



Planbeskrivning

Diarienummer: KS/2024:42



Detaljplan för

Fastighet Stöpplaren 2 m.fl.

Nykvarns kommun, Stockholms län

Samrådshandling

Upprättad 2024-01-22

Standardförfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 med dess lydelse från 2 januari 2015.

Detaljplanen upprättas enligt BFS 2020:8.

Antagen av kommunfullmäktige 20xx-xx-xx

Laga kraft 20xx-xx-xx



NYKVARN
KOMMUN



Innehåll

Information om planprocessen	5
Samrådsskede – Vi är här!.....	5
Granskningskede.....	5
Antagandeskede	5
Handlingar	6
Planhandlingar	6
Underlag.....	6
Sammanfattning	7
Inledning	7
Detaljplanens syfte	7
Detaljplanens huvuddrag	7
Planeringsförutsättningar	7
Fysisk miljö	7
Kommunala	8
Gällande detaljplaner	8
Planbesked	10
Översiktsplan	11
Regionplan	11
Riksintresse	11
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. miljöbalken.....	12
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. miljöbalken.....	12
Miljökvalitetsnormer, 5 kap. miljöbalken.....	12
Miljö	12
Dagvatten	12
Strandskydd	12
Hälsa och säkerhet.....	13
Omgivningsbuller	13
Risk för olyckor.....	13
Risk för översvämning.....	14
Geotekniska förhållanden	14
Kulturmiljö.....	15
Fornlämningar	15
Service och mötesplatser	15
Sociala	15
Lek- och rekreationsområden	15
Barnperspektiv	15
Trafik.....	15
Gator	15



Gång- och cykelvägar	16
Kollektivtrafik	16
Teknik	16
Vatten- och avlopp	16
Värme och energi	16
El och tele	16
Avfallshantering	16
Planeringsunderlag	17
Kommunala	17
Detaljplan	17
Undersökning av miljöpåverkan och MKB	17
Utredningar	17
Buller och vibrationsutredning utredning	18
Dagvattenutredning	18
Markteknisk miljöundersökning	18
Beskrivning av detaljplanen	19
Hela detaljplanen	19
Genomförandetid	19
Kvartersmark	19
Föreslagen bebyggelse	19
Motiv till regleringar	20
Allmän plats	20
Kvartersmark	20
Egenskapsbestämmelser	21
Konsekvenser	22
Natur	22
Grönområde	22
Hälsa och säkerhet	23
Översvämning	23
Riksintresse	23
Trafik	23
Genomförandefrågor	23
Mark- och utrymmesförvärv	23
Fastighetsrättsliga frågor	23
Fastighetsägare	23
Förändrad fastighetsindelning	24
Gemensamhetsanläggning	25
Tekniska frågor	26
Tekniska åtgärder	26
Utbyggnad vatten och avlopp	26



Ekonomiska frågor	26
Planekonomisk bedömning	26
Planavgift.....	26
Organisatoriska frågor	26
Kommunalt huvudmannaskap.....	26
Tidsplan.....	26
Medverkande tjänstemän.....	27



Information om planprocessen

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Detaljplanen är, när den vunnit laga kraft, ett juridiskt dokument som säkerställer rättigheter och skyldigheter. En detaljplan består av en plankarta och en planbeskrivning. Plankartan är den juridiskt bindande handlingen som ligger till grund för kommande bygglovsprövning och som exempelvis anger vad som ska vara allmän plats, vad som ska vara kvartersmark eller hur bebyggelsen ska regleras. Planbeskrivningen är ett stöd till plankartan som beskriver områdets förutsättningar och de förändringar som detaljplanen innebär. Ett förslag till detaljplan har nu tagits fram för samråd.

Samrådsskede – Vi är här!

Ett förslag till detaljplan upprättas och sänds ut på samråd till berörda fastighetsägare, myndigheter och andra kommunala instanser för insamling av synpunkter.

Granskningskede

Mot bakgrund av de synpunkter som tillförts under samrådet sker bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för granskning.

Antagandeskede

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft efter tre veckor. Efter antagandet har sakägare, som inte fått sina anmärkningar beaktade, under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen. Har så inte skett vinner detaljplanen laga kraft. Laga kraft innebär att den formella detaljplanen gäller som grund för beslut om bygglov för bygglovspliktiga åtgärder som följer förutsättningarna enligt detaljplanen.



Handlingar

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-01-22
- Plankarta, 2024-01-19
- Fastighetsförteckning

Underlag

Följande underlag ligger till grund för detaljplaneförslaget:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2024-01-11
- Dagvattenutredning, upprättad av Sigma Civil, 2018-01-16
- Buller- och vibrationsutredning Stöpplaren, Nykvarn, upprättad av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB 2019-02-19
- Miljöteknisk markundersökning, upprättad av Breccia Konsult AB 2023-05-29
- Riskutredning detaljplan Stöpplaren 3, upprättad av Säkerhetspartner 2024-02-12



Sammanfattning

- Planförslaget möjliggör för uppförandet av antingen bostäder i form av radhus och kedjehus, skola eller vård.
- Planområdet ligger i Nykvarns tätort ca 500 meter öst om Nykvarns centrum, söder om Norra Stationsvägen.
- Planens genomförande bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan.
- Planförslaget möjliggör för en byggnadsarea på 45% av fastighetsarean. Minsta fastighetsstorlek är 150 m².
- Högsta nockhöjd för bostadshus är 9 meter, högsta nockhöjd för byggnad avsedd för skola eller vård är 12 meter.
- Samrådsförslaget grundar sig på utredningar som är framtagna för ett tidigare planarbete för Nykvarn 11:1 m.fl. som omfattade ett större område än det aktuella planförslaget. Uppdatering och framtagande av nya utredningar kommer ske efter samråd för att de ska vara anpassade efter det nya planförslagets utformning.

Inledning

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en flexibel markanvändning för antingen bostäder, skola eller vård och skapa beredskap för kommunens framtida behov.

Detaljplanens huvuddrag

Beroende på vilka behov det finns i framtiden syftar detaljplanen till att möjliggöra uppförande av antingen bostäder, skola eller vård. Söder om det aktuella planområdet pågår ett arbete med en detaljplan för ett äldreboende. Då förslaget möjliggör markanvändning vård, finns det i framtiden möjlighet att utöka det planerade äldreboendet om behov skulle uppstå. Möjlighet för att upprätta skolverksamhet inom planområdet finns också om behov till detta skulle uppstå. Områdets närhet till samhällsservice och kollektivtrafik innebär också goda förutsättningar för att upprätta nya bostäder inom tätorten vid behov. För de områden som omfattas av allmän platsmark gäller kommunalt huvudmannskap.

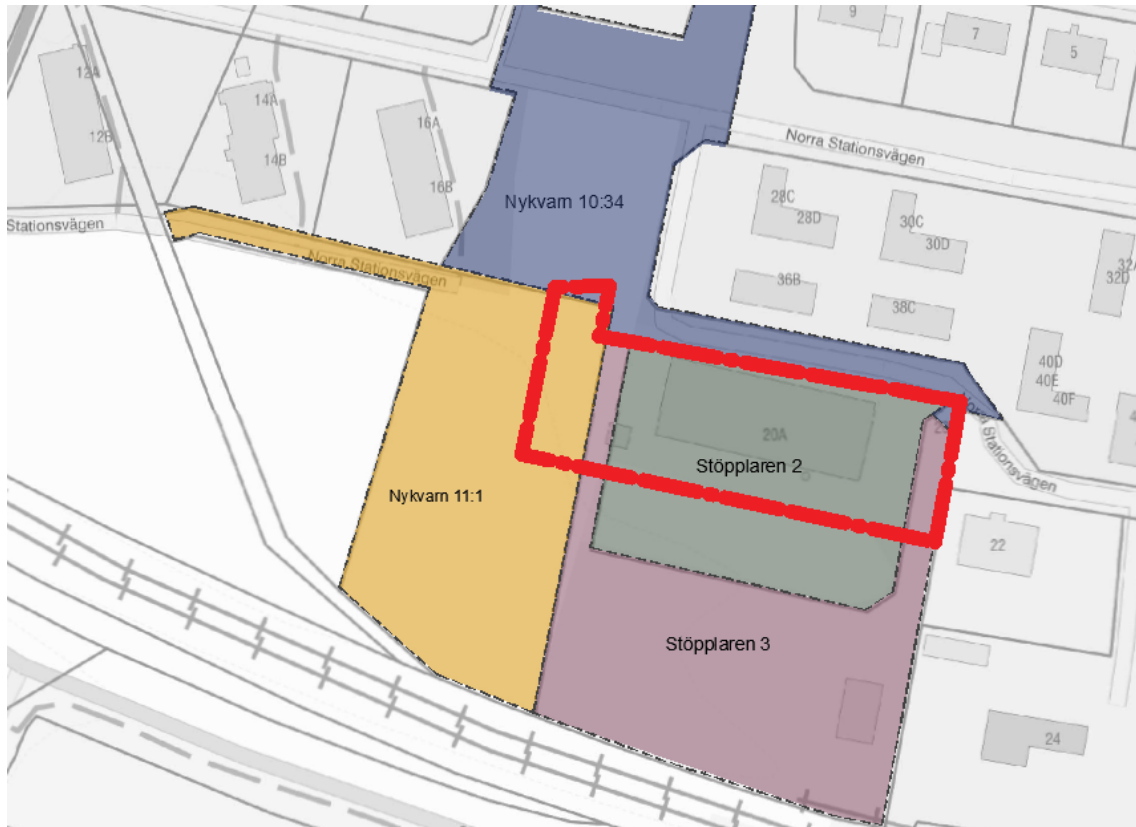
Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i Nykvarns tätort, cirka 500 meter öster om Nykvarns centrum, och söder om Norra Stationsvägen. Området är ca 3800 m² stort och omfattar del av



fastigheterna Stöpplaren 2, Stöpplaren 3, Nykvarn 10:34 samt Nykvarn 11:1. Planområdet avgränsas i söder av en återvinningsstation, ett grönområde i väst, ett befintligt bostadsområde i norr och ett mindre industriområde i öst.



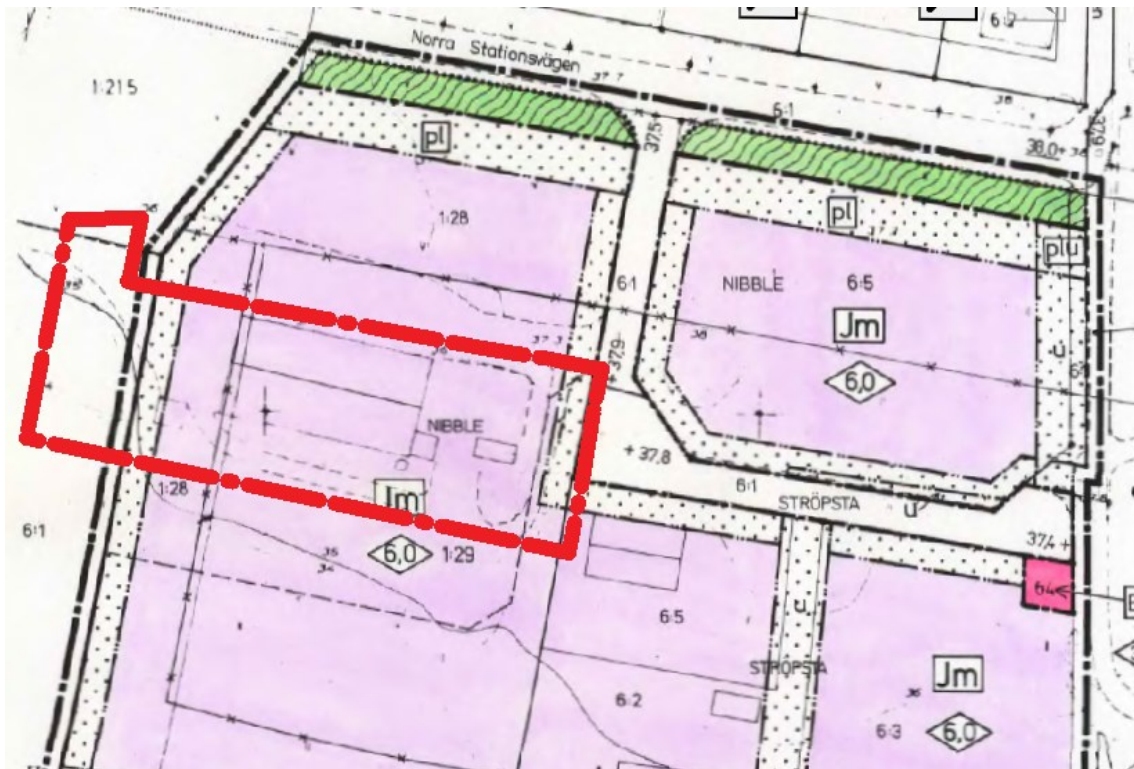
Figur 1: Figuren redovisar de fastigheter som berörs av det nya planområdet. Planområdet är markerat i rött. Nykvarns kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet.

Inom planområdets norra del finns det en byggnad i två våningsplan, byggnaden används i nuläget av ett företag som tillverkar möbler, i den södra delen av området finns ett mindre vegetationsområde. Ett vegetationsområde och en grusväg finns i den västra delen av planområdet, denna leder ner till den återvinningsstation som finns direkt söder om planområdet.

Kommunala

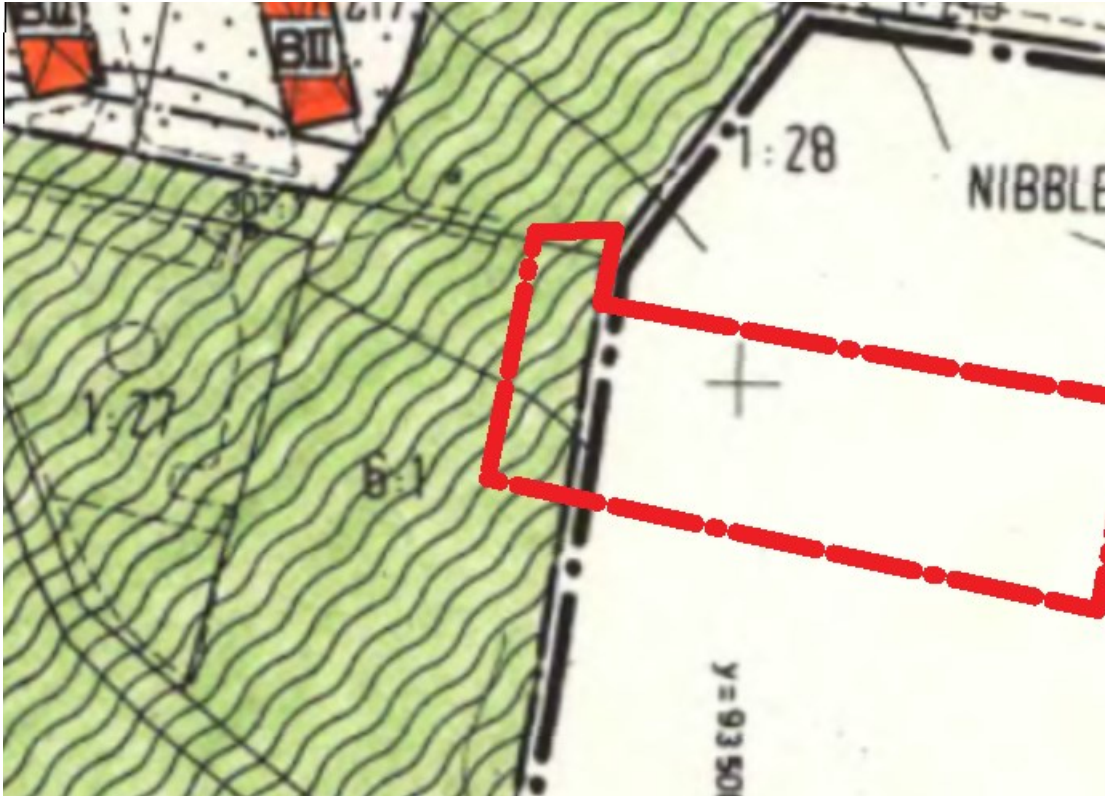
Gällande detaljplaner

Fastigheterna Stöpplaren 2 & 3 omfattas av stadsplan 01-TUR-925 "Förslag till stadsplan för industriområdet Nibble 6:5 mm" med markanvändning småindustri, planen vann laga kraft 1980-04-17. Den gällande planen har ingen aktiv genomförandetid.



Figur 2: Utdrag ur stadsplan Förslag till stadsplan för industriområdet Nibble 6:5 mm. Det nya planområdet i rött.

Fastighet Nykvarn 11:1 omfattas av 01-TUR-935 "Förslag till stadsplan för Solberga" inom Nykvarn i Södertälje som vann laga kraft 1947-07-01. Fastigheten är planlagd som park eller plantering i gällande detaljplan.



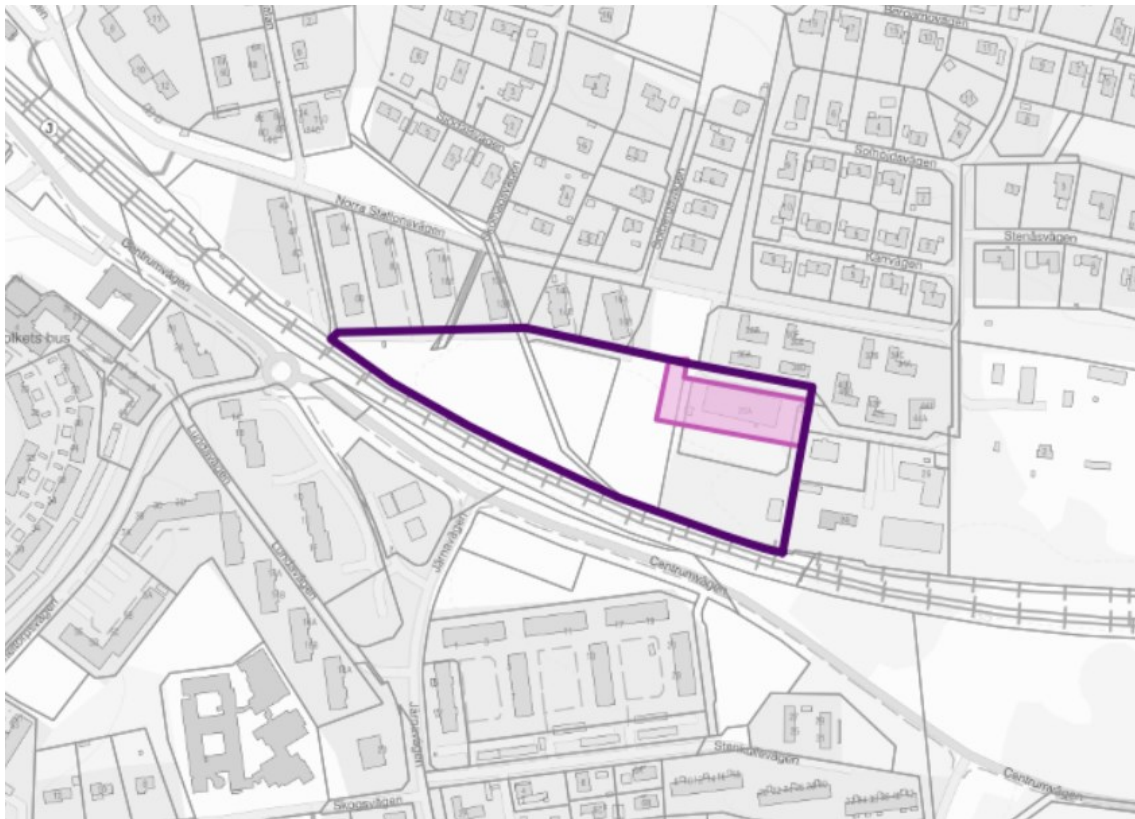
Figur 3: Utdrag ur stadsplan "Förslag till stadsplan för Solberga". Det nya planområdet i rött.

I direkt anslutning norr om det nya planområdet gäller detaljplan 0140-P16/6 med markanvändning för bostäder, planen vann laga kraft 2014-01-09.

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2023-09-26 § 139 att starta exploateringsprojektet Stöpplaren 3, Nykvarn 11:1 m.fl. Samt godkänna projektdirektivet (KS/2023:86).

Exploateringsprojektet möjliggör bland annat uppförande av småhus och äldreboende inom området.



Figur 4: Figuren visar det område som omfattas av exploateringsprojekt Stöpplaren 3, Nykvarn 11:1 i lila, det aktuella planområdet markerat i rosa.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom utpekat område för bostadsutveckling med inslag av samhällsservice i kommunens gällande översiktsplan. Översiktsplanen betonar även vikten av att fortsatt utveckla och förtäta de centrala delarna av Nykvarn för att skapa en hållbar utveckling. Kommunen bedömer att det nya planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

Regionplan

Planområdet ligger inom utpekat område för primär bebyggelseutveckling i RUFSS 2050. Kommunen gör därav bedömningen att det nya planförslaget är förenligt med RUFSS 2050.

Riksintresse

Svealandsbanan ligger ca 75 meter söder om planområdet. Svealandsbanan är ett utpekat riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller nyttjandet av anläggningen. Kommunen bedömer att det nya planförslaget inte kommer innebära en betydande påverkan på Svealandsbanan och kommer därav inte påverka riksintresset negativt.



Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3 kap. miljöbalkens grundläggande bestämmelser för mark- och vattenområden, då inget känsligt natur- eller vattenområde påverkas negativt.

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. miljöbalken

4 kap. miljöbalken pekar ut särskilda värdefulla områden i landet. Planområdet berörs inte av några särskilda riksintressen enligt miljöbalken 4 kap.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap. miljöbalken

Miljöbalken 5 kap. reglerar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning. Miljö kvalitetsnormer är föreskrifter om lägsta miljö kvaliteten för mark, vatten, luft eller miljön i övrigt inom ett geografiskt område. Föreskrifterna är till för att varaktigt skydda och avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö.

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids. Vid maximal utbyggnad av området bedöms inte bebyggelsen nämnvärt medföra omfattande utsläpp av föroreningar för luft, försämrade vattenkvalitet från området eller betydande alstring av buller.

Miljö

Dagvatten

Planområdet består i dagsläget av en grusad yta med en byggnad i norr och den södra delen består av vegetation i form av mindre gräsytor samt träd. Direkt söder om planområdet finns en mindre lågpunkt och längs med Svelandsbanan finns ett dike som tar emot ytvatten.

Planområdet ingår i Turingeåns avrinningsområde för ytvatten och är därmed recipient för områdets dagvatten. Turingeån mynnar sedan ut i inloppet till sjön Turingen. Den ekologiska statusen för Turingeån är klassad som måttlig och den uppnår ej god kemisk status. Sjön Turingens statusklassning är att den uppnår en ”måttlig” ekologisk status och den uppnår ej ”god kemisk” status.

En dagvattenutredning ska tas fram efter samråd för att säkerställa en god dagvattenhantering inom området och att föreslagen exploatering inte innebär en negativ påverkan på recipientens miljö kvalitetsnormer.

Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskydd.



Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet ligger ca 75 meter från Svelandsbanan och påverkas av buller och vibrationer från passerande gods och passagerartåg. Det finns en tidigare bullerutredning som bland annat omfattar Stöpplaren 2 och Nykvarn 11:1 då dessa fastigheter tidigare ingick i ett större planområde. Utredningen är från 2019 och en uppdatering av utredningen kommer ske efter samråd.

Risk för olyckor

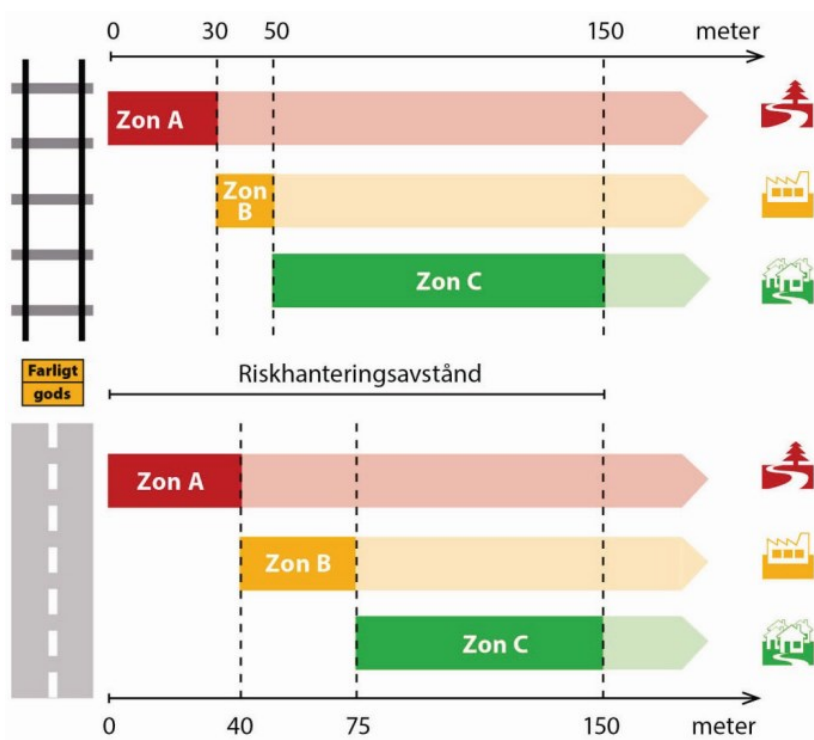
Planområdet är beläget ca 75 meter norr om järnvägsspåret Svelandsbanan samt ett stickspår. Svelandsbanan används främst till persontåg med det sker även godstransporter på järnvägen, där vissa av transporterna inrymmer farligt gods. Stickspåret ägs av kommunen och används av godståg. Hastigheten är begränsad till högst 50 km/h. I dagsläget sker det inga farliga godstransporter på stickspåret men det finns inga restriktioner angående vad som får transporteras på spåret och det är därför möjligt att det i framtiden sker transporter med farligt gods även där.

Järnvägsspåren är belägna på en vall med ett dike och ett gallerstaket nedanför som skiljer av järnvägsspåren. Enligt riktlinjer från Länsstyrelsen för planhandläggning vid transporter av farligt gods bör byggnader som innebär stadigvarande vistelse placeras 50 meter ifrån järnväg där farligt gods transporteras¹.

Det pågår ett arbete med en detaljplan för ett äldreboende direkt söder om det aktuella området. En riskanalys för det området, framtagen av Säkerhetspartner (2024) har kommit fram till att risknivån i området är acceptabel, med avseende till planerad bebyggelse ca 30 meter från spårmittpunkt. Riskerna är även acceptabla kopplat till samhälls- och individrisk, vissa riskreducerande åtgärder föreslås för att ytterligare minska risken.

Kommunen gör bedömningen att det aktuella planområdet kan anses lämpligt i förhållande till risk. Det aktuella planområdet ligger ca 75 meter från järnvägens spårmittpunkt och planerad bebyggelse kommer därav placeras längre bort från järnvägen än den bebyggelse som riskanalysen för Stöpplaren 3 utgår ifrån.

¹ Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods 2016-04-11



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

Zon A	Zon B	Zon C
G – drivmedelsförsörjning (obemannad)	E – tekniska anläggningar	B – bostäder
L – odling och djurhållning	G – drivmedelsförsörjning (bemannad)	C – centrum
P – parkering (ytparkering)	J – industri	D – vård
T – trafik	K – kontor	H – detaljhandel
	N – friluftsliv och camping	O – tillfällig vistelse
	P – parkering (övrig parkering)	R – besöksanläggningar
	Z – verksamheter	S – skola

Figur 6: redovisar Länsstyrelsens riktlinjer för planering intill väg och järnväg där farligt gods transporteras.

Risk för översvämning

Sydväst om planområdet i nära anslutning till Svelandsbanan finns det enligt Länsstyrelsens skyfallskartering ett område som är utpekad för översvämningsrisk vid 100 års regn.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s kartvisare består området till största delen av glacial lera, området har en låg genomsläpplighet och enligt kommunens radonkarta är området klassat som normalriskområde för radon.



Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Om fornlämningar påträffas under arbetets gång ska arbetet enligt lagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet till Länsstyrelsen.

Service och mötesplatser

Planområdet är beläget centralt i Nykvarns tätort, cirka 500 meter öster om centrum. I Nykvarns centrum finns det både kommersiell och offentlig service i form av bland annat kommunhus, vårdcentral, matbutik, apotek, restauranger, systembolag och bibliotek.

Sociala

Planen möjliggör för olika typer av markanvändning inom området. Det innebär också olika typer av möjligheter till sociala interaktioner och möten mellan olika individer beroende på vilken markanvändning som används.

Lek- och rekreationsområden

En kommunal lekplats finns beläget ca 250 meter norr om planområdet. I väster om planområdet finns det även i dagsläget en anlagd park. Ett grönområde med tätortsnära skog finns ca 350 meter nordöst om planområdet.

Barnperspektiv

Norra Stationsvägen är den väg som ansluter till det nya planområdet, hastighetsbegränsningen på denna väg är 30 km/h. Längs med Norra Stationsvägen finns det en befintlig gångväg som också ansluter ner till det nya planområdet vilket möjliggör att barn och unga kan ta sig till området avskilt från körbanan. Planförslaget är beläget i tätorten med närhet till både förskola och skola.

Trafik

Gator

Från Norra Stationsvägen går en lokalgata som ansluter mot det nya planområdets norra del. I planområdets västra del går i dagsläget en grusväg som ansluter ner till återvinningstationen. På Norra Stationsvägen är hastigheten begränsad till 30 km/h. Enligt den trafikmätning som genomfördes under 2023 var medeldygnstrafiken på Norra Stationsvägen 1679 fordon. Maxflöde under eftermiddagstid var enligt mätningen 222 fordon. Medelhastigheten som uppmättes var 35.5 km/h. Möjlighet finns att ansluta planområdet till den befintliga lokalgatan.

Norra Stationsvägen leder trafiken till Södertäljevägen och sen vidare till Centrumvägen eller bort mot E20. Centrumvägen är en huvudgata i Nykvarn som skapar en koppling



mellan tätortens infarter i öst och väst. Infarterna är i sin tur anslutna till E20 som går mot Eskilstuna i nordväst och österut mot Södertälje och vidare mot E4.

Gång- och cykelvägar

Det finns en gång- och cykelbana längs Norra Stationsvägen som sträcker sig vidare under järnvägen mot centrum. Gång- och cykelbanan är i form av en trottoar utan avskilda fält för fotgängare respektive cyklister. Den nya bebyggelsen föreslås anslutas till det befintliga gång- och cykelnätet.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i närheten av Nykvarns tågstation och avståndet till stationen är cirka 500 meter. Mälartåg är regionalståg som passerar Nykvarns station mot både Eskilstuna och Stockholm. Med Mälartåg kan båda städer nås inom cirka 30 minuter. Tågen passerar mellan en och två gånger i timmen i vardera riktningen beroende på vilken tid på dygnet.

För resor mellan Nykvarn och Stockholm är det även möjligt att åka med buss till Södertälje och sedan pendeltåg till Stockholm. Den närmaste busshållplatsen ligger cirka 500 meter från planområdet. Busshållplatsen nås via gång- och cykelbanan.

Teknik

Vatten- och avlopp

VA-ledningar kommer anslutas till det kommunala VA-nätet. Det finns i dagsläget befintliga VA-ledningar i närhet till planområdet. I samband med att området byggs ut kommer ledningar inom området bytas ut och förstärkas. Möjlighet finns att ansluta den tillkommande bebyggelsen till det kommunala VA nätet.

Värme och energi

Telge Nät är ansvarig för fjärrvärmenätet. Det finns fjärrvärmeledningar i närheten av planområdet. Området bör anslutas till fjärrvärmenätet.

El och tele

El- och bredbandsledningar finns i närhet till planområdet. Anslutning sker till Telge Nätets anläggning.

Avfallshantering

Söder om planområdet finns det i nuläget en återvinningstation, denna kommer dock flyttas till ny plats. Avfallshantering föreslås lösas inom respektive fastighet, avfallshanteringen ska följa Nykvarns kommuns tekniska standard. För att avfallshantering för bostadshus med enskilda sopkärl ska kunna lösas är en förutsättning att dessa kan placeras vid anslutande väg för att sophämtning ska kunna ske. Även gällande byggnadsverk för skola eller vård krävs det att utformningen av byggnader och kvartersmark säkerställer lösningar för avfallshantering och sophämtning.



Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplaner inom området 01-TUR-925 och 01-TUR 935 möjliggör idag för småindustri samt park och plantering. Eftersom planförslaget syftar till att möjliggöra för bostäder, skola eller vård kommer detta innebära att underliggande detaljplaner som omfattas av det nya planområdet ersätts.

Det pågår ett arbete med en ny detaljplan för Stöpplaren 3 m.fl. söder om det berörda planområdet för Stöpplaren 2 m.fl. Den detaljplanen möjliggör för uppförande av ett nytt äldreboende.

Undersökning av miljöpåverkan och MKB

En undersökning genomförs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, där undersökningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning ska göras och miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram eller inte.

En undersökning av miljöpåverkan har genomförts av kommunen. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan enligt miljöbalken 6 kap. §11. En strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken 6:11- 6:18 bedöms därmed inte behövas.

Utredningar

Fastigheterna inom det nu aktuella planområdet ingick tidigare i ett arbete med en detaljplan för ett större område, Detaljplan Nykvarn 11:1 som bland annat syftade till att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus. Detaljplanen för Nykvarn 11:1 var ute på samråd men planen avskrevs för att se över nya möjligheter för området. Ett antal utredningar togs fram i samband med planarbetet för Nykvarn 11:1 vilka även har fungerat som underlag för framtagande av detta planförslag och redovisas nedan. Det pågår även ett arbete med detaljplan för Stöpplaren 3 m.fl. direkt söder om det aktuella planområdet, resultatet från den marktekniska miljöundersökningen som tagits fram redovisas kortfattat nedan.

Vissa utredningar ska uppdateras efter samråd för att anpassas till det nya planförslaget och dess förändrade förutsättningar.

- Buller- och vibrationsutredning för detaljplan 2019-02-19
- Dagvattenutredning 2018-01-16
- Markteknisk miljöundersökning 2023-05-29



Buller och vibrationsutredning utredning

En buller- och vibrationsutredning har tagits fram av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (2019) i samband med ett tidigare detaljplanearbete för Nykvarn 11:1, och omfattade bland annat det nuvarande planområdet. Enligt utredningen fastställdes att samtliga byggnader inom dåvarande planförslag utsätts för högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Ljudnivåerna vid utomhusmiljöerna inom dåvarande planförslag beräknades bli lägre än 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

En ny buller- och vibrations utredning ska tas fram efter samråd för att säkerställa att bullernivåer hålls inom riktvärden även för det nya planområdet och föreslagen bebyggelse.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har tagits fram av Sigma (2018) i samband med ett tidigare detaljplanearbete för Nykvarn 11:1 och omfattade bland annat det nuvarande planområdet. Det tidigare planförslaget omfattande en större yta och möjliggjorde för mer exploatering i området än nuvarande förslag. Resultatet av den tidigare dagvattenutredningen redovisas nedan. Efter samråd ska en uppdatering av dagvattenutredningen tas fram för att redovisa en mer detaljerad dagvattenhanteringen för det nu aktuella planförslaget.

Dagvattenutredningen från Sigma 2018 redogör att den tidigare planerade exploatering i området skulle innebära ett högre dagvattenflöde på 250 l/s då grönytor tas i anspråk och ersätts med hårdgjorda ytor och tak. Det aktuella planförslaget är till viss del redan exploaterat med en större verksamhetsbyggnad och tar inte lika mycket grönytor i anspråk som det tidigare förslaget. Dagvattenutredningen presenterar möjliga typer av fördröjnings-/reningslösningar. Bland annat redovisas vattenutkastare som en möjlig LOD lösning. Där stuprör förses med vattenutkastare som i sin tur fördelar dagvatten över en grönyta innan det transporteras till dagvattenbrunnar med hjälp av rännalar. Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) är begränsade inom området på grund av markens låga infiltrationsförmåga.

Planområdet ingår i Turingeåns avrinningsområde för ytvatten och är därmed recipient för områdets dagvatten. Turingeån mynnar sedan ut i inloppet till sjön Turingen. Den ekologiska statusen för Turingeån är klassad som måttlig och den uppnår ej god kemisk status. Sjön Turingens statusklassning är att den uppnår en ”måttlig” ekologisk status och den uppnår ej ”god kemisk” status. Kvalitetskravet är att den ska uppnå god kemisk status, och god ekologisk status till år 2045.

Markteknisk miljöundersökning

En markteknisk miljöundersökning har tagits fram av Breccia AB 2023 för det pågående planarbetet för fastighet Stöpplaren 3 m.fl. söder om det aktuella planområdet. I den genomförda undersökningen visade laboratorieresultaten att det förekommer förhöjda halter av barium, kobolt, krom och nickel i jorden. Inga mätbara halter av organiska ämnen, inklusive bekämpningsmedel påträffades i de analyserade proverna. I jorden har halterna av



barium uppmätts i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärde för MKM. Kobolt, nickel, krom och barium har påträffats över riktvärdet för KM.

Då föroreningar har anträffats på den intilliggande fastigheten Stöpplaren 3 samt att det aktuella planområdet omfattas av industrimark i nuläget, gör kommunen bedömningen att en markteknisk miljöundersökning bör tas fram även för Stöpplaren 2 m.fl. Utredningen kommer tas fram efter samråd.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Planområdet omfattas till stor del av kvartersmark med markanvändning bostäder (B), skola (S) och vård (D). Ett mindre område i det nordvästra hörnet av planen är planlagt som lokalgata (GATA₁). Egenskapsgränser och prickmark har införts på plankartan för att säkerställa att byggnader inte kan uppföras inom vissa områden, bland annat innebär detta att en trafiklösning för området möjliggörs. Ytorna för trafiklösningen regleras i plankartan som markreservat för gemensamhetsanläggning och får inte förses med byggnad.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Kvartersmark

Markanvändningen för detaljplanens kvartersmark utgörs av bostäder, skola och vård för att skapa en flexibilitet för framtida behov. Inom kvartersmarken är mark reserverat för gemensamhetsanläggningar med anledning att säkerställa trafiklösning till och från det nya planområdet samt säkerställa anslutning till fastigheten söder om planområdet.

Föreslagen bebyggelse

Förslaget möjliggör för uppförande av antingen bostäder, skola eller vård inom planområdet. Beroende på markanvändning kan bebyggelsen komma att utformas på olika sätt. För bostäder möjliggörs uppförande av radhus eller kedjehus om två våningar med en högsta nockhöjd på 9 meter. Bebyggelse för skola eller vård kan uppföras med en högsta nockhöjd på 12 meter. Planbestämmelser reglerar utformningen på tak, och byggnader ska uppföras med sadeltak.



Motiv till regleringar

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

Allmän plats

Gata₁ Lokalgata

Motivet till användningsbestämmelsen är att säkerställa en möjlig väganslutning i den nordvästra delen till det planerade område. Utformningen och gatans bredd säkerställer att lokalgata enligt kommunens tekniska standard kan uppföras. Om området i väster eventuellt planläggs i framtiden finns möjlighet att ansluta den delen via denna lokalgata. Den del av planen som omfattas av lokalgata i det nordöstra hörnet planläggs för att befästa nuvarande markanvändning.

Kvartersmark

B Bostäder

Motivet till användningsbestämmelsen Bostäder är att möjliggöra uppförande av nya bostäder i de centrala delarna av Nykvarn om behov skulle uppstå.

S Skola

Motivet till användningsbestämmelsen Skola är att möjliggöra uppförande av en byggnad för skolverksamhet i de centrala delarna av Nykvarn. Markanvändning skola innebär att det finns möjlighet att uppföra byggnader för skolverksamhet om det skulle uppstå behov för skollokaler inom kommunen.

D Vård

Motivet till användningsbestämmelsen Vård är att möjliggöra uppförande av särskilt boende för äldre (Säbo). Söder om det aktuella planområdet planeras det ett nytt särskilt boende för äldre. Att möjliggöra för markanvändning vård innebär att det finns möjligheter att utöka det äldreboende som planeras söder om planen om behov skulle uppstå i framtiden.



Egenskapsbestämmelser

Prickmark Marken får inte förses med byggnad

Motivet till denna reglering är att säkerställa att marken inte förses med byggnad, och säkerställa att delar av kvartersmarken kan anläggas som kvartersgator för att möjliggöra anslutning till planområdet och fastigheten söder om planområdet.

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 150 m²

Motivet till denna reglering är att säkerställa att den minsta fastighetsstorleken är 150 m². Denna reglering är framför allt till för att säkerställa att fastigheter för bostäder i form av radhus eller parhus inte blir för små och leder till en större exploatering än vad som är önskvärt i området. Minsta fastighetsstorlek på 150 m² bedömer kommunen som lämplig fastighetsstorlek för bostäder baserat på områdets lokalisering i tätorten.

h₁ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad för parhus och kedjehus är 9 meter

Motivet till denna reglering är att säkerställa att de planerade radhusen och kedjehusen inte får en nockhöjd över 9 meter. Regleringen av nockhöjd innebär även att den nya bebyggelsen passar in angående skala till den befintliga bebyggelsen norr om det nya planområdet. Detta för att skapa en sammanhållning i stadsbilden tillsammans med övriga bostadsbyggnader i området.

h₂ Högsta nockhöjd på huvudbyggnad för vård och skola är 12 meter

Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnader som planeras för vård eller skola kan uppföras i lämplig volym för att uppfylla sitt syfte. Regleringen i nockhöjd innebär att byggnaden kan bli högre än närliggande bostadsbyggnader men säkerställer att kontrasten mellan byggnader i området inte blir allt för stor. Kommunen bedömer även att en begränsning av nockhöjd på 12 meter säkerställer att bygganden passar in i befintlig stadsbild.

h₃ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad för bostadshus är 4 meter

Motivet till denna reglering är att begränsa nockhöjden för komplementbyggnader och säkerställa skillnad i utformning och skala mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning

Motivet till regleringen är att säkerställa markreservat som möjliggör trafikanslutning till området samt möjlighet att ansluta till fastigheterna söder om planområdet.



p₁ Huvudbyggnad för bostäder ska placeras minst tre meter från fastighetsgräns, radhus och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Motivet till regleringen är att säkerställa att bostadsbyggnader inte upprättas för nära fastighetsgräns och kommer för nära allmänna platser som exempelvis lokalgata. Bestämmelsen innebär även att radhus och kedjehus kan sammanbyggas vid fastighetsgräns för att möjliggöra uppförandet av denna typ av bebyggelse. Genom bestämmelsen finns fortsatt möjlighet till att utforma området på olika sätt baserat på markanvändning. Att reglera avstånd med exempelvis prickmark innebär att utformningen av området är mer begränsat.

f₁ Bostadsbyggnader får enbart uppföras som radhus eller parhus.

Motivet till denna reglering är att säkerställa att det enbart kan uppföras radhus eller parhus inom området.

f₂ Byggnader ska utformas med sadeltak

Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnader inom området uppförs med sadeltak för att upprätthålla en arkitektonisk sammanhållning mellan den nya bebyggelsen och den befintliga i anslutning till planområdet.

e₁ Största byggnadsarea är 45% av fastighetsaren inom egenskapsområdet.

Motivet till denna reglering är att reglera byggnaders area för respektive fastighet inom egenskapsområdet. Då planförslaget möjliggör olika typer av markanvändning innebär det också att exempelvis fastighetsstorlekar kan skilja sig åt. Kommunen har valt att använda bestämmelsen som reglerar hur många procent som får byggas inom varje fastighet för att oberoende av fastighetstorlek säkerställa en lämplig exploateringsgrad i området.

Konsekvenser

Natur

Grönområde

Den norra delen av området består i nuläget av en verksamhetslokal och den södra samt västra delen består av vegetationsområden med träd och grönytor. Genomförande av detaljplanen kan innebära att områden med grönytor försvinner och ersättas av



kvartersmark. Kommunens bedömning är att ianspråktagande av de nuvarande grönyrtorna inte kommer innebära några betydande konsekvenser på möjligheter till rekreation eller områdets landskapsbild. Väster om planområdet finns natur och parkmark och tätortsnära skog finns ca 500 meter norr om området.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Sydväst om planområdet finns en större lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall. Föreslagen exploatering kan innebära att yta som idag består av gräs och träd hårdgörs. Efter samråd ska en ny dagvatten- och skyfallskartering tas fram för planförslaget. Skyfallshantering och möjliga lösningar ska då också utredas för att säkerställa att översvämningssituationen inom området inte förvärras av föreslagen exploatering.

Riksintresse

Planområdet ligger ca 75 meter norr om Svelandsbanan som är ett riksintresse för kommunikation. Baserat på avstånd och planerad bebyggelse för antingen bostäder, skola eller vård är kommunens bedömning att genomförande av planförslaget inte kan antas medföra några betydande konsekvenser på Svelandsbanan.

Trafik

Planförslaget möjliggör för olika typer av markanvändning, beroende på om det uppförs bostäder skola eller vård i området kan trafikallsträngen komma att skilja sig något. Trots att området är lokaliserat i tätorten med närhet till god kollektivtrafik förbindelse bedöms förslaget leda till ökade trafikmängder på närliggande vägar, framför allt Norra Stationsvägen. Kommunen gör dock bedömningen att trafikökningen inte kommer innebära någon betydande påverkan för trafiken på Norra Stationsvägen och att vägnätet kan hantera den ökning som exploatering innebär.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Inget mark- eller utrymmesförvärv bedöms behövas i samband med detaljplanen då alla fastigheter som ingår i planområdet ägs av kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Planområdet omfattar del av Stöpplaren 2, del av Stöpplaren 3, del av Nykvarn 11:1 samt del av Nykvarn 10:34 som alla ägs av Nykvarns kommun.



Förändrad fastighetsindelning

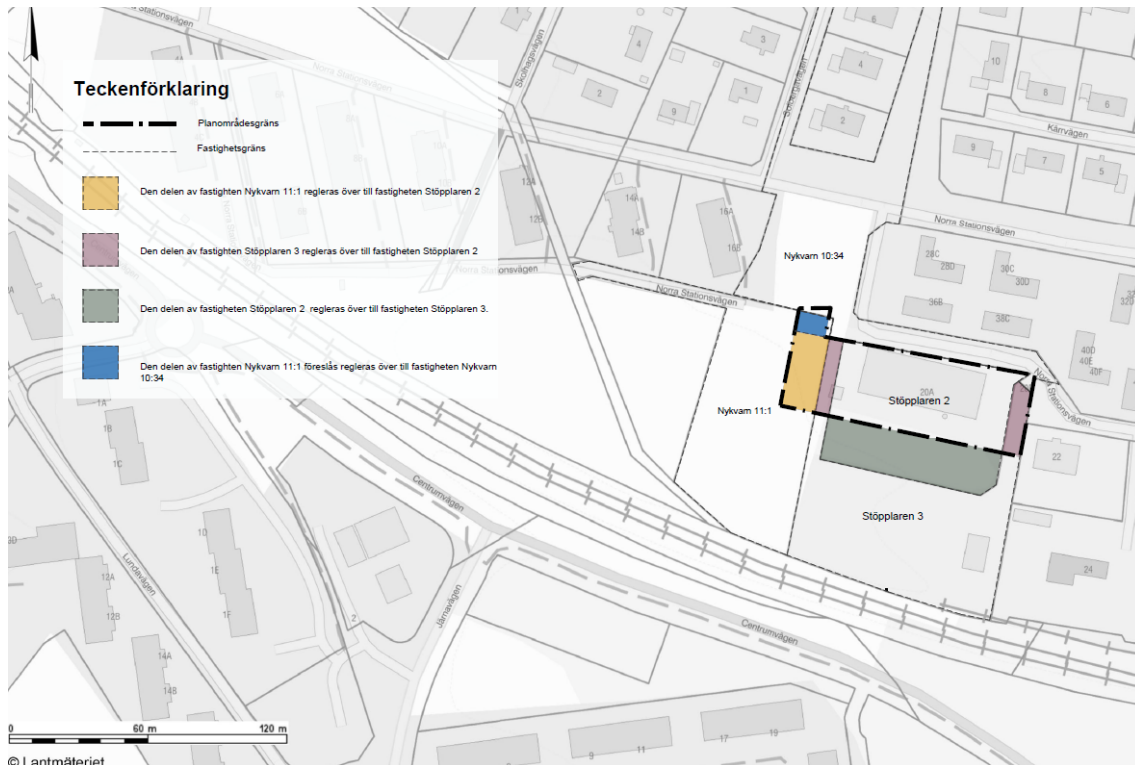
Detaljplanen medför att mark som tidigare varit planlagd som industri samt mark för park och plantering nu planläggs för bostäder, vård och skola, två mindre områden planläggs som lokalgata. De delar av fastigheten Stöpplaren 3 som ingår i planområdet föreslås överlåtas till Stöpplaren 2. Den del av Nykvarn 11:1 som omfattas av kvartersmark föreslås överlåtas till Stöpplaren 2. Den del av Nykvarn 11:1 som omfattas av lokalgata föreslås överlåtas till Nykvarn 10:34.

Beroende av vilken markanvändning som används kan en möjlig framtida fastighetsindelning skilja sig åt. Minsta fastighetstorlek är 150 m² och regleras i plankartan, det innebär att det i planen finns möjlighet att upprätta ett antal mindre fastigheter. Alternativt kan också en eller ett antal större fastigheter bildas. Vid fastighetsbildning står initierande part för kostnaderna gällande lantmäteriförrättning.

Fastighetsbeteckning	Ägande	Nuvarande användning	Förändring och konsekvenser
Stöpplaren 2	Nykvarns kommun	Den del av fastigheten som berörs är kvartersmark för industriändamål.	Den del av fastigheten som ingår i planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder, skola eller vård. En mindre del planläggs även som lokalgata.
Stöpplaren 3	Nykvarns kommun	Den del av fastigheten som berörs är kvartersmark för industriändamål.	Den del av fastigheten som ingår i planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder, skola eller vård.
Nykvarn 11:1	Nykvarns kommun	Den del av fastigheten som berörs är allmän plats för park och plantering.	En del planläggs som lokalgata, resterande del av fastigheten som ingår i planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder, skola och vård.



Nykvam 10:34	Nykvams kommun	De delar av fastigheten som berörs är planlagda som kvartersmark för industriändamål samt allmän plats för park och plantering.	De delar som planområdet omfattar planläggs som lokalgata.
--------------	----------------	---	--



Figur 7: Figuren redovisar hur förändringar av fastighetsindelningen kan se ut.

Gemensamhetsanläggning

Nya gemensamhetsanläggningar kommer bildas inom planområdet och möjliggöra för framtida fastigheter inom och eventuellt utanför planområdet att ansluta till gemensamhetsanläggningarna. Bland annat kommer fastighet Stöpplaren 3 att ingå i gemensamhetsanläggningen för att säkerställa anslutning till fastigheten. Det kommer exempelvis möjliggöra trafiklösningar för området. Kommande fastigheter för eventuell bostäder eller skola/vård kommer ingå i gemensamhetsanläggningen. Initierande part för upprättande av gemensamhetsanläggningarna står för ansökan, samt kostnader för lantmäteriförrättning.



Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Telge Nät är ansvarig för fjärrvärmenätet samt utdragning av el- och bredbandsledningar. Tillkommande bebyggelse bör anslutas till fjärrvärmenätet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ledningar finns i området för kommunalt VA, ledningar inom området kommer antagligen att byggas ut och förstärkas. Anslutning sker till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet för tillkommande bebyggelse. Anslutningsavgift för tillkommande bebyggelse tas ut enligt kommunens fastställda VA-taxa.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Nykvarns kommun står för kostnaderna gällande framtagande av detaljplanen. Kommunen står för kostnader gällande utbyggnad av allmän platsmark. Anslutning till det kommunala VA-systemet sker enligt gällande VA-taxa.

Planavgift

Nykvarns kommun bekostar detaljplaneläggning av det aktuella området. Även sådana utredningar som krävs för upprättandet av detaljplanen bekostas av Nykvarns kommun. En avgift tas ut i samband med framtida bygglovsprövning.

Organisatoriska frågor

Kommunalt huvudmannskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen. Detaljplanen består av två mindre områden med allmän platsmark i form av lokalgata.

Tidsplan

Denna tidsplan är preliminär och kan komma att ändras under arbete med detaljplan.

Samråd	Q2 2024
Granskning	Q3 2024
Antagande	Q4 2024
Laga kraft	Q4 2024



Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom:

Martin Mansell, Planchef

Anna Prytz, Planarkitekt