10 dB och max 5 ggr/timme under dagtid.



Utdrag från bullerutredning som visar på ekvivalenta ljudnivåer och maximal ljudnivå inom planområdet.

Risk för olyckor

Planförslaget innebär ett avsteg från Länsstyrelsen Sörmlands riktlinjer för ny bostadsbebyggelse inom 150 meter från sekundärled för farligt gods. Genomförd riskanalys visar dock på att en placering av bostäder nära Stationsvägen är möjlig. Riskbedömningen belyser att riskerna från Stationsvägen och Nyköpingsbanan är acceptabelt låga var för sig, och kräver således inte några riskreducerande åtgärder. Den sammanvägda risken hamnar dock inom ALARP-området, vilket innebär att vissa riskreducerande åtgärder krävs (se bild nedan).

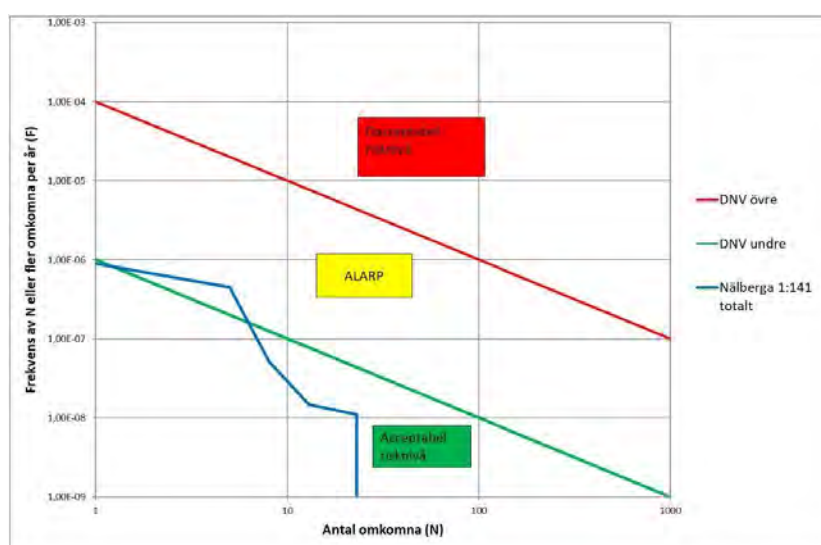
Trots att det i dagsläget inte finns någon drivmedelförsäljning i området så är den mest riskfyllda situationen kollisioner med tankbilar. Även om Riskbedömningen påvisar att sannolikheten för en olycka med farligt gods är låg reglerar detaljplanen likväl att:

- Byggnader får inte uppföras närmare än 15 meter från Stationsvägen. Ett parkstråk separerar ny bebyggelse från Stationsvägen. Avståndet på 15 meter har ritats från Stationsvägens vägkant.
- Uteplatser och balkonger ska i huvudsak riktas söderut.
- b1 - Fasader ska utföras i obrännbart material och uppfylla brandteknisk klass EI 30. Detta gäller de fasader inom 40 meter från Stationsvägen.
- b2 - Bostadshusens taktäckning och takfot ska utföras i obrännbart material.
- Entréer ska finnas i riktning vänd från Stationsvägen.

Riskutredningen pekar även på behovet av ett avåkningsskydd utmed Stationsvägen som minskar risken för avåkningen och att detta bör utformas av gatuingenjör. Kommunen har analyserat platsen och konstaterar följande:

- Sträckan för yrkestrafik har låg hastighet (40 km/h), god sikt och lugn trafikrytm, vilket gör att kommunen har svårt att se behovet av ett avåkningsräcke. Det finns inte heller några målpunkter på respektive sida om vägen som gör att vägen korsas i någon betydande utsträckning.
- Hastigheten är sänkt vid passagen över järnvägen, vägen sluttar därefter nedåt vid nerförsbacken in till Tystberga och följs av en vänstersväng in till orten. Hastigheten är dock låg och denna del av vägen är redan förstärkt med ett avåkningsräcke. Tung trafik har annars möjligheten att fortsätta rakt fram på vägen nerför backen om det skulle behövas.

Kommunen anser därför att avåkningsräcken inte anses nödvändigt i större utsträckning än vad som redan finns på platsen. Om ett räcke ändå anses behövas är den rimligaste åtgärden i så fall vore att se över det befintliga räcket och möjligtvis förlänga det något i kurvan in till Tystberga. Det befintliga räcket har dock fungerat på ett tillfredsställande sätt hittills.



Graf som visar på den sammanvägda risken inom planområdet.

Sociala aspekter

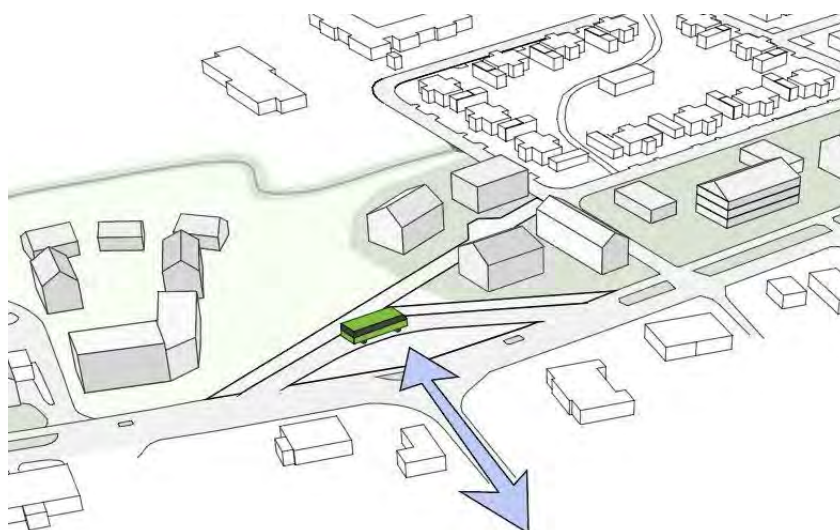
Detaljplanen bedöms leda till en ökad social hållbarhet i Tystberga. Planprocessen har haft ett stort fokus på medborgardeltagande, där flera olika dialoger och workshops har genomförts med boende i samhället. Processen och resultatet från dialogerna redovisas i separat bilaga. Dialogerna syftade till att lära känna platsen och undersöka hur den används, vad medborgare uppskattar med Tystberga och vilka typer av funktioner som saknas i orten.

Detaljplanen möjliggör för en ny landsbygdspark i Tystberga. En trygg och centralt belägen och inbjudande park med nya möjligheter för aktiviteter, lek och rörelse för alla åldrar var något som efterfrågades av de boende i orten. Flera av de befintliga lekplatserna upplevs som otrygga och är dåligt upplysta, vilket framkom under dialogerna med barn utanför Tystbergas skola. En landsbygdspark som har ett fokus på lek och rörelse syftar till att bidra positivt till ortens utveckling.

Ny bebyggelse bör i så stor grad som möjligt placeras på ett sätt som bidrar positivt till övervakningen och tillgängligheten av den allmänna parkytan.

Riksintressen

Ett genomförande av planen bedöms inte påverka något riksintresse negativt. Detaljplanen har tagit hänsyn till ett eventuellt genomförande av en ny tågstation längs med Södra stambanan. Om ett tågstopp skulle byggas och Tystberga utvecklas söderut, likt aktuellt planförslag, skulle det innebära att det nya tågstoppet får en centralt belägen plats i Tystberga. Gångstråket söderut leder då direkt till stadsdelsparken, torget och busshållplatsen. Detta skapar en välkomnande miljö för framtida tågresenärer, samt goda förutsättningar för hållbart resande.



Riksintresse järnväg

Illustration som visar busstorgets närhet till järnväg.

Risk för skred

Inga särskilda åtgärder vidtas i detaljplanen med hänsyn till risk för skred. Placeringen av ny bebyggelse har anpassats så att nya byggnader inte tillåts i närhet till SGU:s utpekade riskområde för skred i finkornig jordart. Detta område har planlagts som park. En geoteknisk bedömning inför val av grundläggningsmetod behöver göras i projekteringskedet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan som rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

Trafik

Planförslaget bedöms möjliggöra för ca 40 nya hushåll inom planområdet. Detta innebär en beräknad ökning på ca 160 dygnsrörelser av motorfordon längs Stationsvägen/Björkvägen. Kommunens bedömning är att en sådan ökning är godtagbar då det befintliga vägnätet har god kapacitet. Planen möjliggör inte för några nya infarter ut mot Stationsvägen, i enlighet med Trafikverkets önskemål. En ny angöringsgata föreslås i stället ut mot Björkvägen. Gatan föreslås bli enkelriktad och ska ansluta till Björkvägen i väster. För att kunna lösa avfallshantering till det nya området i väst ska gatan ha en bredd på minst 3,5 meter, i enlighet med Nyköping kommuns tekniska handbok.

Gång- och cykeltrafik

Den nya lokalgatan mellan Dramatörvägen/Björkvägen skapar en ny konfliktpunkt i mötet mellan gång- och cykeltrafikanter och motordrivna fordon. Kommunens bedömning är att detta inte innebär någon större konflikt då antalet kommande fordonsrörelser längs denna gata bedöms som mycket få i antalet. Alternativet är att en vändplan anläggs i slutet av nya lokalgatan, vilket dock anses innebära negativa konsekvenser i och med platsens funktion som viktig entrépunkt in till Tystberga.

Kollektivtrafik

Detaljplaneförslaget innebär att de befintliga busshållplatserna måste flyttas något västerut längs Stationsvägen. Busshållplatserna och bussens vändplan föreslås integreras i den nya torgytan som ligger strax väster om funktionens befintliga läge. Den nya torgytan ska erbjuda goda möjligheter för cykelparkering och gestaltas på ett sätt som främjar tryggheten på platsen. Åtgärderna syftar till att främja ett hållbart resande i Tystberga.

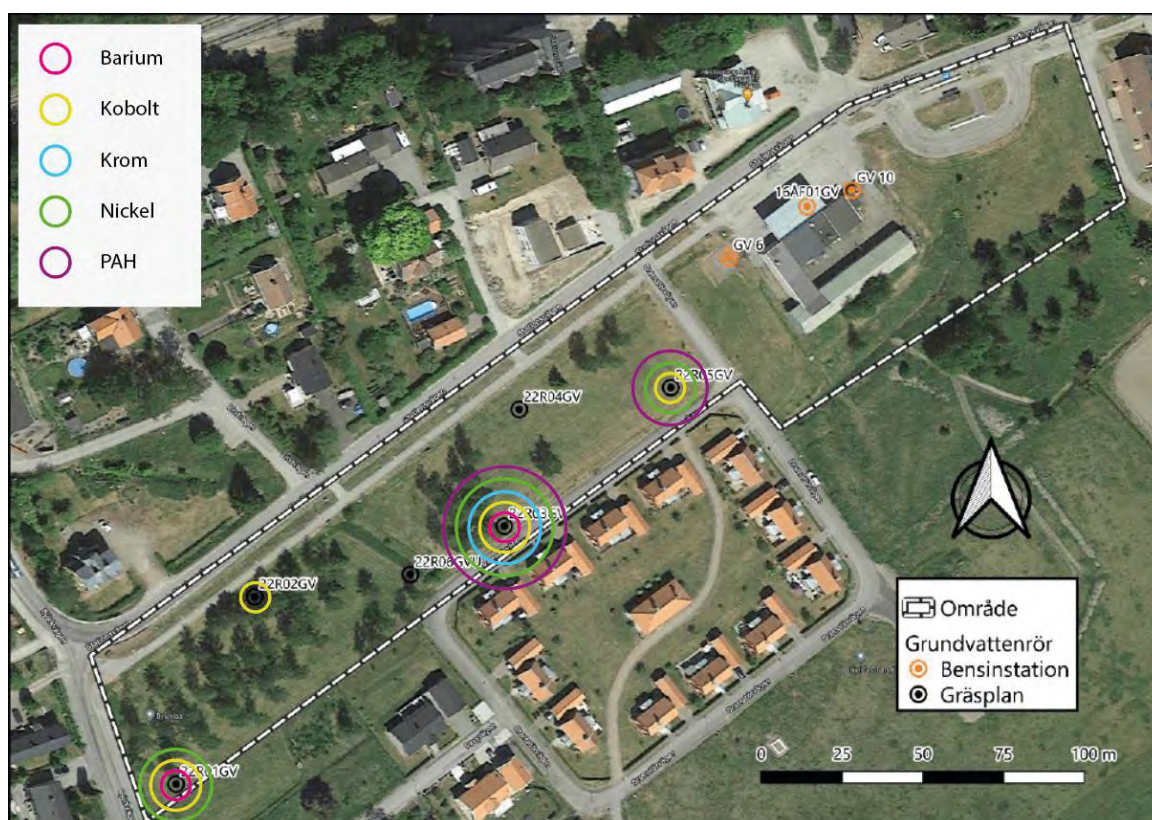
Markföroreningar

Provtagningar inom planområdet har visat att läckage från cisternen norr om Stationsvägen inte har påverkat de övre delarna av marken. Föroreningar har dock påträffats i grundvattnet och informationen har delgetts kommunens tillsynsmyndighet.

Vid markprovtagningen har enstaka metaller samt PAH påträffats med halter över riktvärdet för känslig markanvändning (KM) i fyra av fem provpunkter. Kartan visar de ämnen som överskrider riktvärdet för KM i respektive provpunkt. Det går inte att utesluta att påträffade halter av metaller härrör från naturliga halter i torrskorpeleran.

Utredningen fastställer att det finns ett behov av sanering, och rekommenderar att ytterligare markundersökning av området bör genomföras med syfte att avgränsa den påträffade föroreningen i mark inför exploatering. Inför schaktning bör en 28 §-anmälan enl. Miljöbalken upprättas och skickas in till tillsynsmyndigheten. Massorna som inte ska återanvändas ska skickas till en godkänd mottagningsanläggning, med transportör som har erforderliga tillstånd.

Fastigheten Nälberga 2:2, som idag utgörs av en bensinmack, håller i dagsläget på att rivas inför kommande marksanering.



Karta som visar på var halter över riktvärdet för KM har påträffats inom planområdet.

Fastigheter och rättigheter

För att kunna lösa angöringen till det föreslagna området längst i öst inom planområdet så föreslås att befintlig infartsväg till kvarteret samordnas med grannfastigheten Nälberga 3:1. Fastighetsägaren har underrättats. Detta löses genom att en ny gemensamhetsanläggning skapas som ansvarar för infarten. Detta regleras med hjälp av bestämmelsen:

- g1 - Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Nyköpings kommun äger i princip all mark inom planområdet. Därmed kommer inlösen av mark för exempelvis bildande av allmän plats inte vara nödvändigt. Den enda marken som inte ägs av kommunen är infartsvägen till kvarteret i öster.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän plats i Tystberga har enskilt huvudmannaskap vilket även gäller för de allmänna platserna i denna detaljplan.

Vid arbetet med detaljplanen omfattas planområdet av två fastigheter; Nälberga 2:2 och del av Nälberga 1:141. En del av planarbetet är att ta fram förslag på ny fastighetsindelning. Kommunen ansvarar för ansöka om förrättning hos Lantmäteriet.

Fastigheten Nälberga 3:1 berörs av en bestämmelse om att befintlig infart nu planläggs som ett markreservat för gemensamhetsanläggning. Detta krävs för att lösa angöringen till det föreslagna området längst i öst. Kommunen anser att alternativet - en parallell infart ut mot Stationsvägen - inte är en bra lösning. Fastighetsägaren har underrättats. En ny gemensamhetsanläggning ska skapas som ansvarar för den gemensamma infarten.

Tekniska frågor

Inom planområdet finns flera ledningsstråk med olika omfattning. Placering av ny bebyggelse har i viss mån anpassats efter dessa ledningsstråk. Främst i den östra delen av planområdet, där det finns en stor spillvattenledning som inte är möjlig att flytta. Ett skyddsavstånd på 3 meter har inrättats från ledningens mitt. Ett u-område går genom det östliga kvarteret. Denna ledning har ett skyddsavstånd på 2 meter från ledningens mitt efter samråd med ledningsägaren. Denna ledning går även intill den befintliga bensinstationen, denna delsträcka ska flyttas och anläggas intill Dramatörvägen. Därför har inget u-område ritats in för denna del av ledningens dragning.

Inom planområdet har vissa markföroreningar påträffats. En utökad utredning behöver genomföras för att avgöra om sanering av marken krävs för att tillåta markanvändning över KM-gräns.

Infrastruktur för vatten, avlopp och dagvatten finns i planområdet. Hur ny bebyggelse ska anslutas behöver analyseras i projektering av den nya byggnationen i området.

Planområdet ligger låglänt i Tystberga vilket innebär att stora mängder dagvatten avvattnas genom planområdet vid regn och skyfall. Därmed behöver anläggningar som kan hantera dagvattnet tillskapas. I dagvattenutredning (Ramboll, 2022) föreslås två möjliga lösningar; en damm i planområdets västra del som kan fördröja och rena dagvattnet, eller skyfallsytor som kräver genomtänkta markhöjder. Utbyggnad av dagvattenanläggningar kring de befintliga diken krävs för att ny bebyggelse kan skapas.

Inom planområdet kommer ny mark för allmän plats skapas, dels en gata i västra delen, dels en park i den östra delen. Utbyggnad av gatan måste genomföras innan nya byggnader tillskapas i den västra delen av planområdet. Projektering och utbyggnad av park är planerad till efter att planen vinner laga kraft.

Den nedlagda bensinstationen måste rivas och marken saneras innan en annan markanvändning kan tillåtas på platsen. Nyköpings kommun arbetar, parallellt med planarbetet, med att förbereda och beställa rivnings- och saneringsentreprenad.

Ekonomiska frågor

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (plankostnader, förrättningskostnader, utbyggnad av gata, park och GC-väg, ledningar och dagvatten, fastighetsbildning, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren). Därefter överläts skötseln till den lokala vägföreningen.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

Ett markreservat för gemensamhetsanläggning planläggs vid den befintliga infarten i planområdets östligaste del. Detta syftar till att lösa angöringsfrågan till det intilliggande kvarteret. Alternativet till detta är att parallella infarter anläggs, vilket kommunen inte anser är en lämplig lösning. Fastighetsägaren har informerats.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal har inte bedömts som nödvändigt då kommunen äger i princip all mark inom planområdet.

Markanvisning

Nyköpings kommun avser att markanvisa all kvartersmark som tillskapas i detaljplanen. Markanvisning kan komma att tilldelas olika entreprenörer.

Tidplan

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

Samråd: Q1 2023

Granskning: Q2 2023

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden: september 2023

Laga kraft: Oktober 2023

Planeringsunderlag

Kommunala

- Grundkarta daterad 2022-05-09
- Översiktsplan för Nyköping 2040
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

Utredningar

De utredningar som genomförts i samband med, eller som har använts som underlag i planarbetet, är följande:

- Dagvattenutredning, Ramboll, daterad 2023-01-12.
- Markutredning, Ramboll, daterad 2022-09-22.
- Bullerutredning, Ramboll, daterad 2023-01-13.
- Riskutredning, Ramboll, daterad 2022-09-30.

Medverkande i planarbetet samt revidering

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Nyköpings kommun.

Detaljplanen har upprättats av Victor Persson.

Samarbete har skett med Christopher Wisting och representanter från Stadsbyggnadsenheten, Tekniska divisionen Gata/park/hamn och Miljöenheten.

Victor Persson

Planarkitekt, Nyköpings kommun