

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Tängsta 1:8 m.fl.

Stigtomta



**Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling - antagande 2**

Reviderad 2023-01-10

Antagen i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i
Nyköpings kommun 2023-01-31 § 4
Laga kraft 2023-07-01

P2023-4
 **Nyköping**

Innehåll

Planhandlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	4
Plandata	4
Läge, areal och omfattning.....	4
Markägoförhållanden.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktliga planer och program.....	5
Befintliga detaljplaner.....	5
Riksintressen.....	5
Kommunala beslut.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan.....	6
Förutsättningar och förändringar	6
Stadsbild/Landskapsbild	6
Bebyggelse.....	7
Offentliga rum och platser (Friytor)	10
Natur och grönstruktur.....	11
Kulturmiljö och fornlämningar	11
Risk	12
Buller	14
Miljökvalitetsnormer.....	16
Radon	17
Sociala frågor	18
Tekniska förutsättningar.....	19
Vatten och spillvatten	19
Dagvatten	19
Avfall.....	20
El	21
Tele och fiber.....	21
Kommunikationer	21
Genomförande	22
Organisatoriska frågor	22

Tidplan	22
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	23
Namnsättning	23
Avtal.....	24
Fastighetsrättsliga frågor	24
Ekonomiska frågor.....	25
Planekonomi.....	25
Tekniska frågor.....	25
Utredningar	25
Konsekvenser av planens genomförande	26
Miljökonsekvenser	27
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare.....	27
Sociala konsekvenser	28
Konsekvenser för exploateringsavtal.....	28
Medverkande i planarbetet.....	28

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i form av radhus samt parhus eller friliggande villor. För radhusen, som föreslås i den sydvästra delen av planområdet, finns en samlad parkering samt en större gemensam komplementbyggnad. I den nordöstra delen av om planområdet föreslås parhus och/eller friliggande villor i en eller två våningar. Viktig friyta i området är en centralt placerad park.

Placering av radhusen och den större komplementbyggnaden är reglerad för att hantera buller och risk från Nykyrkavägen. Som entrésida mot vägen och stabila, karaktärsskapande stadsbyggnadselement i området är gestaltningen för radhusen och komplementbyggnaden betydelsefull.

Planförfarande

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

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Stigtomta. Planområdet innefattar fastigheterna Tängsta 1:8, Tängsta 1:57 samt del av Tängsta 1:1. Området avgränsas av en skogsremsa och Nykyrkavägen i sydväst, skog i nordöst samt tre fastigheter med bostäder i nordvästlig och sydöstlig riktning.

Planområdet är ca 1,5 hektar stort och består idag av ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader samt ett skövlat skogsområde. En befintlig utfart finns direkt till Nykyrkavägen. Inom planområdet ligger inga fornlämningar, men i angränsning går det att hitta en kolningsanläggning samt två vägmärken som planen behöver ta hänsyn till.



Översiktskarta som visar planområdets lokalisering (rödmarkerat) i nordöstra delen av Stigtomta.

Markägförhållanden

RJ mark & bostad AB är ägare av fastigheterna Tängsta 1:8 och Tängsta 1:57. Nyköpings kommun är ägare av fastigheten Tängsta 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen för Nyköping kommun som antogs av kommunfullmäktige 2021-12-14. Översiktsplanen anger Stigtomta som kommunal bebyggelsenod där förtätning, utveckling eller omvandling kan vara lämplig. Vid förändring bör särskilt ortens karaktärsdrag från tidigt 1900-tal tas tillvara. Särskilt skyddsvärd är även kyrkomiljön öster om samhället. Komplettering längs med riksväg 52, Nykyrkavägen, kan emellertid ske med en tätare bebyggelse. Det finns god kapacitet i befintlig skola och förskolor. Tillgång till grönområden ska säkerställas.

Befintliga detaljplaner

För området finns ingen upprättad detaljplan sedan tidigare.

Riksintressen

Planområdet angränsar till Nykyrkavägen (väg 52) som är utpekad som riksintresse för kommunikationer. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt, eftersom planen endast ersätter befintlig utfart med en ny och inte skapar fler anslutningar till vägen. Hänsyn

har tagits till det bebyggelsefria avståndet på 30 meter från Nykyrkavägens yttersta vägkant.

Kommunala beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2019-11-19 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheterna Tängsta 1:8 och 1:57 samt del av Tängsta 1:1 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

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

- Geotekniska förhållanden
- Dagvatten
- Radon
- Trafikbuller
- Trafiksäkerhet; infart, tillgänglighet till västra delen av samhället, säker skolväg
- Sekundär led för farligt gods, riskanalys
- Fornminnen, utrett genom tidigt samråd enligt kulturmiljölagen men behöver bevakas i kommande planprocess.

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger i sydöstra utkanten av Stigtomtas tätort och öster om Nykyrkavägen. Området utgörs till största del av avverkad skog där låg vegetation har vuxit upp. Marken sluttar svagt österut. I den norra delen av planområdet finns ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Planområdet skärmas av till största del av en skogsridå mot Nykyrkavägen.

Området gränsar i nordväst och sydöst till tre bostadsfastigheter. De karaktäriseras av att utgöra låg villabebyggelse. Området öster om planområdet utgörs av avverkad skogsmark. Cirka 300 meter bort i nordöstlig riktning finns ett värdefullt friluftsområde med upplyst motionsspår och ett utegym.

I sydöstra delen av planområdet ansluter en gångstig som leder ner till ett område med flera sportplaner. Gångstigen fortsätter sedan söderut mot Stigtomta samhälle där bland annat skola finns. Cirka 350 meter söderut längs med Nykyrkavägen finns en matbutik etablerad. Längs med Nykyrkavägen finns även busshållplatser i närheten placerade.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget innebär att naturmarken tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Skogsriddan mellan planområdet och Nykyrkavägen berörs inte av detaljplanen och kommer därför behållas intakt. Det bidrar till ett avstånd mellan den nya bostadsbebyggelsen och Nykyrkavägen, även om bostadsbebyggelsen sannolikt kommer att skymtas mellan träden längs med vägen.

I mitten av bostadsområdet möjliggörs för ett gemensamt parkområde där lekplats kan byggas. Möjligheten att nyttja det anslutande gångstråket i sydöstra delen av planområdet som leder ner till Stigtomta samhälle finns kvar då den gränsar mot lokalgatan

Den befintliga utfarten från området ersätts av en ny på ungefär samma plats. Den kommer att breddas något för att klara av mer trafik.

Bebyggelse

Nuläge och förutsättningar

I den norra delen av planområdet finns ett äldre bostadshus med tillhörande komplementbyggnader. De planeras att rivas efter att detaljplanen vinner laga kraft.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget möjliggör för bostadsbebyggelse i form av radhus samt parhus eller friliggande villor. Förutom bostadsbebyggelsen möjliggörs byggnation av en större komplementbyggnad i anslutning till radhusen, där ett miljöhus kan inrymmas. Radhusens placering regleras i plankartan för att minska bullernivåerna för de bakomliggande husen. För att bidra till en flexibilitet för markanvändningen över tid medges både parhus och friliggande villor i den nordöstra delen av planområdet. Deras placering inom kvartersmarken för bostäder regleras inte i plankartan.

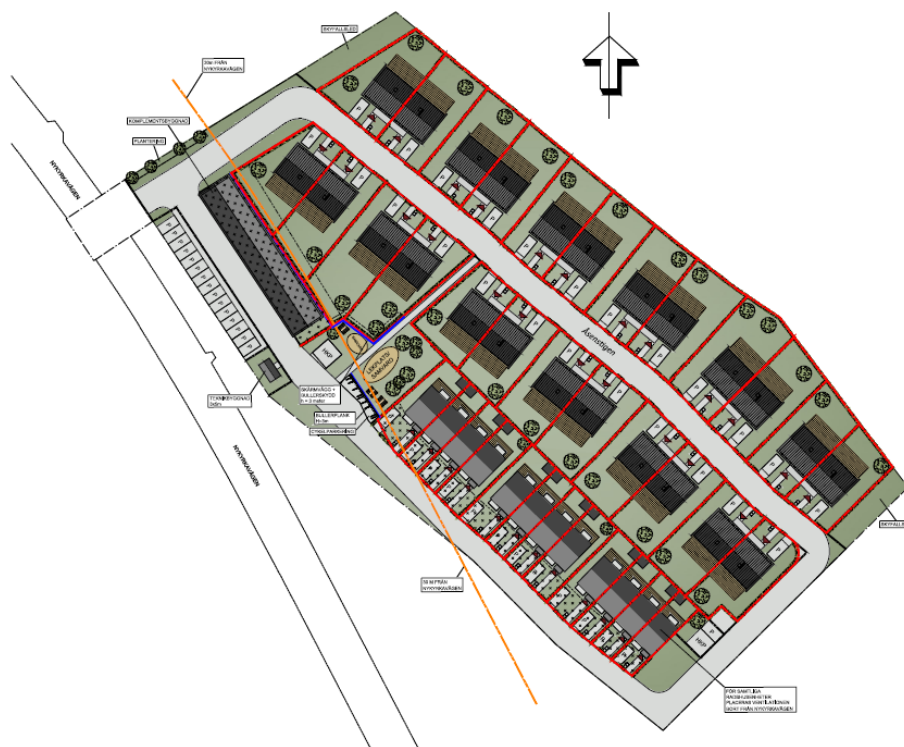
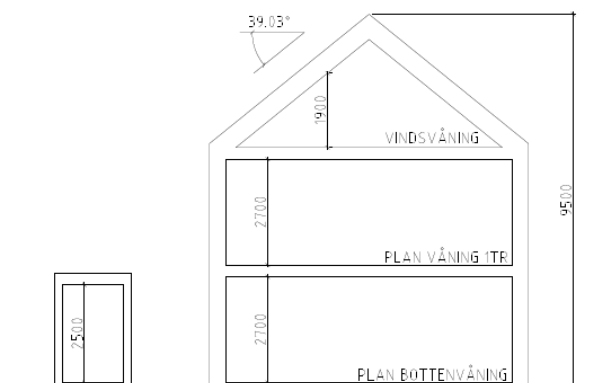


Illustration för hur planområdet kan utvecklas. Parhusen har även möjlighet att byggas som friliggande villor i antingen en- eller tvåplanshus. Upprättad av: PE Teknik och Arkitektur.

Största byggnadsarea för radhusen är 65 kvm per bostad. Det innebär att totalt 12 radhusbostäder kan skapas i området. Nockhöjden på dem regleras till 9,5 meter och en takvinkel mellan 23–45 grader. Det möjliggör två våningsplan samt skapandet av en takterass eller en extra vindsvåning till varje bostad.

Framför radhusen är en förgård på 6 meter planlagd. Den är markerad med korsmark och medger komplementbyggnad upp till 12 kvm per bostad. Komplementhuset kan till exempel utgöra ett cykelförråd eller användas för annan förvaring.



Principsektion för radhusen med komplementbyggnad. Upprättad av: PE Teknik och Arkitektur

villor) tillåtas ha en annan materialpalett utan att helhetsintrycket påverkas negativt.

Offentliga rum och platser (Friytor)

Nuläge och förutsättningar

Det finns i nuläget ingen offentlig plats inom planområdet. I sydöstra delen av planområdet ansluter en stig som leder ner till ett område med flera sportplaner. Den ligger på annan fastighetsägares mark och är inte planlagd. Stigen är i första hand avsedd för skogstraktorer och dylikt, men med dess läge och karaktär tyder på att den också används för rekreation i området. Från fotbollsplanerna fortsätter sedan gångstigar söderut mot Stigtomta samhälle där bland annat skola finns

Förändringar enligt planförslaget

I detaljplanen möjliggörs plats för lek och samvaro i mitten av området. Den är planlagd som PARK i plankartan. Platsen kommer sannolikt i första hand nyttjas av boende i området. Ett stråk mellan kvartersmarken i östlig riktning ökar tillgängligheten till parken från kvartersmark i öst. Stråket kan också nyttjas som utrymningsväg från parkområdet i händelse av att olycka sker på Nykyrkavägen. Det går att läsa mer om under rubriken *Risk*.

Stigen utanför planområdet kommer i fortsättningen vara tillgängligt då det gränsar mot lokalgatan.



Foto över den gångstig som ansluter till den sydöstra delen av planområdet.

Natur och grönstruktur

Nuläge och förutsättningar

I nuläget utgörs planområdet till största del av avverkad skog där låg vegetation har vuxit upp. Enligt ekologer hyser planområdet inga större naturvärden. Väster om planområdet finns en trädriddå som till stor del skärmar av mot Nykyrkavägen. Öster om planområdet tar avverkad skogsmark vid.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget innebär att i princip all naturmark inom planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Hela planområdet kommer fortsätta vara inbäddad mellan skogsridån mot Nykyrkavägen och skogsmarken i östligt läge. Till bostäderna planteras ofta växter som bidrar till den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i området.

Kulturmiljö och fornlämningar

Nuläge och förutsättningar

Inför beslut om planbesked genomfördes ett tidigt samråd enligt kulturminneslagen (1988:950) med Länsstyrelsen. Kartan över det aktuella området som skickades över till Länsstyrelsen var då utvidgat till att även omfatta ett större område längs med Nykyrkavägen. Detta för att inkludera kända fornlämningar i nära anslutning till planområdet och fånga upp eventuella skyddsavstånd. Fornlämningarna utgörs av en milstolpe från 1700-talet (Stigtomta 158:1) och en väghållningssten (Stigtomta 181:1). Båda står längs med Nykyrkavägen som är en gammal väg och är klassade som lagskyddade fornlämningar.



Karta över aktuellt planområde som skickades över till Länsstyrelsen under tidigt samråd enligt kulturminneslagen.

Länsstyrelsen förväntar sig inte ytterligare okända fornlämningar inom planområdet och bedömer därför att inte några arkeologiska insatser enligt kulturminneslagen (1988:950) behöver genomföras inför att området ska detaljplanläggas. För att milstolpen och väghållningsstenen inte ska komma till skada genom den förtätade bebyggelsen i området bör de markeras med FORN på plankartan. Det är bra om ett naturområde bevaras kring fornlämningarna, samt att det hålls välskött så området kring fornlämningarna inte blir ett "skräpområde" för kompost eller likande. Det vill säga planen måste säkerställa att fornlämningsområdet skyddas och vårdas i enlighet med MB.

I nära anslutning till planområdet finns även kolbottnar efter milor.

Förändringar enligt planförslaget

Eftersom fornlämningarna ligger i skogsridån utanför aktuellt planområde omfattas de inte av några bestämmelser. Närmast intill skogsridån planeras en angöringsgata till radhusen som inte bedöms påverka fornlämningarna.

De kolbottnar efter milor som ligger i närheten men utanför planområdet påverkas inte av planförslaget.

Enligt 2 kap. 5 och 10§ i kulturmiljölagen (1988:950) råder anmälningsplikt om fornfynd eller fornlämning påträffas vid markarbete. Då ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen.

Risk

Nuläge och förutsättningar

För tätare bostadsbebyggelse ska särskild riskhänsyn tas om området ligger inom 150 meter från primär eller sekundär transportled för farligt gods. Då ska lämpligheten av planförslaget studeras och utredas genom framtagandet av en riskutredning.

Nykyrkavägen (väg 52) är utpekad som en primär transportled för farligt gods. Detta innebär att alla typer av farligt gods kan förekomma. Tillåten hastighet på vägen är 70 km/h och längs vägen går ett dike cirka två meter in mot planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Resultatet av Structors riskbedömning daterad 2021-03-12, reviderad 2022-11-10, visar att på avstånd större än 26 meter från väg 52 bedöms risken vara acceptabelt låg och inga ytterligare åtgärder behövs. Med anledning av diket som löper längs Nykyrkavägen antas riskpåverkan förskjutas 2 meter närmare planområdet. Avståndet till acceptabelt låg risknivå bedöms därför till totalt 28 meter. För planområdet föreslås två hanteringsstrategier för att reducera risken. Det första alternativet är att upprätthålla ett skyddsavstånd på 28 meter från vägkant till områden där stadigvarande vistelse kan förekomma

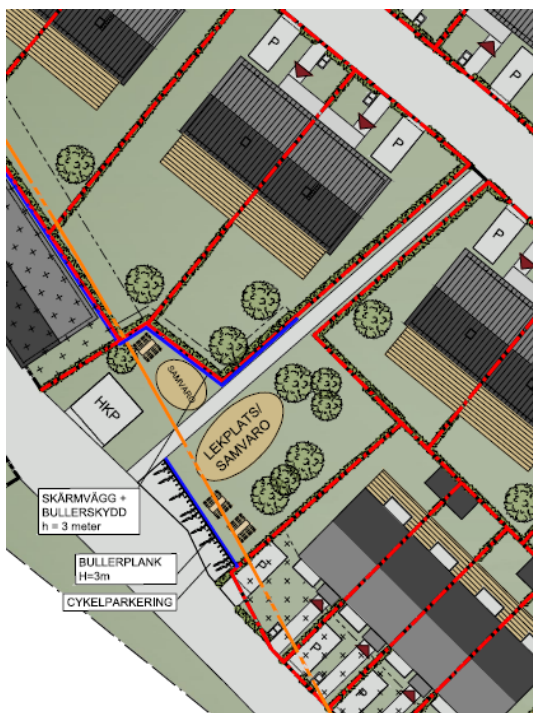
(tomtgräns). Då behövs inga ytterligare skyddsåtgärder genomföras. Det andra alternativet är att uppföra ett plank som skydd mot värmestrålning. Skärmen behöver vara fyra meter hög, tätt sluttande mot mark och i tät konstruktion. Tomtgräns kan då placeras 24 meter från vägen.

Det alternativ som planförslaget har gått vidare med är att upprätthålla ett skyddsavstånd på 28 meter från vägkant till tomtgräns och till områden där stadigvarande vistelse kan förekomma.

Riskutredningen reviderades 2022-11-10 och förtydliganden kring områdesbeskrivning och dikets funktion fördes in. Riskbedömningen utgår från vägbanans läge. Utgångspunkten är att riskpåverkan beräknas från vägbanan. Aktuell vägsträcka utgörs av en typisk landsväg med hastighetsbegränsningen 70km/h. Vägen är relativt rak och gör en svag vänstersväng i norrgående riktning i höjd med planområdets norra del. Inget skyddsräcke eller kantsten finns. Beräkningarna i riskbedömningen visar att på avstånd längre än 26 meter från vägbanan är risknivån acceptabelt låg. Diket bedöms ha begränsad påverkan på resultatet av riskberäkningen. Dess läge längs Nykyrkavägen förskjuter riskpåverkan mot planområdet, då ett eventuellt utsläpp av ämnen som sprids i händelse av en olycka kan antas rinna till diket. Det konstateras därmed i riskbedömningen att 2 meter behöver läggas till som marginal på det rekommenderade skyddsavståndet för det aktuella planområdet. Riskbedömningen visar därmed att på avstånd större än 28 meter bedöms risken vara acceptabelt låg utan att ytterligare åtgärder behövs.

Skyddsavstånd beskrivs som en passiv riskreducerande åtgärd som minskar sannolikheten för skada vid en eventuell olycka. Ett skyddsavstånd är stabilt över tid och underlättar framkomlighet för räddningstjänst vid insats. Riskbedömningen visar att diket inte bedöms ha någon betydande skyddseffekt. Den övergripande bedömningen om att stadigvarande vistelse eller känslig markanvändning kan anses lämplig på avstånd större än 28 meter är inte beroende av diket. Det bedöms därför i riskbedömningen inte nödvändigt att genom avtal eller på annat sätt säkerställa dikets nuvarande funktion.

Området som är planlagd som allmän platsmark PARK tänkt för lek och samvaro är placerat bortom skyddsavståndet. I anslutning till parkrummet finns plats inom allmän platsmark GATA för att anordna cykelparkering. Ett parkstråk i östlig riktning är planlagt mellan kvartersmarken för parhus eller friliggande villor för att öka tillgängligheten från den delen av området. Stråket kan även nyttjas som utrymningsväg i händelse av att olycka sker på Nykyrkavägen.



Utdrag ur illustrationsplan, tänkt cykelparkering i anslutning till allmän platsmark PARK.

Utifrån rimlighetsprincipen regleras ventilationen för samtliga bostäder i plankartan. Ventilationen ska placeras högt och vara vänd bort från Nykyrkavägen för att lindra konsekvenser vid olyckor med gaser inblandat.

Buller

Nuläge och förutsättningar

Planområdet exponeras av trafikbuller från Nykyrkavägen. Eftersom detaljplanen syftar till ny bostadsbebyggelse omfattas planen av riktlinjer som beskrivs i förordning 2015:216 samt ändringar i förordning 2017:359. Vid en bostadsbyggnads fasad bör inte bullernivåer från spårtrafik och väg inte överstiga 60 dBA ekvivalent nivå. Om ljudnivåerna mot fasaden ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, samt minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Förändringar enligt planförslaget

För detaljplanen har Structor gjort en bullerutredning daterad 2021-09-10. Prognosår för utredningen har varit 2040 för att ta höjd för framtida trafik som kan ha betydelse för bullersituationen.

Utredningen visar på att samtliga bostäder klarar riktvärdet om 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå för trafikbuller vid bostadsfasad utan åtgärd. Den

ekvivalent ljudnivån vid bostadsfasad uppgår till som mest 58 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 72 dBA maximal ljudnivå nattetid. De högsta ljudnivåerna uppstår vid fasaderna mot Nykyrkavägen.

Beräknad ljudutbredning 1,5 meter över mark visar att medparten bostäder har möjlighet till en enskild uteplats som uppfyller trafikbullerriktvärdena. Inom gemensamma vistelseytor beräknas riktvärdena överskridas. Därmed behövs en åtgärd som medför att de 3 resterande enskilda uteplatserna klarar riktvärdena, alternativt att en gemensam uteplats klarar riktvärdena.



Karta över ekvivalent ljudnivå dagtid i dBA, som visar på att uteplatsen för bostäderna i det nordvästra delen av området riskerar höga ljudnivåer. Källa: Structor Akustik AB.

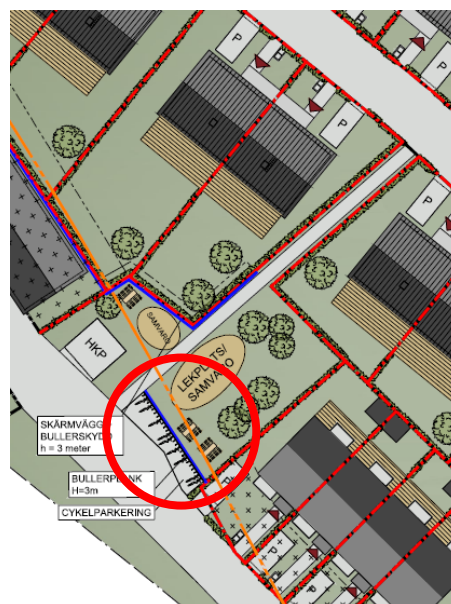
För att minska bullernivåerna visar utredningen på att en bullerskärm behöver uppföras längs det mellanrum som uppstår mellan komplementbyggnaden och radhusen. Bullerutredningen visar att det går att lösa med skyddsåtgärder på två olika sätt. Det första alternativet är att anlägga ett bullerplank norr om lekplatsen. Skärmåtgärden hamnar då relativt nära de berörda uteplatserna. Det andra alternativet är att anlägga ett förlängt bullerplank söder om lekplatsen. I det senare alternativet behövs mer skärm för att både skydda de enskilda uteplatserna och den gemensamma vistelseytan.



Vänstra bilden: Alternativ 1. Högra bilden: Alternativ 2. I båda alternativen klaras riktvärdena vid de uteplatser som i grundförslaget får överskridanden. I Alternativ 2 klaras dessutom riktvärdena inom stora delar av de gemensamma vistelseytorna. I båda alternativen har skärmens höjd modellerats mellan 2,5 och 3 m höjd. Höjden står utskriven längs med respektive skärmsegment. Källa: Structor Akustik AB.

I plankartan regleras radhusens och komplementbyggnaders placering för att säkerställa dess bulleravskärmande effekt för merparten av området. Plankartan omfattar också skyddsbestämmelser om placering av bullerplank enligt alternativ 1. För att säkerställa lämpligheten i föreslagen markanvändning för de bostäder som behöver skyddas införs villkor för startbesked för bostäder i plankartan. Startbesked får inte ges för bostäder förrän bullerskydd enligt skyddsbestämmelser m_1 och m_2 har kommit till stånd.

Ytterligare bullerskärm/plank finns inkluderat i planförslaget söder om yta för lekplats och samvaro. Åtgärden är inte nödvändig för att uppfylla bullernivåer för bostäderna men skapar förutsättningar för en förbättrad ljudmiljö för ytan avsedd för lek och samvaro. Åtgärden förses inte med någon bestämmelse i plankartan då den inte bidrar till någon nödvändig skyddseffekt.



Miljö kvalitetsnormer

Nuläge och förutsättningar

En miljö kvalitetsnorm (MKN) är en bestämmelse om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt. Miljö kvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) samt grundvatten. Syftet med normerna är

att säkra Sveriges vattenkvalitet. Planområdet delas av två avrinningsområden vars recipient är Långhalsen Södra samt Hallbosjön. Utifrån topografin med svag sluttning mot öster går det att förmoda att Långhalsen Södra utgör recipient för den största delen vatten inom planområdet. Enligt länsstyrelsens VISS-register har Långhalsen Södra dålig ekologisk status och uppnår ej god vattenkvalitet. Enligt MKN ska Långhalsen Södra uppnå god ekologisk status år 2027.

Förändringar enligt planförslaget

För detaljplanen har Structor gjort en dagvattenutredning inklusive föroreningsberäkningar daterad 2022-02-22. Detta beror på att föreslagna reningsanläggningar bedöms generera en högre reningsgrad och ett renare dagvatten än vad befintlig situation medför, då ingen rening av dagvatten sker i nuläget.

Ämne	Befintlig situation [kg/år]	Efter exploatering [kg/år]	
		Innan rening	Efter rening
Fosfor	0,16	0,82	0,25
Kväve	3,2	8,6	3,0
Bly	0,0070	0,023	0,0035
Koppar	0,023	0,085	0,021
Zink	0,0568	0,15	0,022
Kadmium	0,00039	0,0025	0,00040
Krom	0,0028	0,03	0,0055
Nickel	0,0023	0,028	0,0083
Kvicksilver	0,000028	0,00023	0,000079
Susp. partiklar	46	280	26
Olja	0,23	2,2	0,14
PAH 16	0,0018	0,0022	0,00043
BaP	0,000018	0,000068	0,000028

Tabell över förväntad årlig föroreningsbelastning från planområdet, för befintlig situation och efter exploatering. Källa: Structor Södertälje AB.

Med föreslagen rening beräknas både halter och mängder av föroreningar att minska ytterligare, så att föroreningssituationen blir betydligt bättre än i befintlig situation. Föroreningsmängderna av P, Cr, Ni och Hg förväntas öka något jämfört med befintlig situation. Därmed bedöms den planerade exploateringen inte medföra försämrade möjligheter att uppnå MKN för recipienten.

Geotekniska förhållanden och radon

Nuläge och förutsättningar

Enligt jordartskartan från SGU utgörs planområdet av isälvssediment, finsand vilket innebär goda förutsättningar för infiltration av dagvatten.

Enligt radonkarta från 1988 utgör en del av planområdet inom högriskområde för radon, övriga delar ligger inom områden med normalrisk.



Karta över radonrisken inom planområdet som markeras med orange. Källa: Nyköpings kommun.

Förändringar enligt planförslaget

Inga särskilda åtgärder vidtas i detaljplanen. En geoteknisk bedömning inför val av grundläggningsmetod behöver göras i projekteringsskedet. Vid kommande bygglovsprövning krävs radonsäkert byggande enligt BBR.

Sociala frågor

Nuläge och förutsättningar

Idag finns det ett bostadshus med tillhörande komplementbyggnader inom området. Utöver det utgörs marken av skövad skog och utnyttjas inte i stor utsträckning av de boende i området.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget innebär flera nya bostäder i Stigtomta. Särskilt radhusen men även möjligheten att bygga parhus kompletterar bostadsbeståndet i orten som till stor del utgörs av friliggande villor. Genom en variation av bostadsstorlekar uppmuntras inflyttning av äldre samt yngre personer. Det ses även positivt ur ett integrationsperspektiv.

Planområdet är flackt med svag lutning mot öst. Detta utgör bra förutsättningar för god tillgänglighet i området.

Området är tillgängligt via cykel och buss vilket gör det möjligt för icke-bilburna personer att ta sig till och från området. Den gångstig som ansluter till planområdet erbjuder en trafiksäker väg ner till samhället som barn kan använda för att ta sig till skolan, främst under sommaren då den inte underhålls under vintertid.

För att skapa en bra miljö för barn är det viktigt att plats för lek och rekreation finns. Eftersom bostäderna kommer ha egna tomter och trädgårdar finns lekmöjlighet inom privata tomter. En allmän plats för lek och samvaro finns

även planlagd i mitten av området, nådd från flera håll, som bidrar till möjligheter för sociala möten och samhörighet för de boende i området.

Tekniska förutsättningar

Vatten, spillvatten och brandvatten

Nuläge och förutsättningar

Planområdet ligger i nuläget delvis i VA-huvudmannens (Nyköpings vattens) verksamhetsområde. En befintlig anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp finns vid fastighetsgränsen intill Nykyrkavägen. Genom planområdet går två serviser som försörjer grannfastigheterna Tängsta 1:55, Tängsta 1:56 samt Tängsta 1:58 med vatten och avlopp. Brandvatten ska finnas enligt VAVP83. En brandpost finns cirka 150 meter från planområdet och avståndet till byggnader får inte överstiga 125 meter.

Förändringar enligt planförslaget

Möjlighet till anslutning till kommunalt vatten och avlopp för kommande exploatering finns. Hela planområdet inkluderas då i VA-huvudmannens (Nyköping vattens) verksamhetsområde. Anslutningspunkt erbjuds vid plangräns.

Då rådande avstånd mellan befintlig brandpost och tänkt bebyggelse i östra hörnet av fastigheten är 200 meter, ytterligare en brandpost behöver anläggas i lokalgatan inom planområdet.

Dagvatten

Nuläge och förutsättningar

I nuläget finns det ingen anlagd dagvattenhantering inom planområdet. Befintlig avrinning av området sker i huvudsak mot öster då marken sluttar svagt i den riktningen. Cirka 100 meter bort från planområdet ligger ett öppet dike, som i sin tur leder till recipienten Långhalsen Södra. Läs mer om recipientens miljö kvalitetsnormer under rubriken med samma namn.

Förändringar enligt planförslaget

Efter samrådet av detaljplanen så har ett omtag gjorts för dagvattenhanteringen i området. Dagvattenutredningen gjord av Structor Södertälje AB är uppdaterad 2022-02-22. Marken inom planområdet sluttar idag svagt i östlig riktning mot recipienten Långhalsen Södra. I samrådet av detaljplanen föreslogs dagvattnet ledas västerut till kommunalt dagvattennät. Det innebär större markgrepp för att förändra markens lutning samt anläggande av en servispunkt till det kommunala nätet som inte finns i dagsläget. I det aktuella planförslaget föreslås istället områdets naturliga förutsättningar att nyttjas för dagvattenhanteringen.

Enligt jordartskartan från SGU utgörs planområdet av isälvssediment vilket innebär goda förutsättningar för infiltration av dagvatten inom planområdet.

Då den planerade bebyggelsen utgörs av småhus och varje bostad avses ha sin egen trädgård inom planområdet, samt ett område är planlagt som allmän platsmark PARK för lek och samvaro, är bedömningen att infiltration av vatten kommer fortsatt vara möjlig inom planområdet efter exploatering. För fördröjning och rening av dagvattnet föreslår dagvattenutredningen även anläggande av makadamdiken och makadammagasin inom planområdet. Det är möjligt att anlägga på både allmän platsmark GATA och PARK. Val av dagvattenlösning behöver emellertid studeras närmare vid en efterföljande detaljprojektering och det är möjligt att andra lösningar, eller kombinationer av olika lösningar, kan användas och anpassas efter bland annat gestaltungsönskemål. Vid detaljprojektering behöver även grundvattennivåer inom planområdet utredas närmare.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet. Källa: Structor Södertälje AB

Vid kraftigare regn än vad marken klarar att infiltrera så leds vattnet via lokalgatorna till två planlagda skyfallsleder med bestämmelsen SKYDD i östra delen av planområdet. Där leds vattnet kontrollerat ut till skogsmark för att undvika risk för skador på bebyggelse och människors hälsa. Vid efterföljande detaljprojektering behöver även lokalgatornas höjdsättning studeras närmare, liksom områdets höjdsättning för att vattnet ska ledas till skyfallslederna.

Avfall

Nuläge och förutsättningar

Källsortering och avfallshantering ska ske enligt kommunens policy och hanteras lokalt på kvartersmark. Det finns i nuläget ingen avfallshantering inom

planområdet. Närmsta befintliga återvinningsstation ligger cirka 450 meter från planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Miljöhus kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål. Ett miljöhus är möjligt att inrymma i den större komplementbyggnaden som tillhör radhusen inom planområdet.

El

Nuläge och förutsättningar

Vattenfall har ledningar inom och utanför planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Tele

Nuläge och förutsättningar

Skanova har ledningar inom och utanför planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Fiber

Nuläge och förutsättningar

Gästbudsstaden har ledningar som passerar utanför planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Kommunikationer

Nuläge och förutsättningar

Planområdet nås idag genom en utfart mot Nykyrkavägen (väg 52) i nordöstra delen av området, samt en gångstig som ansluter i sydöstra delen av planområdet. Nykyrkavägen utgörs av en landsväg med 70 km/h som hastighetsgräns. Separat gång- och cykelbana saknas. Gångstigen som ansluter i den sydöstra delen av planområdet leder ner till ett område med flera sportplaner och fortsätter sedan söderut mot Stigtomta samhälle där bland annat skola finns. Den vinterunderhålls inte.

Närmsta busshållplats är Skräddarvägen på Nykyrkavägen cirka 85 meter norrut från infarten. Under vardagarna går det att resa till Nyköping och Vrena varje halvtimme och till Katrineholm respektive Flen varje timme i rusningstrafiktid. Under övrig tid på vardagar går bussar drygt en gång i timmen i bägge riktningar.

Utfarten är cirka tre meter bred och omfattas av ett officialservitut som ger grannfastigheterna Tängsta 1:56 och 1:57 rätt att nyttja den.

Förändringar enligt planförslaget

- Den befintliga utfarten ersätts av en ny som är bredare och anpassad för både in- och utfartstrafik. Med cirka 4 trafikrörelser per bostad blir uppemot 152 trafikrörelser per dygn ut till Nykyrkavägen. Fastigheterna Tängsta 1:56 och 1:57 ska ha fortsatt rätt att nyttja utfarten i enlighet med officialservitut. Längs med en del av infarten mot ska planering av vegetation ske för att skärma av fastigheten Tängsta 1:56 från de ökade trafikrörelserna. Detta är reglerat med en egenskapsbestämmelse i plankartan. Vid anläggande av infartsvägen behöver också kraven i VGU (Vägar och gators utformning) följas, bland annat vad gäller utformning och siktsträckor då Nykyrkavägen har Trafikverket som statlig väghållare och utgör riksintresse för kommunikationer. En mindre del av Nykyrkavägen inkluderas i planområdet för att möjliggöra utfarten. Nykyrkavägen är planlagd som VÄG för att säkerställa nuvarande markanvändning.

Lokalgatan inom planområdet är planlagd som allmän platsmark GATA med enskilt huvudmannaskap. Längs med den östra bostadsbebyggelsen för parhus eller friliggande villor är lokalgatan cirka 6,5 meter bred. När den svänger ner till radhusen ändrar lokalgatan karaktär till en angöringsgata med en bredd på 5,5 meter innan den ansluter till parkeringsområde och utfart. Det är möjligt med rundkörning inom planområdet.

En samlad parkeringsplats för boende och besökare till radhusen är planlagd som P i plankartan. Parkeringsmöjlighet för rörelsehindrade ska enligt Boverkets byggregler (2011:6) ligga inom 25 meter från planerad entré för bostäder. En mindre parkering på södra sidan av radhusen är planlagd avsedd för rörelsehindrade för att komma närmare bostädernas entréer. Ytterligare en mindre parkering avsedd för rörelsehindrade är planlagd centralt inom planområdet, i anslutning till ytan för allmän platsmark PARK. För parhusen eller friliggande villor ska parkeringsplats anordnas på kvartersmark.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd

oktober 2021

Granskning

mars 2022

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden juni 2022

Granskning 2

december 2022

Antagande 2 Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden februari 2022

Laga kraft

mars 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Exploatören är ansvarig för åtgärder och genomförande inom allmän platsmark samt inom kvartersmark i planområdet. Exploatören bekostar även en förbindelsepunkt till VA-nätet som Nyköpings vatten upprättar. VA-anläggningen inom kvartersmarken bekostas och ägs sedan av exploatören fram till anslutningspunkt. VA-ledningarna med tillhörande anläggningar överläts till blivande gemensamhetsanläggning. Se även nedan under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Nykyrkavägen (väg 52) utgör ett riksintresse för kommunikationer och har staten som väghållare. Då inget huvudmannaskap anges för markanvändningen VÄG utgör kommunen huvudman. Det är emellertid Trafikverket som ansvarar för drift och underhåll.

För övriga allmänna platser inom planområdet anges inte kommunen som huvudman. Då kommunen inte anges som huvudman ansvarar istället enskild huvudman för den allmänna platsmarken. Planförslaget innebär således ett enskilt huvudmannaskap för lokalgatan (GATA), den allmänna platsen för lek och samvaro (PARK) samt skyfallslederna (SKYDD)

Det särskilda skälet till enskilt huvudmannaskap och inte kommunalt motiveras med att det är olämpligt med det senare då lokalgatan inom planområdet samt omgivande lokalgator i Stigtomta ingår i gemensamhetsanläggningar.

Nykyrkavägen (väg 52) har statlig väghållare i och med att den utgör riksintresse för kommunikationer. Om kommunen ska ansvara för en vägsträcka och parkmark som ligger som en isolerad enklav i ett område som i övrigt sköts av samfällighetsföreningar skapas en otydlighet rörande drift och underhåll. Det skulle också vara irrationellt och kostsamt för kommunen att genomföra drift och underhåll av lokalgatan samt parkmarken separerad från övriga områden med kommunalt huvudmannaskap. Skyfallslederna som är planerade inom planområdet hanterar vatten från kvartersmarken och inga allmänna intressen, vilket också motiverar enskilt huvudmannaskap för skötsel av dessa.

Namnsättning

Namnberedningen har tagit fram ett förslag till namnsättning av nya lokalgatan inklusive kvartersgatan inom planområdet. På äldre kartor finns lokalbeteckningen Åsen kopplad till området och eventuell historisk gårdsbildning. Namnet anknyter till landskapets topografiska åsbildning i

landskapet. För att ansluta till denna äldre beteckning och karaktärisera lokalgatans begräsning föreslår därför namnberedningen Åsenstigen.

Föreslaget namn har placerats ut på plankartan och samråds kring samtidigt som förslaget till detaljplan.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor. Åtgärder som krävs för plangenomförandet och regleras i avtalet är bland annat:

- Anslutning till vatten- och avlopp
- Anläggande av in- och utfart till Nykyrkavägen på fastigheten Tängsta 1:1 som ägs av kommunen

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

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören ska ansöka hos Lantmäteriet och bekosta fastighetsbildning vid bildande av nya fastigheter samt eventuell revidering, upphävande och bildade av servitut. Detsamma gäller vid eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen för lek och samvaro (PARK), VA-ledningar med tillhörande anläggningar fram till kommunens anslutningspunkt samt eventuell gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering, lokalgata och skyfallslederna.

Fastigheten Tängsta 1:58 har ett avtalsservitut med rätt att anlägga, underhålla och förnya vatten- och avloppsledning över Tängsta 1:8 och 1:57. Vid projektering behöver hänsyn tas till ledningen. Frågan kan också lösas genom avtalsservitutet förhandlas om eller tas bort. Eftersom en gemensamhetsanläggning för VA-ledningar och tillhörande anläggningar ska bildas inom det nya planområdet skulle det även kunna vara en möjlighet för fastigheten 1:58 att ingå i den blivande gemensamhetsanläggningen för ändamålet VA. Det är dock Lantmäteriet som prövar och tar ställning till vilka fastigheter som ska ha del i en gemensamhetsanläggning.

Av Lantmäteriets fastighetsregister framgår att fastigheten Tängsta 1:56 har ett officialservitut för väg med över Tängsta 1:8. Befintlig utfartsväg inom Tängsta 1:8 nyttjas idag av fastigheterna Tängsta 1:55 och 1:56 och eventuellt även av fastigheten Tängsta 1:57. Det kan vara möjligt att även fastigheterna 1:55 och 1:57 har ett officialservitut för utfart över Tängsta 1:8, några servitut finns dock inte uppregraderade i fastighetsregistret. Ytterligare utredning om vilka servitut som finns och servitutens sträckning/utformning kan komma att behöva

utredas vidare hos Lantmäteriet. Vid projektering behöver hänsyn tas till utfarten. Möjligheten finns till att officialservitut kan förhandlas om eller tas bort. En ny gemensamhetsanläggning för väg kommer bildas inom planområdet. En möjlighet skulle även kunna vara att fastigheterna får del i den blivande gemensamhetsanläggningen. Prövning av en gemensamhetsanläggning och delaktigheten i denna sker som ovan redogjorts av Lantmäteriet.

Fastigheten Mjölklaskan 5, som ägs av Nyköpings kommun, har ett avtalsservitut för VA-ledningar som går över fastigheten Tängsta 1:8 som exploateringen behöver ta hänsyn till.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för anläggning och genomförandekostnader inom både allmän platsmark och kvartersmark.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa. Kostnader för brandvatten och uppdimensionering av ledningar tillkommer utöver anslutningsavgiften för VA.

Tekniska frågor

- Vid anläggande av infartsvägen behöver kraven i VGU (Vägar och gators utformning) följas. Senast tre veckor innan ombyggnation ska exploatören ansöka om TA-plan (trafikanordningsplan) då Nykyrkavägen har Trafikverket som statlig väghållare och utgör riksintresse för kommunikationer.

Nya ledningsrätter och/eller gemensamhetsanläggningar kan behöva bildas, som exempel vatten- och avloppsledningar. Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan till Lantmäteriet. Exploatören bekostar lantmåteriförrättning.

Vid anläggande av skyfallsstråken behöver utformning studeras närmare så befintlig VA-ledning och brunn inte påverkas.

Den allmänna platsmarken för lek och samvaro samt lokalgatan ska anläggas av exploatören. Gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening ska bildas för skötsel.

Området kan anslutas till el-, data och telenätet. Exploatören bekostar anläggande av el-ledningar samt eventuell flytt av ledningar. Utförandet åligger ledningsägaren.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- *Tängsta 1:8 och 1:57, Stigtomta, Trafikbullerutredning*, Structor Akustik AB, 2021-09-10

- *Riskbedömning - Detaljplan för Stigtomta, Tängsta 1:8 och 1:57*, Structor Riskbyrå AB, 2022-11-10
- *Dagvattenutredning, Tängsta 18 och 1:57*, Structor Södertälje AB, 2022-02-22

Revideringar

Efter samråd har följande revideringar gjorts i plankartan:

- Parkering och komplementbyggnad för radhusen har bytt plats med hänsyn till det bebyggelsefria avståndet längs med Nykyrkavägen.
- En bestämmelse om bullerskydd har lagts till.
- Vägen på kvartersmarken närmast radhusen har planlagts om till allmän platsmark GATA.
- Egenskapsbestämmelse om exploateringsgrad har justerats för tydlighet och bestämmelse om fastighetsstorlek tagits bort.
- Skyfallsleder med bestämmelsen SKYDD har lagts till.
- Ett E-område har lagts till inom planområdet.
- En bestämmelse om att plantering av vegetation ska ske längs med utfarten mot fastighetsgränsen till Tängsta 1:56 har lagts till.

Följande revideringar har även gjorts i plan- och genomförandebeskrivningen:

- En redovisning av värdena för omgivningsbuller vid bostadsbyggnadernas fasad och uteplats har kompletterats.
- Beskrivning om dagvattenhantering och översvämningsrisk har uppdaterats.
- Beskrivningen av stråket utanför planområdet är justerat. Beskrivning om resmöjligheter med kollektivtrafik i området.
- Förtydliganden om huvudmannaskap för allmän platsmark VÄG.
- Genomförandetiden har ändrats till 5 år så som det är reglerat i plankartan.

Efter granskningen har följande revideringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta:

- Komplettering av kryssmark, samt bestämmelse om enskilt huvudmannaskap för allmän platsmark "SKYDD"

Plan- och genomförandebeskrivning:

- Komplettering av information om riskhänsyn, dagvattenhantering, VA samt kommunikationer
- Mindre redaktionella ändringar av texten.

Inför en förnyad granskning, granskning 2, har följande revideringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Omfattningen av allmän platsmark PARK har anpassats till skyddsavståndet om 28 meter.

- Yta avsedd för tillgänglighetsanpassad parkering har lagts till i anslutning till park och ersätter del av tidigare parkmark.
- Allmän platsmark GATA ersätter resterande del av tidigare parkmark och möjliggör utrymme att anordna cykelparkering i anslutning till parkytan.
- Reglering för placering av ventilation på radhuslängan har införts enligt rimlighetsprincipen.
- Villkor för startbesked avseende bullerskärm som skyddsåtgärd mot omgivningsbuller har införts för de bostäder som måste skyddas.

Plan- och genomförandebeskrivning:

- Komplettering av information om riskhänsyn och buller.
- Uppdaterad illustrationsplan.
- Mindre redaktionella ändringar av texten.

Inför ett nytt antagande, antagande 2, har följande revideringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta:

- Reglering för placering av ventilation har införts för samtliga bostäder, enligt rimlighetsprincipen.
- Planbestämmelse för korsprickad mark har lagts till i bestämmelselistan på plankartan.
- Planbestämmelse f3 har förtydligats till "Fasadmaterial ska utföras i tegel, sten eller ej täckmålat trä. Inslag av täckmålat trä får finnas."

Plan- och genomförandebeskrivning:

- Uppdaterad illustrationsplan.
- Mindre redaktionella ändringar och förtydliganden i texten.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Planförslaget innebär att all naturmark inom planområdet tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Till bostäderna planteras ofta växter som bidrar till den biologiska mångfalden och ekosystemtjänster i området.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Detaljplanen innebär fler boende i Stigtomta. De omkringliggande bostäderna får en ändrad utsikt från sina fastigheter. Istället för naturmark möjliggör planförslaget byggnation av bostäder i form av radhus samt parhus eller friliggande villor.

Befintliga servitut inom planområdet kommer att påverkas. Vid projektering behöver hänsyn tas till dem. Frågan kan också lösas genom att servituten förhandlas om eller tas bort.

Under byggnationen kan närboende beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på Nykyrkavägen. Detaljplanen innebär även fler trafikrörelser per dygn vid utfarten jämfört med tidigare.

Sociala konsekvenser

Planförslaget erbjuder en variation av olika bostäder som uppmuntrar inflyttning av äldre samt yngre personer. Det ses även positivt ur ett integrationsperspektiv. Fler boende inom området medför ett ökat underlag för befintligt serviceutbud i samhället.

Konsekvenser för exploateringsavtal

Exploatören har ett ekonomiskt åtagande enligt avtalet och står för samtliga kostnader för att genomföra detaljplanen och att området byggs ut i enlighet med detaljplanen. Exploatören ansöker om fastighetsbildning (bildande av fastigheter, inrättande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt). Exploatören överlåter eller upplåter mark som utgör allmän plats till samfällighetsförening för skötsel och underhåll. Exploatören har ett samordningsansvar när den allmänna platsen projekteras och byggs ut.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av RJ mark och bostad AB genom Jimmy Fågelqvist.

Detaljplanen har upprättats av Fanny Ramström på Stadsbyggnadsenheten i Nyköpings kommun och är kompletterad/reviderad av planarkitekt Lina Lindström.

Samarbete har skett med Sofia Bergqvist, stadsbyggnadsenheten, Tobias Ossmark, stadsbyggnadsenheten samt Veronica Ramberg, mark- och exploateringsenheten.

Lina Lindström

Planarkitekt, Nyköpings kommun