

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Jagbacken 3:1 m.fl.

Samt del av fastigheterna Bergshammars-Ekeby 6:59,
Bergshammars-Ekeby 6:4 och Vida 1:1, Bergshammar



Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningshandling

Upprättad 2024-12-13
Reviderad 2025-01-31

Innehåll

| | |
|--|----|
| NYKÖPINGS KOMMUN | 1 |
| Detaljplan för Jagbacken 3:1 m.fl. | 1 |
| Sammanfattning..... | 4 |
| Läge..... | 4 |
| Nuvarande användning | 4 |
| Markägarförhållanden..... | 5 |
| Vision..... | 5 |
| Detaljplanens syfte | 5 |
| Detaljplanens huvuddrag | 6 |
| Allmän plats..... | 6 |
| Kvartersmark | 8 |
| Genomförandetid | 13 |
| Planeringsförutsättningar | 13 |
| Kommunala styrdokument och beslut | 13 |
| Riksintressen..... | 15 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken | 16 |
| Miljökvalitetsnormer..... | 16 |
| Strandskydd..... | 17 |
| Nulägesbeskrivning av platsen | 18 |
| Natur och grönstruktur..... | 18 |
| Markförhållanden och geoteknik..... | 22 |
| Bebyggelse..... | 22 |
| Trafik..... | 23 |
| Kulturmiljö | 24 |
| Sociala aspekter och användning | 26 |
| Dagvatten och hydrogeologi | 27 |
| Hälsa och säkerhet..... | 30 |
| Teknik..... | 32 |
| Konsekvenser av planens genomförande | 33 |
| Fastigheter och rättigheter | 33 |
| Natur..... | 33 |

| | |
|--|----|
| Friluftsliv..... | 38 |
| Miljö..... | 38 |
| Miljö kvalitetsnormer..... | 42 |
| Hälsa och säkerhet..... | 43 |
| Sociala aspekter..... | 46 |
| Riksintressen..... | 47 |
| Kulturmiljö | 47 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken | 47 |
| Trafik..... | 47 |
| Genomförandefrågor..... | 49 |
| Huvudmannaskap och gemensamhetsanläggning..... | 49 |
| Namnsättning..... | 50 |
| Etappindelning | 50 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 51 |
| Tekniska frågor..... | 52 |
| Ekonomiska frågor..... | 53 |
| Organisatoriska frågor | 54 |
| Prövning enligt annan lagstiftning..... | 55 |
| Upplysningar | 55 |
| Planeringsunderlag | 55 |
| Kommunala | 55 |
| Utredningar | 56 |
| Medverkande i planarbetet samt revidering..... | 56 |
| Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar..... | 57 |
| Användning av mark och vatten | 57 |
| Egenskapsbestämmelser för all allmän plats | 58 |
| Egenskapsbestämmelser för allmän plats | 58 |
| Sekundära egenskapsbestämmelser för allmän plats..... | 59 |
| Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark..... | 59 |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark..... | 62 |
| Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark | 69 |
| Genomförandetid | 69 |

Sammanfattning

Planområdet Jagbacken, ligger i norra Bergshammar i Nyköpings kommun. Området utgörs främst av mark som tidigare nyttjats för skogsbruk, mindre delar har även nyttjats för bete och jordbruk. Planområdet angränsar i norr till påfart 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 att den nya bebyggelsen underordnar sig landskapsbilden och befintlig skogssilhuett, har ett karaktäristiskt förhållningssätt till natur, utblickar och siktlinjer samt genom att bebyggelsen gestaltas enhetligt. Barnperspektivet ska prioriteras vid planering och utformning.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, i enlighet med de lagar, förordningar, föreskrifter och allmänna råd som var gällande vid starten för planarbetet, 2020-08-25. Plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2020:76, SFS 1998:905), miljöbalken (MB 1998:808), plan- och byggförordningen (PBF 2011:338), boverkets föreskrifter och allmänna råd (BFS 2020:5, BFS 2014:5, BFS 2011:6).

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

Marken inom planområdet består av mark tillhörande fem olika fastigheter. Fastigheterna som ingår i planområdet ägs idag av följande fastighetsägare: Bergshammars-Ekeby 6:59 och Bergshammars-Ekeby 6:4 ägs av Bergshammars bygdegårdsförening. Fastigheten Jagbacken 3:1 är i privat ägo och Vida 1:1 och Bergshammars-Ekeby 6:7 ägs av kommunen.

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 Bergshammar. 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 besökstata 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/besökstata 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.
- Att 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 och parkmark.

Syftet är vidare att säkerställa ett hänsynsfullt förhållningssätt till områdets naturliga kvaliteter. Detta uppnås genom att befintlig topografi, särskilt värdefulla träd och landskapsbild bevaras och att rekreativomöjligheter även fortsatt möjliggörs.

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



Figur 1. Illustrationsplan över föreslagen utveckling inom planområdet. Röd streckad linje markerar plangräns. Planen illustrerar maximalt tillåten byggrätt för huvudbyggnader, bebyggelsens placering är endast ett exempel.

Detaljplanens huvuddrag

Jagbacken planeras att byggas ut i etapper varav den aktuella planen är etapp 1.

Allmän plats

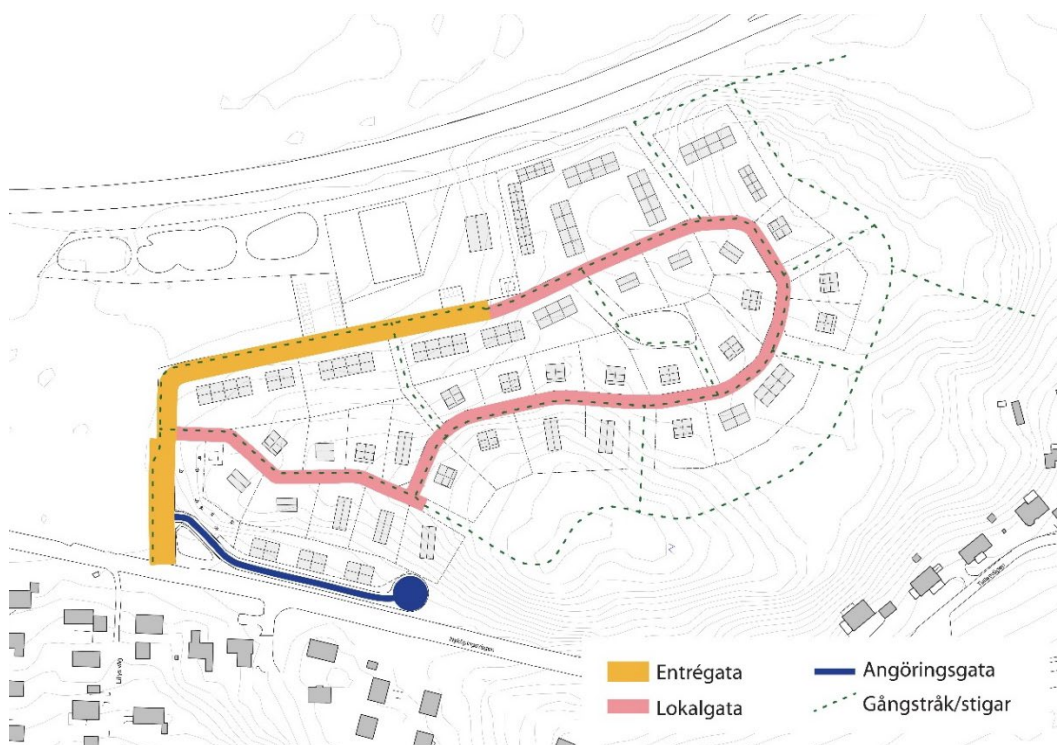
Planområdet omfattar allmän plats för GATA och PARK. Allmän plats inom planområdet kommer att ha enskilt huvudmannskap och syftar till att säkerställa gemensamt behov av infrastruktur och tekniska anläggningar.

Gator

Detaljplanen möjliggör för ny gata inom planområdet. Gatan syftar till att försörja den tillkommande bebyggelsen i området med trafik och ansluts med en 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 är som bredast (ca 17 meter) vid entrégatan in till planområdet, där befintlig trädallé bevaras. Entrégatans fortsättning smalnar av (och blir ca 13 meter), för att inne i området vara som smalast (ca 10 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. Den syftar till att koppla an till tänkt fortsatt bebyggelseutveckling i öster, etapp 2.



Figur 2. Illustration över planområdets olika trafikslag; gatuprinciper, kopplingar och stråk.

Parkmark

Inom planområdet planläggs områden för allmän funktion/vistelse med användningen PARK. Motivet till detta är att möjliggöra att detaljplanens syfte och vision om hänsynsfullt förhållningssätt till områdets naturliga kvaliteter blir verklighet, att rekreativsmöjligheter fortsatt möjliggörs samt för att hantera dagvatten. 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 och rening 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 och 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 tre gemensamhetsanläggningar, två för dagvattenledning samt en för angöring och vattentjänster.

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 hus i form av radhus/parhus 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 på platser med goda förutsättningar i form av flack terräng och natur som är mindre känslig för exploatering samt där det är viktigt ur bullersynpunkt. 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 och föreningsverksamhet.

Verksamheten som bygdegården driver kan stundvis vara besöksintensiv, och har krav på tillgänglighet, vilket innebär att ny placering av verksamheten behöver erbjuda goda angöringsmöjligheter. 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 denna placering är att det där inte

föreligger risk för översvämning, vilket det gör inom större delen av det övriga området som planeras för bygdegård. 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. Även andra verksamheter inom senare planerade detaljplaneetapper inom planprogramområdet skulle kunna nyttja denna planerade parkeringsyta.

Teknisk anläggning

Inom planområdet planeras för två transformatorstationer inom kvartersmark med användningen E₁ - Transformatorstation. Syftet med transformatorstationerna 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 kan även innehålla bostäder för personer med särskilda behov.

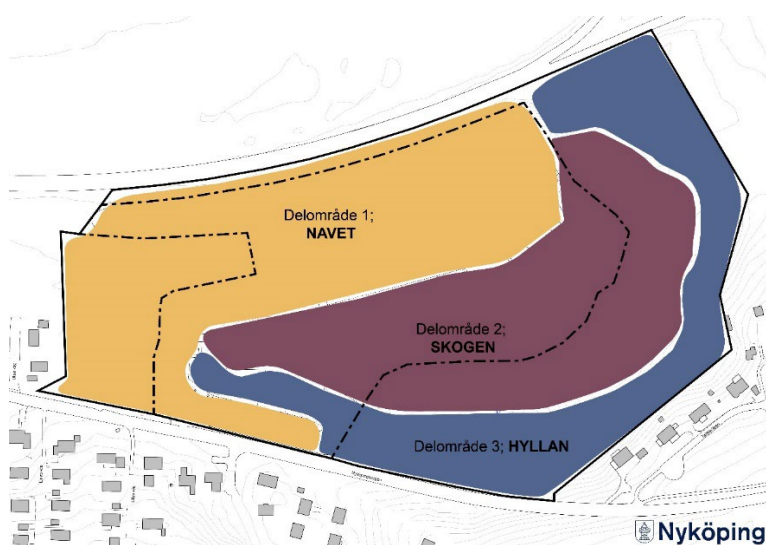
För att bibehålla så mycket som möjligt av natur- och kulturvärdena på platsen är placering och utformning av såväl bebyggelse som gator och övrig infrastruktur i Jagbacken av stor vikt. Områdets bebyggelse bör placeras på ett sådant sätt att den innebär minsta möjliga åverkan på befintlig topografi 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 kvartersmark. Dessa bestämmelser handlar exempelvis om att bebyggelse ska placeras med hänsyn till befintlig terräng och vegetation, att möjligheterna för ändringar av markhöjd regleras, samt utökad lovplikt för att främja bevarandet av tallar.

Bestämmelser om minsta tillåtna fastighetsstorlekar återfinns på plankartan inom områden där sammanbyggda hus och fristående villor är tänkt att uppföras. Begränsningarna om minsta fastighetsstorlek varierar för att styra

exploateringsgraden så att mindre fastigheter, och därmed tätare bebyggelse, uppförs inom delar av planområdet som lämpar sig för det. Bestämmelsen säkerställer att fastigheter blir tillräckligt stora så att hänsyn och anpassning till topografi, vegetation och befintliga naturvärden är möjlig samt att exploateringsgraden blir lämplig för platsen.

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 landskapsbilden 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 landskapsbilden 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 streckad 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.



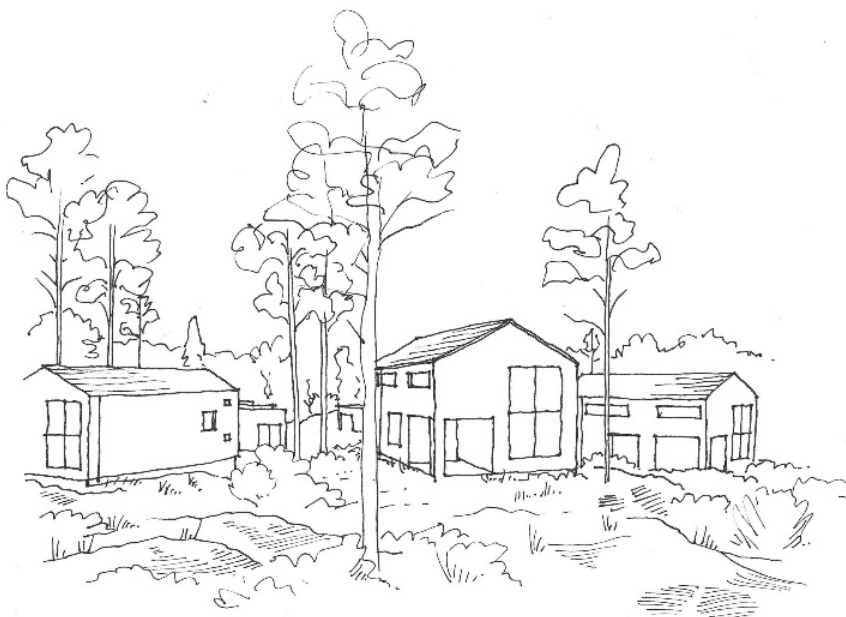
Figur 4. Bild som visar ett möjligt förslag på karaktärstypisk villabebyggelse placerad nära gaturummet, inom delområde Navet.

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 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 ingrepp 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, placering samt ändrad lovplikt. Dessa reglerar att hänsyn ska tas till tallar, markens höjder och befintlig vegetation.



Figur 5. Referensexempel för villabebyggelse inom Skogen placerad med hänsyn till träd och terräng, inspiration hämtat från Svärdsklöva 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 vinner laga kraft.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

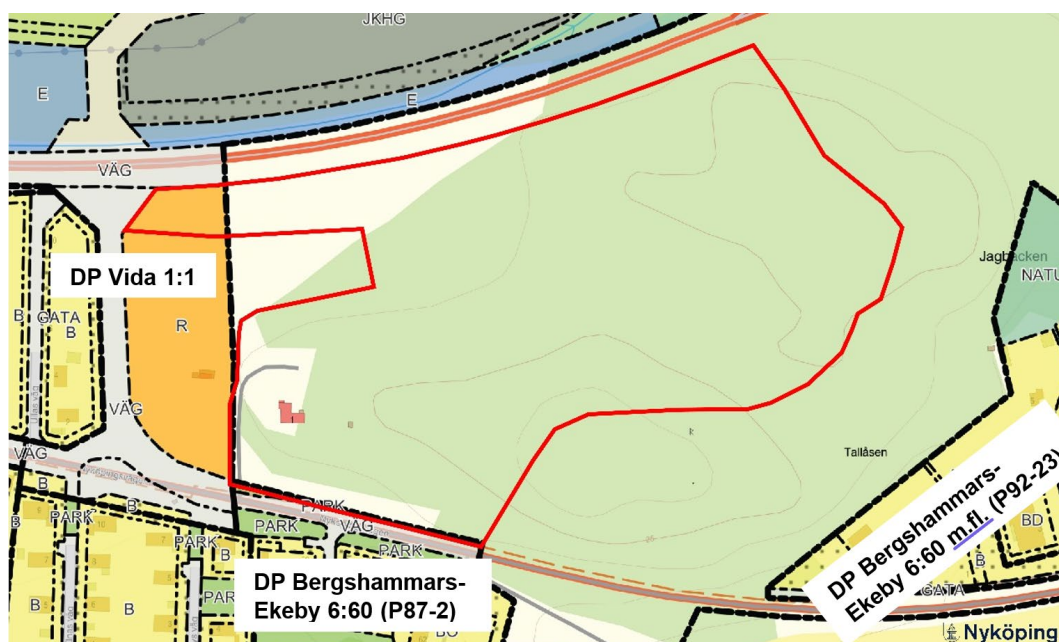
Följande ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut ligger till grund för detaljplanearbetet:

Detaljplan

Aktuellt område är i huvudsak inte planlagt. Del av planområdet, som planläggs för dagvattendamm i nordväst, samt en mindre markremsa intill föreslagen lokalgata i planområdets västra del ingår i gällande detaljplan för Vida 1:1 och listas nedan. 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.



Figur 7. Planmosaik med planområdet ungefärligt markerat med röd linje.

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 kvaliteter 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 exploateringens 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 riksintressena Kiladalen och Arnö- Stora och Lilla Kungsladugården. Utöver dessa två finns även ett Natura 2000-område, Kilaån-Vretnån samt riksintresse för kommunikationer väg, E4. Riksintressena beskrivs närmare i styckena nedan.

Följande kategorier av riksintressen utanför planområdet berörs:

- Naturvård
- Kulturmiljövård
- Skyddade vattendrag
- Natura 2000
- Kommunikationer väg

Riksintresse för kulturmiljövård, Kiladalen (D55)

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.

Riksintresse för kulturmiljövård, 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 togs fram 2021, då de tidigare två områdena Kilaån och Vretnaån slagits ihop till ett gemensamt 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.

Riksintresse kommunikationer väg

Planområdet gränsar i norr till väg E4, inklusive på- och avfartsramper, vilka ingår i riksintresse kommunikationer väg. Vägen ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt och är av särskild nationell betydelse. E4 ingår även i det av EU utpekade transportvägnätet TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse.

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

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

Luft

Enligt kommunens modellberäkningar, objektiv skattning och mätningar överskrider 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 är att uppnå god ekologisk status år 2033 och god kemisk ytvattenstatus. Undantaget från miljö kvalitetsnormerna är

bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen till detta är att nämnda ämnen inte är tekniskt möjliga att avlägsna, men dess status får inte 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 tidigare nämnda undantagsämnen (bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar). 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.

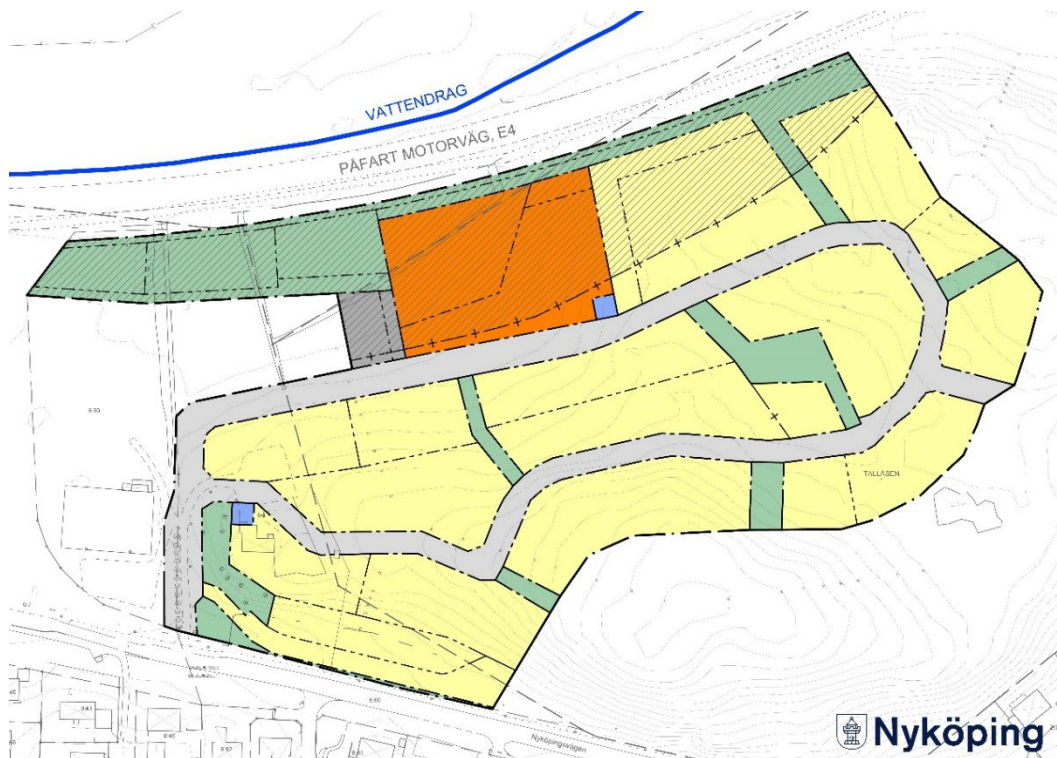
Strandskydd

Norr om planområdet finns ett vattendrag som enligt äldre topografiska kartor har ett naturligt ursprung och i och med det omfattas av generellt strandskydd.

Detaljplanens genomförande förutsätter möjligheten att kunna upphäva del av strandskyddet för vattendraget, vilket regleras i plankartan för det aktuella området.

För att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan krävs att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken och att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses väger tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet med stöd av punkt 2 i miljöbalken, 7 kap 18 c § då planområdet genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Planområdet ligger söder om påfarten till motorvägen (E4) medan aktuellt vattendrag ligger norr om vägen. Kommunens bedömning är således att planområdet ligger väl avskilt från strandlinjen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka eller förändra strandområdet. Möjligheten till rörelse längs med vattendraget påverkas inte. Inte heller påverkas växt- och djurlivet i eller i anslutning till densamma.



Figur 8. Skraffering visar strandskyddat område som upphävs inom planområdet.

Nulägesbeskrivning av platsen

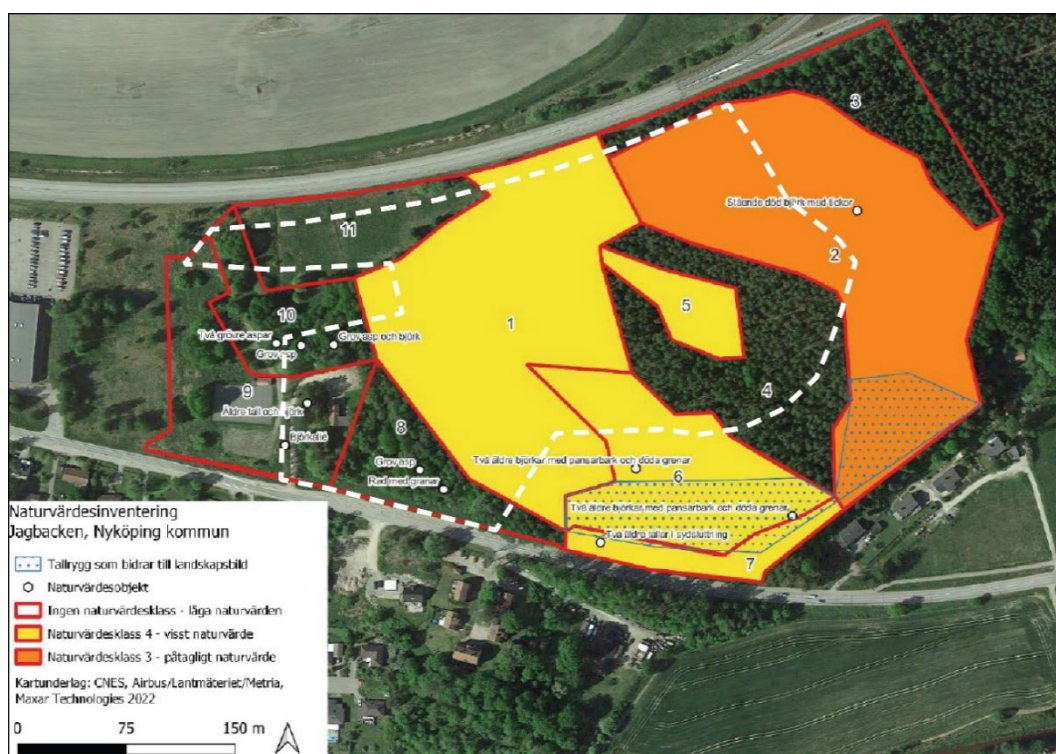
Natur och grönstruktur

Området är till största delen beklätt med tallrik skog, som skiftar i täthet med inslag av gran. Runt den befintliga 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 sydsluttning, här är naturen blockrik med stora inslag av lövträd.

Planområdet, som främst består av skogsmark, utgör en del av en spridningskorridor tillsammans med omgivande skogsmark. Det går att utläsa från en flygbild över området. Spridningskorridoren finns inte dokumenterad i någon inventering/utredning men bedömningen av kommunens ekologer är att planområdet utgör en del av spridningskorridoren. Spridningskorridoren är redan idag fragmenterad. Sambandet söderut är svagt utifrån ett skogligt samband där åkermark och bilväg utgör barriärer. Den största barriären finns dock nordöst om planområdet och utgörs av väg E4 med anslutande på- och avfart. Funktionen som spridningskorridor är begränsad.

Svensk Ekologikonsult AB har på uppdrag av DNHT förvaltning AB genomfört en naturvärdesinventering (2022-11-08) i samband med planarbetet. Inventeringsområdet omfattar del av fastigheterna Jagbacken 3:1, Vida 1:1 och Bergshammars-Ekeby 6:7 samt hela fastigheterna Bergshammars Ekeby 6:4 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 hällar, 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 9. 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 höjdråk 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 landskapsbilden. 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 pekas ut som viktiga värdebärare. 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 topografin, så att stödmurar och andra mer omfattande markingrepp 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 i mindre delområden av olika karaktär med sina specifika riktlinjer för utveckling, vilka 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 tomternas 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 10. Identifierade värden från genomförd landskapsanalys (Tyréns, 2021).

Allé

Längs med den befintliga infarten till bygdegården finns idag en ensidig allé som omfattas av det generella biotopskyddet i 7 kap. 11 § MB (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 Lillys 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

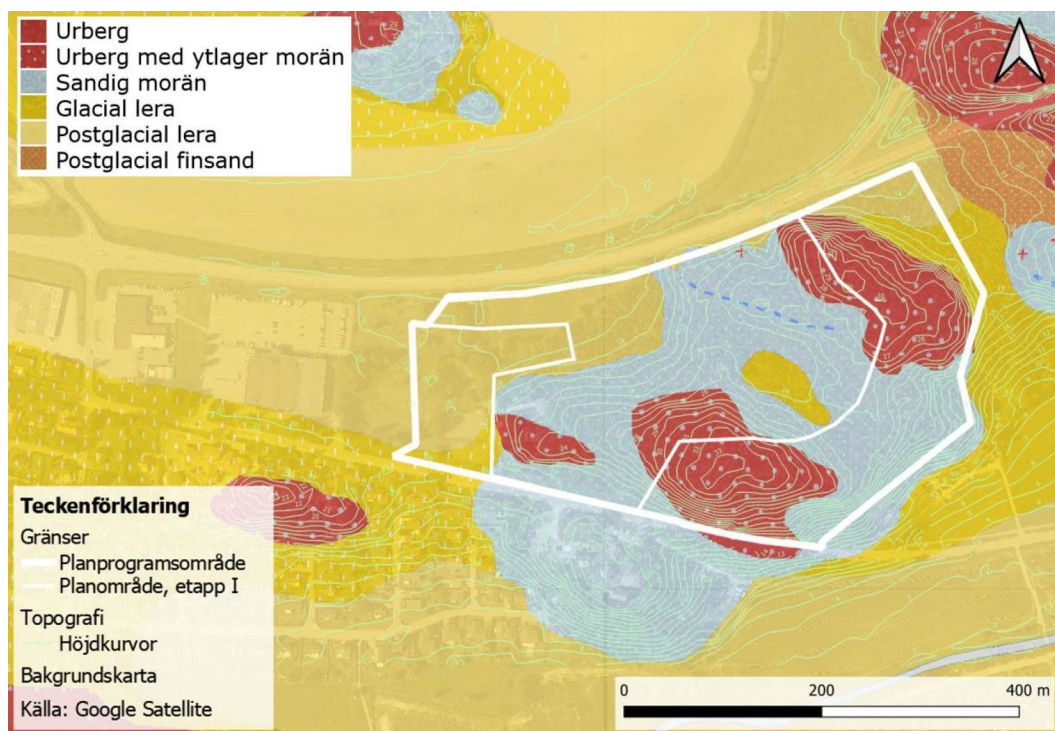
att åka utför i Ryssbergsbacken. Ryssbergen är ett kommunalt naturreservat som förvaltas av Nyköpings kommun.

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.

Planområdet är utpekad som högriskområde (mindre frekvent) för radon. Det innebär att en radonsäker grundläggning ska väljas, om provtagning inte visar att det inte är nödvändigt. Detta säkerställs i samband med bygglov.

Stabiliteten för omgivande markområden med lösare jordarter skall beaktas vid ingrepp såsom sprängning, schaktning eller infiltration. Geoteknisk fältundersökning samt stabilitetsberäkning har utförts inför detaljplanens granskningsskede, mer information om detta finns under "Erosion, skred och ras" i kapitlet om konsekvenser av planens genomförande (WSP, 2024).



Figur 11. Jordartskarta över aktuellt område (SGU, februari 2023) med område för planprogram (yttre bred linje) samt ungefärlig aktuell detaljplanegräns (tunn linje).

Bebyggelse

Historik

Området Jagbacken utgörs av en skogbevädd ås med varierande höjder. Områdets namn Jagbacken härstammar från tiden då området förvaltades av skogsstaten och utgjorde kungliga jaktmarker. Lansspråktagandet av området runt Jagbacken sträcker sig långt bakåt i historien, medan de större nyare inträngen 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 på bygdegårdens grusplan, framför allt 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 varannan timme. Närmaste busshållplats är Bergshammar skola cirka 200 meter från planområdet vid Nyköpingsvägen. 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, vilket kan studeras vidare i den kommande processen.

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 söderslutningar i omgivningen. Det öppna odlingslandskapet ger fria vyer och synliggör skogsryggen ovanpå 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 är att dokumentera byggnaden och dess närmiljö, samt undersöka om några rester av den ursprungliga sockenstugan går att spåra i den befintliga byggnaden.



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

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.

Fornlämning

Inom arbete med planprogram för Jagbacken genomfördes en arkeologisk utredning av Sörmlands Arkeologi AB (2021). Utgångspunkten för utredningen var platsens topografi och södersluttning, vilket historiskt är platser som utgjort 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 (se Figur 13 och Figur 14). Utöver redan känd fornlämning klassades objekt 5 (L2021:2208) som fornlämning. Denna

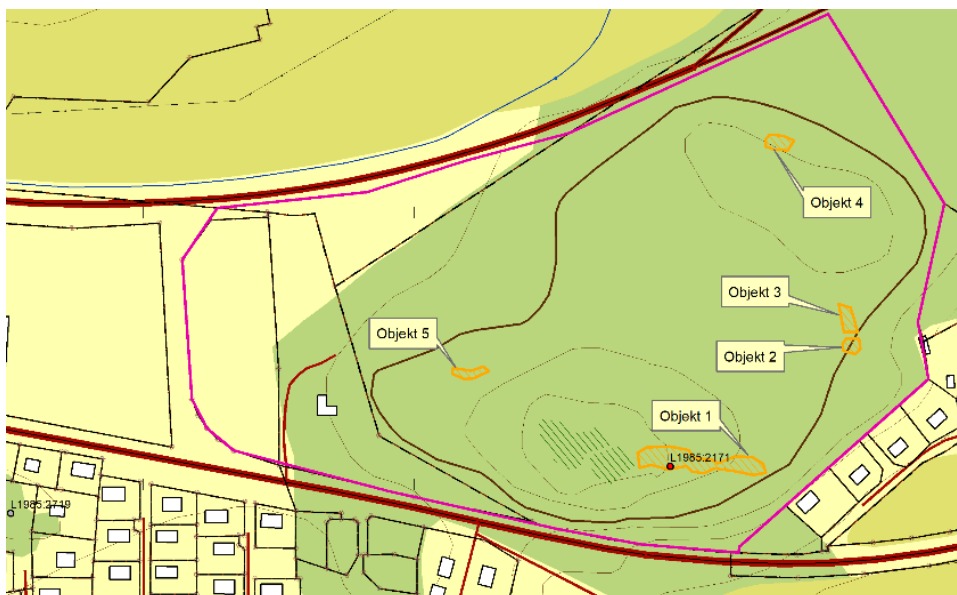
bestod av en boplatzlämning övrig, i form av en härd. Den var cirka 1x1 meter stor, cirka 0,15 meter djup och innehöll både rundade och skörbrända stenar samt rikligt med kol. Anläggningen undersöktes i sin helhet i samband med utredningen och daterades till 249-407 e.Kr. Fornlämningen är undersökt och borttagen. Undersökningen påvisade att inget av antikvariskt intresse inom objekt 1-4 framkom.

Känd fornlämning (L1985:2171) ligger mer än 30 meter från planområdet.

Om ytterligare fynd görs under exploateringsfasen vid grävning och schaktning ska detta anmälas enligt kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap. 5 §.



Figur 13. Känd fornlämning i form av mittblocksgrav (L1985:2171), fotot är taget från öster. (Foto: Patrik Gustafsson Gillbrand, Sörmlands Arkeologi AB, 2021)



Figur 14. Utdrag ur fastighetskartan med utredningsområdet (planprogramsområdet), objekt samt fornlämning (KMR) markerade. (Sörmlands Arkeologi AB, 2021)

Sociala aspekter och användning

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

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 den befintliga bygdegården samt dess grillplats och vindskydd som ligger i direkt anslutning till planområdet.

I Bergshammar finns två lekplatser, en mindre vid Lillys 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.

Hydrogeologi

Grundvattenmätningar har utförts inom planområdet. Grundvattentrycknivån inom delområde 1 bedöms ligga omkring +17, vilket i mest låglänta delar sammanfaller med markytan, och stiger sedan upp mot de högre marknivåerna i delområde 2. I slänten söder om delområde 1 har påträffats grundvatten strax ovan +18 vilket motsvarar ungefär 2 meter under markytan. Inom delområde 2 finns en svacka där stillastående vatten misstänks ha påträffats vid ca +23, vilket motsvarar ca 0,3 meter under markytan. I södra delen av delområde 2 har grundvattennivån påträffats strax över +15 vilket motsvarar ca 3 meter under markytan. Grundvattennivåerna varierar med årstid och nederbördsförhållanden.

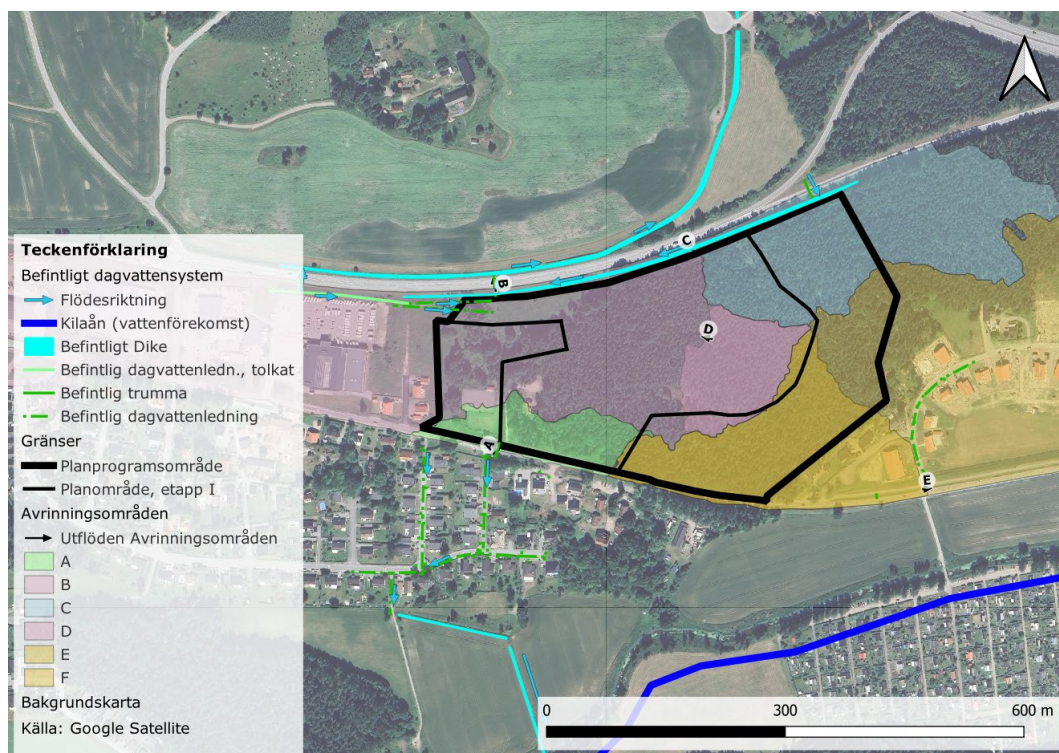
Genomsläppligheten i området bedöms vara medelhög i de områden där marken består av sandig morän och urberg med ytlager av sandig morän. Där marken består av lera bedöms genomsläppligheten vara låg (se Figur 11 och Figur 15). Infiltration av dagvatten lämpar sig bäst inom områden med medelhög/hög genomsläpplighet.



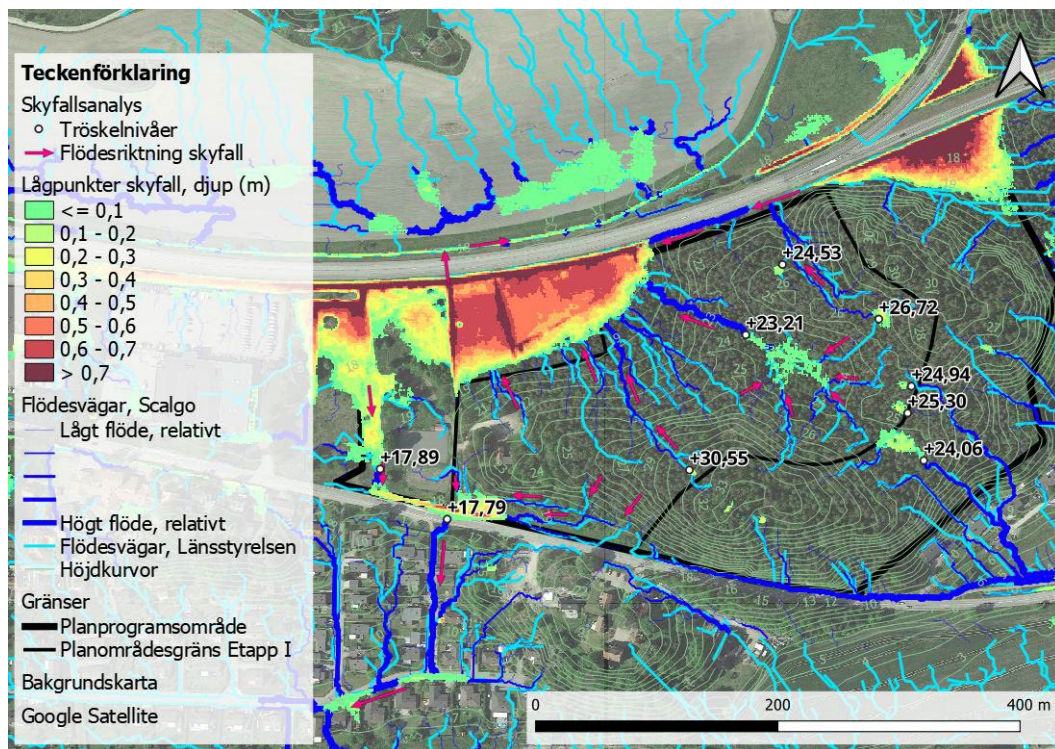
Figur 15. Plan över delområden från PM Geoteknik (WSP, 2024).

Avvattning

Befintlig avvattning av planområdet sker till största del via infiltration till grundvattnet och mindre bäckar, samt trummor under vägar. Kulvertarna har en kapacitet som kan omhänderta Trafikverkets dimensionerande flöde för naturmark. När regnmängden ökar stiger vattennivåerna uppströms kulvertarna och rinner över åt andra håll dit topografin tillåter (söderut).



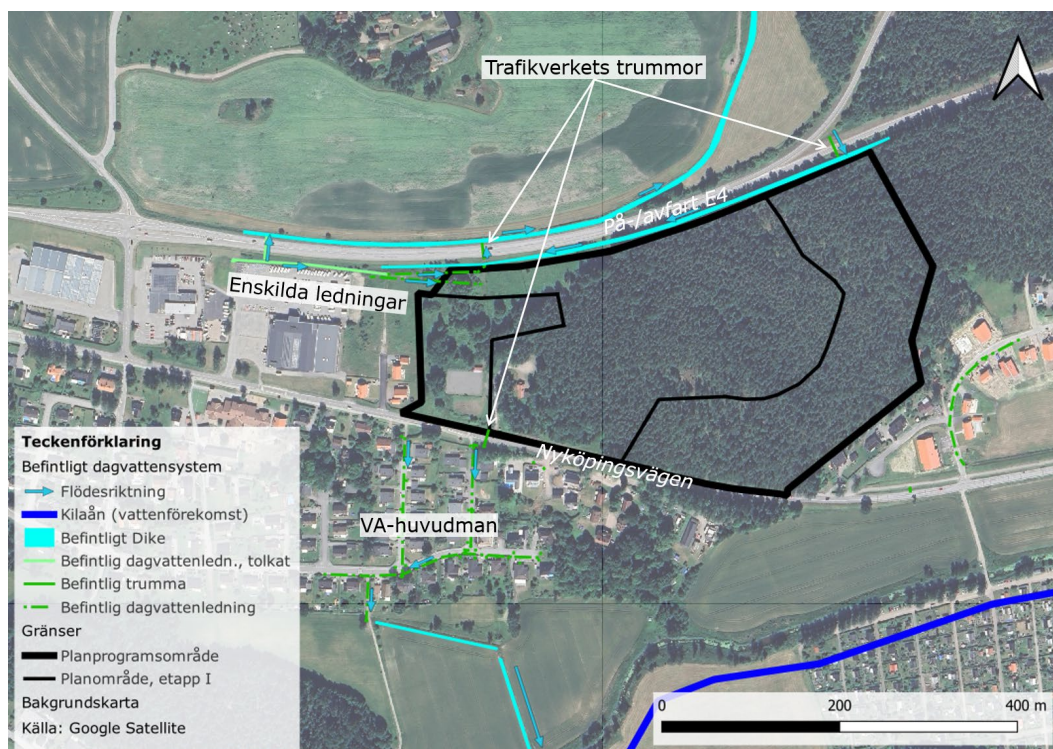
Figur 16. Karta från dagvattenutredningen. Bilden visar befintliga dagvattensystem i området samt avrinningsområden.



Figur 17. Karta från dagvattenutredningen. Bilden visar flödesvägar samt lågpunkter inom, och i direkt anslutning till planområdet.

Planområdet avvattnas framför allt åt två håll; söderut, avrinningsområde A och norrut, avrinningsområde B, C och D (se Figur 16). 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 (se Figur 18).



Figur 18. Karta över befintligt dagvattensystem i området. Planområdet, etapp 1, markerad med tunn vit linje.

Torrlägningsföretag

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

Om flödet till torrlägningsföretaget 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. Erosionsskydd (exempelvis krossmaterial) vid utloppet kan vara en möjlig lösning. Dagvattenhanteringen utgår från att inte försämra dikets funktion.

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 om trafikbuller (2015:216 samt 2017:359) vid bostadsbyggnader gäller följande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

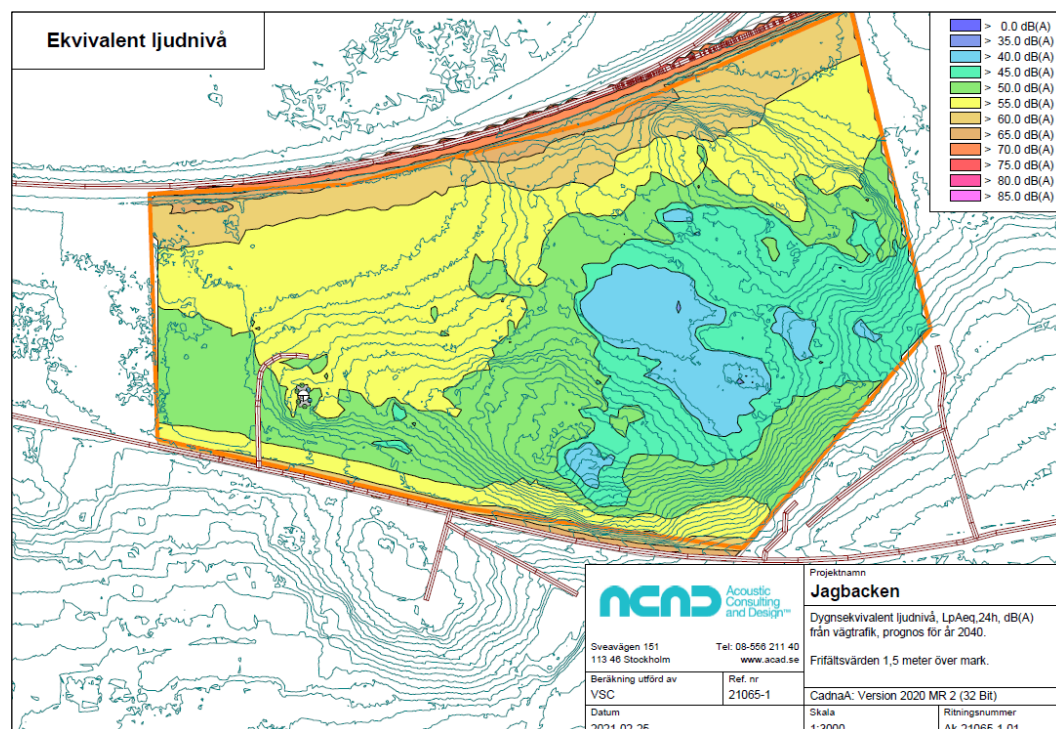
- 60 dB(A)ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dB(A)ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A)maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

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.



Figur 19. Karta från bullerutredning, ekvivalent ljudnivå från vägtrafik, prognos från 2040 (ACAD-international AB, 2021).

Risk för olyckor

Närliggande riskkällor är motorvägen E4 och påfarten i norr samt Nyköpingsvägen (väg 800) i söder. Motorvägen (E4) ligger på ett avstånd av cirka 600 meter från planområdet och där 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

Nyköping Vatten är huvudman för vatten- och avloppsledningar i Bergshammar. Anslutning till kommunalt VA-nät är möjlig, kontakt med ledningsägare fordras. 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.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar och avvattningsanläggningar finns i anslutning till planområdet. Från nordöstra delen av planområdet, vid lågområdet, går en trumma från 60-talet under Trafikverkets på-/avfart till E4:an. Trumman avvattnar Trafikverkets vägdikey till ett torrlägningsföretag norr om vägen. Från väst leder två enskilda dagvattenledningar in i planområdet från intilliggande verksamhetsområde. Söder om planområdet, leds dagvattnet via en trumma under Nyköpingsvägen (Trafikverkets), vidare till dagvattenledningar som ägs av kommunen (Nyköping Vatten).

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 planering av kommande etapper kan möjligheterna att lokalisera en återvinningsstation i Jagbacken, alternativt på annan lämplig plats i Bergshammar, studeras. 1 januari 2027 träder lagen om fastighetsnära förpackningsinsamling i kraft, vilket kommer att påverka behov av återvinningsstation. Temporär lösning för etapp 1 bedöms rymmas inom yta för etapp 3. 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. Allmännyttiga underjordiska ledningar inom kvartersmark återfinns på planerad parkering i den nordvästra delen av planområdet, samt inom område med användningen bostäder. Dess placering säkras genom bestämmelsen u på plankartan. Övriga ledningar ligger i allmän plats GATA. För att möjliggöra inrättande av gemensamhetsanläggning, om behov uppstår, har planbestämmelsen g lagts till på lämpliga platser inom planområdet.

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 fyra olika fastigheter. Ett genomförande av detaljplanen innebär konsekvenser för berörda fastigheter. Se information om detta i stycket om "Fastighetsrättsliga frågor" under rubriken "Genomförandefrågor".

Natur**Naturvärden**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att oexploaterad skogsmark tas i anspråk. Grönytor inom området minskas till förmån för ny bebyggelse och infrastruktur. Därmed utgår möjligheten att bedriva skogsbruk på platsen. Detaljplanen innebär att områden med naturvärdesklass 3 och 4 samt några naturvärdesobjekt tas i anspråk för bostäder.

Skogsområdets buffertzoner riskerar att påverkas negativt i och med att avståndet till bebyggelse blir mindre vid genomförandet av planen. Ytterligare en risk är kantzonsseffekt när området väster om den kvarvarande skogen exploateras, vilket kan medföra negativ påverkan på skogen intill. Även den ökade mänskliga aktiviteten i de områden som fortsatt kommer utgöra naturmark riskerar att ha en negativ påverkan på skogen.

Planens målsättning är att ta vara på områdets naturliga kvaliteter, genom att befintlig topografi och befintliga 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. Generell planbestämmelse för all kvartersmark reglerar att friliggande hus ska placeras maximalt 5 meter från fastighetsgräns mot gata, där så är möjligt utifrån topografien. Exempel på områden som skulle kunna utgöra undantag från denna bestämmelse, för att undvika stora ingrepp i naturlig topografi i lägen med brant lutning, finns utpekade i Figur 20. Bedömning av huruvida undantag ska tillämpas ska göras utifrån varje enskild fastighets förutsättningar, detta gäller även områdena som är utpekade.



Figur 20. Områden där undantag från placering av bebyggelse om 5 meter från gata kan vara lämpligt enligt preliminär bedömning.

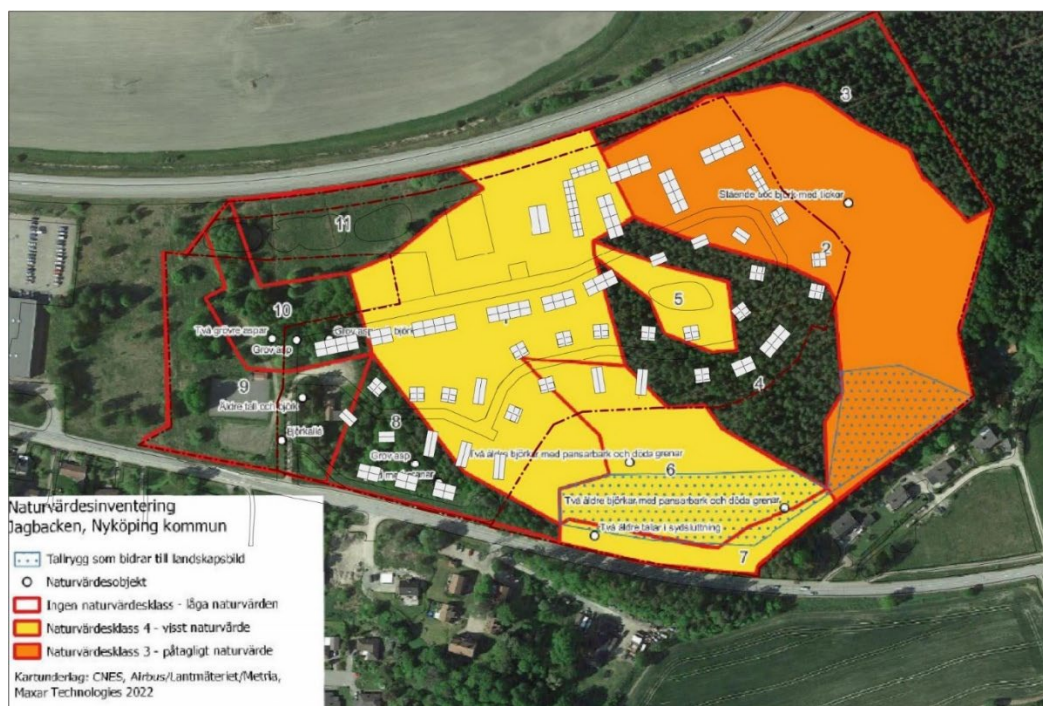
Mellan den nya bebyggelsen sparas "släpp" som planläggs som parkmark, vilket bidrar till att delvis bevara befintliga värden, gröna kvaliteter och naturliga rinnstråk samt säkerställa omhändertagande av dagvatten. Det identifierade våtmarksområdet i den centrala delen med naturvärdesklass 4 (se Figur 21) sparas i stort sett i sin helhet och planläggs som PARK i syfte att säkerställa ett omhändertagande av dagvatten i området. Släppen planerade som allmän plats PARK mellan bebyggelsen bidrar även till att bevara möjligheten till rekreation i området.

Detaljplanen innebär en viss påverkan på befintlig spridningskorridor. Påverkan bedöms ej vara omfattande då skog, som håller ihop spridningskorridoren, kommer finnas kvar öster om planområdet samtidigt som E4:an fortsatt kommer utgöra den största och oförändrade barriären.

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.

Ny infartsväg till området förläggs så att befintlig björkallé till största delen kan bevaras och integreras i gaturummet. På grund av befintliga ledningars placering och ur trafiksäkerhetssynpunkt (sikt) kommer de tre björkarna längst söderut, mot Nyköpingsvägen, att behöva tas ner. De äldre, värdefulla tallarna invid befintlig bygdegård bevaras och planläggs som allmän plats, PARK.

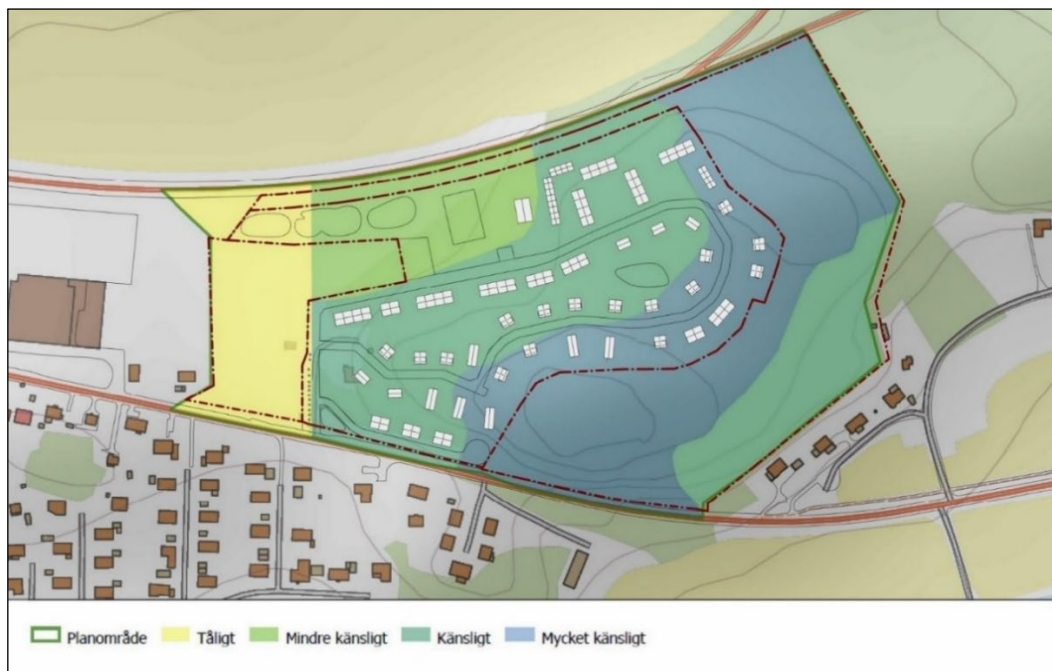


Figur 21. Kartöverlägg med strukturplan och karta med "Naturvärdesklasser" (NVI, Svensk Ekologikonsult AB, 2022-11-08).

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. Se Figur 10.

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 högst belägna 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 kvartersmark gäller även krav på marklov för fällning av tallar med omkrets över 125 cm, dessa tallar får endast fällas om de är sjuka, utgör säkerhetsrisk eller omöjliggör nyttjande av byggrätt.



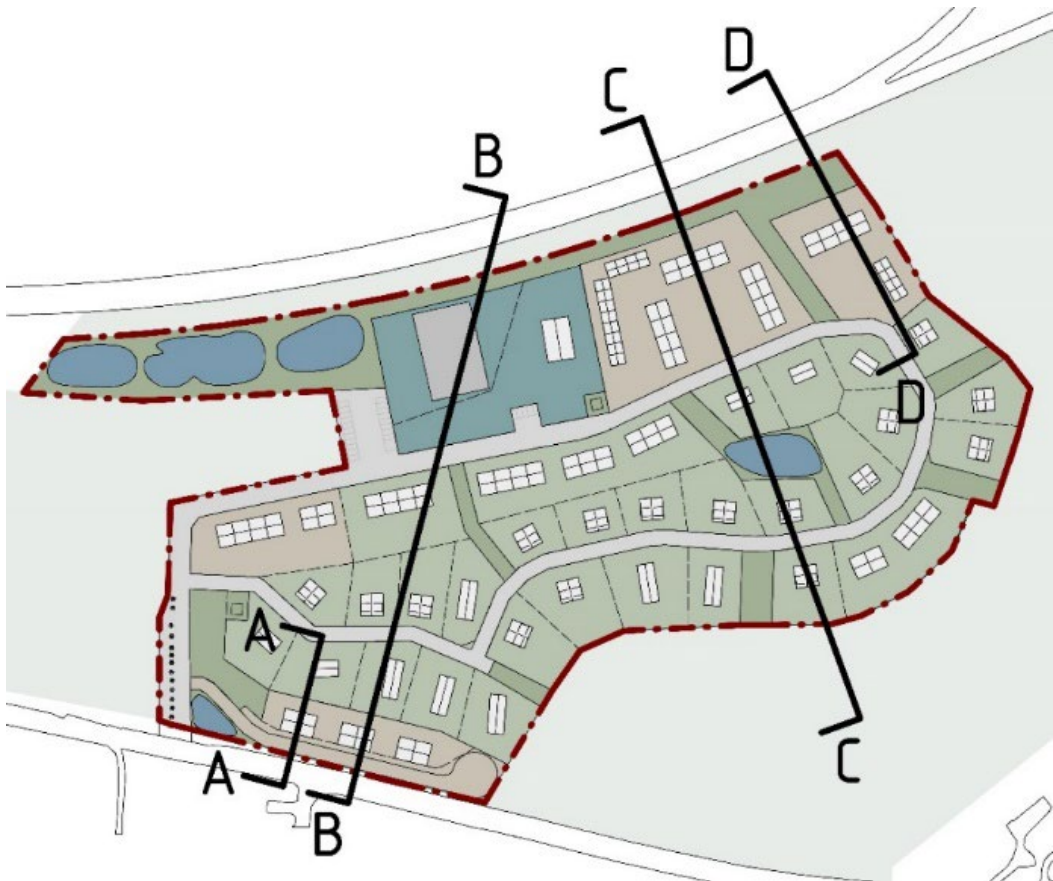
Figur 22. Kartöverlägg med strukturplan och "Känslighet och Potential" (Landskapsanalys, Tyréns 2021-05-12). Den i landskapsanalysen utpekade skogssilhuetten är markerad med blått i kartan.

Övriga 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 tak- och fasadkulörer (se Figur 23), enhetlig takfärg, minsta fastighetsstorlek samt bestämmelse om bostadstyp i områden där det har bedömts viktigt att reglera.



Figur 23. 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 bevarandet av det dominerande landskapselementet skogssilhuetten samt minimerar visuellt intryck av planerad bebyggelse i landskapet, bedömer kommunen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer innebära betydande negativa konsekvenser för landskapsbilden eller för kulturmiljöns fortsatta avläsbarhet i landskapet.



Figur 24. Översiktskarta över sektioner som följer.



Figur 25. Sektion A-A. Rendering som illustrerar bebyggelsen och topografi inom Jagbacken, Nyköpingsvägen (väg 800) till höger.



Figur 26. Sektion B-B. Rendering som illustrerar bebyggelsen och topografi inom Jagbacken. Nya bygdegården syns längst till vänster, Jagbacken i mitten och Nyköpingsvägen (väg 800) längst till höger.



Figur 27. Sektion C-C. Rendering som illustrerar bebyggelsen och topografi inom Jagbacken, påfarten till E4 syns till vänster i sektionen.



Figur 28. Sektion D-D. Inzoomad rendering som illustrerar nivåskillnaden mellan bebyggelsen och påfarten till E4.

Friluftsliv

Jagbacken används idag bland annat som område för natur-och friluftsliv. I området finns flera upptrampade stigar. I det tidiga samrådet med länsstyrelsen har det tagits upp att i planprocessen ska hänsyn ska tas till rekreation och friluftsliv. Naturvårdsverket skriver *”Det övergripande målet för de tio målen är att stödja människors möjligheter att vistas ute i naturen och utöva friluftsliv där allemansrätten är en grund för friluftslivet. Alla människor ska ha möjlighet att få naturupplevelser, välbefinnande, social gemenskap och ökad kunskap om natur och miljö. Vart och ett av målen har olika ingångar i detta övergripande syfte.”*

Planområdets bebyggelsestruktur har tagit hänsyn till vissa befintliga stråk, stigar och kopplingar i Jagbackens skogsområde. Flertalet släpp i kvartersmarken säkras i planen, vilket innebär goda förutsättningar att skapa nya stråk och kopplingar såväl inom området som genom området och ut till kringliggande natur. Släppen i bebyggelsestrukturen där naturmark bevaras främjar människors rörelse och tillgängliggör naturen.

Vid planens genomförande får den befintliga bygdegården en ny placering. Detta möjliggör för bygdegårdsföreningens verksamhet att såväl fortleva som utvecklas, vilket förbättrar möjligheterna för det friluftsliv som bygdegården idag nyttjas för. Planen ska fortsatt ge förutsättningar för att såväl bygdegård, skolklasser och allmänhet ska kunna nyttja bygdegårdens verksamheter.

Miljö

Miljöpåverkan

Ställningstagande enligt 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) avser i detta fall den strategiska miljöbedömning som genomförs för detaljplaner.

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 motorvägspåfart 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 innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Denna bedömning delas av Länsstyrelsen då behovet av MKB ej lyfts i Länsstyrelsens samrådsyttrande.

Dagvatten

Föreslagen exploatering innebär att infiltrationen i området minskar, då ytor i större utsträckning än idag blir hårdgjorda. Exploatering av skogsmark leder i princip alltid till ökad föroreningsbelastning och ökade flöden, vilket 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 förväntas kunna uppnås även i ett scenario med dagvattenhantering i ledningssystem, förutsatt att dammarna blir större.

Som första steg förespråkar kommunen att dagvattnet enligt planförslaget om möjligt omhändertas lokalt (LOD), på eller i nära anslutning till den fastighet där dagvattnet uppkommer. Detta gynnar både vattenbalansen och föroreningsreduktionen i området. Planförslaget föreslår, utöver öppen dagvattenavledning i diken, fördröjning och rening i dagvattendammar samt våtmark. Ytor för föreslagen dagvattenhantering i form av dammar har säkrats med allmän plats PARK i plankartan.

Dagvattnet från gator och tomter föreslås samlas upp i vägdiken. Föreslagna dikens bredder finns medräknade i planerat område för allmän plats GATA i plankartan. Vid infarter till planerade fastigheter, inom användning GATA, behöver trummor finnas som transporterar förbi dagvattnet. Beräkningar är gjorda med generella antaganden för villaområden med öppna diken, där infarter antas vara kulverterade. Lämplig bredd för kulverterad del är en bil. Detaljprojektering för allmän plats kommer att tas fram inför genomförande, med helhetsperspektiv i åtanke. 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. I nordväst, där planområdet är låglänt, planeras två dammar och en våtmark i serie. Centralt i området, i en högre belägen lokal lågpunkt, planeras ytterligare en damm (Övre dammen) och i söder, vid infarten från Nyköpingsvägen, planeras en torrdamm i en lokal lågpunkt.

Eftersom exploateringen av området leder till kraftigt ökat flöde och föroreningsbelastning föreslås en kompensationsåtgärd. Kompensationsåtgärden som föreslås är att dagvatten från verksamhetsområde väster om planområdet, som idag inte renas eller fördröjs, omhändertas i föreslagna reningsanläggningar för dagvatten. Detta dagvatten passerar redan före exploatering planområdet på väg till recipienten. Planförslaget bedöms, genom den föreslagna kompensationsåtgärden, ha positiv eller ingen/opåverkad miljöpåverkan jämfört med nuvarande markanvändning.

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 planeras släpp mellan bebyggelsen i planområdets södra del, i enlighet med framtagen dagvattenutredning.

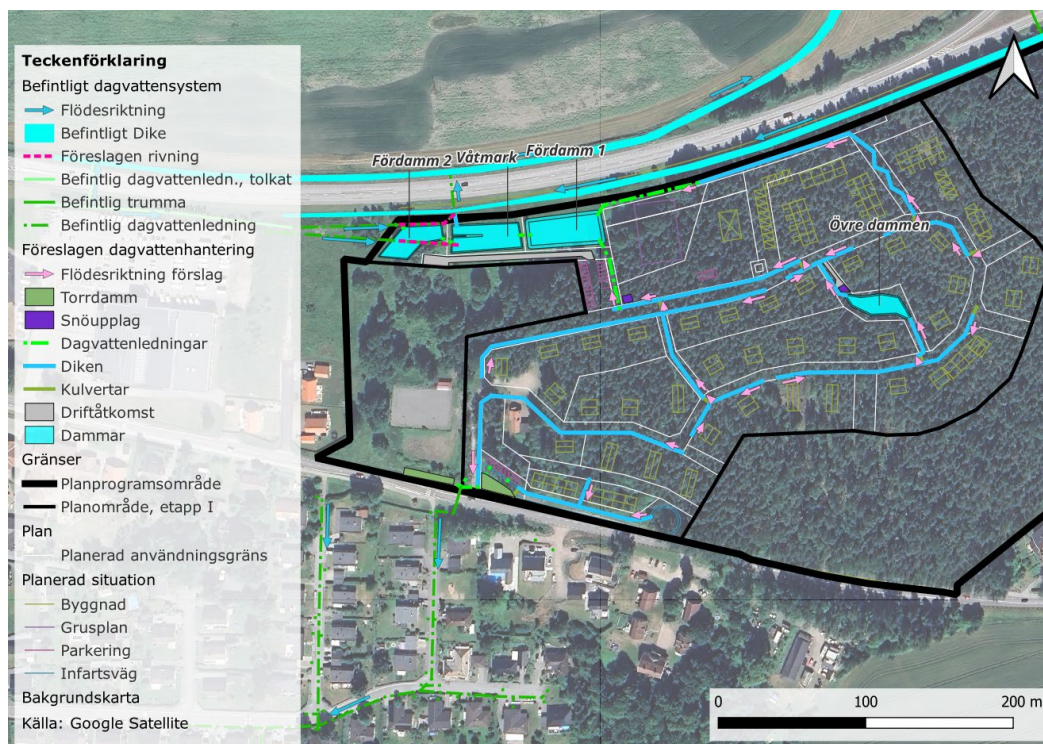
Källare med dränering rekommenderas inte i framtagen dagvattenutredning, eftersom detta kan leda till att grundvattennivåerna sänks lokalt. Källare möjliggörs inte inom planområdet vilket regleras med en bestämmelse på plankartan.

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

Vid detaljplanesamråd framkom att Länsstyrelsen delade kommunens bedömning om att möjligheterna att nå miljö kvalitetsnormerna inte förväntas försämrats med föreslagna damm-anläggningar och kompensationsåtgärder.

Huvudmannaskap

Planerade anläggningar för omhändertagande av dagvatten på allmän plats avses inte ingå i verksamhetsområde för avlopp. Ansvar för drift och underhåll av dessa anläggningar tillfaller då den enskilda huvudmannen som föreslås utgöras av en separat samfällighetsförening för detta ändamål.



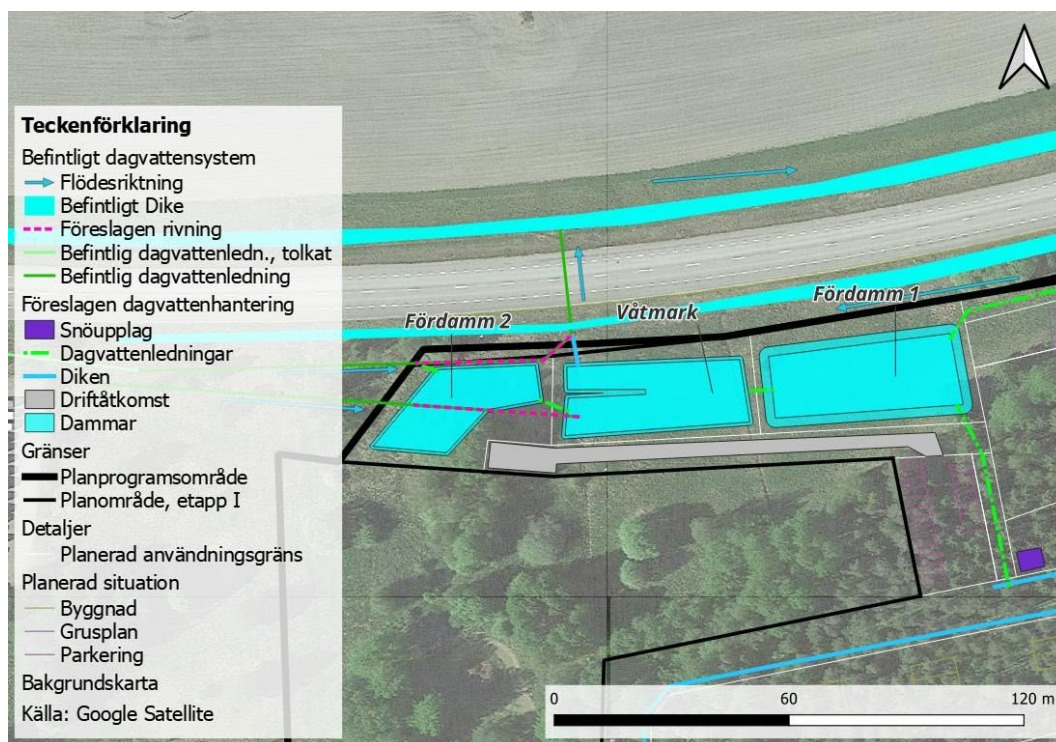
Figur 29. Planerad dagvattenhantering med diken, dammar och våtmark (Ramboll 2023).

Torrläggningsföretag

I norr avvattnas planområdet mot ett torrläggningsföretag. För att uppnå ingen eller mycket liten negativ påverkan på den dränerade förmågan behöver infiltration och åtgärder för begränsning av dagvattenflödenas hastighet, exempelvis öppna dike med dämmen, utföras. Detta beror på att regnet som vanligtvis infiltreras och når jordbruksdiket genom grundvattenflöden kommer att falla på hårda tak och markbeläggningar och transporteras ytledes i diken. Ett 10-årsflöde med 10 minuters varaktighet och klimatfaktor 1,25 har fördröjts till utloppskapaciteten i kulverten under vägen, ca 400 l/s, vilket är mindre än beräknat 10-årsflöde i befintlig situation. Utloppens nivåer och kapacitet kan anpassas i projekteringskedje för att utgöra så lite påverkan på nedströms områden som möjligt. Utloppen kan anläggas reglerbara för att ge ett justerbart system.

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 torrläggningsföretaget och befintlig samfällighetsförening, samt om översvämningar uppstår på platser

utöver lågpunkterna. Kommunen bedömer att detta bör utredas närmare i detaljprojekteringskedet.



Figur 30. Karta från dagvattenutredningen. Kartan visar på föreslagen dagvattenhantering i planområdets nordvästra del.

Miljö kvalitetsnormer

I detta avsnitt beskrivs konsekvenser för förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken. Detaljplanen får inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm 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 planförslaget innebär att ett stort behov av fördröjnings- och reningsåtgärder uppstår.

Dagvattnet från planområdet planeras ledas till vattenförekomsten Kilaån som ingår i Natura 2000-området 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 framtagna 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, samt villkorat startbesked för byggnad med bostadsändamål. Miljö kvalitetsnormer för buller förväntas därmed inte överskridas i samband med att planen realiserar.

Hälsa och säkerhet

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 (> 60 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 planområdets bebyggelse.
- 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 bullerskärm ska uppföras. På de fastigheter där behov av bullerskydd finns har startbesked villkorats med att bullerskydd ska vara uppfört. Om behov av lokala bulleravskärmningar för att uppnå tyst uteplats för områdets planerade bostäder uppstår finns goda möjligheter att tillskapa dessa på kvartersmark. Bullerberäkningarna i Figur 31 har inte tagit hänsyn till bulleravskärande effekt från komplementbyggnader, bortsett från i fallet för planerade radhuslängor i norr.



Figur 31. Bullerkarta över dygnsekvivalent ljudnivå från vägtrafik, prognos från 2040. Röd heldragen linje i kartan illustrerar bullerskärm på 3 meter (ACAD-international AB, 2024) Bullerkartan visar scenario utan bebyggelse längs Viltgränd.

Översvämning

Inom arbetet med dagvattenutredningen har en skyfallsanalys genomförts. Regnet som analyserats är ett 100-årsregn med varaktighet 72 minuter baserat på rinntiden, med en klimatfaktor 1,2. Analysen ger en översiktlig bild av rinnvägar, lågpunkter och potentiellt översvämningsskänliga 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.

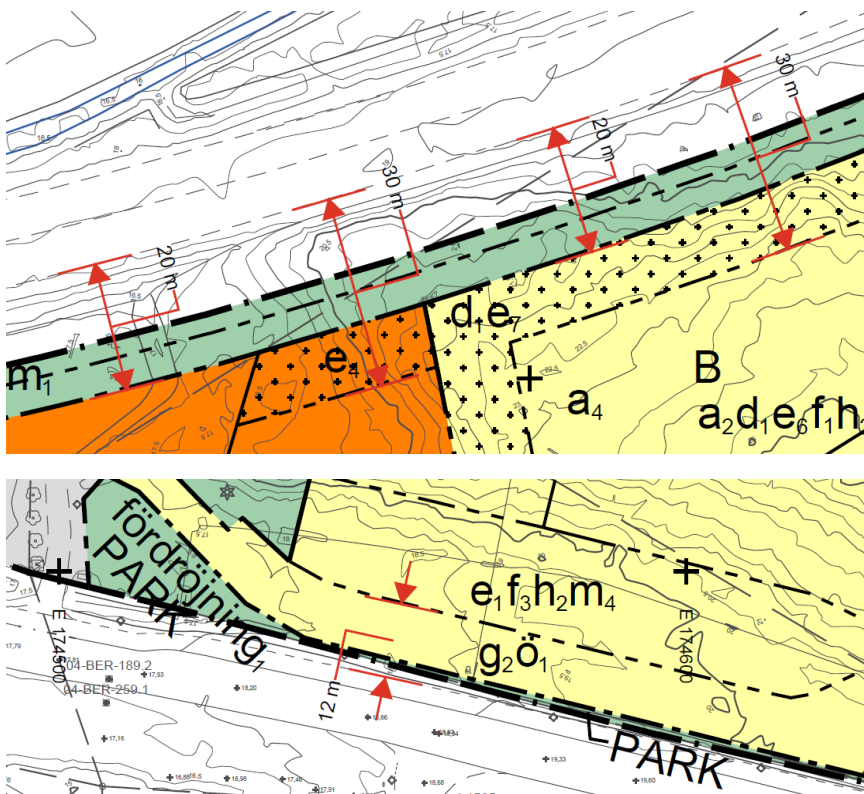
Övriga ytor regleras med allmän plats PARK och följer det ytkrav som dagvattenutredningen har föreslagit. Två ytor inom kvartersmark regleras med bestämmelse om att marken får översvämmas.

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 höjded till instängda lågpunkter vilket regleras med planbestämmelse om lägsta schaktnivå samt planbestämmelse om lägsta grundläggningsnivå i de områden som ligger närmast identifierade lågpunkter. För kvartersmark i övriga delar av planområdet behöver anpassning av bebyggelse och terräng med avseende på översvämningsrisk ske vid detaljprojektering och i bygglovsskede.

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 E4:ans på- och avfart. Huvudbyggnader ska placeras 30 meter 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 användningsgräns, egenskapsgräns och begränsning av markens utnyttjande. På ett närmare avstånd än 30 meter från motorvägspåfarten i norr tillåts endast komplementbyggnader och på ett närmare avstånd än 20 meter från påfarten tillåts ingen bebyggelse. Inom ett avstånd om 10 meter från Nyköpingsvägen i söder tillåts ingen bebyggelse, vilket regleras med egenskapsgräns för byggrätt.



Erosion, skred och ras

Enligt bedömning i framtiden geoteknisk utredning är jorddjupen i området för planerad bebyggelse små och jordens hållfasthet relativt hög. I området där dagvattendammar planeras, räknat på ett framtida scenario med 2 meter

djupa dagvattendammar med släntlutning 1:3, beräknas säkerheten mot stabilitetsbrott tillräcklig. Mot bakgrund av detta bedöms inga särskilda åtgärder i detaljplanen vara nödvändiga med hänsyn till risk för skred.

I läget för planerad dagvattendamm i nordvästra delen av planområdet har ett potentiellt vattenförande siltskikt påträffats ca 2,5 meter under markytan. Detta innebär en risk för uppåtriktat vattentryck som kan orsaka hydraulisk upptryckning av dammens botten. Om vattentrycket i siltskiktet motsvarar grundvattentrycket innebär det att endast ca 1 meter schaktning från nuvarande markyta kan utföras innan risk för hydraulisk bottenupptryckning uppstår.

En lösning för att hantera detta är att skifta ur all jord ned till det vattenförande skiktet och ersätta den täta leran med mer genomsläppligt fyllnadsmaterial. Denna åtgärd innebär permanent bortledning av grundvatten och kräver tillstånd enligt miljöbalken, om det inte är uppenbart att vare sig allmänna eller enskilda intressen skadas. Fördjupade utredningar av trycket i siltskiktet kommer att utföras och val av metod för anläggning av dammarna kommer därefter att beslutas i samband med detaljprojektering för att säkerställa att eventuella risker undanröjs.

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 med olika 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 undviks. 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.

Erforderligt avstånd från körbanekant på påfart till E4, till planområdet, om 12 meter uppfylls. Egenskapsbestämmelse som reglerar placering av och schaktning för dagvattendammar till ett avstånd om minst 15 meter från körbanekant finns. Enligt den geotekniska utredningen som tagits fram inom planarbetet innebär planerade schakter ingen risk för negativ påverkan på vägens stabilitet. Mot bakgrund av ovanstående samt att eventuell risk för bottenuppträckning och metod för anläggning av dammar ska utredas i detaljprojekteringen bedöms det inte finnas några risker att Riksintresse för kommunikationer påverkas negativt.

Kulturmiljö

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

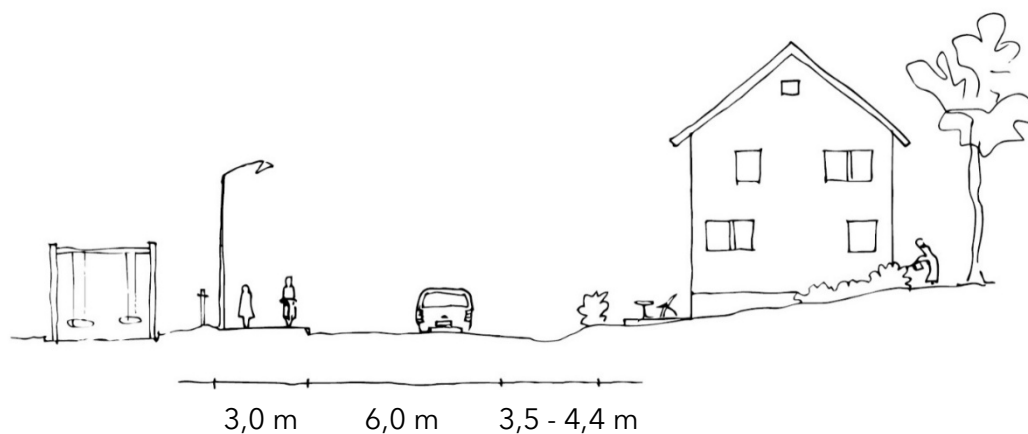
Den sammanfattande antikvariska bedömningen är att bygdegårdens byggnad inte har sådana kulturhistoriska värden att ett bevarandekrav är motiverat. Inga planbestämmelser om rivnings och förvanskningförbud är aktuella.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

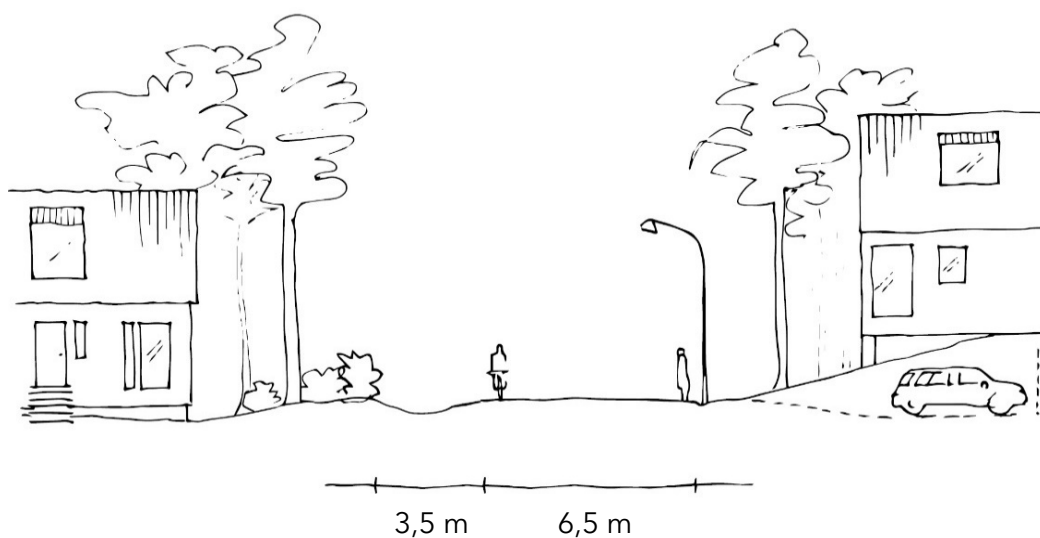
Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan som rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

Trafik

Planområdet angörs på områdets planerade entrégata vilken planeras ha ett cirka 13 meter brett gaturum varav 6 meter utgörs av körbana. Den nya lokalgatan föreslås få ett cirka 10 meter brett gaturum inne i området, av dessa föreslås körbanan utgöra 6,5 meter. Ett mindre ytanspråk för gaturummet innebär att mer utrymme sparas för andra funktioner.



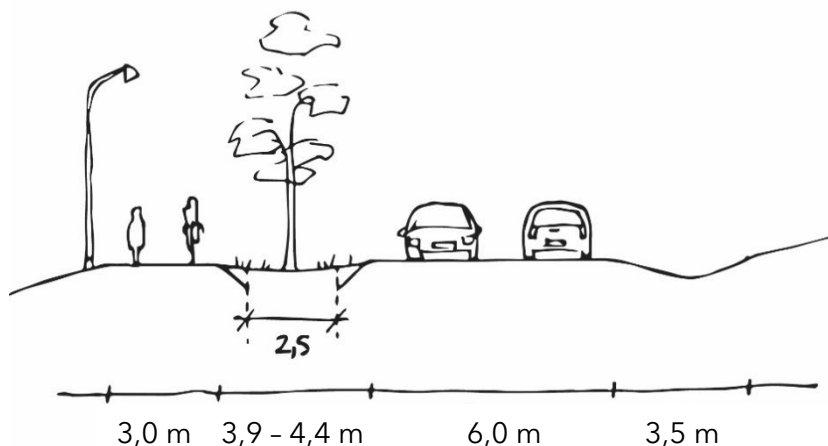
Figur 32. Gatusektion som visar utformningsexempel av entrégata in till området, inom delområde Navet.



Figur 33. 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 som är separerad från motortrafiken genom en allé eller kantsten. Den ligger på den västra sidan om körbanan. Gång- och cykelbanan ansluter i söder till befintlig gc-bana längs med Nyköpingsvägen. Inne i området blir gatuutrymmet smalare och gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik. Bedömningen är att detta inte antas medföra några större konflikter då hastighet samt trafikrörelser antas vara låga.



Figur 34. Gatusektion som visar utformningsexempel av entrégata in till området, vid infartsdelens trädallé.

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 föreslås 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 till 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 PARK 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 allmän platsmark GATA och PARK genom att ingå i en gemensamhetsanläggning.

Beslut om verksamhetsområde för vatten- och avlopp (spillvatten) beslutas separat, enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV).

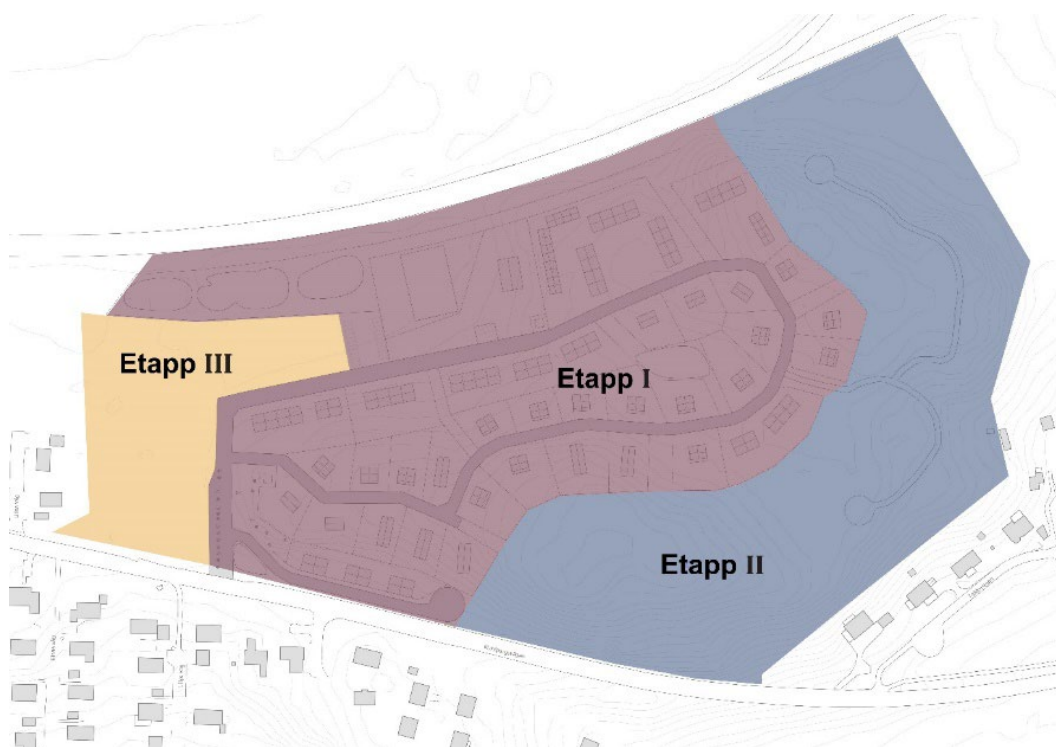
Namnsättning

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.

Etappindelning

Planområdet för Jagbacken planeras att byggas ut i tre etapper, där den aktuella planen är etapp 1 (se Figur 35). Den innefattar bygdegården och dess tillhörande ytor för parkering och utomhusaktiviteter, samt områden för bostäder för såväl friliggande som sammanbyggda hus.



Figur 35. Etappindelning där aktuell plan redovisas med rosa, etapp 1.

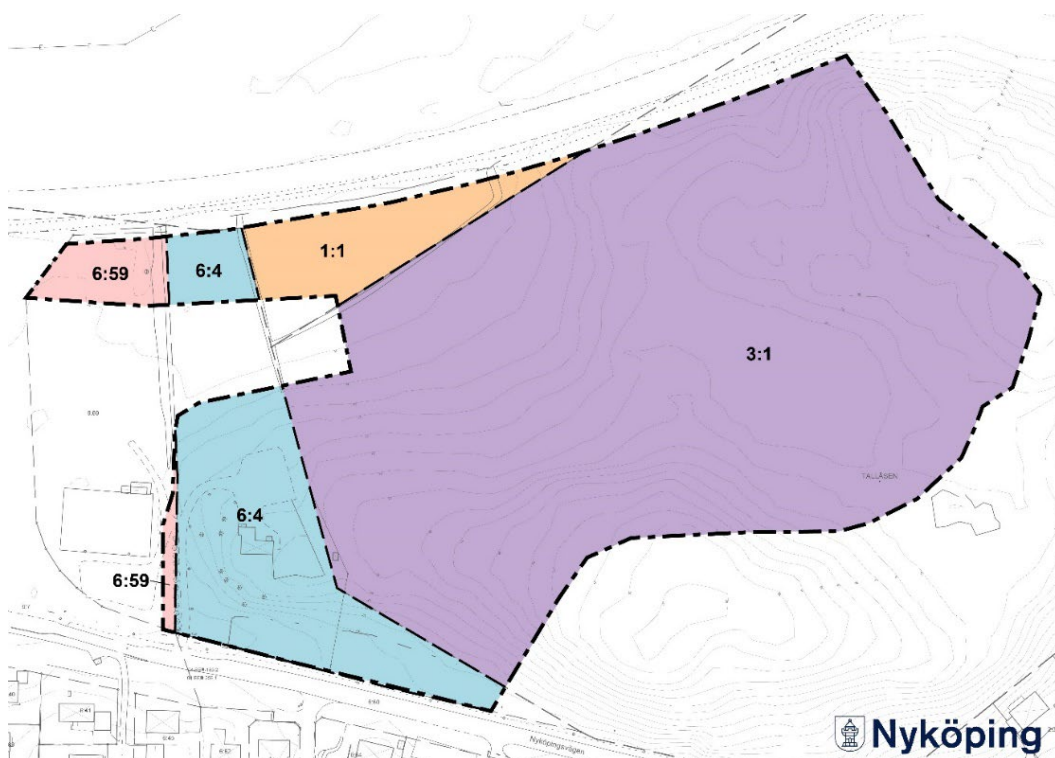
I den första etappen kommer även nödvändig infrastruktur såsom entrégata, kvartersgator, teknisk försörjning samt dagvattenhantering att ingå.

Detaljplaneläggning av etapp 2 och 3 planeras eventuellt starta efter att detaljplan för etapp 1 har vunnit laga kraft. Preliminärt kan detta ske tidigast under Q4 2025 och berörda fastigheter blir Bergshammars-Ekeby 6:4 och Bergshammars-Ekeby 6:59.

Fastighetsrättsliga frågor

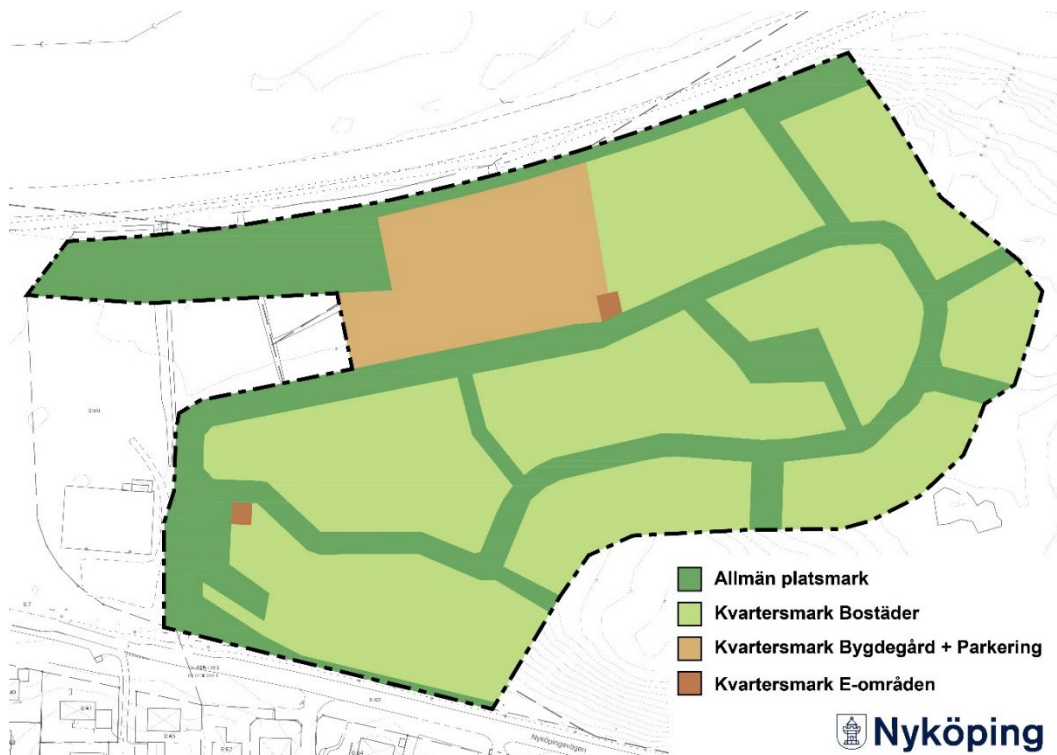
Förändrad fastighetsindelning

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



Figur 36. Karta med fastigheterna som delvis ingår i planområdet markerade.

| Fastigheter inom planområdet | Fastighetsreglering |
|------------------------------|---|
| Bergshammars-Ekeby 6:59 | Bergshammars-Ekeby 6:59 avstår mark till privat fastighetsägare för ALLMÄN PLATS, PARK och GATA, med enskilt huvudmannaskap. |
| Bergshammars-Ekeby 6:4 | Bergshammars-Ekeby 6:4 avstår mark till privata fastighetsägare för ALLMÄN PLATS, PARK och GATA, med enskilt huvudmannaskap och KVARTERSMARK, B samt E. |
| Vida 1:1 | Vida 1:1 avstår mark till privata fastighetsägare för ALLMÄN PLATS, PARK, med enskilt huvudmannaskap och KVARTERSMARK, R ₁ och P. |
| Jagbacken 3:1 | Jagbacken 3:1 avstår mark till privata fastighetsägare för ALLMÄN PLATS, PARK och GATA, med enskilt huvudmannaskap och KVARTERSMARK, R, P, B samt E. |



Figur 37. Illustration av framtida fastigheter, uppdelat mellan allmän platsmark, kvartersmark bostäder, kvartersmark bygdegård och parkering samt kvartersmark E-områden.

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 två transformatorstationer som syftar till att försörja området med el. Transformatorstationerna 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). Miljöbodar kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål (radhus).

Utbyggnad allmän plats

Inom planområdet kommer ny allmän plats skapas, dels för GATA, dels för PARK 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 har genomförts av WSP, 2024-07-05. Föreslagna dagvattenanläggningar, inom

allmän plats PARK, behöver genomföras samtidigt som anläggning av övrig allmän platsmark och teknisk infrastruktur för att säkerställa en god dagvattenhantering. Dagvattenanläggningen ska anmälas till kommunens Miljö- och Samhällsbyggnadsnämnd. Exploatören ansvarar för att anmälan skickas in.

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 i dagsläget inte i kommunens verksamhetsområde för VA. Möjlighet till avtalsanslutning finns vid plangräns. Detaljplaneområdet planeras ingå i kommunalt verksamhetsområde för spill- och dricksvatten.

Förprojektering och ungefärlig höjdsättning av gator har genomförts inom detaljplanearbetet. Utformning och projektering på övergripande nivå av spill- och dricksvattensystem har skett i dialog med kommunen. Tekniska lösningar för hantering av dagvatten har även de projekterats på en övergripande nivå.

Räddningstjänsten bedömer att ytterligare poster för brandvattenförsörjning inte är nödvändiga. Detta beror på att det redan finns befintliga brandposter i nära anslutning till planområdet.

Förprojekteringen visar att de tekniska förutsättningarna för planens genomförande är tillfredsställande. Identifierade utmaningar bedöms kunna hanteras genom planerade åtgärder, och inga hinder för genomförandet har framkommit. Därmed finns goda grunder att gå vidare enligt framtagna slutsatser och rekommendationer.

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, uppförande av bullerskärm 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. Exploatören ansvarar för att bekosta och utföra flytt av befintlig ledningsinfrastruktur i de fall behov uppstår. 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 plangenomförandet regleras i avtalet. Dessa är bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar, förrättningskostnader, markbyte/förvärv samt framtagande av nödvändiga utredningar.

Exploateringsavtalet som reglerar genomförandefrågor och marköverlåtelse ska tecknas innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak fastighetsrättsliga frågor, ansvar för utförande av anläggningar, ekonomiskt ansvar, fastighetsrättsliga ersättningar och säkerhet för åtaganden enligt exploateringsavtalet.

- Enskilt huvudmannskap för allmän plats, gemensamhetsanläggningar ska inrättas för GATA och PARK.
- Kommunen kommer ansvara för att bekosta och anlägga spill- och dricksvattenledningar inom planområdet. Anslutningsavgift tas ut av kommunen vid anslutning till kommunalt spill- och dricksvattennät.
- Exploatör kommer ansvara för att bekosta och anlägga dagvattenledningar och dagvattenanläggningar samt att utbyggnad av dessa anläggningar sker vid rätt tidpunkt.
- Befintliga fastigheter ombildas genom avstyckning eller fastighetsreglering och nya fastigheter bildas genom avstyckning. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning för samtliga åtgärder.
- Behövliga rättigheter i form av servitut eller ledningsrätter ska bildas för att säkra bland annat el-, tele-, fiber- och fjärrvärmeledningar inom planområdet. Exploatören ansvarar för kontakt med berörda ledningsägare och samordnar skapandet av rättigheter.

Övriga avtal

För att möjliggöra kompensationsåtgärd (rening av dagvatten från verksamhetsområde väster om planområdet) kan ett avtal mellan berörda parter tas fram. Detta avtal bör tydliggöra ansvarsfördelning för drift och underhåll.

Vid anslutning till torrlägningsföretaget finns möjlighet att skriva överenskommelse mellan huvudman för planområdets dagvatten och torrlägningsföretaget. Syftet med en sådan överenskommelse är bland annat att samla krav samt beskriva och säkra eventuella säkerhetsåtgärder.

Tidplan

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

Samråd: Q2 2023

Granskning: Q1 2025

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden/ Kommunfullmäktige: Q3 2025

Laga kraft: Q4 2025

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. Dispens från biotopskyddet i samband med planens genomförande ska prövas enligt Miljöbalken (1998:808).

Upphävande av strandskydd ska inom området prövas enligt strandskyddsbestämmelserna i Miljöbalken (1998:808).

Upplysningar

Inom planområdet råder utökad lovplikt för fällning av träd med en stamdiameter om 40 cm eller mer, vilket motsvarar en omkrets på ca 125 cm. Dessa träd får endast fällas om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk för människor eller bebyggelse eller omöjliggör nyttjande av byggrätt. Bedömningen av huruvida träd utgör säkerhetsrisk ska göras av sakkunnig, exempelvis arborist.

Planeringsunderlag

Kommunala

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

- Planprogram för Jagbacken, godkänt 2022-08-29
- Grundkarta daterad 2021-10-07, reviderad 2024-08-27
- Översiktsplan för Nyköping 2040, antagen 2021-12-14
- Undersökning om betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 6 § MB (2010:900), beslut 2023-05-16

- Fastighetsförteckning 2025-01-29

Utredningar

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

- PM Teknisk utredning, WSP, 2024-07-05
- PM Geoteknik (inklusive MUR), WSP 2024-01-19
- Dagvattenutredning, Ramboll, 2023-03-30, reviderad 2025-02-07
- Trafikbulerutredning, ACAD-international AB, 2021-02-26, kartbilaga reviderad 2024-09-26
- Riskutredning farligt gods, Ramboll, 2023-03-28
- Landskapsanalys, Tyréns, 2021-04-23
- Naturvärdesinventering, Svensk Ekologikonsult, 2022-10-31
- Byggnadsinventering, Kalle Anderberg byggnadsantikvarie, 2022-12-19
- Arkeologisk utredning, Sörmlands Arkeologi AB, 2021

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 Sweden AB i samarbete med planhandläggare från Nyköpings kommun.

Handläggare och tjänstepersoner hos Nyköpings kommun:

Erik Arnaryd Dungert, Stadsplanerare

Hilda Lundin, Stadsplanerare

Fanny Ramström, Stadsplanerare

Fredrik Gustafsson, Mark- och exploateringsingenjör

Tobias Ossmark, Arkitekturstrateg

Charlotte Stern Åström, Nyköping Vatten

Tony Berglund, Nyköping Vatten

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 och parkmark 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 med enskilt huvudmannaskap, såsom exempelvis gator och teknisk infrastruktur, 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

GATA

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

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.

Kvartersmark

B - Bostäder

Användningsbestämmelsen B möjliggör bostadsbebyggelse i form av friliggande villor och sammanbyggda bostadsenheter (radhus, kedjehus, parhus) vilket är en del av detaljplanens syfte.

E₁ - Transformatorstation

Användningsbestämmelsen E₁ möjliggör uppförande av transformatorstationer vars syfte är att försörja tillkommande bebyggelse med teknisk infrastruktur.

P - Parkering

Användningsbestämmelsen P syftar till att möjliggöra parkering för bygdegård/besöksanläggning. Även andra verksamheter inom senare planerade detaljplaneetapper inom planprogramområdet skulle kunna nyttja denna planerade parkeringsyta. Användningen möjliggör att parkeringsytan kan samnyttjas och ägas gemensamt av omkringliggande verksamheter.

R₁ - Bygdegård och föreningsverksamhet

Användningsbestämmelsen R₁ möjliggör ny bygdegård, vilket är en del av detaljplanens syfte, samt annan föreningsverksamhet.

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. Lagstöd är 4 kap. 7 § PBL om reglering av huvudmannaskap för allmänna platser.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats**Utformning av allmän plats*****b₁ - Schaktarbeten ej tillåtna.***

Förbud av schaktning inom området syftar till att säkra stabilitet av körbanan för påfart till E4. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt 4 kap. 5 § PBL om att detaljplanen ska säkerställa en god och säker bebyggd miljö.

m₁ - Bullerskärm får finnas med en höjd på 3 meter.

Planbestämmelsen säkrar att plats för bullerplank finns om behov att uppföra sådant uppstår. Lagstöd är 2 kap. 6 a § 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.

m₂ - Bullerskärm ska finnas med en höjd på 3 meter.

Planbestämmelsen säkrar att föreslagna bostäder är lämpliga ur trafikbullersynpunkt. I delar av planområdet har startbesked för byggnader med bostadsändamål villkorats (**a₃**) med att detta bullerskydd ska ha uppförts. Lagstöd är 2 kap. 6 a § 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.

fördröjning₁ - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 100 m³ ska finnas.

fördröjning₂ - Fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym av 330 m³ ska finnas.

våtmark₁ - Våtmark med en fördröjningsvolym på 200 m³ ska finnas.

Egenskapsbestämmelser om fördröjning och våtmark säkerställer att erforderliga volymer för fördröjning och rening av dagvatten anläggs i enlighet med förprojekteringsberäkningar. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om hänsyn till människors hälsa, säkerhet och risken för översvämning samt 4 kap. 5 § PBL om att detaljplanen ska säkerställa en god och hållbar bebyggd miljö.

Ändrad lovplikt

a₁ - Marklov krävs även för fällning av träd med en omkrets som överstiger 125 centimeter, mätt 1,3 meter ovan mark. Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk.

Syftet med denna bestämmelse är att på allmän plats säkerställa bevarandet av värdefull natur. Bedömningen av huruvida träd utgör säkerhetsrisk ska göras av sakkunnig, exempelvis arborist. Lagstöd är 2 kap. 3 § 1 PBL om ändamålsenlig grönstruktur, 2 kap. 6 § PBL om hänsyn till värden av betydelse för natur och miljö samt människors hälsa och säkerhet, samt 4 kap. 5 § PBL om att detaljplanen ska säkerställa en god och långsiktigt hållbar miljö.

Sekundära egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

a₂ - Strandskyddet är upphävt.

Planbestämmelsen avser att strandskydd är upphävt på allmän plats. Kommunen bedömer att det finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Lagstöd 7 kap 18 c § 2 miljöbalken, då planområdet ligger väl avskilt från vattendraget genom en väg (påfart till motorväg E4).

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Höjd på byggnadsverk

Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4 meter

Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjd på komplementbyggnader inom hela planområdet. Lagstöd 2 kap. 6 § 1 PBL om hänsyn till stads-, landskapsbild och kulturvärden på platsen samt 4 kap. 16 § PBL om en god bebyggd miljö.

Markens anordnande och vegetation

Markarbeten ska utföras med hänsyn till befintlig terräng och topografi. Genom att begränsa schaktning och fyllning minimeras inverkan på topografin i största möjliga mån.

Egenskapsbestämmelsen syftar till att säkerställa ett hänsynsfullt förhållningssätt till områdets naturliga kvaliteter genom att befintliga markhöjder och topografi bevaras i största möjligast mån inom hela planområdet. Att undvika omfattande schakt- och fyllnadsarbeten och bibehålla markens höjder är ett sätt att säkerställa att hänsyn tas till befintlig terräng och vegetation. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Placering

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 om stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Friliggande hus ska placeras maximalt 5 meter från fastighetsgräns mot gata, där så är möjligt utifrån topografin. Garage och carport får inte placeras närmare än 6 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 om stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Skydd mot störningar

Vid utformning av uteplats vid bostad, gemensam och enskild, ska dessa vara avskärmade från trafik- och verksamhetsbuller så att riktvärden för tyst uteplats uppnås.

Planbestämmelsen säkerställer att uteplatser utformas så att riktvärden för tyst uteplats nås. Detta kan ske genom väl vald placering av huvudbyggnader och komplementbyggnader samt genom lokala avskärmningar. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om människors hälsa och säkerhet samt risken för störningar och 4 kap. 5 § PBL om en god bebyggd miljö samt 9 kap. 3 § miljöbalken om att undvika olägenheter för människors hälsa.

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 om stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Utformning

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

Planbestämmelsen gäller för både huvudbyggnader och komplementbyggnader i 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 om stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt 2 kap. 3 § om en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

På mark med användningsbestämmelse B (bostäder) ska fasader på huvudbyggnad och komplementbyggnad 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. Med "vit kulör eller kulör nära vit" menas NCS med minst S20, det vill säga 20% svärta. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt 2 kap. 3 § om en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Utförande

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 PBL om en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

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 om stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

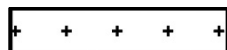
Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning av tallar (på mark med användningsbestämmelse B, bostäder) med en omkrets som överstiger 125 centimeter, mätt 1,3 meter ovan mark. Tallar får endast fällas om de är sjuka, utgör en säkerhetsrisk eller omöjliggör nyttjande av byggrätt.

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. Bedömningen av huruvida träd utgör säkerhetsrisk ska göras av sakkunnig, exempelvis arborist. Lagstöd är 2 kap. 3 § 1 PBL om ändamålsenlig grönstruktur samt 2 kap. 6 § PBL om stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



- 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. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion samt 2 kap. 6 a § 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.

ö₁ - Marken får inte förses med byggnadsverk

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark B i planområdets södra del mot Nyköpingsvägen där den säkerställer angöring samt erforderligt säkerhetsavstånd till vägen. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion.

ö₂ - Marken får endast förses med enklare byggnadsverk, så som skärmtak, vindskydd eller läktare.

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 om risken för olyckor, översvämning och erosion.

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 är 2 kap. 6 § 1 PBL om hänsyn till stads-, 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. Lagstöd är 2 kap. 6 § 1 PBL om hänsyn till stads-, landskapsbild och kulturvärden på platsen.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 6,5 meter.

Syftet med bestämmelse h₁, om högsta nockhöjd, inom användningen R₁, är att begränsa höjd på möjliga byggnadsverk inom del av yta för bygdegård.

Syftet med bestämmelse h₁, om högsta nockhöjd, inom användningen B, är att begränsa höjd på huvudbyggnader inom del av yta för bostäder. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen. Lagstöd är 2 kap. 6 § 1 PBL om hänsyn till stads-, landskapsbild och kulturvärden på platsen.

h₂ - Högsta nockhöjd är 8,5 meter.

Syftet med bestämmelse h₂ 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. Lagstöd är 2 kap. 6 § 1 PBL om hänsyn till stads-, landskapsbild och kulturvärden på platsen.

h₃ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 6 meter. Utöver högsta nockhöjd får suterrängvåning finnas alternativt grundläggning på pelare om högst 3 meter.

Syftet med bestämmelse h₃ 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. Lagstöd är 2 kap. 6 § 1 PBL om hänsyn till stads-, landskapsbild och kulturvärden på platsen.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Markens höjd får inte ändras till att vara högre än 17,8 meter över nollplanet.

Bestämmelse n_1 syftar till att bibehålla markens funktion som lågpunkt i området. Bestämmelsen återfinns i planområdets norra del inom område som riskerar att översvämmas i händelse av skyfall. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Bestämmelsen säkrar möjlighet att inrätta allmännyttig underjordiska ledningar på kvartersmark. Bestämmelsen återfinns inom kvartersmark P (Parkering) samt kvartersmark B (Bostäder). Lagstöd är 4 kap. 6 § PBL om markreservat och allmänna platser.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₁ - Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenledning.

Bestämmelsen säkrar möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för allmännyttig dagvattenledning på kvartersmark. Bestämmelsen återfinns inom kvartersmark P (Parkering). Lagstöd är 4 kap. 5 § och 6 kap. 1 § PBL om markanvändning och gemensamhetsanläggningar.

g₂ - Markreservat för gemensamhetsanläggning för angöring och vattentjänster.

Bestämmelsen säkrar möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för angöring och vattentjänster på kvartersmark. Bestämmelsen återfinns inom kvartersmark B (Bostäder). Lagstöd är 4 kap. 5 § och 6 kap. 1 § PBL om markanvändning och gemensamhetsanläggningar.

Placering

p₁ - 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 § 1 PBL om en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder.

Skydd mot störningar

m₃ - Marken ska kunna översvämmas.

Planbestämmelsen återfinns på del av område markerat med användning R_1 samt inom hela kvartersmark P. Planbestämmelsen säkerställer att marken får

översvämmas. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion.

m₄ - Bebyggelse ska placeras med minst ett släpp mellan bebyggelse om minst 8 meters bredd, för att möjliggöra bortledning av vatten.

Planbestämmelsen återfinns på del av områdena markerade med användning B. Planbestämmelsen säkerställer möjlig väg för bortledning av vatten. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion.

m₅ - Minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska placeras mot fasad där riktvärden för tyst sida uppnås.

Planbestämmelsen återfinns inom nordöstra delen av planområdet inom användning B, där bullernivåer vid fasad överstiger rekommenderade riktvärden. Planbestämmelsen säkerställer att planlösningar i bostäder anpassas så att minst hälften av boningsrummen vänder sig mot tyst sida i enlighet med riktlinjerna i trafikbullerförordningen. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om människors hälsa och säkerhet samt risken för störningar och 4 kap. 5 § PBL om en god bebyggd miljö samt 9 kap. 3 § miljöbalken om att undvika olägenheter för människors hälsa.

Stängsel, utfart och annan utgång

↳ ○ † - Ut- och infart 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 skyddssikt eller mot annan riktning än planerad angöringsgata. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om hänsyn till säkerhet och en god trafikmiljö

Utformning

f₁ - Endast sammanbyggda hus. Högst fyra hus får sammanbyggas.

Denna planbestämmelse återfinns inom kvartersmark B. Den är placerad i de lägen där sammanbyggd bebyggelse har en avskärmande positiv verkan på buller för såväl den enskilda fastigheten som för planområdet, samt i de lägen där topografin och terrängen lämpar sig för detta ändamål. Syftet med bestämmelsen är att inom området uppnå en blandning avseende byggnadstyper och exploateringsgrad. Begränsat antal hus får sammanbyggas för att möjliggöra bortledning av vatten. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion samt 2 kap. 6 § PBL om stads-, landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt 2 kap. 6 a § 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.

f₂ - Vid sammanbyggda hus får högst fyra hus sammanbyggas.

Denna planbestämmelse återfinns inom kvartersmark B. Den är placerad i de lägen där topografin och terrängen lämpar sig för detta ändamål. Syftet med bestämmelsen är att inom området uppnå en blandning avseende

byggnadstyper och exploateringsgrad. Begränsat antal hus får sammanbyggas för att möjliggöra bortledning av vatten. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion samt 2 kap. 6 § PBL om stads-, landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

f₃ - Endast sammanbyggda hus. Högst tre hus får sammanbyggas.

Denna planbestämmelse återfinns inom kvartersmark B. Den är placerad i ett läge där sammanbyggd bebyggelse har en avskärmande positiv verkan på buller för såväl den enskilda fastigheten som för planområdet, samt i de lägen där topografin och terrängen lämpar sig för detta ändamål. Syftet med bestämmelsen är att inom området uppnå en blandning avseende byggnadstyper och exploateringsgrad. Begränsat antal hus får sammanbyggas för att möjliggöra bortledning av vatten. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion samt 2 kap. 6 § PBL om stads-, landskapsbilden samt natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan samt 2 kap. 6 a § 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.

Utförande

b₂ - 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 om risken för olyckor, översvämning och erosion.

b₃ - Grundläggning ska ske med översvämningssäker konstruktion.

Planbestämmelsen återfinns på del av område med användning R₁. Planbestämmelsen säkerställer att konstruktioner som uppförs grundläggs på ett sådant sätt att de inte riskerar att skadas i händelse av översvämning. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion.

b₄ - Marken ska vara tillgänglig för passage till dagvattenanläggning.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att dagvattenanläggning kan nås för erforderligt underhåll och skötsel. Lagstöd är 6 kap. 1 § PBL om inrättande och åtkomst av anläggningar.

b₅ - Lägsta höjd för färdigt golv är +19,5 meter över nollplanet.

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

b₆ - Minst 50 % 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 dagvatten- och skyfallshantering. Ordet "marken" i denna bestämmelse syftar på markytan/markbeläggningen. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion.

b₇ - Lägsta höjd för färdigt golv är +26 meter över nollplanet.

Bestämmelse syftar till att säkerställa att planerad bebyggelse grundläggs på en nivå så att självfall säkerställs inom området. Bestämmelsen återfinns i planområdets nordöstra del med byggrätt för bostäder. Lagstöd är 4 kap. 5 § PBL om funktionell och hållbar infrastruktur.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvm per bostad för sammanbyggda hus (rad-, par-, och kedjehus). Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 30 kvm per bostad uppföras.

Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea för rad-, par-, och kedjehus och därigenom säkerställa att fastigheterna för sammanbyggd bebyggelse rymmer nödvändiga funktioner. Bestämmelsen återfinns längs områdets entrégata samt i övriga lägen där rad-, par- och kedjehus bedömts lämpligt och syftar till att uppnå en högre täthet i fallet där sammanbyggda hus uppförs. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om stads-, landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen samt 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. Gäller när tomtstorlek är minst 800 kvm.

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 om stads-, landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen samt 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 om stads-, landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

e₄ - Största byggnadsarea är 80 m².

Bestämmelsen återfinns i planområdets norra del närmast motorvägspåfart, 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 om risken för olyckor, översvämning och erosion.

e₅ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 320 kvm. Utöver huvudbyggnad får komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om 50 kvm uppföras.

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 för såväl huvudbyggnad som komplementbyggnader. Lagstöd är 2 kap. 6 § 1 PBL om intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till natur- och kulturvärden.

e₆ - Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 70 kvm per bostad för sammanbyggda hus (rad-, par-, och kedjehus).

Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea för rad-, par-, och kedjehus och därigenom säkerställa att fastigheterna för sammanbyggd bebyggelse rymmer nödvändiga funktioner. Bestämmelsen återfinns i läge där rad-, par- och kedjehus bedömts lämpligt och syftar till att uppnå en högre täthet i fallet där sammanbyggda hus uppförs. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om stads-, landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

e₇ - Största byggnadsarea för komplementbyggnader är 30 kvm per bostad.

Planbestämmelsen syftar till att begränsa byggnadsarea för komplementbyggnad kopplad till bostadsenhet för rad-, par-, och kedjehus och därigenom säkerställa att fastigheterna för sammanbyggd bebyggelse rymmer nödvändiga funktioner. Bestämmelsen återfinns i läge där rad-, par- och kedjehus bedömts lämpligt och syftar till att uppnå en högre täthet i fallet där sammanbyggda hus uppförs. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om stads-, landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

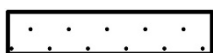
Villkor för startbesked

a₃ - Startbesked får inte ges för huvudbyggnad med bostadsändamål förrän bullerskydd inom m₂ har uppförts.

Planbestämmelsen säkrar att placering av föreslagna bostäder i norra delen av planområdet är lämplig ur trafikbullersynpunkt. Bullerskärm, (m₂) ska uppföras innan startbesked ges för huvudbyggnader för bostadsändamål. Lagstöd är 2 kap. 6 a § 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.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande



- Marken får inte förses med byggnadsverk.

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark B i planområdets södra och östra del, på höjden mot skogen. Bestämmelsens syfte är att bevara skogssiluetten på höjden som är ett viktigt karaktärsdrag för området. Genom prickmark begränsas markens utnyttjande inom dessa områden och det säkerställs att bebyggelse inte förläggs inom de högst belägna delarna. Lagstöd är 2 kap. 6 § PBL om stads-, landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen samt intresset av en god helhetsverkan.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₂ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Planbestämmelsen säkrar utrymme för planerade ledningar för VA på kvartersmark. Anledningen till vald placering är att ledningarna ska kunna anläggas med självfall. Lagstöd är 4 kap. 6 § PBL om markreservat och allmänna platser.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

g₃ - Markreservat för gemensamhetsanläggning för dagvattenledning.

Bestämmelsen säkrar möjlighet att inrätta gemensamhetsanläggning för allmännyttig dagvattenledning på kvartersmark. Bestämmelsen återfinns inom kvartersmark B (Bostäder). Lagstöd är 4 kap. 5 § och 6 kap. 1 § PBL om markanvändning och gemensamhetsanläggningar.

Upphävande av strandskydd

a₄ - Strandskyddet är upphävt.

Planbestämmelsen avser att strandskydd är upphävt på kvartersmark. Kommunen bedömer att det finnas särskilda skäl att upphäva strandskyddet. Lagstöd 7 kap 18 c § 2 miljöbalken, då planområdet ligger väl avskilt från vattendraget genom en väg (påfart till motorväg E4).

Utförande

b₈ - Lägsta höjd för färdigt golv är +25,0 meter över nollplanet.

Bestämmelse syftar till att säkerställa att planerad bebyggelse grundläggs på en nivå så att självfall säkerställs inom området. Bestämmelsen återfinns i planområdets centrala del med byggrätt för bostäder. Lagstöd är 2 kap. 5 § 5 PBL om risken för olyckor, översvämning och erosion.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.

Genomförandetiden för detaljplanen har satts till 10 år (120 månader) från och med det datum då detaljplanen får laga kraft. Lagstöd är 4 kap. 21 § PBL om genomförandetid.