

Detaljplan för del av fastigheten Jagbacken 3:1 (etapp I), Bergshammar



Plan- och genomförandebeskrivning

Samrådshandling

Upprättad 2023-04-24

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte.....	6
Detaljplanens huvuddrag.....	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark	7
Genomförandetid.....	13
Planeringsförutsättningar	13
Kommunala styrdokument och beslut.....	13
Riksintressen	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	15
Miljökvalitetsnormer.....	15
Strandskydd	16
Nulägesbeskrivning av platsen.....	16
Natur och grönstruktur	16
Markförhållanden och geoteknik	19
Bebyggelse	20
Trafik	21
Kulturmiljö	22
Sociala aspekter.....	23
Dagvatten och hydrogeologi.....	24
Hälsa och säkerhet	25
Teknik.....	27
Konsekvenser av planens genomförande.....	28
Fastigheter och rättigheter.....	28
Natur	28
Miljö	30
Miljökvalitetsnormer.....	33
Hälsa och säkerhet	34
Sociala aspekter.....	37
Riksintressen	37
Kulturmiljö	37
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	38
Trafik	38
Genomförandefrågor	39

Huvudmannaskap och gemensamhetsanläggning.....	39
Namnsättning.....	39
Tekniska frågor	40
Ekonomiska frågor	41
Organisatoriska frågor.....	41
Prövning enligt annan lagstiftning	42
Upplysningar.....	42
Planeringsunderlag.....	42
Kommunala	42
Utredningar.....	42
Medverkande i planarbetet samt revidering	43
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	43
Användning av mark och vatten	43
Egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	44
Egenskapsbestämmelser för all allmän plats.....	44
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	45
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	49

Sammanfattning

Jagbacken utgörs främst av mark som tidigare nyttjats för skogsbruk, mindre delar har även nyttjats för bete och jordbruk. Planområdet angränsar i norr till E4:an, i väster till befintlig bostadsbebyggelse och i söder till Nyköpingsvägen.

Inför detaljplanearbetet har ett planprogram tagits fram, där denna detaljplan utgör första etappen av området som omfattas av framtaget planprogram. Detaljplanens syfte är att, i enlighet med planprogrammet, möjliggöra utveckling av en ny bygdegård med tillhörande verksamheter och småskalig bostadsbebyggelse i blandade former såsom villor, radhus och parhus.

Inom arbetet med planprogram för Jagbacken har en vision för området tagits fram. Visionen fokuserar på bevarande och utveckling av befintlig natur genom ett respektfullt förhållningssätt hos både människor och bebyggelse. Gemensamma ytor och besökstata funktioner placeras i områdets centrala delar vilket ger flexibilitet avseende mötesplatser samt möjliggör för boende i området att ha aktiv livsstil där man känner sig delaktig i det lokala samhället. Jagbacken får en egen identitet genom den nya bebyggelsens karaktäristiska förhållningssätt till natur, utblickar och siktlinjer och genom att bebyggelsen gestaltas enhetligt. Barnperspektivet ska prioriteras vid planering och utformning.

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900, SFS 2014:900/902 och med standardförfarande.

Läge

Planområdet ligger norr om Nyköpingsvägen i Bergshammar, cirka 5 km från centrala Nyköping. Närmaste handelsområde, Gumsbacken, ligger 3 km öster om Jagbacken och närmaste samhälle, Svalsta ligger 3 km väster om Bergshammar. Området är 14 hektar stort och består av kuperad skogsmark med bygdegård i väster.

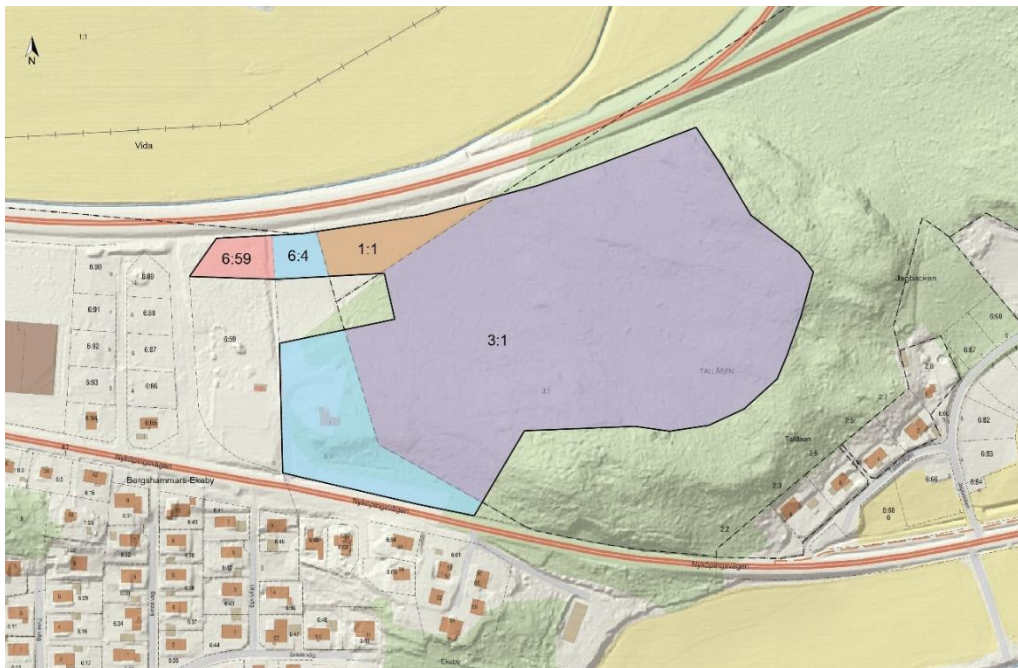
Nuvarande användning

Jagbacken utgörs främst av mark som tidigare nyttjats för skogsbruk, mindre delar har även nyttjats för bete och jordbruk. Jordbruksmarken inom området är av begränsad storlek och är på grund av E4:an och Nyköpingsvägen även avskuren från övrig närliggande jordbruksmark. Detta gör marken svårbrukad och den kan därmed anses utgöra lågproduktiv jordbruksmark.

Inom planområdet, längst västerut, går en spillvattenledning i nordsydlig riktning.

Markägarförhållanden

De två fastigheterna Bergshammars Ekeby 6:59 och Bergshammars Ekeby 6:4 som ingår i planområdet ägs av Bergshammars bygdegårdsförening. Även del av fastigheterna Jagbacken 3:1, som är i privat ägo, och Vida 1:1, som ägs av kommunen, ingår i planområdet.



Figur 1: Karta med fastigheterna som delvis ingår i planområdet markerade. Kartunderlag kommer från Lantmäteriet.

Vision

JAGBACKEN 2040 är ett område med gröna kvaliteter och vackra vyer där ett respektfullt förhållningssätt till naturen finns hos både människor och bebyggelse. Här finns goda möjligheter att ha en aktiv och social livsstil i ett av naven i det levande samhället Bergshammars. I Jagbacken finns ett starkt engagemang, delaktighet och gemenskap med ansvarskänsla för närmiljön, naturen och det levande kulturlandskapet som omger platsen. Genom att respektfullt behandla växtlighet och mark som en resurs i området är Jagbacken ett område med många gröna kvaliteter och vackra vyer över kulturlandskapet. Gemensamma ytor och besöksstata funktioner samlas i områdets centrala delar vilket ger en flexibilitet som på sikt möjliggör ett omväxlande utbud av mötesplatser för olika målgrupper. Jagbacken håller god trafiksäkerhet för alla boende och besökande, och särskilt för barnen.

Vision för Jagbacken avses uppfyllas genom:

- att anpassning till natur, terräng och topograf i området är fokus vid planeringen.
- att publika/besöksstata verksamheter samnyttjar ytor och funktioner för att skapa ett levande och effektivt område.
- att Jagbacken får en tydlig egen identitet genom den nya bebyggelsens karaktäristiska förhållningssätt till natur, utblickar och siktlinjer.
- att bebyggelsen gestaltas enhetligt men varierar avseende boendeformer och skala.
- att ett tidigt helhetsgrepp om utvecklingen i området skapar förutsättningar för att ta fram genomförbara och kostnadseffektiva lösningar som kommer hela området till gagn.
- att rörelser och kopplingar (till fots, med cykel, bil och kollektivtrafik) till omkringliggande funktioner och målpunkter förstärks och gena stråk till områdets egna målpunkter skapas. Barnperspektivet prioriteras vid planering och utformning av området.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse samt skapa förutsättningar för utveckling av bygdegård med tillhörande verksamheter och allmänna platser i form av gator, parkmark och naturmark.

Syftet är vidare att säkerställa ett hänsynsfullt förhållningsätt till områdets naturliga kvaliteter. Detta uppnås genom att befintlig topografi, särskilt värdefulla träd och landskapsbild bevaras och att rekreativsmöjligheter även fortsatt möjliggörs. Att utreda och säkerställa genomförbara lösningar för områdets dagvattenhantering och annan nödvändig infrastruktur inom allmän plats, såsom exempelvis gator och ledningar, med enskilt huvudmannaskap är också en del av syftet med denna detaljplan.

Genom att varsamt reglera utformning av planerad bebyggelse är ambitionen att uppnå en exploatering med tydlig struktur och enhetlig känsla.

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet omfattar allmän plats för natur, gata och park. Allmän plats inom planområdet kommer att ha enskilt huvudmannaskap och syftar till att säkerställa gemensamt behov av infrastruktur, tekniska anläggningar såsom exempelvis dagvattenhantering.



Figur 2: Illustrationsplan över föreslagen utveckling inom planområdet. Röd streckad linje markerar plangräns.

Gator

Detaljplanen möjliggör för ny gata inom planområdet. Gatan syftar till att försörja den tillkommande bebyggelsen i området med trafik och ansluts med in- och utfart till Nyköpingsvägen. Den nya gatan föreslås vara dubbelriktad och planeras utföras som en rundslinga i området för att undvika vändplan och återvändsgator.

Gaturummet för entrégatan in i området föreslås ha en bredd på cirka 12 meter. Inne i området föreslås gaturummet vara smalare och ha en bredd på cirka 8 meter. Gatorna planläggs med allmän plats gata och bredden på gaturummen är anpassade för att säkerställa flera funktioner så som körbana, gång- och cykelväg, dagvattendike samt slänter mot omgivande mark.

I den östra delen av planområdet planläggs för fortsättning på gata i öst-västlig riktning som syftar till att koppla an till tänkt fortsatt bebyggelseutveckling i öster (i en etapp 2).

Parkmark

Inom planområdet planläggs områden med användningen parkmark. Användningen park används för alla typer av grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda.

Parkmark planeras som gröna släpp mellan bostäderna, i anslutning till påfarten till motorvägen i norr samt en större sammanhängande yta i planområdets nordvästra del. Några av parkytorna är idag naturliga lågpunkter och naturliga rinnstråk där vatten samlas vid kraftigt regn. Dessa områden ska utformas för att hantera stora mängder dagvatten och säkerställa fördröjning av dagvatten. Förutom att säkerställa en hållbar dagvattenhantering inom planområdet bidrar parkmarken till en god tillgänglighet till natur och rekreation i hela området.

Huvudmannaskap

Den allmänna platsmarken inom planområdet planläggs med enskilt huvudmannaskap. Detta gäller områden som i plankarta reglerats med användningen park, natur samt gata. Vid enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret för de allmänna platserna på enskild huvudman. Fastighetsägarna inom området kommer gemensamt ansvara för drift och underhåll för de ytorna genom bildandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar.

Motiv till enskilt huvudmannaskap på den allmänna platsen är att planområdet är privatägt och att angränsande områden i Bergshammar också har, och traditionellt har haft, enskilt huvudmannaskap för allmän plats. Undantag från detta gäller för Nyköpingsvägen och Kyrkvägen som är statliga vägar. Genom att planlägga den allmänna platsmarken inom planområdet med enskilt huvudmannaskap bibehålls en enhetlig förvaltning inom Bergshammar.

Kvartersmark

Planområdet omfattar kvartersmark för bostäder, besöksanläggning samt parkering och teknisk anläggning.

Bostäder

Inom planområdet planläggs för bostäder (B). Inom användningen bostäder ingår boenden av varaktig karaktär samt komplement till bostäder så som garage och andra gemensamma utrymmen (exempelvis miljöhus, växthus, cykelförråd, parkering och lekplatser med mera). Användningen bostäder möjliggör även för andra bostäder där omsorg i begränsad omfattning ingår.

Bostäderna inom planområdet specificeras till friliggande villor/suterränghus, sammanbyggda lägenheter i form av radhus samt hus på pelare. Genom reglering av placering av respektive bostadstyp och hänsyn till topografi och vegetation minimeras risk för ingrepp i områdets topografi. Radhusbebyggelse möjliggörs där goda förutsättningar i form av flack terräng och natur som är mindre känslig för exploatering föreligger. Villor, suterränghus och hus på pelare möjliggörs i områdets mer kuperade delar för att värna naturvärden och landskapsbild.

Bygdegård

Inom planområdet planeras för en ny bygdegårdsfastighet med nya ytor och ny byggnad. Bygdegården planläggs med R (Besöksanläggning) preciserad som R₁ - Bygdegård. Användningen är, om den inte specificeras, bred och innefattar såväl anläggningar för sport och idrott som anläggningar med kulturella och religiösa ändamål. Även andra verksamheter ingår i användningen R, gemensamt för dessa verksamheter är att de är besöksintensiva och ofta har krav på tillgänglighet.

Verksamheten som bygdegården driver kan stundvis vara besöksintensiv, vilket innebär att ny placering av verksamheten behöver erbjuda goda anslutningsmöjligheter. Mot bakgrund av det föreslås bygdegården få en central placering i anslutning till yta som planeras bli parkering.

Byggrätten för ny bygdegård ligger placerad i östra delen av användningsområde R₁. Anledning till detta är att denna del av den planerade fastigheten ligger belägen på en höjd som inte innebär att risk för översvämning föreligger och därmed lämpar sig för bebyggelse. Utomhusytor för idrott eller firande av högtider kan placeras var som helst inom användningsområdet då de inte är känsliga för översvämning som kan uppstå i händelse av skyfall.

Parkering

För att tillgodose bygdegårdens behov av parkering de dagar då verksamheten är mer besöksintensiv planeras en parkeringsyta med användningen P - Parkering. Denna parkeringsyta kan också tillgodose eventuellt behov av besöksparkering för planerade bostäder. Även andra verksamheter inom senare planerade detaljplaneetapper inom planprogramområdet skulle kunna nyttja denna planerade parkeringsyta.

Teknisk anläggning

Inom planområdet planeras för en transformatorstation inom kvartersmark med användningen E - Tekniska anläggningar. Syftet med transformatorstationen är att försörja planerad bebyggelse med elektricitet.

Utformningsprinciper

Utformningsprinciperna för föreslagen bebyggelse har sin utgångspunkt i rekommendationerna som beskrivits i planprogrammet för Jagbacken. Syftet med dessa rekommendationer är bland annat att värna befintlig natur, topografi och omkringliggande kulturlandskap. Bebyggelsen i Jagbacken delas i planprogrammet upp i tre områden med olika karaktärer: Navet, Skogen och Hyllan. Denna detaljplan utgörs till största delen av karaktärsområdena "Skogen" och "Navet" men en liten del av planområdets södra del hör till det som i planprogrammet benämndes som "Hyllan".

Beroende på bebyggelsens placering i relation till områdets gator, hur långt in på tomten byggnader placeras, kommer bebyggelsen att uppfattas olika. Bostadsbebyggelsen inom planområdet föreslås bestå av villor samt radhusbebyggelse, men kan även innehålla bostäder för personer med särskilda behov.

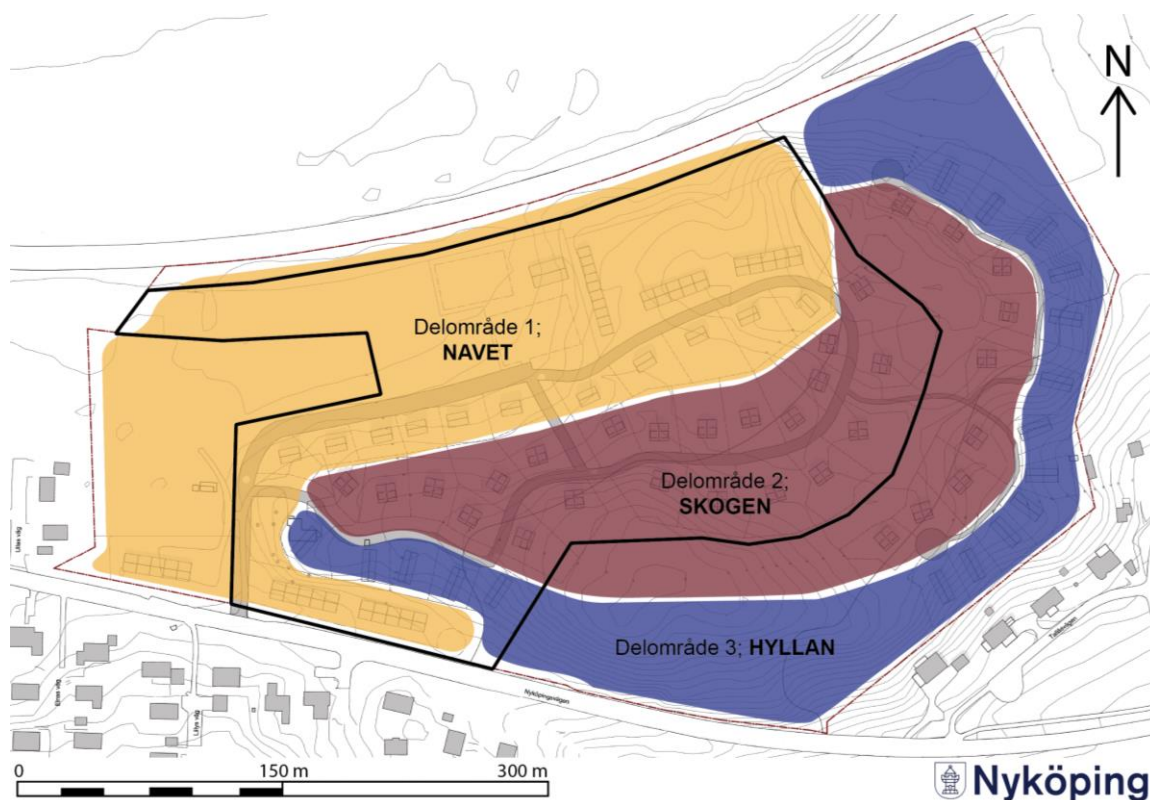
För att bibehålla så mycket som möjligt av natur- och kulturvärdena på platsen är placering och utformning av såväl bebyggelse som gator och övrig infrastruktur i Jagbacken av stor vikt. Områdets bebyggelse bör placeras på ett sådant sätt att den innebär minsta möjliga åverkan på befintlig topografi och natur. Särskilt känsligt är detta i planområdets östra del, där natur- och landskapsbild till stor del bör bevaras. Den östra delen är belägen där terrängen är mer kuperad och hör till karaktärsområdet "Skogen" från planprogrammet. Hänsyn till topografi och vegetation vid placering och utformning av bebyggelsen regleras med fler generella planbestämmelser på plankartan, som gäller för all kvartermark. Dessa bestämmelser handlar exempelvis om att tomtmark ska lämnas som naturmark, tallar och vegetation ska bevaras och att bebyggelse ska placeras med hänsyn till befintlig terräng och vegetation.

Bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlekar återfinns på plankartan inom områden där sammanbyggda hus och fristående villor är tänkt att uppföras. Dessa bestämmelser syftar till att säkerställa möjlighet till hänsyn till topografi, vegetation och befintliga naturvärden genom att endast möjliggöra tomter av lämplig storlek.

En förutsättning för att kunna bevara topografi och vegetation är att friyta på respektive fastighet säkerställs. För att uppnå detta finns i plankartan en bestämmelse om utökad lovplikt för åtgärder som vanligtvis är bygglovsbefriade. Den utökade lovplikten gäller åtgärderna komplementbyggnad/komplementbostadshus om 30 kvm samt tillbyggnad om 15 kvm. Genom att inkludera denna bestämmelse begränsas byggnadsarean för huvudbyggnader och komplementbyggnader till en total exploateringsgrad som bedöms genomförbar i kombination med bevarande av topografi och vegetation. Altaner, skärmtak och friggebodar enligt de bygglovsbefriade åtgärderna tillåts inom planområdet utan ändrad lovplikt.

Inom planområdet eftersträvas en gestaltning som gynnar identitetsskapande i området och samtidigt underordnar sig landskapsbild och befintlig skogssilhuett. Bebyggelsen bör därmed underordna sig åsens höjd och får på grund av detta endast uppföras i en till två våningar (med inredd vind). Nockhöjden varierar, där högre bebyggelse möjliggörs på områdets lägst belägna delar och lägre bebyggelse möjliggörs högre upp på höjden (6,0 m, 6,5 meter respektive 8,5 meter i nockhöjd). För att värna landskapsbild och skapa en gestaltning som upplevs enhetlig när området ses på långt håll ska fasader inom planområdet ha jordnära kulörer, vilket regleras i plankartan. Bebyggelse får uppföras med en maximal byggnadsarea för huvudbyggnad om 100 m² per fastighet för suterränghus

och friliggande villor som uppförs upp till två våningar, 70 m² för rad- och parhus samt 130 m² för hus på pelare och friliggande hus i en våning. Utöver detta får komplementbyggnad om sammanlagt 30 respektive 50 m² uppföras per fastighet/bostad.



Figur 3: Karta som visar de olika områdena (Navet, Skogen, Hyllan) för utformningsprinciper från planprogrammet. Aktuellt planområde visualiserat med svart linje.

Navet

Inom Jagbackens mest centrala del, Navet, lämpar sig både radhus-, parhus- och friliggande bebyggelse. För att här skapa ett tydligt avgränsat gaturum med trädgårdsstadskaraktär ska bostadsbebyggelsen placeras nära gaturummet vilket säkerställs på plankarta. Bebyggelse i norra delen av Navet föreslås, på grund av trafiksäkerhet, trafikbuller och trivsel, placeras minst 30 meter från motorvägspåfarten i norr. Bostadsbebyggelse inom Navet bör även placeras med ett respektavstånd eller en tydlig avgränsning mot bygdegården. Ett sätt att uppnå detta kan vara att samla och placera garagebyggnader närmast bygdegården för att skapa en tydlig gräns mellan funktionerna och även fungera dämpande för eventuellt störande ljud och ljus från aktiviteter i bygdegården. Trafikbuller ska hanteras genom uppförande av bullerskydd. I plankartan säkerställs detta med en planbestämmelse om att bullerskydd ska finnas samt genom en begränsning av markens utnyttjande. Begränsningen säkerställer att endast komplementbyggnader kan uppföras inom 30 meter från motorvägspåfarten samt närmast planerad bygdegård.



Figur 4: Bild som visar ett möjligt förslag på karaktärstypisk villabebyggelse placerad nära gaturummet, inom delområde Navet.

Skogen

I mitten och östra delen av planområdet föreslås bostadsbebyggelse med gestaltning och utformning för att stärka och bevara skogssiluetten. Bebyggelsen och gatorna anpassas här till terrängen och integreras i topografin. Mellan ny bebyggelse och inom tomterna ska befintlig natur sparas i så stor utsträckning som möjligt. Tekniska lösningar, såsom exempelvis diken för dagvattenhantering, ska integreras med den befintliga naturen.

Bebyggelsen inom Skogen föreslås främst utgöras av villor/parhus i en till två våningar, placerade nära gaturummet med stor anpassning till topografi och natur. Placering av bebyggelse nära gaturummet kan öka möjligheterna för att bibehålla befintlig natur och dess värden längre in på tomterna, vilket är en kvalitet som bör tas tillvara då den stora andelen villabebyggelse inom Skogen öppnar upp för möjlighet till mycket grönska mellan husen. Vid val av placering av hus bör hänsyn till befintlig topografi prioriteras framför placering nära gaturummet. Hänsyn ska också tas till befintliga träd i området, särskilt inom den sydöstra delen av området Skogen. För att minimera ingreppen i marknivåer ska större nivåskillnader tas upp med exempelvis suterrängplan eller genom att bostadshusen placeras på pelare, vilket regleras genom en generell planbestämmelse om utförande. Hänsyn till topografi och natur säkerställs med planbestämmelser om markens anordnande och vegetation. Dessa reglerar att hänsyn ska tas till tallar, markens höjder, befintlig vegetation och hållmark.



Figur 5: Referensexempel för villabebyggelse inom Skogen placerad med hänsyn till träd och terräng, inspiration hämtat från Svärsklova i Nyköping framtaget av Archus.

Hyllan

I den sydöstra delen av planområdet finns stora nivåskillnader i topografin. Här är stor anpassning till topografin nödvändig och placeringen av bebyggelsen ska samtidigt värna befintliga utblickar och siktlinjer till och från skogsryggen på höjderna i området. På tomterna med gräns mot skogsryggen planläggs för ett bebyggelsefritt område, som syftar till att skapa en mjuk övergång mellan bebyggelsen och skogen. Byggnaderna kan här placeras på pelare alternativt i suterräng för att minimera ingrepp i topografin. Bostadshusen ska inte vara högre än en våning plus suterrängvåning eller inredd vind och kan med fördel placeras med kortsida mot gata.



Figur 6: Bild som visar ett möjligt förslag på karaktärstypisk bebyggelse på styltor/pelare anpassat till terrängen, inom delområde Hyllan.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 120 månader (10 år) från den dag detaljplanen får laga kraft.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

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

Detaljplan

Aktuellt område är idag inte planlagt. I anslutning till planområdet finns flera gällande detaljplaner. För samtliga detaljplaner har genomförandetiden gått ut:

- Detaljplan för del av Bergshammars-Ekeby 6:60 med flera (P92-23). Detaljplanen omfattar 6 befintliga hus och möjliggör för 36 tillkommande bostäder i parhus alternativt friliggande villor i en till två våningar. Området är inte fullt utbyggt. Bebyggelsen har placerats så att hänsyn tagits till områdets karaktär, nivåskillnader och landskapsbild.
- Detaljplan för Vida 1:1 (P99-3 med ändringar P18-5 och P0S-3) innefattar ett större område planlagt för verksamheter norr om påfarten till Europavägen, med lokalgata avsedd som infart och koppling till Nyköpingsvägen samt utrymme för idrottsändamål.
- Byggnadsplan för Ekeby 6:60 (P87-2) omfattar bostadsbebyggelse och hotellverksamhet söder om Nyköpingsvägen. Största tillåtna byggnadsyta för villor är 190 kvadratmeter, i en till två våningar.

Planbesked

Kommunen fick november 2019 en begäran om planbesked för området i syfte att exploatera med ny bostadsbebyggelse. I augusti 2020 beslutade Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att detaljplanearbete för området fick inledas. Mot bakgrund av områdets storlek och närheten till riksintresseområdena Kiladalen och Arnö-Stora Kungsladugården beslutades att ett helhetsgrepp skulle tas om de övergripande frågorna såsom kulturmiljö och naturvärden på platsen. Detaljplanearbetet föranleddes därför av ett planprogram.

Planprogram för Jagbacken

Kommunstyrelsen godkände den 29 augusti 2022 planprogram för Jagbacken, Nyköpings kommun.

Syftet med planprogrammet var att ta fram en övergripande struktur för hur Jagbacken kan utvecklas på lång sikt. Syftet var även att underlätta nu aktuell detaljplaneläggning genom att i ett tidigt skede belysa områdets kvalitéer och förutsättningar.

En av slutsatserna från arbetet med planprogrammet var att områdets och omgivningens naturliga kvaliteter och värden ska tas tillvara. Markens kupering, den värdefulla

vegetationen och områdets bidrag till Kiladalens landskapsbild samt områdets rekreativa värden är viktiga utgångspunkter för fortsatt planeringsprocess.

Framtagandet av planprogrammet möjliggjorde ett samlat grepp om områdets strukturplan och bebyggelsens karaktärsdrag. Som en del av arbetet med planprogrammet hölls en workshop om vision för området. Visionen som formulerades visar på kommunens och byggaktörens gemensamma ambitioner avseende den nya exploateringsens utbredning, utformning och funktioner.

Ytterligare ett viktigt syfte med planprogrammet för Jagbacken var att skapa en möjlighet att tidigt förankra utvecklingsplanerna hos allmänhet, Länsstyrelsen och övriga myndigheter vilket gynnar nu aktuell detaljplaneläggning.

Översiktsplan

Nyköpings kommuns gällande översiktsplan (Nyköping 2040) antogs i december 2021. Den beskriver kommunens övergripande strategier för hur kommunen planerar utveckla, använda och bevara den byggda miljön. Utveckling på landsbygden ska ske i anslutning till befintlig bebyggelse. För Bergshammar och Jagbacken anges att aktuellt område utgör en lokal bebyggelsenod som är lämplig att utveckla genom att tillföra blandad bebyggelse, främst bostäder med inslag av service och arbetsplatser. Vid förändringar bör bebyggelsens relation till Kiladalens kulturlandskap beaktas, grönområden säkerställas och närheten till naturen bör tas tillvara och tillgänglighet för boende och besökare i området säkerställas.

Planförslaget bedöms vara förenligt med Nyköpings Översiktsplan för 2040.

Riksintressen

I planområdets närhet finns två riksintressen, Kiladalen och Arnö- Stora och Lilla Kungsladugården. Utöver dessa två finns även ett Natura 2000-område, Kilaån-Vretnaån. Riksintressena beskrivs närmare i styckena nedan.

Följande kategorier av riksintressen utanför planområdet berörs:

- Naturvård
- Kulturmiljövård
- Skyddade vattendrag
- Natura 2000

Riksintresset Kiladalen (K55)

Kiladalen utgörs av ett rikt odlingslandskap med varierad bebyggelseutveckling. Placering och utformningen av den äldre bebyggelsen i området har nästan genomgripande skett på kullar och höjder med omgivande läplantering. Planläggning i närheten av riksintresset ska främja god resurshållning av mark och stärka effektiv utbyggnad av kollektivtrafiken.

Riksintresset Arnö- Stora och Lilla Kungsladugården (D56)

Strax öster om planområdet finns riksintresset för Arnö- Stora och lilla Kungsladugården, som utgörs av odlingslandskapet tillhörande Nyköpingshus. Kungs- och herrgårdsmiljöerna dominerar i det öppna jordbrukslandskapet, med en tydlig koppling till staden. Kungsladugården och Arnö gård har stora upplevelsevärden tillsammans med Svanvikens

slättermarker. Även här finns ett topografiskt landmärke i form av Lindbackens trädbeklädda höjd. Stora Kungsladugården utgör även statligt byggnadsminne.

Kilaån-Vretnaån Natura 2000-område

Strax söder om planområdet rinner Kilaån, som utgör ett Natura 2000-område. Ett Natura 2000-område är ett särskilt ekologiskt värdefullt naturområde skyddat genom krav från EU:s fågeldirektiv samt art och habitatdirektiv. En ny bevarandeplan för området är under framtagande, då de tidigare två områdena Kilaån och Vretnaån nu slagits ihop till ett Natura 2000-område.

Kilaån har mycket höga naturvärden med stor variation i både flora och fauna, vilket skapar goda förutsättningar för en variation av livsmiljöer med stor artrikedom. Kilaån är det vattendrag i Södermanland med störst artrikedom när det gäller sötvattenmusslor. Åns avrinningsområde är stort och sträcker sig från Kolmårdens skogar, via Kiladalen fram till Nyköpings västra delar. Planområdet för Jagbacken ligger i sin helhet inom detta avrinningsområde, vilket innebär att Kilaån är mottagare (recipient) av områdets dagvatten.

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.

Miljö kvalitetsnormer

I detta avsnitt beskrivs miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller och gäller i hela landet. Detaljplanen får inte få medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds.

Luft

Enligt kommunens modellberäkningar, objektiv skattning och mätningar överskrids inga miljö kvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Detta innefattar aktuellt planområde som därav klarar både miljö kvalitetsnormer och miljömål avseende partiklar. Trafiken på europavägen, cirka 400 meter från planområdet, bedöms således inte innebära risk för att planområdet exponeras av luftföroreningar.

Vatten

Berörd recipient för planområdet är Kilaån som är en vattenförekomst.

Miljö kvalitetsnormerna för Kilaån, förvaltningscykel 3, är att uppnå god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus, undantaget bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar (som inte är tekniskt möjligt att rena, men vars status inte får försämrats) (VISS, 2021-12-20). I dagsläget klassas den ekologiska statusen som måttlig (VISS, 2021-05-31) beroende på näringsämnen (övergödning) och spridningsmöjligheterna för djur och växtlighet i vattendraget. Den kemiska statusen klassas som ej god (VISS, 2021-05-25) på grund av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar (undantagsämnen). Många av de ekologiska och kemiska parametrarna har inte blivit klassade, vilket utgör en osäkerhet i recipientbedömningen. Sammanfattningsvis bör rening av näringsämnen prioriteras.

Buller

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i ett område som riskerar att störas av buller från vägtrafiken. Inom arbetet med planprogrammet för Jagbacken togs en bullerutredning fram för att utreda de bullermässiga förutsättningarna för bostäder och verksamheter på Jagbacken. Slutsatsen från utredningen är att dessa är goda, under förutsättning att utformning av framtida bebyggelse anpassas till rådande bullersituation.

Planområdet ligger utanför influensområde från Skavsta flygplats och utsätts därmed inte för betydande flygbuller. Inom stora delar av området, där den ekvivalenta ljudnivån är högst 60 dBA kan bostäder byggas utan att byggnader till form och planlösning behöver anpassas med avseende på trafikbuller vid fasad.

Strandskydd

Norr om planområdet längs med påfarten till motorvägen ligger ett dike. Diket är av artificiell karaktär, det vill säga ett grävt dike som inte förekommer naturligt. Diket bedöms vara anlagt för att avvattna vägområdet samt omkringliggande åkermark.

Med anledning av ovan är kommunens bedömning att diket inte omfattas av strandskydd enligt 7 kap. 13 § Miljöbalken. Ett upphävande av strandskyddet är därmed inte aktuellt.

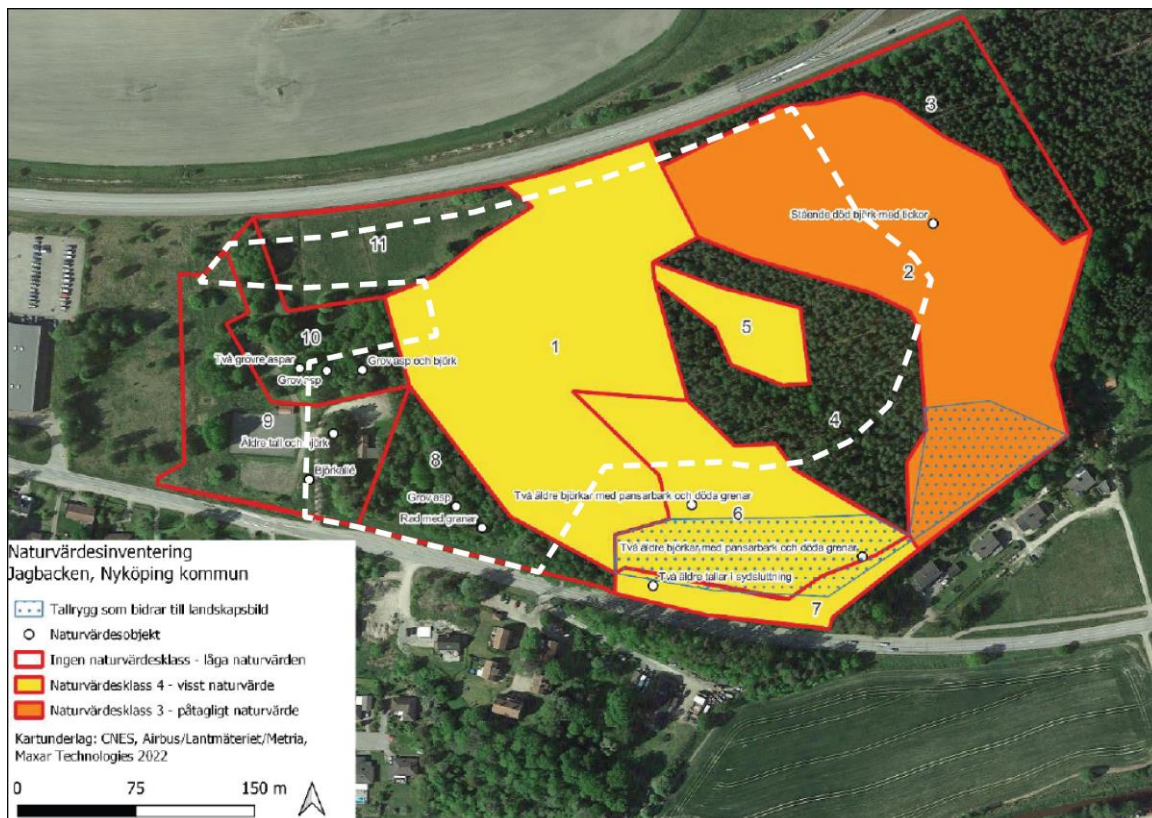
Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönstruktur

Området är till största delen beklätt med tallrik skog, som skiftar i täthet med inslag av gran. Runt bygdegården finns ett antal större lövträd och tallar värda att bevara. Enligt artportalen finns inga kända hotade arter rapporterade inom området. I södra delen av området finns ett mindre område i sydslutning, här är naturen blockrik med stora inslag av lövträd.

Svensk Ekologikonsult AB har på uppdrag av DNHT förvaltning AB genomfört en naturvärdesinventering (2022-11-08) i samband med planarbetet. Inventeringsområdet omfattar fastigheterna Jagbacken 3:1, Vida 1:1 samt Bergshammars Ekeby 6:4, 6:7 och 6:59, vilket motsvarar området för planprogram för Jagbacken. Inventeringen syftar till att ta ett helhetsgrepp för områdets utveckling med hänsyn till befintliga naturvärden.

Förekommande naturvärden inom inventeringsområdet utgörs av död ved, block och hållar, äldre träd, en björkallé samt ett våtområde. Utifrån de inventerade naturvärden och objekt som återfunnits i området har de olika delområdena fått olika klassning. Enligt naturvärdesinventeringen bedömdes delområde 1, 5 och 6 ha naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), och delområde 2 naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). Resterande delområden bedömdes ha låga naturvärden. I mitten av inventeringsområdet förekommer ett våtområde (område 5). Inget stående vatten observerades vid inventeringstillfället men de något trösklade träden vittnar om att området kan ha stående vatten en viss tid om året. Våtområdet bidrar med en viktig variation i landskapet. Då våtområden generellt är en minskande biotop bör dessa bevaras och skyddas.



Figur 7: Naturvärdesinventering för Jagbacken med identifierade naturvärden. Vit streckad linje visar planområdets avgränsning.

Landskapsbild

Som underlag till planprogrammet för Jagbacken har en landskapsanalys med kulturmiljöinriktning tagits fram (Tyréns, 2021). Syftet med utredningen var att skapa förståelse för de kulturhistoriska värdena och landskapets värdebärande kvalitéer. Utredningens utgångspunkt har varit landskapsbild, kulturlandskap, bebyggelsestruktur och rekreationsvärden. Utredningen innehåller även tålighets- och känslighetsanalyser.

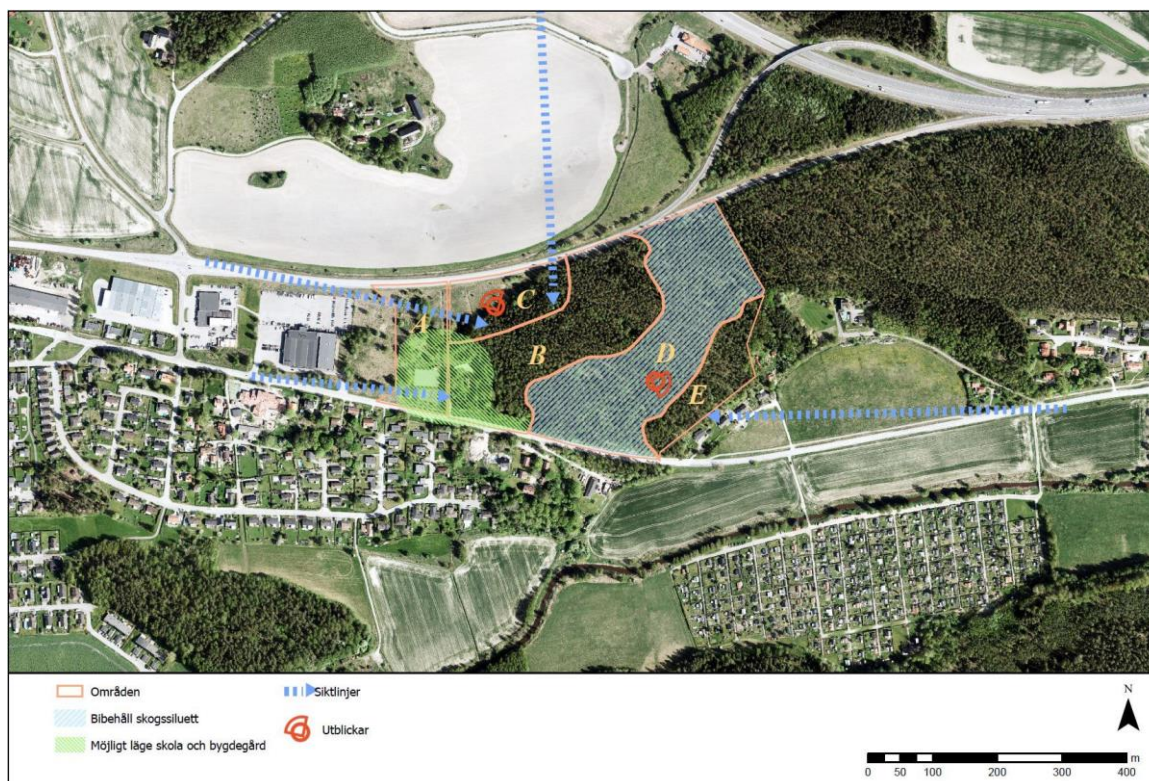
Planområdet utgörs till större delen av en skogsbevädd ås. På den södra sidan av Kilaåns dalgång går Ryssbergen som är en bred ås i öst-västlig riktning. Vyn från öster mot Bergshammar präglas därmed av mötet mellan den öppna dalgången mellan åsarna och befintliga höjdstråk där Jagbackens kuperade terräng utgör en kontrastverkan mot kulturlandskapet i Kiladalen. Tillsammans med Ryssbergen kan Jagbacken sägas definiera dalgången. Jagbackens rundande och avlånga linjeföring är av betydelse för landskapsbild. Vid Ekebybacken bildas en naturlig och karaktäristisk entré till Bergshammar. (Tyréns, 2021)

Resultatet av de olika analyserna i utredningen beskrivs som generella rekommendationer där gestaltning, placering, topografi och vegetation pekats ut som viktiga värdebärande. I utredningen förespråkas att bebyggelse bör undvikas i de högsta partierna för att kunna bibehålla vegetationen och spara skogens siluett. För att omgivningens övergripande strukturer ska kunna bevaras behöver tillkommande bebyggelse placeras utan omfattande ändringar i markens höjdläge. Tillfartsvägar och tomternas placering behöver anpassas till topografen, så att stödmurar och andra mer omfattande markgrepp kan undvikas. Bostadsområdena i Bergshammar har tydligt läsbara årsringar, med luftig karaktär som

återspeglas i trädgårdsstadens principer. Därför bör tillkommande bebyggelse och gaturum inte vara för urbant gestaltade och täta. Genom att styra gestaltningen i området kan ytterligare en årsring tillföras och bidra till Bergshammars tätortskaraktär. I landskapsanalysen har planområdet (för planprogrammet) delats in mindre delområden av olika karaktär med sina specifika riktlinjer för utveckling, som legat till grund för framtagandet av planprogrammet.

Viktiga rekommendationer:

- Följa tidigare bebyggelsestruktur och möta bebyggelsen söder om
- Nyköpingsvägen.
- Fasadmaterial och kulörer bör skapa enhetlighet. Gärna jordnära kulörer.
- Bebyggelsen bör inte överstiga åsens höjd, utan hålla sig till 1-3 våningar.
- Hänsyn ska tas till topografin, vid vägar och tomters placering.
- Undvik schaktning och stödmurar.
- Visuella samband mellan nya bebyggelsen och omgivande landskap samt riksintressen bör beaktas.
- Bibehålla tillgänglighet och rekreativvärden i skogen, samt skogssiluetten.



Figur 8: Utklipp från genomförd landskapsanalys.

Allé

Längs med den befintliga infarten till bygdegården finns idag en ensidig allé som omfattas av det generella biotopskyddet i Miljöbalkens 7 kap. 11§ (1998:808). Det generella biotopskyddet innebär att dispens måste sökas hos Länsstyrelsen för att utföra åtgärder som kan skada allén. Allén utgörs av cirka 10-12 björkar.

Rekreation och friluftsliv

Jagbacken används idag bland annat som område för natur-och friluftsliv. I området finns flera upptrampade stigar. Skogsområdet i Jagbacken besöks frekvent av skolklasser i Bergshammar. Detta sker särskilt kring bygdegården, grillplatsen och vindskyddet.

Den befintliga grusplanen vid bygdegården används idag för olika typer av aktiviteter av såväl skola som bygdegård och allmänhet. Förutom att den används för fotbollsspel används den även för boulespel, skridskoåkning på vintern och för valborgsfirande. Ungefär 3 km från planområdet finns en golfbana med möjlighet att utöva andra aktiviteter såsom boule och padeltennis. I Bergshammar finns två lekplatser, en mindre vid Lilys väg och en något större vid Annas väg. Den lekplats som ligger närmast planområdet ligger cirka 100 meter söder om planområdet.

Några hundra meter sydost om planområdet finns ett koloniområde med odlingslotter och cirka 1 km söder om planområdet passerar en sträcka av Sörmlandsleden. Sörmlandsleden är en populär vandringsled om totalt cirka 1000 km på olika platser runt om i Södermanland. Cirka 2 km öster om planområdet passerar Sörmlandsleden Ryssbergens naturreservat där det bland annat finns eldplats, motionsspår och vindskydd samt vintertid möjlighet att åka utför i Ryssbergsbacken. Ryssbergen är ett kommunalt naturreservat som förvaltas av Nyköpings kommun.

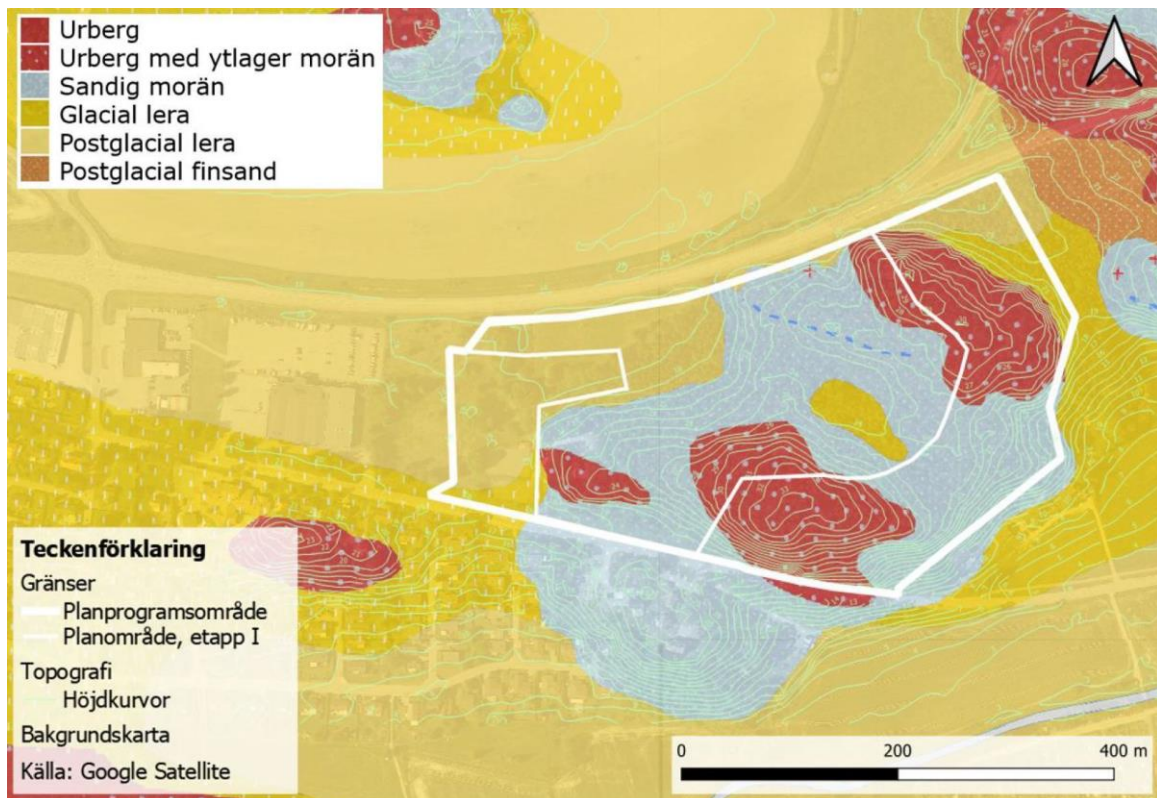
Markförhållanden och geoteknik

Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) utgörs området till största del av sandig morän, med nära till berggrunden på höjderna samt på vissa ställen berg i dagen. I områdets nordvästra hörn samt i den östra delen finns områden med lerjord.

Lera bedöms ha låg genomsläpplighet medan sandig morän bedöms ha medelhög genomsläpplighet. Infiltration av dagvatten är därmed begränsad i lerjordar och lämpar sig bättre i jordar med högre genomsläpplighet.

Planområdet är utpekade som högriskområde (mindre frekvent) för radon. Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids. Detta säkerställs i samband med bygglov.

Stabiliteten för omgivande markområden med lösare jordarter skall beaktas vid ingrepp såsom sprängning, schaktning eller infiltration. Stabilitetsberäkning ska utföras inför detaljplanens granskningsskede.



Figur 9: Jordartskarta över aktuellt område (SGU, februari 2023).

Bebyggelse

Historik

Området Jagbacken utgörs av en skogbeväxt ås med varierande höjder. Områdets namn Jagbacken härstammar från tiden då området förvaltades av skogsstaten och utgjorde kungliga jaktmarker. Lanspråktagandet av området runt Jagbacken sträcker sig långt bakåt i historien, medan de större nyare intrången efterföljer utbyggnaden av europavägen på 1950- och 1960-talet.

Bygdegården

Inom den västra delen av planområdet, på gränsen mellan jordbruksmarken och skogsryggen, finns idag Bergshammars bygdegård som flyttades till platsen 1959. Byggnaden är från början en sockenstuga som låg belägen vid Bergshammars kyrka. Bygdegårdsföreningen fick överta sockenstugan och år 1958 började stugan monteras ned för att flyttas till sin nuvarande plats. Idag bedriver Bergshammars Bygdegårdsförening sin verksamhet i lokalen. Föreningen arbetar för att dokumentera bygdens kulturarv, bland annat genom digitalisering av bilder och dokument. Föreningen ordnar även utflykter, bedriver kursverksamhet i samarbete med kyrkan samt anordnar valborgsfirande för Bergshammarsborna på den befintliga grusplanen. Bygdegården hyrs även ut för privata fester och evenemang. Idrottsverksamhet förekommer bygdegårdens grusplan, framförallt vintertid då bygdegårdsföreningen iordningsställer isbana för skridskoåkning.

Omgivning och service

I Bergshammar bor cirka 800 personer i tätortens villaområden. Utöver villabebyggelse finns i Bergshammar en kyrka och handelsverksamhet inriktad på bilar. Cirka 3 km öster om

Jagbacken ligger närmaste handelsområde med matbutik och dylik service, Gumsbacken, och cirka 3 km västerut ligger närmaste samhälle, Svalsta. Kommunal skola och förskola finns i både Bergshammar och Svalsta. Närmaste gymnasieskola ligger i utkanten av Nyköping, cirka 5 km från Jagbacken. Cirka 5 km öster om Bergshammar ligger centrala Nyköping som bland annat har både ett stort kommersiellt och ett stort kulturellt utbud samt sjukhus och övriga vårdverksamheter.

Trafik

Nyköpingsvägen (länsväg 800) passerar söder om planområdet och är en viktig länk mellan Bergshammar och Nyköping, med statlig vägghållare. Idag har sträckan förbi Jagbacken en hastighetsbegränsning om 50 km/timme respektive 70 km/timme. Detta kan komma att justeras i enlighet med pågående nationellt arbete med "Rätt fart i staden" där nya hastighetsgränser är 40 respektive 60 km/timme. Den befintliga infarten från Nyköpingsvägen till bygdegården saknar gatunamn och är den enda infart som finns till området i dag. Nyköpingsvägen trafikeras med cirka 1800 fordon per dygn varav 9% tung trafik (inklusive bussar). Vägen utgör inte rekommenderad led för transporter med farligt gods.

I norr avgränsas planområdet av påfart till europavägen (E4:an), som även den har statligt vägghållare. Generellt ska miljö- och säkerhetsrisker undvikas när byggnationer sker intill vägar. För att minimera risker och öka säkerheten rekommenderas av myndigheter att områden mellan bebyggelse och statliga vägar (riskavstånd) hålls fria från bebyggelse. De bebyggelsefria områdena behöver utformas så att riskerna för skador förebyggs, vilket kan uppnås på olika sätt beroende på platsen.

På andra sidan påfarten till E4:an finns detaljplanelagd mark för industri inom Detaljplan för Vida 1:1 (P99-3). Enligt den, endast delvis genomförda, detaljplanen ska området i framtiden angöras med en koppling till Nyköpingsvägen. Utbyggnaden av denna befintliga plan kan påverka flödet och mängden tung trafik längs Nyköpingsvägen in mot Nyköping.

Kollektivtrafik

Området trafikeras av länsbussar (Nyköping-Enstaberga-Jönåker-Ålberga-Stavsjö) med varierande turtäthet på vardagar och helger. Antalet avgångar under vardagar är något fler än på helger, turtätheten varierar mellan cirka en i timmen till en var annan timme. Närmaste busshållplats är Bergshammar skola cirka 200 meter från planområdet vid Nyköpingsvägen. Huruvida läget för denna hållplats bör behållas med befintlig utformning eller justeras bör studeras vidare i den kommande processen. Utöver denna hållplats finns hållplats Ekebydal, öster om planområdet, som behöver förbättras i samband med exploatering i Jagbacken. Vid infartsläget till området finns ett hållplatsläge som idag inte används, det är väl utformat i samklang med passage för oskyddade trafikanter över Nyköpingsvägen. Det korta avståndet till hållplatsen vid Bergshammars skola gör det inte aktuellt idag att återuppta stopp vid hållplatsen.

Gång- och cykeltrafik

Möjligheterna att gå och cykla inom Bergshammar är goda. Utmed Nyköpingsvägen finns en gång- och cykelbana som är separerad från övrig trafik. Till centrala Nyköping är det endast 5 km och till närmaste handelsområde, Gumsbacken, är det endast 3 km. Längs hela sträckan in till centrala Nyköping finns gång- och cykelbana. I anslutning till infarten till

bygdegården byter gång- och cykelvägen mellan Bergshammar och Nyköping sida om väg 800 (Nyköpingsvägen) på ett sätt som gynnar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter.

Då koppling mellan bygdegården och samhället redan idag finns är det viktigt att gång- och cykelvägnätet för tillkommande utbyggnadsområde integreras väl med befintliga strukturer. Särskilt viktigt är detta utifrån barnperspektiv.

Kulturmiljö

Kulturlandskap

Kulturmiljö definieras som ett område påverkat av människan och våra aktiviteter och omfattar även andra företeelser så som Ortsnamn eller sägner knutna till en plats. Kulturmiljön är en del av kulturarvet. Kulturarvet är i sin tur alla spår, lämningar, konstruktioner, system, strukturer, traditioner, kunskaper med mera som uppkommit av mänsklig aktivitet.

Landskapet som finns vid Jagbacken idag är format av såväl inlandsisen som människan, grönstrukturen på åsen och odlingslandskapet har tydliga kopplingar. Gårdar och byggnader i området har traditionellt placerats på södersluttningar i omgivningen. Det öppna odlingslandskapet ger fria vyer och synliggör skogsryggen ovan på åsen. Odlingsmarkerna har fragmenterats av framdragningen av nya vägar, inte minst europavägen (E4), även om många äldre vägstrukturer återfinns även idag. Traditionellt kännetecknas odlingslandskapet runt Nyköping av långt kontinuerligt brukande, där en effektiv markanvändning eftersträvs. Bebyggelse har ofta placerats i höjdlägen eller i sluttningar mot de olika dalgångarna. Inom planområdet varierar höjderna som är en del av ett större sammanhang av åsar och dalgångar utanför området.

Befintlig bebyggelse

Med anledning av yttrande från Länsstyrelsen under samrådsprocess för planprogram för Jagbacken har en antikvarisk dokumentation av Bergshammars bygdegård tagits fram inom arbetet med detaljplanen. Syftet med dokumentationen var att dokumentera byggnaden och dess närmiljö, samt undersöka om några rester av den ursprungliga sockenstugan går att spåra i den befintliga byggnaden.

Bedömningen från den antikvariska dokumentationen är att det finns få rester av den gamla sockenstugan och dess tidstypiska detaljer kvar då många komponenter har bytts ut. 1967 tillkom en tillbyggnad i anslutning till entrén.

Den sammanfattande antikvariska bedömningen är att byggnaden inte har sådana kulturhistoriska värden att ett bevarandekrav är motiverat och att det finns mycket få spår av den gamla sockenstugan i bygdegården.



Figur 10: Befintlig bygdegård i Bergshammar (Kalle Anderberg byggnadsantikvarie, 2022-12-19).

Fornlämning

Inom arbete med planprogram för Jagbacken genomfördes en arkeologisk utredning av Sörmlands Arkeologi AB (2021). Utgångspunkten för utredningen var platsens topografi och söderslutning, vilket historiskt är platser som utgjorde boplatser. Utredningens syfte var att fastställa eventuell förekomst av forn- och kulturlämningar inom området. Sydost om planområdet finns en känd fornlämning, i form av en mittblocksgrav (L1985:2171). Ytterligare lämningar finns inom planområdet och strax öster om planområdet, här i form av tidigare boplatser och gravfält. Den arkeologiska utredningen har tittat närmare på fem objekt inklusive befintlig fornlämning och kom fram till att det enbart är denna redan kända lämning som planen behöver förhålla sig till. Om ytterligare fynd görs under exploateringsfasen vid grävning och schaktning ska detta anmälas enligt kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 5 §.

Sociala aspekter

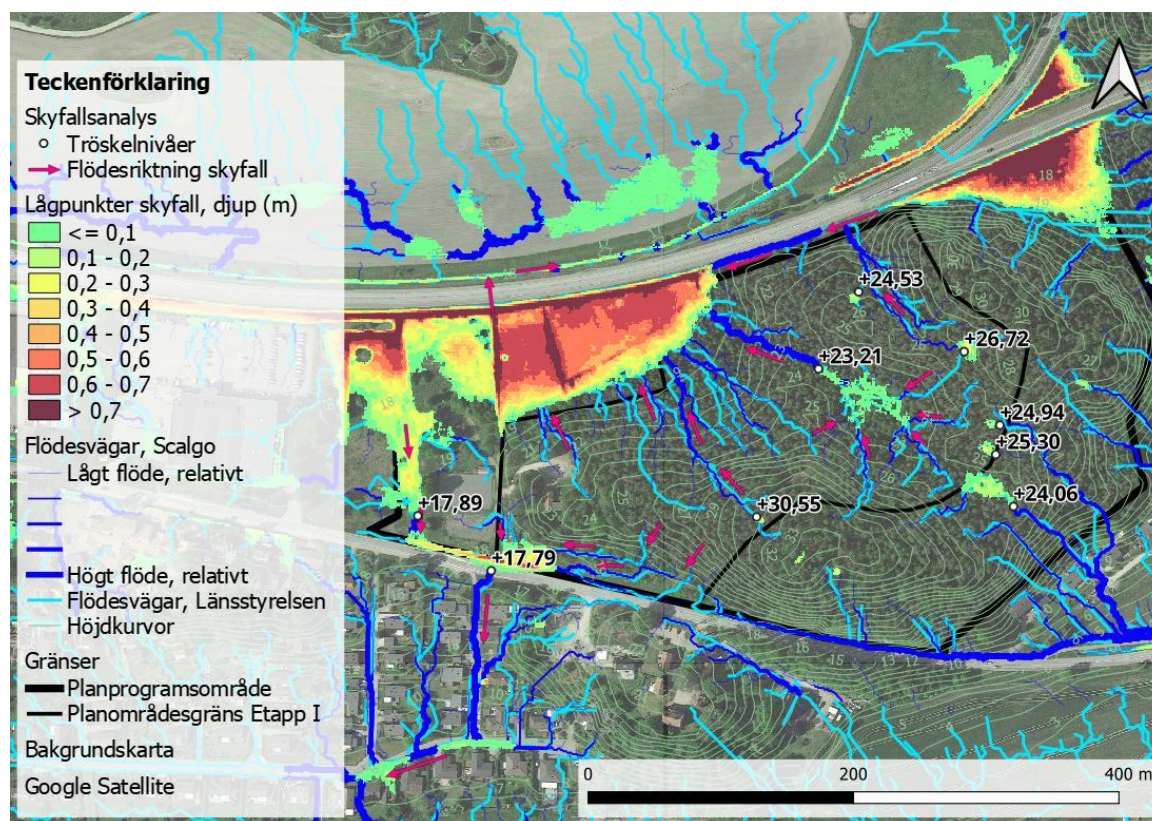
Jagbacken är till största delen beklätt med skog. Inom området finns idag bygdegården där Bergshammars Bygdegårdsförening bedriver sin verksamhet. Befintlig grusplan vid bygdegården används idag för olika typer av aktiviteter av skola, bygdegård samt allmänhet. Skogsområdet i Jagbacken besöks frekvent av skolklasser i Bergshammar. Detta sker särskilt kring bygdegården samt grillplatsen och vindskyddet som ligger i direkt anslutning till planområdet.

Jagbacken används idag bland annat som område för natur- och friluftsliv. I området finns flera upptrampade stigar.

I Bergshammar finns två lekplatser, en mindre vid Lilys väg och en något större vid Annas väg. Den lekplats som ligger närmast planområdet ligger cirka 100 meter söder om planområdet. Utöver dessa lekplatser finns även möjlighet att använda lekplatsen vid Bergshammars skola under tider då ingen skolverksamhet pågår.

Dagvatten och hydrogeologi

Marken inom planområdet är till stora delar kuperad med instängda lågpunkter. Planområdet är kuperat med två kullar, en i nordost och en i sydväst samt en dalgång/skålning emellan de två höjderna. De lägst belägna delarna av planområdet utgörs av lerfält.



Figur 11: Karta från dagvattenutredningen. Bilden visar flödesvägar samt lågpunkter inom, och i direkt anslutning till planområdet.

Hydrogeologi

Grundvattenmätningar pågår inom planområdet men inga resultat från dessa finns ännu. Genomsläppligheten i området bedöms vara medelhög i de områden där marken består av sandig morän och urberg. Där marken består av lera bedöms genomsläppligheten vara låg. Infiltration av dagvatten lämpar sig bäst inom områden med medelhög/hög genomsläpplighet.

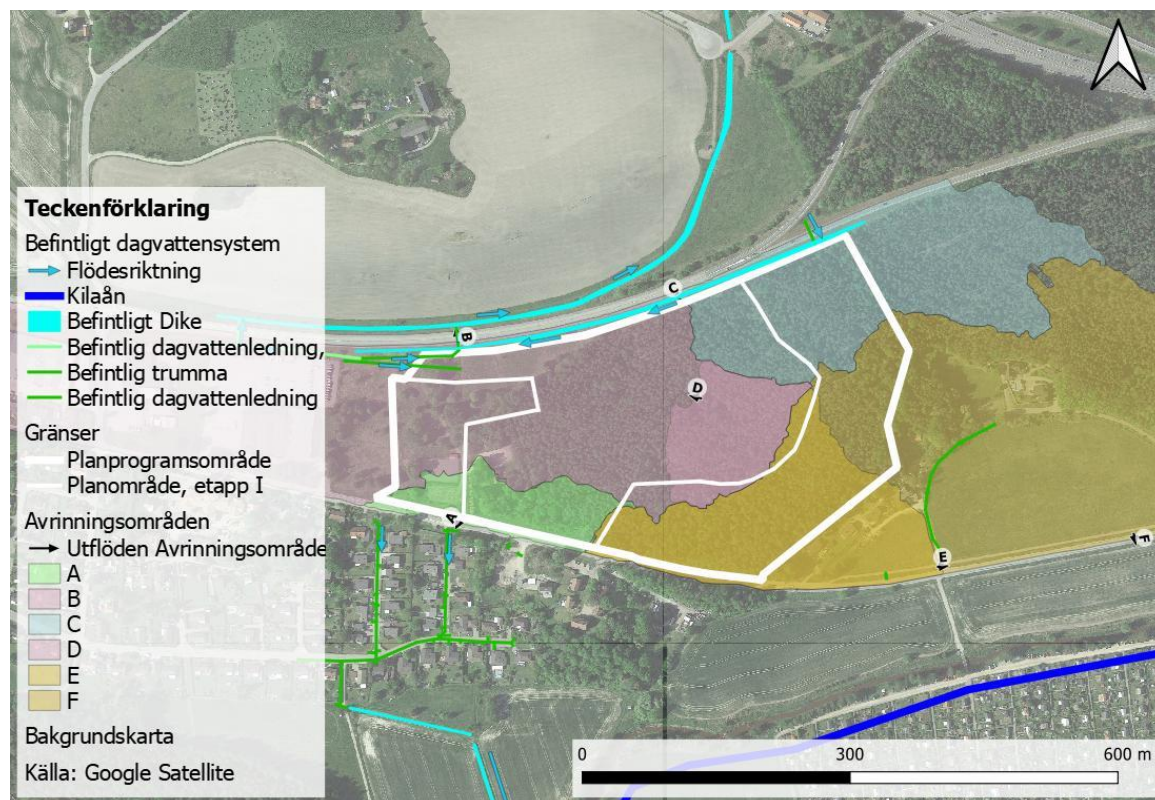
Avvattning

Befintlig avvattning av planområdet sker till största del via grundvattenavrinning och mindre bäckar, samt kulvertar under vägar. Kulvertarna har en kapacitet som kan omhänderta mindre regn. När regnmängden ökar stiger vattennivåerna uppströms kulvertarna och rinner över åt andra håll dit topografin tillåter.

Planområdet avvattnas framför allt åt två håll; söderut (avrinningsområde A i figur 12) och norrut (avrinningsområde B och D). Recipienten för båda avvattningsvägarna är vattenförekomsten Kilaån, som ligger söder om planområdet. Avledningen söderut sker via dagvattenledning och dike genom jordbruksmark. Norrut sker avvattning via en trumma

under motorvägs påfarten till torrlägningsföretag (en typ av markavvattningsföretag) som på några ställen är kulverterat.

Väster om planområdet finns ett verksamhetsområde med bland annat bilförsäljning. Delar av detta område avvattnas in i planområdet via dagvattenledningar.



Figur 12: Karta från dagvattenutredningen. Bilden visar befintliga dagvattensystem i området samt avrinningsområden.

Torrlägningsföretag

Norr om planprogrammet finns ett torrlägningsföretag, Bergshammar-Blackstad-Ekeby. Enligt en utredning utförd 2019 är torrlägningsföretaget troligtvis fortfarande aktivt och har ett utsläppskrav på 0,8 l/s ha (Structor, 2019). Torrlägningsföretaget fyller fortfarande en funktion då det avvattnar jordbruksmark tillhörande flera olika fastigheter.

Om flödet till dikningsföretaget ökar kan detta ha negativa konsekvenser på intilliggande åkrars skörd samt på lerjorden i marken. Tillförande av dagvatten till ett jordbruksdike kan även medföra ett ökat underhållsbehov på grund av exempelvis erosion till följd av högre flöden.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Dominerande bullerkällor är påfarten till europavägen (E4) i norr samt Nyköpingsvägen i söder. Årsdygnstrafiken (ÅDT) på E4:an förbi planområdet är cirka 27 000 med en årsvariation mellan 22 000 - 30 000. Andelen tung trafik är cirka 15% (Trafikverket). För Nyköpingsvägen (väg 800) är ÅDT på sträckan förbi planområdet cirka 1830 fordon och andelen tung trafik cirka 5,5%.

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.

Området ligger utanför influensområde från Skavsta flygplats och utsätts därmed inte för betydande flygbuller.

Risk för olyckor

Närliggande riskkällor är motorvägen E4 och påfarten i norr samt Nyköpingsvägen (väg 800) i söder.

Motorvägen (E4) samt påfartsväg ligger på ett avstånd av cirka 600 meter från planområdet. På E4:an transporteras farligt gods. Transportmängderna av farligt gods på E4:an domineras av produkter i klass 3 (brandfarliga vätskor, främst drivmedel).

Söder om planområdet passerar Nyköpingsvägen (väg 800). Väg 800 är inte en rekommenderad transportled för transporter av farligt gods.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Risk för översvämning

Inom planområdet finns instängda lågpunkter som riskerar att översvämmas vid skyfall. Lågpunkterna är identifierade till ett stort område i den nordvästra delen av planområde samt två mindre områden i den centrala delen av planområdet samt i den sydvästra delen. Lokala lågpunkter fylls ofta relativt tidigt under ett skyfall.

Kilaån, söder om planområdet, ligger cirka 15 meter lägre än den lägsta punkten inom planområdet. I och med nivåskillnaden bedöms risken för översvämning från Kilaån som obefintlig.

Risk för ras, skred och erosion

Området visar inga risker för ras, skred eller erosion då marken i huvudsak består av moränjord samt berg i dagen.

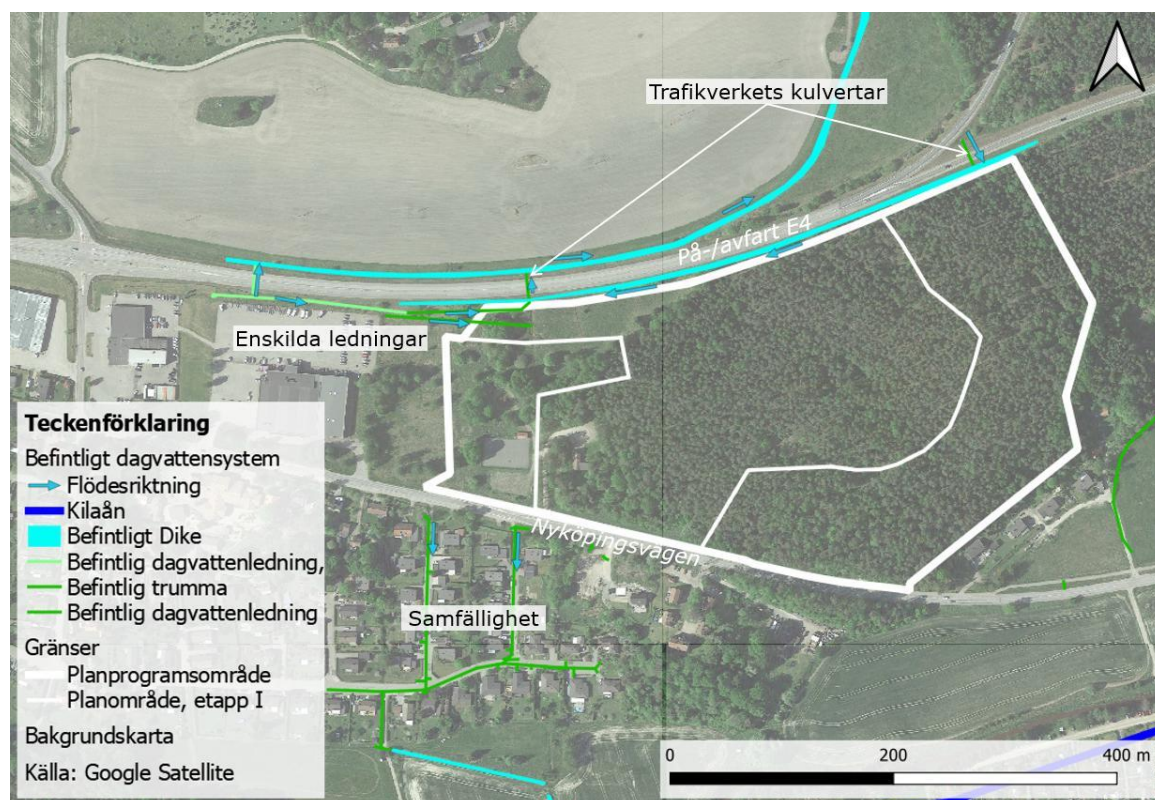
Teknik

Vatten- och avlopp

Ledningar för vatten och avlopp placeras enligt planförslaget inom området gata med enskilt huvudmannaskap. Nyköping Vatten har vatten- och avloppsledningar i Bergshammar. Anslutning till kommunalt VA-nät är möjlig, kontakt med ledningsägare fordras.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar finns i anslutning till planområdet. Från nordöstra delen av planområdet, vid lågområdet, går en kulvert från 60-talet under Trafikverkets på-/avfart till E4:an. Kulverten avvattnar Trafikverkets vägdikey till ett torrlägningsföretag norr om vägen. Från väst leder två enskilda dagvattenledningar in i planområdet från intilliggande verksamhetsområde. Söder om planområdet finns dagvattenledningar som ägs av samfällighetsförening söder om Nyköpingsvägen. I den sydvästra delen av planprogramsområdet (utanför nu aktuellt planområde) finns enskilda ledningar för vatten och spillvatten. I övrigt finns inga kända ledningar inom planområdet.



Figur 13. Karta över befintligt dagvattensystem i området. Planområdet, etapp 1, markerad med tunn vit linje.

Avfall

I Bergshammar finns idag ingen plats för insamling av förpackningsmaterial, en så kallad återvinningsstation. Närmsta återvinningsstation ligger i centrala Nyköping, cirka 5 km från planområdet. Vid fortsatt planering behöver möjligheterna att lokalisera en återvinningsstation i Jagbacken, alternativt på annan lämplig plats i Bergshammar, studeras. Även andra gemensamma avfallslösningar kan komma bli aktuella i Jagbacken.

El & tele

Vattenfall har elnät och Skanova har telenät i Bergshammar. Anslutning till el- och telenät är möjlig, kontakt med ledningsägare fordras.

Fiber

Företaget Gästabudsstaden har dataledningar i Bergshammar. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare fordras.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Ledningsområden säkerställs med ledningsrätt. Allmänna ledningar inom kvartersmark återfinns på planerad parkering i den nordvästra delen av planområdet. Dessa är markerade med ett g-område på plankartan. Övriga ledningar ligger i allmän plats gata.

Rättigheter och servitut

Det finns inga kända rättigheter eller servitut inom planområdet idag, nya rättigheter och servitut kan behöva tillkomma vid genomförandet av planen.

Förändrad fastighetsindelning

Marken inom planområdet består av mark tillhörande fem olika fastigheter. Ett genomförande av detaljplanen innebär att berörda fastigheter helt eller delvis ombildas och nya fastigheter tillskapas av den planerade kvartersmarken och ytorna för allmän plats.

Natur

Naturvärden

Ett genomförande av detaljplanen innebär att oexploaterad skogsmark tas i anspråk. Grönytor inom området kommer minska till förmån för ny bebyggelse och infrastruktur. Detaljplanen innebär att områden med naturvärdesklass 3 och 4 samt några naturvärdesobjekt kommer att tas i anspråk för bostäder.

Planens målsättning är dock att ta tillvara på områdets naturliga kvaliteter genom att befintlig topografi och naturvärden bevaras så långt som möjligt. Ny bebyggelse ska placeras med hänsyn till befintliga naturvärden och befintlig topografi. Hänsyn till topografi regleras med planbestämmelse i plankartan.

Identifierade naturvärden så som död ved kan i den mån det går sparas, alternativt kan en möjlig kompensationsåtgärd vara att flytta den döda veden till närliggande skogsområden eller till skog som bevaras inom inventeringsområdet.

Mellan den nya bebyggelsen sparas "släpp" som planläggs som parkmark, vilket bidrar till att bevara befintliga värden och gröna kvaliteter samt säkerställa omhändertagande av dagvatten. Det identifierade våtmarksområdet i den centrala delen med naturvärdesklass 4 sparas i sin helhet och planläggs som park i syfte att säkerställa ett omhändertagande av dagvatten i området. Släppen planerades som allmän plats; park mellan bebyggelsen bidrar även till att bevara möjligheten till rekreation i området.

Ny infartsväg till området förläggs så att befintlig björkallé kan bevaras och integreras i gaturummet. De äldre, värdefulla tallarna invid befintlig bygdegård bevaras och planläggs som allmän plats park.

Landskapsbild

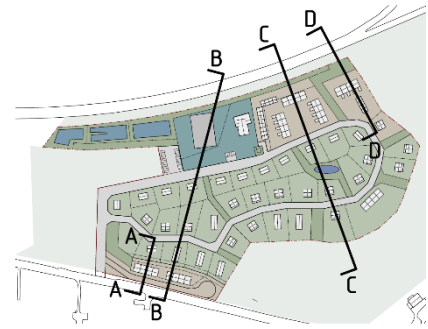
En målsättning med aktuellt planförslag är att, trots att stora delar av Jagbackens befintliga natur tas i anspråk, i möjligaste mån bevara landskapsbildens viktiga karaktärsdrag. Planförslaget ämnar bevara den i landskapsanalysen utpekade skogssilhuetten och, i den mån det är möjligt, behålla den som dominerande element när Jagbacken betraktas på avstånd. Ny bebyggelse inom planområdets högre belägna delar regleras därför med en nockhöjd om 6,5 meter. Likaså begränsas markens utnyttjande inom dessa områden för att säkerställa att bebyggelse inte förläggs inom de högsta delarna. Bebyggelse ska placeras och utformas med hänsyn till skogssilhuetten och större träd ska behållas i den mån det är möjligt. Detta regleras i plankartan med att tallar ska behållas i möjligaste mån samt en generell bestämmelse om att ny bebyggelse ska anpassas till terräng och vegetation på platsen. Inom all planerad kvartermark gäller även krav på marklov för fällning av tallar med omkrets över 100 cm, dessa tallar får endast fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

Rekommendationer i framtagna landskapsanalys följs för stora delar av planområdet. Dessa rekommendationer har säkrats med planbestämmelser om utformning och omfattning på föreslagna bebyggelse. Detta för att minimera negativ påverkan på landskapsbilden och på den bevarandevärda skogssilhuetten. Planbestämmelser som syftar till att säkra bebyggelsens anpassning till landskapsbilden utgörs av bestämmelser om bland annat nockhöjd, jordnära fasadkulörer, enhetlig takfärg- och material, minsta fastighetsstorlek samt bestämmelse om bostadstyp i områden där det har bedömts viktigt att reglera.

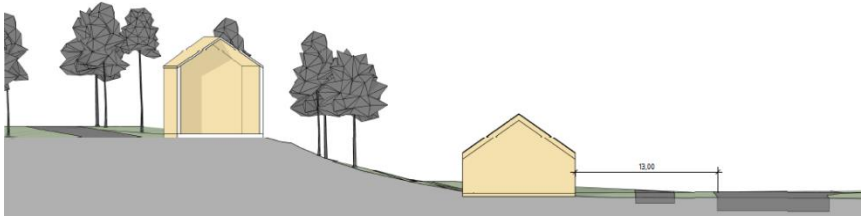


Figur 14: Exempel på färgpalett i jordnära kulörer. Jordnära kulörer så som ockra, terra, brunt, svart, grått och grönt bidrar till att bebyggelsen smälter ihop med landskapet.

Mot bakgrund av ovanstående åtgärder och planbestämmelser som säkrar bevarande av kulturvärden och landskapsbild i området bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer innebära betydande negativa konsekvenser för kulturmiljöns avläsbarhet i landskapet.



Figur 15: Översiktskarta över sektionerna på sidan 30.



Figur 16: Rending som illustrerar bebyggelsen och topografi inom Jagbacken (sektion A-A).



Figur 17: Rending som illustrerar bebyggelsen och topografi inom Jagbacken (sektion B-B).



Figur 18: Rending som illustrerar bebyggelsen och topografi inom Jagbacken (sektion C-C).



Figur 19: Rending som illustrerar bebyggelsen och topografi inom Jagbacken (sektion D-D).

Miljö

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

Miljöbedömning avser både den strategiska miljöbedömning som genomförs för planer och program och i förekommande fall de specifika miljöbedömningar som genomförs för så kallade MKB-projekt.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i yttrande 2023-03-08 framfört att det inte går att utesluta att ett genomförande av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Detta med anledning av planens eventuella negativa påverkan på Natura 2000-området Kilaån-Vretaån. Kommunen bedömer att frågan har utretts inom ramen för framtagna dagvattenutredning och att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan på aktuellt Natura 2000-område. Detta gäller förutsatt att de i dagvattenutredningen och planbeskrivningen föreslagna åtgärderna för rening och fördröjning av dagvatten, eller likvärdiga åtgärder, genomförs. Krav på fördröjning regleras i plankartan.

I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen, i samband med undersökning om betydande miljöpåverkan, har följande aspekter tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- Hänsyn till landskapsbild
- Bygdegårdens kulturhistoriska värden
- Hänsyn till friluftsliv och rekreation
- Risker med avseende på översvämning, farligt gods och trafiksäkerhet
- Fördröjning och rening av dagvatten
- Buller från motorvägsåfart och Nyköpingsvägen
- Områdets bidrag till en blandad bostadsbebyggelse i Bergshammar

Mot bakgrund av undersökningen, tillsammans med den övriga beskrivningen av detaljplanen samt framtagna utredningar gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Förslaget bedöms ha positiv miljöpåverkan jämfört med nuvarande markanvändning genom den föreslagna kompensationsåtgärden för rening och fördröjning av dagvatten. Dagvatten från verksamhetsområdet väster om planområdet kommer att renas i föreslagna reningsanläggningar för dagvatten som kompensationsåtgärd. Detta innebär att förorenat dagvatten som idag inte renas eller fördröjs i och med planförslaget kommer att renas och fördröjas i föreslagna anläggningar.

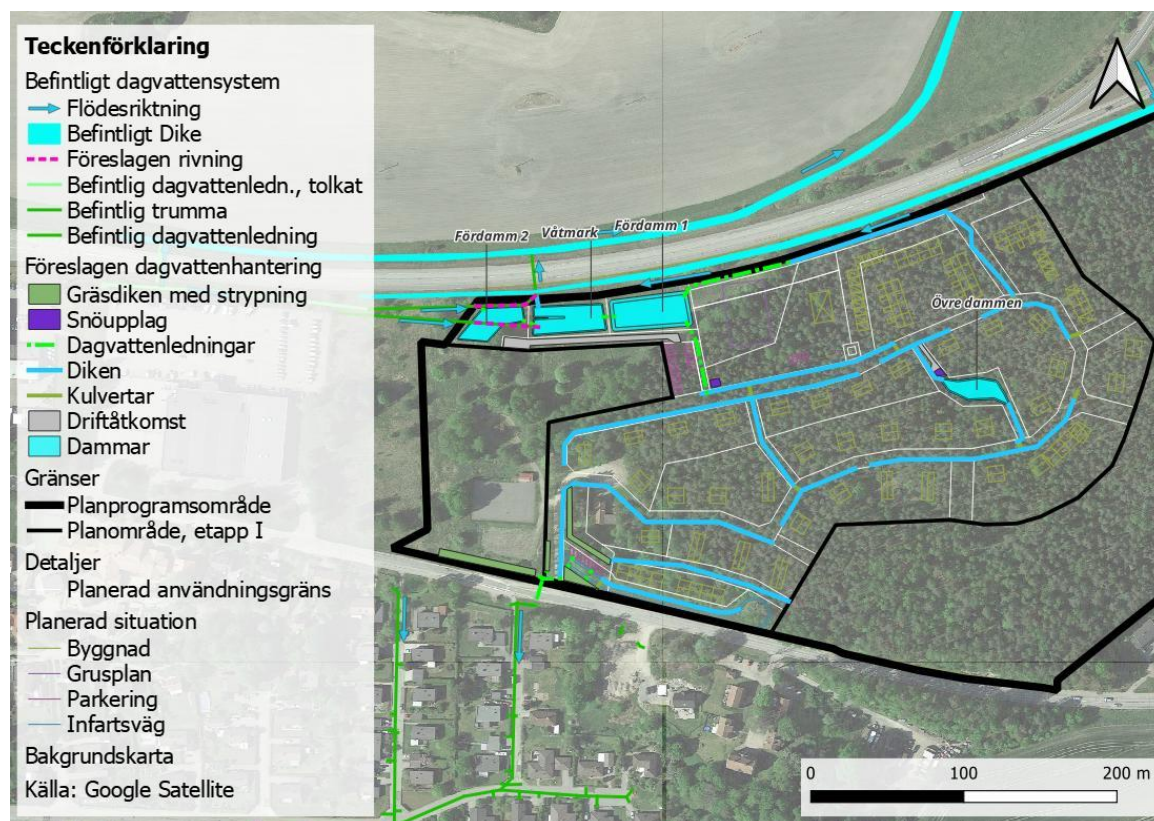
Dagvatten

Föreslagen exploatering innebär att ytor tas i anspråk för byggnader, vägar samt parkering och att infiltrationen i området därmed minskar. Exploatering av skogsmark leder i princip alltid till ökad föroreningsbelastning och ökade flöden. Detta betyder att dagvattenhantering i dessa områden tar stor yta i anspråk.

En dagvattenutredning har genomförts i samband med detaljplanen. I utredningen presenteras förslag på dagvattenåtgärder för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering inom planområdet. Dimensionering ska ske enligt Svenskt vattens publikation P110. I dagvattenutredningen förordas öppen dagvattenhantering i diken, vilken beskrivs närmare nedan. För att säkerställa att erforderlig rening och fördröjning är möjlig inom planområdet har ytterligare beräkningar utförts. Dessa visar att tillräcklig renings- och fördröjningseffekt kan uppnås även i ett scenario med dagvattenhantering i ledningssystem.

Dagvatten ska enligt planförslaget i första hand omhändertas lokalt (LOD) på eller i nära anslutning till den fastighet där dagvattnet uppkommer. Detta gynnar både vattenbalansen

och föroreningsreduktionen i området. Dagvattnet från gator och tomter föreslås samlas upp i vägdiken och avskärande diken mellan fastigheter. Föreslagna dikens bredder finns medräknade i planerat område för allmän plats gata i plankartan. Vid infarter till planerade fastigheter behöver trummor som transporterar dagvattnet förbi finnas. Där marken är våt, mjuk och flack föreslås dagvattenledningar i stället för diken för att underlätta underhållet. I planområdets befintliga lågpunkter föreslås dammar/våtmarker för flödesutjämning och rening av dagvatten. Eftersom exploateringen av området leder till kraftigt ökat flöde och föroreningsbelastning föreslås detta kompenseras för genom att dagvatten från verksamhetsområde väster om planområdet omhändertas. Detta dagvatten passerar i dagsläget planområdet på väg till recipienten.



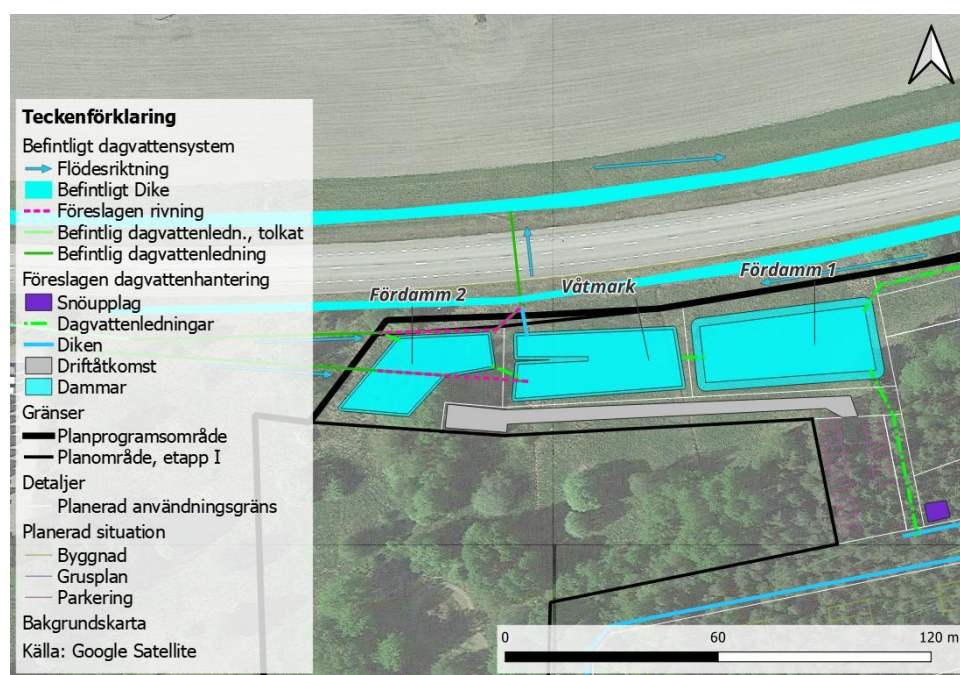
Figur 20: Planerad dagvattenhantering med diken, dammar och våtmark (Ramboll 2023).

Utloppet från dammarnas permanenta vattenyta föreslås placeras så högt som möjligt för att minimera påverkan på grundvattennivåer. Mark för dammar, våtmark och diken har avsatts i plankartan. Parkeringsytor och andra komplementytor till bostäder och verksamheter inom planområdet rekommenderas anläggas med genomsläpplig markbeläggning för att möjliggöra fördröjning och rening av dagvatten. Detta har på några ställen i plankartan säkerställts med planbestämmelse om att marken till viss del ska vara genomsläpplig samt ytor som får översvämmas.

För att undvika instängda områden efter exploatering och ta hänsyn till skyfall och flödesvägar har bestämmelse om skyfallsväg i planområdets södra del reglerats, i enlighet med framtagna dagvattenutredning.

Källare med dränering rekommenderas inte i framtagna dagvattenutredning, eftersom detta kan leda till att grundvattennivåerna sänks lokalt. Källare möjliggörs inte inom planområdet vilket regleras med en bestämmelse på plankartan.

Föreslagna diken och delar av övriga ytor för dagvattenhantering kan vintertid användas som snöupplag.



Figur 21: Karta från dagvattenutredningen. Kartan visar på föreslagen dagvattenhantering i planområdets nordvästra del.

Huvudmannaskap

Planerade anläggningar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats avses ha enskilt huvudmannaskap. Ansvar för drift och underhåll av dessa anläggningar kommer tillfalla den enskilda huvudmannen som föreslås utgöras av en separat samfällighetsförening för detta ändamål.

Markavvattningsföretag

Det finns behov att utreda kapaciteten i nedströms flödesvägar, både acceptabelt utsläppsflöde till närliggande markavvattningsföretag och flödeskapacitet i nedströms befintliga dagvattenledningsnät söder om planområdet.

En hydraulisk modellering av olika flöden, t.ex. framtida 2-, 10- och 100-årsregn, samt ett långvarigt regn skulle kunna ge bättre underlag kring hur exploateringen och dagvattenåtgärderna påverkar markavvattningsföretaget och befintlig samfällighetsförening, samt om översvämningar uppstår på platser utöver lågpunkterna. Kommunen bedömer att detta bör utredas närmare i detaljprojekteringskedet.

Miljökvalitetsnormer

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser för förutsättningarna att uppnå miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen får inte få medverka till att en miljökvalitetsnorm överträds.

Luft

Planförslaget innebär uppförande av bostadsbebyggelse och bygdegård i ett område med god luftkvalitet som idag uppnår både miljö kvalitetsnormer och miljömål för luftföroreningar och partikelhalter. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära ökad biltrafik till och från området. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen och den medföljande trafikökningen inte innebär risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

Ett genomförande av detaljplanen enligt planförslaget, med föreslagna bebyggelse, vägar och övriga anläggningar, kommer innebära att ytor i större utsträckning än idag blir hårdgjorda. Denna förändring är omfattande och innebär att ett stort behov av nya fördröjnings- och reningsåtgärder uppstår. Planförslaget föreslår dagvattenavledning i diken eller ledningar samt fördröjning och rening i dagvattendammar och våtmark. Ytor för föreslagna dagvattenhantering har säkrats med allmän plats PARK i plankartan.

Dagvattnet från planområdet planeras ledas till vattenförekomsten Kilaån som ingår i Natura 2000-området Kilaån-Vretaån (Kilaån-Vretaån, SE0220304). Kilaån har sitt utlopp i Stadsfjärden. Eftersom exploateringen av området leder till kraftigt ökat flöde och ökad föroreningsbelastning är den rening som kan erhållas inom planområdet inte tillräcklig för att uppnå ickeförsämringskravet avseende miljö kvalitetsnormerna (MKN) för Kilaån. I framtiden dagvattenutredning föreslås därmed kompensationsåtgärd i form av att det dagvatten som kommer från verksamhetsområdet väster om planområdet föreslås renas inom planområdet i damm och våtmark (Ramboll, 2023). Detta dagvatten avleds i dagsläget till recipienten via planområdet.

Med föreslagna dagvattenanläggningar och kompensationsåtgärder förväntas flödet ut från området inte öka jämfört med befintlig situation. Föroreningsbelastningen förväntas, undantagen belastning av kväve, inte överstiga den för befintlig situation, vilket leder till att möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna (MKN) till följd av planförslaget inte förväntas försämrats. Mot bakgrund av ovanstående bedöms Natura 2000-området Kilaån-Vretaån inte påverkas negativt av planförslaget. Detta förutsätter att föreslagna åtgärder, eller likvärdiga åtgärder, genomförs.

Buller

Påfart till motorvägen i norr bedöms vara den dominerande bullerkällan. Inom stora delar av området, där den ekvivalenta ljudnivån är högst 60 dBA kan bostäder byggas utan att byggnader till form och planlösning behöver anpassas med avseende på trafikbuller vid fasad. Närmast motorvägspåfarten kommer bullerskydd att krävas för att planerade bostäder ska innehålla gällande riktvärden för trafikbuller vid fasad. Krav på bullerskydd i anslutning till denna bebyggelse återfinns i plankartan. Miljö kvalitetsnormer för buller förväntas därmed inte överskridas i samband med att planen realiserar.

Hälsa och säkerhet

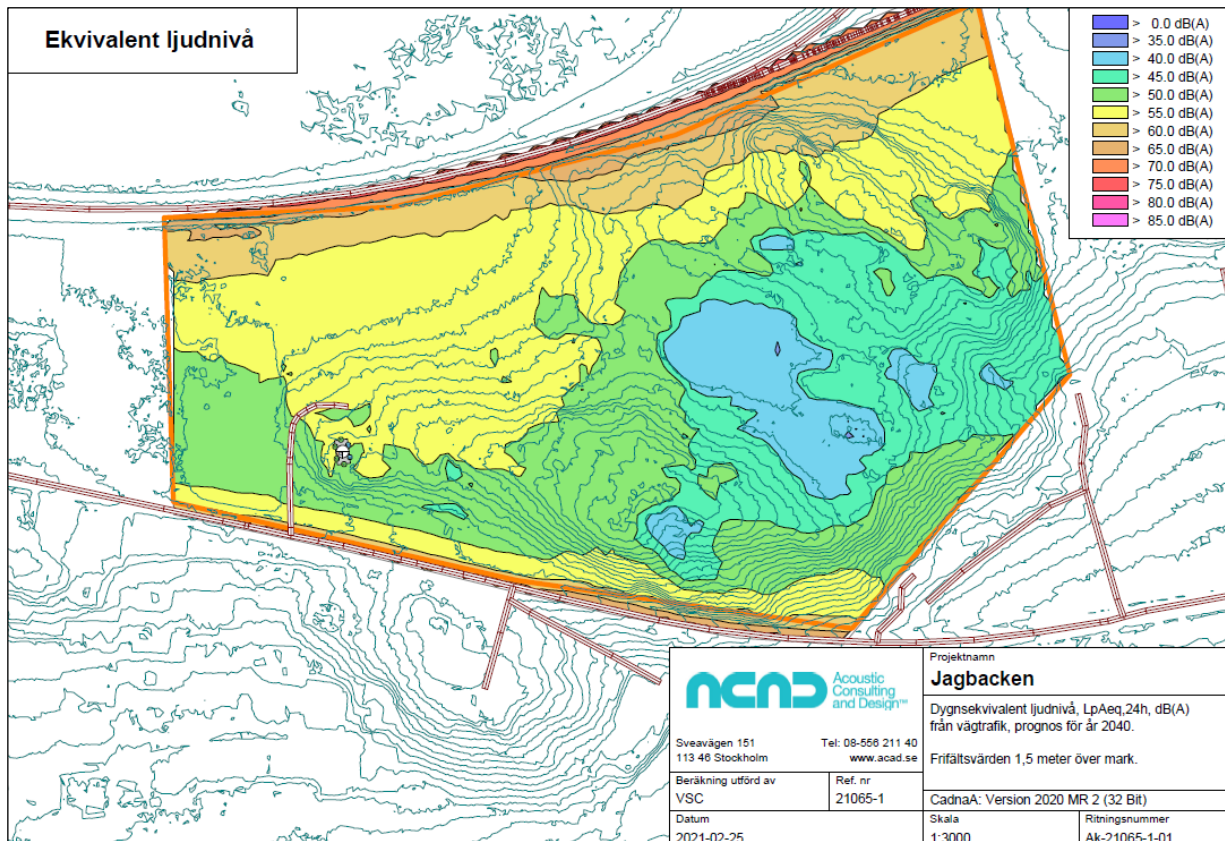
Beräkning av omgivningsbuller

En bullerutredning har tagits fram i samband med planprogram för Jagbacken. Bullerutredningen beskriver konsekvenserna av buller från väg- och flygtrafik från kringliggande vägar och gator samt Stockholm Skavsta Airport.

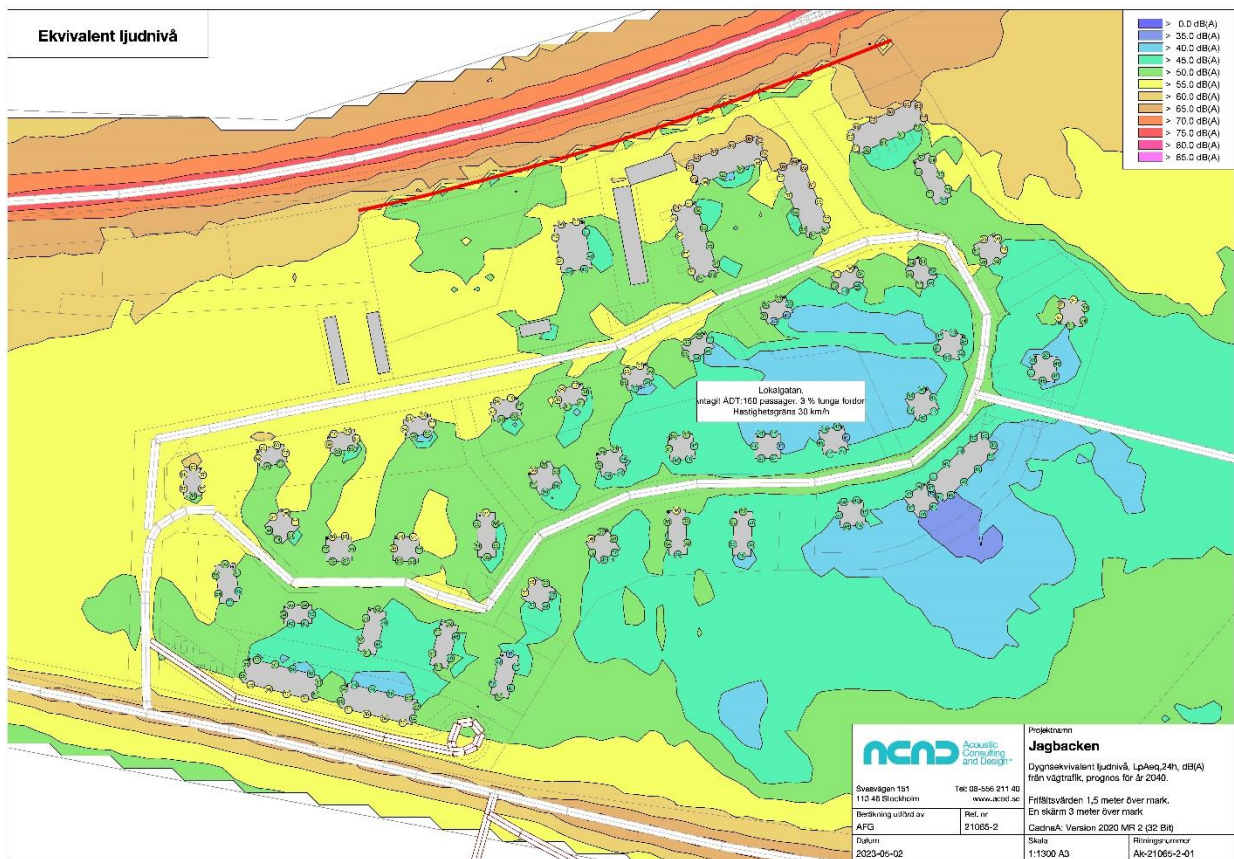
Slutsatserna från utredningen presenteras nedan:

- Förutsättningarna för Jagbacken är goda, under förutsättning att framtida bebyggelse anpassas till rådande bullersituation.
- Inom stora delar av området, där den ekvivalenta ljudnivån är högst 60 dBA kan bostäder byggas utan att byggnader till form och planlösning behöver anpassas med avseende på trafikbuller vid fasad.
- Bostäder i norr, utmed påfarten till E4, ska utformas med hänsyn till de ekvivalenta ljudnivåer (> 65 dBA) som uppstår från E4:an. Nivåerna kräver att bostäder anpassas för att uppfylla gällande riktvärden avseende tyst sida för hälften av boningsrummen i varje bostad, och åtminstone en tyst uteplats (privat eller gemensam). Även mindre bostäder om högst 35 kvm kan kräva anpassning beroende på avståndet till vägen.
- Bebyggelse i norr kan med fördel ritas för att samtidigt ha en skärmande verkan mot resten av tomten.
- Området ligger utanför influensområde från Skavsta flygplats och utsätts därmed inte för betydande flygbuller.

För att säkerställa riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggande i den norra delen av planområdet regleras plankartan med att bullervall/bullerskärm ska uppföras.



Figur 22: Karta från bullerutredning, ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, prognos från 2040 (ACAD-international AB, 2021).



Figur 23: Karta från bullerutredning, dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik, prognos från 2040. Röd heldragen linje i kartan illustrerar bullerskärm på 3 meter (ACAD-international AB, 2021 rev 2023).

Översvämning

I dagvatten har en skyfallsanalys genomförts. Regnet som analyserats är ett 100-årsregn med varaktighet 72 baserat på rinntiden, med en klimatfaktor 1,2. Analysen ger en översiktlig bild av rinnvägar, lågpunkter och potentiellt översvämningss känsliga områden i samband med skyfall. Lågpunktskarteringen visar att det finns risk för stående vatten i några punkter där marken är lågt belägen vid skyfall.

På de lågpunkter som har karterats finns planbestämmelser på plankartan vars syfte är att motverka skador på bebyggelse och hälsorisker för boende i området. Där får ingen bebyggelse placeras, utan endast enkla byggnadsverk utförda med översvämningstålig konstruktion får uppföras.

Övriga ytor regleras med allmän platsmark park och följer det ytkrav som dagvattenutredningen har föreslagit. Två ytor inom kvartersmark regleras med bestämmelse om att marken får översvämmas.

Höjdsättning blir viktigt inom planområdet för att säkerställa att vatten leds från byggnader mot ytor som inte tar lika mycket skada. Byggnaderna rekommenderas placeras med marginal i höjddled till instängda lågpunkter vilket regleras med planbestämmelse om lägsta schaktnivå samt planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå i de områden som ligger närmast identifierade lågpunkter.

Olyckor

En lämplighetsbedömning enligt PBL med avseende på risk för olycka med farligt gods har genomförts i samband med detaljplanen (Ramboll 2023). Analysen visar på att placering av komplementbebyggelse är möjligt på ett avstånd om cirka 20 meter från mot E4:ans på- och avfart. Huvudbyggnader ska placeras 30 från E4:ans på- och avfart respektive 10 meter från Nyköpingsvägen (väg 800) i den södra delen av planområdet.

På plankartan regleras detta med en begränsning av markens utnyttjande som endast tillåter komplementbyggnader på ett närmare avstånd än 30 metertill vägen i norr respektive 10 meter till vägen i söder.

Erosion, skred och ras

Inga särskilda åtgärder vidtas i detaljplanen med hänsyn till risk för skred.

Sociala aspekter

Detaljplanen möjliggör för en blandning av boendeformer i form av radhus, parhus och friliggande villor. Detta bedöms som positivt ur ett socialt perspektiv då det möjliggör för människor i olika åldrar och socioekonomisk bakgrund att flytta till området.

Aktuellt område tas i anspråk för bebyggelse och ny infrastruktur. Området planläggs med bostäder och möjliggör gröna stråk, mötesplatser samt gröna gårdar/tomter. Genom detaljplanens olika bestämmelser är förhoppningen att så mycket vegetation som möjligt ska bevaras och bebyggelsen placeras så att det enkelt går att ta sig mellan tomter och omkringliggande natur.

Tillgängligheten i området bedöms som god, både för barn och vuxna. Separat utrymme för gång- och cykel planeras längs entrégatan vilken kopplar an till befintligt gång- och cykelväg längs med Nyköpingsvägen. Gröna stråk planeras mellan den nya bebyggelsen vilket möjliggör för flera kontaktvägar för främst fotgängare till natur och rekreation.

Bygdegårdens centrala placering inom planområdet möjliggör att området befolkas under stora delar av dygnet, vilket är av stor vikt för den upplevda tryggheten. Även utformningen av bostadsbebyggelsen har betydelse för den upplevda tryggheten då man exempelvis genom att placera uteplatser så att de har utblick mot viktiga funktioner och stråk kan bidra till att överblickbarheten ökar trygghetskänslan inom området och oönskade aktiviteter i området undvikas. En annan viktig aspekt för att uppnå, ur trygghetssynpunkt, god gestaltning av områdets bebyggelse och gång- och cykelstråk är att möjliggöra bra överblickbarhet för gång- och cykeltrafikanter.

Riksintressen

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka något riksintresse negativt. Hänsyn har tagits till Natura 2000-området Kilaån-Vretaån genom att planområdets dagvattenhantering och avrinningsområden har utretts och negativ påverkan på Natura 2000-området därmed har kunnat uteslutas.

Kulturmiljö

Detaljplanen föreslår en ny placering av bygdegårdens verksamhet i den norra delen av planområdet. Den befintliga bygdegården planläggs som användningsområde bostäder.

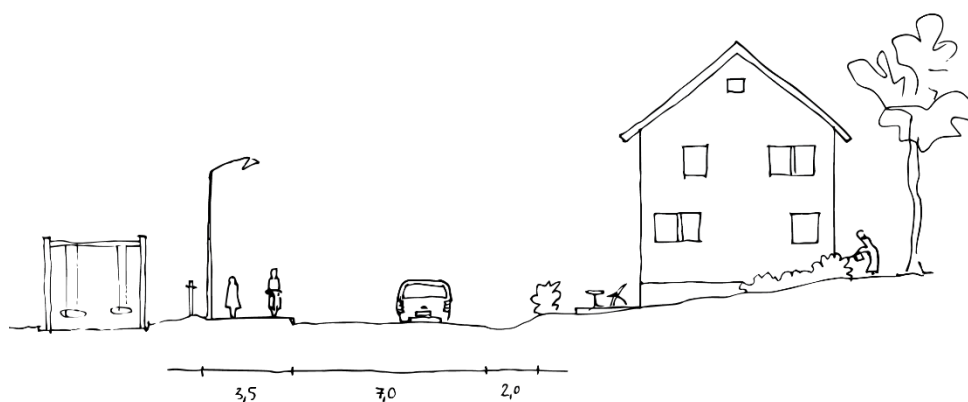
Den sammanfattande antikvariska bedömningen är att bygdegårdens byggnad inte har sådana kulturhistoriska värden att ett bevarandekrav är motiverat. Inga planbestämmelser om rivnings och förvanskingsförbud är aktuella.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

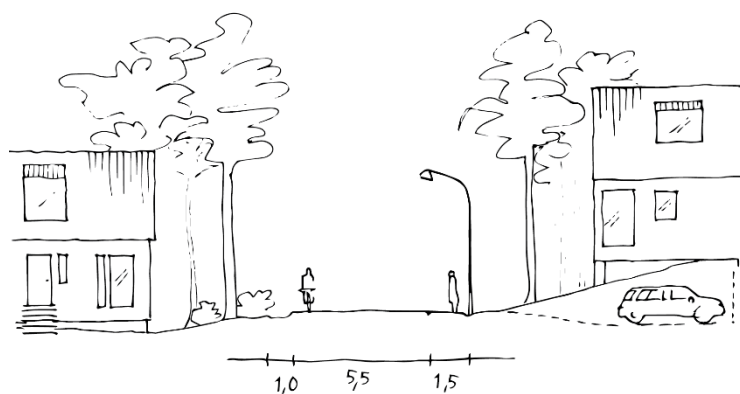
Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan som rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

Trafik

Planområdet angörs på områdets planerade entrégata vilken planeras ha ett cirka 12 meter brett gaturum varav 7 meter utgörs av körbana. Den nya lokalgatan föreslås få ett cirka 8 meter brett gaturum inne i området, av dessa föreslås körbanan utgöra 5,5 meter. Ett mindre ytanspråk för gaturummet innebär att mer utrymme sparas för andra funktioner.



Figur 24: Gatusektion som visar utformningsexempel av entrégata in till området, inom delområde Navet.



Figur 25: Gatusektion som visar utformningsexempel av kvartersgata inom området, inom delområde Skogen.

Gång- och cykeltrafik

Entrégatan in i området, från Nyköpingsvägen till bygdegården utformas med en gång- och cykelbana på den västra sidan. Gång- och cykelbanan ansluter till befintlig gc-bana längs med Nyköpingsvägen. Inne i området blir gatuutrymmet smalare och cykel föreslås ske i blandtrafik. Bedömningen är att detta inte antas medföra några större konflikter då hastigheten samt trafikrörelsens antas vara låga.

Kollektivtrafik

Ett genomförande av detaljplanen skapar ett större underlag för kollektivt resande, vilket stärker kollektivtrafiken i Bergshammar. Den befintliga busshållplatsens läge, passage över Nyköpingsvägen samt gång- och cykelstråk till och från hållplats och passage kommer att studeras närmare vid efterföljande planeringsarbete.

Motortrafik

Detaljplanen medför ökad trafik till området. Planförslaget bedöms möjliggöra för cirka 60 nya hushåll vilket medför en ökning av trafik till och från området. In- och utfart sker via anslutningsväg från Nyköpingsvägen och innebär fler trafikrörelser i korsningen. Nyköpingsvägen har god kapacitet varpå den trafikökning som detaljplanen medför anses godtagbar. Inom arbetet med planprogram för Jagbacken fördes en dialog med Trafikverket angående antal och läge för in- och utfart till och från området.

Ett smalt och något krökt gaturum uppmuntrar motortrafik inne i området att hålla låga hastigheter. Korsningspunkter ska utformas för att minska risk för olyckor. Utfartsförbud återfinns på plankartan i de lägen där korsningspunkter bedöms som olämpliga ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap och gemensamhetsanläggning

Allmän plats inom planområdet planläggs som enskilt huvudmannaskap. Det innebär att det ligger på enskild huvudman att ansvara för drift och underhåll. Mark avsedd för allmän platsmark (det vill säga parkmark och gata) ska lösas in eller upplåtas till huvudman i enlighet med 14 kap. 14–15 §§ PBL. De enskilda fastighetsägarna kommer gemensamt att ansvara för skötseln av allmänplatsmark gata och park genom att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Namnsättning

Namnförslag på gator inom planområdet är platsanknutna och utgår från temat jakt, då skogshöjden historiskt tidigare har använts som jaktområde. Huvudgatan genom området föreslås heta Jaktvägen, och den lilla angöringsvägen närmast den stora Nyköpingsvägen föreslås heta Viltgränd. Med dessa namn befasts det lokala minnet av Jagbacken, sammantaget med det (med området) likalydande gatunamnet strax öster om området. Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Marken inom planområdet består av mark tillhörande fem olika fastigheter varav två ägs av Bergshammars bygdegårdsförening (Bergshammars Ekeby 6:59 och Bergshammars Ekeby 6:4), två av kommunen (Vida 1:1 och Bergshammars-Ekeby 6:7) och en av en privat markägare (Jagbacken 3:1). Ett genomförande av detaljplanen innebär att berörda fastigheter helt eller delvis ombildas och nya fastigheter tillskapas av den planerade kvartersmarken och ytorna för allmän plats.

Rättigheter och servitut

Det finns inga kända rättigheter eller servitut inom planområdet idag, nya rättigheter och servitut kan behöva tillkomma vid genomförandet av planen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

En dagvattenledning planeras på parkeringsytan i det nordvästra hörnet av planområdet. Ytanspråket för ledningen förses med ett g-område i plankartan med en bredd om 5 meter.

Ett bullerskydd ska uppföras på allmän plats i anslutning till påfart för E4:an.

Detaljplanen föreslår anläggningar för att hantera dagvatten inom området. Utbyggnad av dessa bör ske i samband med anläggandet av gatorna för att kunna sörja god dagvattenhantering och effektivt anläggande.

Inom planområdet planläggs det för en transformatorstation som syftar till att försörja området med el. Transformatorstationen behöver komma på plats tidigt i byggprocessen för att säkerställa kapacitet för området.

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall inom Nyköpings kommun. Kommunen samlar in hushållsavfall vid bostäder i två separata kärl, ett för restavfall (grönt) och ett för matavfall (brunt). Miljöbodur kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål (radhus).

Utbyggnad allmän plats

Inom planområdet kommer ny allmän plats skapas, dels för gata samt för parkmark mellan den tillkommande bebyggelsen samt i planområdets nordvästra del. Utbyggnad av gata behöver genomföras innan den nya bebyggelsen kommer på plats. En förprojektering av områdets tekniska infrastruktur och vägar kommer påbörjas parallellt med att detaljplanen är ute på samråd. Föreslagna dagvattenanläggningar, inom allmän plats park, behöver genomföras samtidigt som anläggning av övrig allmän platsmark och teknisk infrastruktur för att säkerställa en god dagvattenhantering.

Utbyggnad vatten och avlopp

Kommunal infrastruktur för vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet i Bergshammar och området kommer att anslutas till detta. Inom Jagbacken kommer plats behövas för olika systemlösningar för VA, såsom exempelvis pumpstationer. Området ingår inte i kommunens verksamhetsområde för VA. Möjlighet till avtalsanslutning finns vid plangräns.

Förprojektering och ungefärlig höjdsättning av gator ska genomföras inom detaljplanarbetet. Utformning av spillvattensystem behöver ske tillsammans med de tekniska lösningarna för hantering av dagvatten och när föreslagen fastighetsindelning finns framtagna. Inom området kommer även erforderlig brandvattenförsörjning att behöva iordningsställas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploatören ansvarar för att åtgärder som behövs för exploatering av området utförs, både åtgärder inom kvartersmark och inom allmän platsmark. Exploatören bekostar genomförande och anläggning som berör allmän platsmark (plankostnader, förvärv av mark, förrättningskostnader, utbyggnad av gata och gång- och cykelväg, teknisk infrastruktur samt dagvatten, fastighetsbildning, flytt av ledningar som inte åvilar ledningsägaren, uppförande av bullerskydd etc.). Därefter överläts skötseln av allmänna anläggningar till samfällighetsförening. Exploatören är den aktör som ansvarar för att bilda och anlägga nödvändiga gemensamhetsanläggningar inom området samt bekosta dessa. Detta gäller exempelvis för drift och underhåll av vägar och anläggningar för hantering av dagvatten. Ansvar för drift och underhåll av ovanstående förvaltas sedan av bildad samfällighetsförening.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet på kvartersmark.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Exploatören ansvarar för att utföra och bekosta iordningsställande av ny bygdegård med tillhörande ytor. Detta regleras i separat avtal parterna emellan.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan exploatör/fastighetsägare och kommunen, då exploateringen kräver investeringar på allmän plats. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Åtgärder som krävs för plangenumförandet och regleras i avtalet är bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar, förrättningskostnader, markbyte/förvärv samt framtagande av nödvändiga utredningar.

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

Tidplan

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

Samråd: Q2 2023

Granskning: Q1 2024

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden/ Kommunfullmäktige: Q3 2024

Laga kraft: Q4 2024

Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanen förutsätter bildande av nya fastigheter inom planområdet, varpå prövning enligt fastighetsbildningslagen är aktuell i samband med planens genomförande (1970:988).

Upplåtelse av ledningsrätter genomförs genom förrättningar enligt ledningsrättslagen (1973:1144).

Nybildandet av gemensamhetsanläggning i samband med planens genomförande kommer att prövas enligt anläggningslagen (1973:1149).

Inom planområdet förekommer en allé som omfattas av det generella biotopskyddet. Eventuell dispens från biotopskyddet i samband med planens genomförande ska prövas enligt Miljöbalken (1998:808).

Uppllysningar

Inom planområdet råder utökad lovplikt för fällning av träd med en stamdiameter om 35 cm eller mer. Dessa träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör risk för människor eller bebyggelse.

Planeringsunderlag

Kommunala

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

- Planprogram för Jagbacken
- Grundkarta daterad 2021-10-07, reviderad 2023-04-14
- Översiktsplan för Nyköping 2040
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

Utredningar

Här refereras de utredningar som genomförts i samband med eller som har använts som underlag i planarbetet.

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

- Dagvattenutredning, Ramboll, datum 2023-03-30
- Trafikbullenutredning, ACAD-international AB, 2021-02-26, kartbilaga reviderad 2023-05-02
- Riskutredning farligt gods, Ramboll, datum 2023-03-28
- Landskapsanalys, Tyréns, 2021-04-23
- Naturvärdesinventering, Svensk Ekologikonsult, 2022-10-31
- Byggnadsinventering, Kalle Anderberg byggnadsantikvarie, 2022-12-19

Medverkande i planarbetet samt revidering

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av DNHT Förvaltning AB.

Detaljplanen har upprättats av Carlstedts Arkitekter AB och Ramboll i samarbete med planhandläggare från Nyköpings kommun.

Handläggare och tjänstepersoner hos Nyköpings kommun

Fanny Ramström, Stadsplanerare

Fredrik Gustafsson, Mark- och exploateringsingenjör

Tobias Ossmark, Arkitekturstrateg

Therese Lindgren, Stadsplanerare.

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse samt skapa förutsättningar för utveckling av bygdegård med tillhörande verksamheter och allmänna platser i form av gator, parkmark och naturmark med enskilt huvudmannaskap.

Syftet är vidare att säkerställa ett hänsynsfullt förhållningssätt till områdets naturliga kvaliteter genom att befintlig topografi och landskapsbild bevaras. Att utreda och säkerställa genomförbara lösningar för områdets dagvattenhantering och annan nödvändig infrastruktur inom allmän plats, såsom exempelvis gator och teknisk infrastruktur, med enskilt huvudmannaskap är också en del av syftet med denna detaljplan.

Genom att varsamt reglera utformning av planerad bebyggelse är ambitionen att uppnå en exploatering med tydlig struktur och enhetlig känsla.

Användning av mark och vatten

Under denna rubrik redovisas motiven till regleringarna i plankartan.

Allmän plats

PARK

Användningsbestämmelsen park möjliggör planens syfte genom att bibehålla gröna kvaliteter i området och bidrar till att området upplevs naturnära. Vidare syftar användningen till att säkerställa ett omhändertagande av dagvatten.

GATA

Användningsbestämmelsen gata möjliggör angöring till området, diken för dagvattenhantering och ytor för annan nödvändig infrastruktur.

Kvartersmark

B - Bostäder

Användningsbestämmelsen B möjliggör bostadsbebyggelse vilket är en del av detaljplanens syfte.

E - Tekniska anläggningar

Användningsbestämmelsen E möjliggör uppförande av tekniska anläggningar vars syfte är att försörja tillkommande bebyggelse med teknisk infrastruktur.

P - Parkering

Användningsbestämmelsen P möjliggör parkering som kan samnyttjas och ägas gemensamt av omkringliggande verksamheter och boende.

R₁ - Bygdegård

Användningsbestämmelsen R₁ möjliggör ny bygdegård vilket är en del av detaljplanens syfte.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

m₁ - Bullerskydd ska finnas med en höjd på 3 meter

Planbestämmelsen säkrar att föreslagna bostäder är lämplig ur trafikbullersynpunkt.

fördröjning₁ - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 85 m³ ska finnas

fördröjning₂ - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 640 m³ ska finnas

fördröjning₃ - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 125 m³ ska finnas

våtmark₁ - Anlagd våtmark med en yta av 700 m² ska finnas

Egenskapsbestämmelser om fördröjning och våtmark säkerställer att erforderliga volymer och areor för fördröjning och rening av dagvatten enligt dagvattenutredningens beräkningar anläggs.

Ändrad lovplikt

a₁ - Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets som överstiger 100 cm, mätt 1,3 meter ovan mark. Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

Syftet med denna bestämmelse är att på allmän plats säkerställa bevarandet av värdefull natur. Lagstöd för denna bestämmelse är 2 kap. 3§ 1 PBL om ändamålsenlig grönstruktur.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för allmän plats säkerställer vem som ansvarar för anläggning, underhåll och drift av allmänna platser inom planområdet. Motiv till att den allmänna platsen ska ha enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger inom en tätort där ansvaret för allmän plats traditionellt har legat på en vägförening. Genom att planlägga

den allmänna platsmarken inom planområdet med enskilt huvudmannaskap bibehålls en enhetlig förvaltning i Bergshammar.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ - Marken får endast förses med enklare byggnadsverk, så som skärmtak, vindskydd, läktare eller bodar med en lägsta golvnivå om +19,5 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen återfinns på del av område med användning R₁. Planbestämmelsen säkerställer att ingen bebyggelse som kan skadas i händelse av översvämning till följd av skyfall tillkommer på platsen. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL risken för olyckor, översvämning och erosion.

ö₂ - Marken får inte förses med byggnad

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark B i planområdets södra del mot Nyköpingsvägen där den säkerställer erforderligt säkerhetsavstånd till vägen. Den återfinns även inom område markerat med B i planområdets östra del för att säkerställa ett bebyggelsefritt område närmast den befintliga skogen på höjden.

ö₃ - Marken får endast förses med komplementbyggnad

Planbestämmelsen återfinns i detaljplanens norra del, i anslutning till påfart för motorvägen. Planbestämmelsen har två syften, dels för att säkerställa att ny bebyggelse inte placeras närmare E4:ans påfart än 30 meter ur ett säkerhetsperspektiv, dels för att bostäder ska hålla ett respektavstånd mot bygdegården för att undvika eventuella störningar vid evenemang. Lagstöd är 2 kap. 6a§ + 2 kap. 5§ 5 PBL risken för olyckor, översvämning och erosion samt 2 kap. 6a§ 1 om att bostäder ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Fastighetsstorlek

d₁ - Minsta fastighetsstorlek är 320 m²

Syftet med bestämmelse d₁ om minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att byggrätt och övriga tillhörande åtgärder ryms inom planerad fastighet i de fall sammanbyggda hus uppförs men varje bostad ägs separat. Lagstöd för denna bestämmelse hittas i 2 kap. 6§ 1 PBL om hänsyn till stads- och landskapsbild och kulturvärden på platsen.

d₂ - Minsta fastighetsstorlek är 800 m²

Syftet med bestämmelse d₂ om minsta fastighetsstorlek är att säkerställa att byggrätt och övriga tillhörande åtgärder ryms inom planerad fastighet samt att fastigheten blir tillräckligt stor för att möjliggöra att hänsyn till topografi och vegetation tas vid val av byggnadens placering. Denna planbestämmelse återfinns i de lägen där extra hänsyn måste tas till befintlig topografi och vegetation (2 kap. 6§ 1 PBL).

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 4 meter

Syftet med bestämmelse h_1 om högsta nockhöjd är att begränsa höjd på möjliga byggnadsverk inom delar av ytan med användningen R_1 .

h_2 - Högsta nockhöjd är 8.5 meter

Syftet med bestämmelse h_2 om högsta nockhöjd är att begränsa höjd på huvudbyggnader inom delar av ytan med användningen B. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6§ 1 PBL).

h_3 - Högsta nockhöjd är 6.5 meter

Syftet med bestämmelse h_3 om högsta nockhöjd är att begränsa höjd på huvudbyggnader inom delar av ytan med användningen B. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6§ 1 PBL).

h_4 - Högsta nockhöjd är 6 meter. Utöver högsta nockhöjd får suterrängvåning finnas alternativt grundläggning på pelare om högst 3 meter.

Syftet med bestämmelse h_4 om högsta nockhöjd är att begränsa höjd på huvudbyggnader inom de delar av ytan med användningen B där terrängen är sluttande och som därmed kan bebyggas med suterränghus eller pelarhus. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6§ 1 PBL).

Markens anordnande och vegetation

Egenskapsbestämmelse som rör markens vegetation syftar till att säkerställa ett hänsynsfullt förhållningssätt till områdets naturliga kvaliteter genom att befintlig topografi och landskapsbild bevaras, i enlighet med detaljplanens syfte.

n - Markens höjd får inte ändras

Bestämmelse n syftar till att bibehålla markens befintliga höjd och därmed funktionen som lågpunkt i området. Bestämmelsen återfinns i planområdets norra del inom område som riskerar att översvämmas i händelse av skyfall.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g - Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Bestämmelsen säkrar möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för allmännyttig dagvattenledning, skyfallsåtgärd, översvämningsbar yta samt angöringsgata på kvartersmark. Bestämmelsen återfinns inom kvartersmark P (Parkering) och B (Bostäder).

Placering

p - Bebyggelse ska placeras med ett avstånd på 2 till 5 meter från gata

Planbestämmelsen reglerar bostadsbebyggelsen i anslutning till entrégatan och syftar till att skapa ett tydligt avgränsat gaturum med trädgårdsstadskaraktär. Genom att placera bebyggelsen nära gatan fredas naturen längre in på respektive bostadstomt vilket går i linje med detaljplanens syfte. Lagstöd är 2 kap. 3§ första stycket PBL en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Skydd mot störningar

m_2 - Marken ska kunna översvämmas

Planbestämmelsen återfinns på del av områdena markerade med användning R₁ och B samt inom hela kvartersmark P. Planbestämmelsen säkerställer att marken får översvämmas. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL risken för olyckor, översvämning och erosion.

Stängsel, utfart och annan utgång

In- och utfart får inte finnas

Denna egenskapsbestämmelse är markerad med ringlinje i plankartan och säkrar att ingen in- och utfart från privata fastigheter ut mot allmän plats anordnas på olämpligt sätt, exempelvis i skarp kurva med skydd sikt eller mot annan riktning än planerad angöringsgata.

j - In- och utfart får ej anordnas mot Nyköpingsvägen (väg 800)

Syftet med denna planbestämmelse är att säkerställa att ingen in- och utfart anordnas mot Nyköpingsvägen, vilket är viktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Utförning

f - Endast sammanbyggda hus. Högst fyra bostäder får sammanbyggas.

Denna planbestämmelse återfinns inom kvartersmark B i de lägen där topografin och terrängen lämpar sig för sammanbyggd bostadsbebyggelse. Syftet med bestämmelsen är att inom området uppnå en blandning avseende byggnadstyper och exploateringsgrad. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utförande

b₁ - Lägsta schaktningsnivå är 19 meter över nollplanet.

Bestämmelse syftar till att säkerställa att markens höjd inte förändras på ett sätt så att översvämningsrisk uppstår inom det aktuella området. Bestämmelsen återfinns i planområdets norra del inom område som idag inte riskerar att översvämmas i händelse av skyfall. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL risken för olyckor, översvämning och erosion.

b₂ - Minst 60 % av marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelse syftar till att säkerställa att marken utformas efter rekommendationer från framtagna dagvattenutredning. Utredningen rekommenderar att fördröjnings- och reningsåtgärder anläggs, denna bestämmelse är en del av att säkerställa en hållbar dagvattenhantering. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL risken för olyckor, översvämning och erosion.

b₃ - Grundläggning ska ske på plintar eller pelare.

Planbestämmelsen återfinns på del av område med användning R₁. Planbestämmelsen säkerställer att bebyggelse uppförs grundläggs på ett översvämningssäkert sätt. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL risken för olyckor, översvämning och erosion.

b₄ - Marken ska vara tillgänglig som skyfallsväg och höjdsättning ska anpassas till detta. Inga hinder får uppföras.

Bestämmelse syftar till att säkerställa att stråk för ytlig avrinning av vatten från högre belägna fastigheter i händelse av skyfall anordnas. Motivet till detta är att skydda lägre belägen bebyggelse från översvämning. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL risken för olyckor, översvämning och erosion.

b₅ - lägsta grundläggningsnivå är +19,5 meter över angivet nollplan

Bestämmelse syftar till att säkerställa att planerad bebyggelse grundläggs på en nivå där översvämningensrisk inte föreligger. Bestämmelsen återfinns i planområdets norra del med byggrätt för ny bygdegård. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL risken för olyckor, översvämning och erosion.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvm per bostad för rad- och parhus. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvm per bostad uppföras.

Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea för radhus och därigenom säkerställa att fastigheterna för radhusbebyggelse rymmer nödvändiga funktioner. Bestämmelsen återfinns längs områdets entrégata samt i övriga lägen radhus och parhus bedömts lämpligt och syftar till att uppnå en högre täthet i fallet där sammanbyggda hus uppförs. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

e₂ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 100 kvm per fastighet för friliggande hus. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 50 kvm per fastighet uppföras.

Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea för friliggande bostadsbebyggelse och därmed säkerställa ett hänsynsfullt förhållningssätt till områdets naturliga kvaliteter och värdebärande karaktärsdrag i landskapet. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

e₃ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 130 kvm per fastighet för friliggande hus och pelarhus i en våning. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 50 kvm per fastighet uppföras.

Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra en något större byggnadsarea för friliggande bostadsbebyggelse och pelarhus om de uppförs i ett plan. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

e₄ - Största byggnadsarea är 80 m²

Bestämmelsen återfinns i planområdets norra del närmast motorvägspåfart och inom område för byggrätt för komplementbyggnad eller annat enklare byggnadsverk. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnation inom område med risk för översvämning i händelse av skyfall. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL - risken för olyckor, översvämning och erosion.

e₅ - Största byggnadsarea är 320 m²

Bestämmelsen återfinns i planområdets norra del med byggrätt för ny bygdegård. Syftet med bestämmelsen är att uppnå bevarande av befintlig topografi och vegetation genom att begränsa byggnadsarea. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL - intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till natur- och kulturvärden.

e₆ - Största byggnadsarea för altan/terrass/balkong är 25 kvm per fastighet.

Bestämmelsen återfinns inom de delar av planområdet där terrängen är sluttande och som därmed lämpar sig för pelarhus eller suterränghus. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra att terrass uppförs utöver den angivna byggrätten för huvudbyggnad. Anledningen till att detta möjliggörs i vissa lägen är att dessa bostäder kommer att ha en tomt med kraftigt sluttande terräng. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL - intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till natur- och kulturvärden.

Villkor för startbesked

a₂ - Startbesked får inte ges för huvudbyggnad med bostadsändamål förrän bullersskydd har uppförts.

Planbestämmelsen säkrar att placering av föreslagna bostäder i norra delen av planområdet är lämplig ur trafikbullersynpunkt. Lagstöd är 2 kap. 6a§ 1 om att bostäder ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjd på komplementbyggnader inom planområdet. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6§ 1 PBL).

Markens anordnande och vegetation

Tomtmark under och runt byggnad ska lämnas som naturmark. Tallar, övrig vegetation och hållmark ska behållas i möjligaste mån.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att hänsyn tas till befintlig topografi och vegetation och gäller för hela planområdet. Trädsilhuetten är ett karaktärsskapande landskapselement och den tillsammans med övrig vegetation bidrar till platsens identitet, vilket kommunen vill bevara så långt som möjligt. Lagstöd är 2 kap.6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Markens höjd får inte ändras mer än 1 meter i förhållande till grundkartan.

Bestämmelsen syftar till att bibehålla markens befintliga höjder och därmed undvika omfattande schakt- och fyllnadsarbeten. Att bibehålla markens höjder är ett sätt att säkerställa hänsyn till befintlig topografi och vegetation.

Placering

Friliggande villor ska placeras maximalt 5 meter från fastighetsgräns mot gata, där så är möjligt utifrån topografin. Garage och carport får inte placeras närmare än 5 meter från fastighetsgräns mot gata.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa hänsyn till befintlig vegetation och gäller för hela planområdet. Genom denna bestämmelse minimeras nödvändigt ingrepp i markvegetation då bebyggelsen, om inte topografin kräver undantag, ska placeras nära gaturummet. Lagstöd är 2 kap.6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Bebyggelse ska placeras med hänsyn till befintlig terräng och vegetation.

Planbestämmelsen är generell för hela planområdet och syftar till att ny bebyggelse uppförs med ett hänsynsfullt förhållningssätt till områdets naturliga kvaliteter. Detta är viktigt för att bevara viktiga värdebärande karaktärsdrag i landskapet och upplevelsen av området. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Takvinkel

Minsta takvinkel är 20 grader

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa ett enhetligt uttryck med sadeltak eller annat brutet tak. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utformning

Fasader för huvudbyggnad och komplementbyggnad ska utföras i jordnära kulörer. Fasader får ej utföras i vit kulör eller kulör nära vit.

Planbestämmelsen är generell för planområdet och syftar till att gestaltning av bebyggelse ska ta hänsyn till den aktuella platsen. Genom att reglera att bebyggelse uppförs i jordnära kulörer vill kommunen uppnå ett enhetligt uttryck där bebyggelsen smälter in i, och tar hänsyn till landskapet. Planbestämmelsen bidrar till att tillkommande bebyggelse skapar en sammanhållen årsring vilket bedöms bidra till stadsbildsmässig helhet. Vit kulör på fasad bedöms bli för framträdande i landskapet, varpå viktiga värdebärande karaktärsdrag i landskapet kan bli svårare att utläsa. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt 2 k. 3§ en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Tak ska utformas som sadeltak, mansardtak eller med annan bruten takform. Tak ska utformas med enhetlig färgsättning i dova jordnära kulörer.

Planbestämmelsen gäller för hela området och syftar till att skapa ett enhetligt uttryck och att ny bebyggelse ska ta hänsyn till platsen. Planbestämmelsen bidrar till att tillkommande bebyggelse skapar en sammanhållen årsring vilket bedöms bidra till stadsbildsmässig helhet. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt 2 kap.3§ en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Utförande

Grundkonstruktion för nya byggnader ska anpassas till befintlig terräng, vilket innebär att större nivåskillnader ska tas upp med pelare, plintar eller suterrängplan.

Bestämmelsen syftar till att bevara landskapets övergripande struktur och att ny bebyggelse landar väl i landskapet. Planbestämmelsen undviker schaktning och större ingrepp i marken. Föreslagen grundkonstruktion bedöms ta hänsyn till topografi och vegetation vilket bedöms gå i linje med detaljplanens syfte. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Källare får inte finnas

Generell planbestämmelse för hela området. Planbestämmelsen motiveras genom att säkerställa att grundvattennivåerna inte riskerar att sänkas lokalt. Lagstöd 2 kap. 3§ 1. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av tallar med en omkrets som överstiger 100 centimeter, mätt 1.3 meter över mark. Tallar får endast fällas om de är sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

Denna planbestämmelse är generell för all kvartersmark och syftar till att säkerställa bevarandet av värdefull natur och karaktäristisk landskapsbild. Planbestämmelsen syftar som en del av detta till att bevara den karaktärsskapande trädsilhuetten som bidrar till platsens identitet, vilken kommunen vill bevara så långt som det är möjligt. Lagstöd för denna bestämmelse är 2 kap. 3§ 1 PBL om ändamålsenlig grönstruktur samt 2 kap. 6§ PBL stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader (10 år) och börjar gälla fr.o.m. tidigast 2024.

Genomförandetiden för detaljplanen har satts till 10 år från och med det datum då detaljplanen får laga kraft.