

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Perennen 1 och 2

Anderslund, Nyköping



**Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Upprättad 2022-07-05

Antagen i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i
Nyköpings kommun 2022-09-06 § 95
Laga kraft 2022-10-05

P22-21

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
Områdesbestämmelser och förordnanden.....	6
Riksintressen.....	6
Kommunala beslut.....	6
Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan	6
Förutsättningar och förändringar	7
Stadsbild/Landskapsbild	7
Bebyggelse.....	8
Offentliga rum och platser.....	9
Natur och grönsstruktur.....	9
Kulturmiljö och fornlämningar	9
Förorenad mark	10
Radon	10
Störningar och risker	10
Sociala frågor	11
Tekniska förutsättningar.....	11
Geotekniska förhållanden.....	11
Avfall och återvinning	11
El, tele och fiber	12
Dagvatten och skyfallshantering	12
Vatten och spillvatten	14
Kommunikationer	15

Gång- och cykeltrafik.....	16
Kollektivtrafik	16
Biltrafik.....	16
Parkering	16
Utfarter	16
Genomförande	17
Organisatoriska frågor	17
Tidplan	17
Genomförandetid	17
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	17
Avtal.....	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor.....	18
Planekonomi.....	18
Tekniska frågor.....	18
Utredningar	18
Konsekvenser av planens genomförande	18
Medverkande i planarbetet.....	19

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning av betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler typer av verksamhetsetableringar inom planområdet, utöka byggrätten samt att möjliggöra för andra avstyckningar än vad gällande detaljplan medger. Planläggningen syftar också till att säkerställa en erforderlig dagvattenhantering och utbyggnad av hållbara vatten- och avloppslösningar för tillkommande bebyggelse.

Planen möjliggör en ökad exploatering inom planområdet. Med ny byggnation och uppdaterad markanvändning kan också en större variation av verksamheter etableras här. Gällande detaljplan begränsar möjligheten till avstyckning och därigenom även en fortsatt utveckling av verksamhetsområdet. I planens huvuddrag ingår även att anpassa ny bebyggelse till befintlig karaktär samt till landskapsbilden norr om planområdet.

Planförfarande

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

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

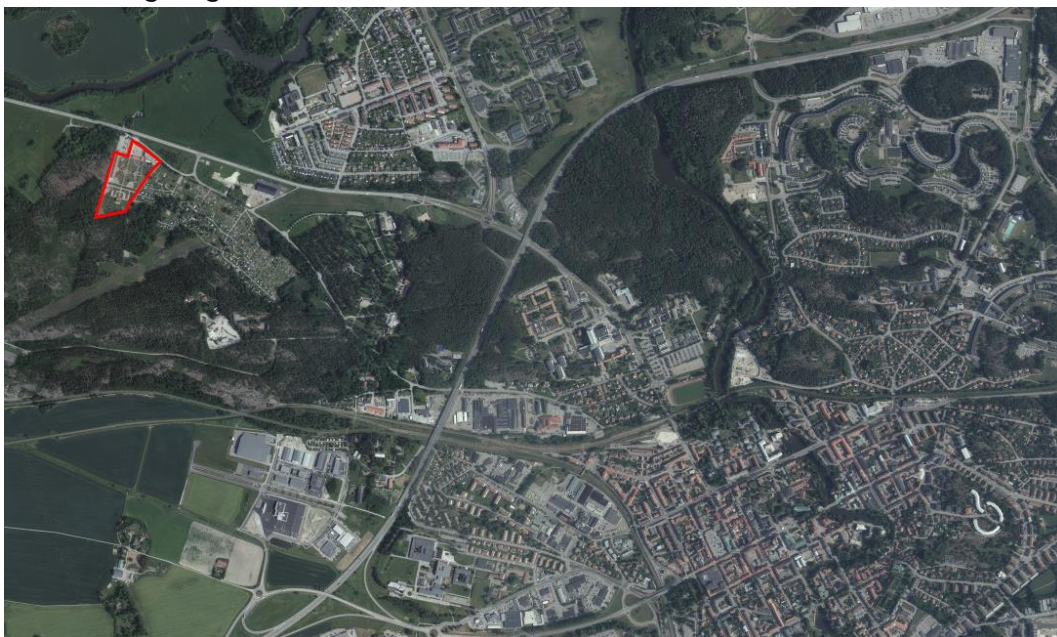
Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet omfattas av fastigheterna Perennen 1 och Perennen 2 och är cirka 4 hektar stort, området ligger längs Katrineholmsvägen i Anderslund. In till centrala Nyköping är det ungefär 3 km. Fastigheterna gränsar till övrig verksamhetsmark inom Hinzens krog samt koloniområde i öster. Väster och söder om området breder ett skogsområde ut sig. Strax norr om området går Katrineholmsvägen som längre västerut ansluter till Skavsta. Inom Perennen 1 och på angränsande fastighet Perennen 3 finns idag ett sammanhängande verksamhetsområde med flera olika typer av företag såsom exempelvis inom odling, el, måleri, lackering, glasmästeri och sanering. Inom fastigheten

Perennen 2 finns en bostad som tidigare hängde samman med verksamheten Oscarsbergs Trädgård. Via befintliga utfarter ansluter planområdet till Oscarsbergsvägen i norr och öster.



Flygfoto över planområdet (markerat med rött) och dess läge i förhållande till Nyköpings centrala delar.

Markägoförhållanden

Bolaget ME Johanssons Handelsbolag äger fastigheterna inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

I Översiktsplan 2040 är området utpekade som en del av ett större utvecklingsområde för tät blandstad eftersom planområdet gränsar till det framtida utvecklingsområdet Dammgruvan i söder. I samband med en förväntad befolkningsutveckling anges planområdet i översiktsplanen som lämpligt för en jämn blandning av bostäder och arbetsplatser där bostäder, kommersiell service, kontor, handel och icke störande verksamheter finns.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen och begränsar inte utvecklingsmöjligheterna för Dammgruvan.

Befintliga detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan P06-68 med laga kraftdatum 2006-09-20. Genomförandetiden har gått ut. Vid ett antagande av aktuellt planförslag släcks detaljplan P06-68 ut.

I anslutning till planområdet ligger fastigheten Perennen 3, för denna fastighet gäller detaljplan P16-16. Den detaljplanen påverkas inte av denna planläggning.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Riksintressen

Planområdet angränsar till område av riksintresse för kulturmiljövården; Nyköpings dalgång. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintresse negativt. Tillkommande bebyggelse ska uppföras med hänsyn till det omgivande kulturlandskapet vilket säkerställs genom att utformning sker i enlighet med övrig bebyggelse, detta regleras i plankartan med bestämmelse f₁ - fasad ska utföras med faluröd träpanel. Byggrätten begränsas även i höjd med en reglerad nockhöjd på 12 meter så att den inte blir dominerande i förhållande till landskapsbild och befintlig bebyggelse.

Norr om planområdet går riksväg 52, Katrineholmsvägen, som utgör riksintresse för kommunikationer. Att fortsatt utveckla fastigheten med fler verksamheter bedöms inte innebära behov av kompletterande infarter mot Katrineholmsvägen varför riksintresset inte bedöms påverkas negativt.

Riksintresse för friluftsliv gäller för Nyköpingsån norr om planområdet. Planområdet bedöms inte påverka detta riksintresse.

Kommunala beslut

ME Johanssons Handelsbolag ansökte om planbesked för en ny detaljplan för fastigheten Perennen 1 i syfte att möjliggöra för andra typer av verksamhetsetableringar inom planområdet, utöka byggrätten samt att möjliggöra för andra avstyckningsmöjligheter än vad gällande detaljplan medger.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2021-03-26 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Perennen 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 Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas.

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

- Farligt gods och säkerhetsavstånd till Katrineholmsvägen
- Landskapsbild och gestaltning av tillkommande bebyggelse
- Vatten- och avloppsförsörjning
- Dagvattenhantering
- Exploatering i nära anslutning till riksintresset Nyköpingsåns dalgång, norr om planområdet

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Planområdet består av ett mindre verksamhetsområde med bland annat handelsträdgård och lokaler för kontor och mindre verksamheter. Planområdets södra del består av en privat bostad som tidigare hade koppling till Oscarsbergs Trädgård. Byggnaderna i den norra delen av området är väl exponerade från riksväg 52. Området gränsar i öster till Anderslunds koloniområde, i norr till Katrineholmsvägen och utbrett åkerlandskap, i väster till ett rekreationsområde som utgörs av skogsmark och i söder till skogsmark.

Planområdets lokalisering längs Katrineholmsvägen innebär att det är en del av entrén in till Nyköpings centrala delar och utgör ett ansikte utåt för de trafikanter som kommer från Skavsta och Katrineholm.

Planförslaget reglerar tillkommande bebyggelses utformning och höjd så att den anpassas till landskapsbilden och befintlig bebyggelse i området.



Illustrationen visar de två fastigheter som utgör planområdet samt Perennen 3 som ligger i direkt anslutning. Inom Perennen 1 finns verksamhetsmark och Perennen 2 omfattas av bostadsmark.

Bebyggelse

Inom planområdet finns ett verksamhetsområde där flera olika typer av företag exempelvis inom odling, el, måleri, lackering, glasmästeri och sanering är lokaliserade. Befintliga byggnader är uppförda med faluröda träfasader och ligger placerade i vinkel som omsluter en anlagd trädgårdsanläggning.

Söder om handelsträdgården ligger en bostad med komplementbyggnader. Även dessa byggnader är utformade med fasader i falurött.

Planförslaget möjliggör en breddad markanvändning inom området jämfört med idag. Detaljplanen föreslår att marken får användas för Z - verksamheter, H - detaljhandel, K - kontor, L - handelsträdgård och veterinär, B - bostad samt O - tillfällig vistelse. Med en flexiblare markanvändning för området kan en större variation av verksamheter och företag etablera sig på platsen vilket kommunen ser är lämpligt sett till att angränsande verksamhetsområde Hinzens krog växer fram.

I samband med en utbyggnad av planområdet bedöms elförsörjningen behöva förstärkas. Inom planområdet säkerställs därför en yta för uppförande av transformatorstation genom markanvändningen E.

Markanvändning för bostäder tillåts endast i planområdets södra del. Befintligt bostadshus var tidigare kopplat till den handelsträdgård som finns inom planområdet, för att inte bostaden ska bli planstridig när denna koppling försvinner är den en del av aktuellt planområde. Bestämmelsen bekräftar således nuvarande förhållanden. Det är även endast i den södra delen av området som markanvändningen tillfällig vistelse tillåts, se vidare under *Offentliga rum och platser*.

För planområdets norra del, där verksamhetsområdet är lokaliserat, föreslås en exploateringsgrad om 50 % av fastighetsarean. En större del av området kan efter detaljplanens antagande bebyggas. Med en generösare exploateringsgrad i förhållande till fastighetsarean möjliggörs också nya alternativ till avstyckning.

I planområdets södra del föreslås en lägre exploateringsgrad. Förslaget tillåter att 15 % av fastighetsarean kan bebyggas. Den södra fastigheten är förhållandevis stor för att vara en enbostadsfastighet och bedömningen är att en exploateringsgrad om 15 % är tillräckligt för fortsatt utveckling. Denna del av planområdet bör också hållas småskalig som en naturlig övergång från Katrineholmsvägen och verksamhetsområde i norr till naturmark och koloniområde i söder och öster. Området ligger också i utkanten av det framtida utvecklingsområdet Dammgruvan, för att möjliggöra en framtida integration mellan dessa områden så bör planområdets södra del fortsatt vara småskaligt.

Tillkommande bebyggelses utformning ska förhålla sig till den befintliga bebyggelsen inom området. Detta regleras med en bestämmelse (f₁) som reglerar att fasaderna ska utföras med faluröd träpanel. Även byggnadernas

höjd regleras i enlighet med befintliga byggnader, i planområdets norra del tillåts en högsta nockhöjd om 12 meter och i den södra delen av området får nockhöjden som högst vara 10 meter.

Genom att reglera ny bebyggelses utformning och höjd ser detaljplanen till att hänsyn tas till det omgivande kulturlandskapet.

Offentliga rum och platser

Planområdet ligger cirka 1 km väster om Oppeby där det finns tillgång till matvarubutik och offentlig service. In till centrala Nyköping är det ungefär 3 km. Strax öster om planområdet är verksamhetsområdet Hinzens krog under uppbyggnad.

Inom planområdet finns idag ett flertal olika verksamheter, bl.a. i form av en handelsträdgård och en målerifirma som lockar besökare. Detaljplanen skapar förutsättningar för nybyggnation samt andra typer av verksamheter varför rörelsen till området förväntas öka då även viss kommersiell service kan komma att utvecklas här.

Den södra delen av planområdet är i dagsläget en bostadsfastighet. Fastigheten är förhållandevis stor, cirka 14 000 m², och planer finns på att fortsätta utveckla den trädgård som idag hör till bostaden antingen genom att ytterligare bostad tillskapas eller att fastigheten utvecklas mot besöksnäringen genom att erbjuda övernattningsmöjligheter. Detaljplanen föreslår att fastigheten Perennen 2 planläggs för bostadsändamål samt med möjlighet till tillfällig vistelse. På så sätt kan nya byggnader uppföras som kan kopplas till trädgården och innehålla lokaler för till exempel konferens, café eller övernattningsmöjlighet.

Natur och grönsstruktur

I väst och söder om planområdet finns strövområdet Bagartorp som ansluter till ett större skogsområde vid Minninge och utgör ett värde för friluftslivet. Lövskogen kring torpruinen i Bagartorp är en nyckelbiotop och till stor del orörd. Med sina gamla träd och tillgång till död ved är området en viktig livsmiljö för insekter och svampar. Detaljplanen bedöms inte påverka rekreationsområdet negativt då ingen ytterligare mark tas i anspråk.

Inom planområdet finns stora grönytor och planteringar som är del av den handelsträdgård som finns på platsen. Planförslaget innebär en ökad exploateringsgrad och att mark kommer tas i anspråk för ytterligare verksamheter. Planen medför att en större yta inom området kan bebyggas och att en större del av befintliga grönytor kan komma att hårdgöras vid eventuell annan verksamhet.

Kulturmiljö och fornlämningar

Väster om planområdet förekommer ett antal fornlämningar, bland annat torpruinen Bagartorp. Inom planområdet finns en fornlämning (L1984:7659) som är belägen på krönet av en berghäll och utgörs av en hällristning av typen skålgrop. Fornlämningen finns utpekad i plankartan och området kring denna

regleras med prickmark som skapar ett skyddsavstånd till närmsta tillåtna bebyggelse om cirka 12 meter.

Planförslaget innebär att reglerad prickmark kring fornlämningen minskas något, i jämförelse med gällande detaljplan, då det bedöms att byggnation är möjligt närmare fornlämningsområdet utan att skada det. Detta har kommunicerats med Länsstyrelsen. Byggnation i anslutning till fornlämningsområdet kräver dock fortsatt en tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen (1988:950), KML. En exploatering i närhet av fornlämningen får inte påbörjas förrän ett tillstånd enligt KML har erhållits, ansökan om tillstånd görs till Länsstyrelsen och ska tydligt redovisa markingreppets omfattning i text och karta. Villkor för tillstånd är att inget markingrepp eller övertäckning genomförs närmare hållristningen än 12,5 meter.

Nyköpings dalgång som ligger strax norr om planområdet är av riksintresse för kulturmiljövården. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt. Planområdet är till stora delar redan bebyggt, ny detaljplan kommer tillåta att en större del av området kan exploateras men utan att områdets uttryck nämnvärt ändras eller dominerar intrycket från riksintresset. Dessutom reglerar planförslaget utformningen så att nya byggnader uppförs med liknande gestaltning som övrig bebyggelse. Byggrätterna regleras även i höjd så att de inte blir dominerande i förhållande till landskapsbild och övrig bebyggelse.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom eller i närheten av planområdet. Allmän anmälningsplikt råder till tillsynsmyndighet om förorening påträffas.

Radon

Området ligger inom ett utpekad normalriskområde för radon. Det innebär att byggnader för stadigvarande vistelse bör uppföras radonsäkert om mätning ej utförs som visar på ringa risk.

Störningar och risker

Katrineholmsvägen (riksväg 52) angränsar till planområdet i norr. Vägen är transportled för farligt gods. Befintliga byggnader inom planområdet är lokaliserade på ett avstånd om cirka 80 meter från vägen.

Planförslaget tillåter att närmsta huvudbyggnad byggs med ett avstånd på 50 meter från vägen. Detta regleras i plankartan med korsmark som skapar ett skyddsavstånd. Avståndet är i enlighet med Länsstyrelsens *Vägledning om farligt gods 2015* där skyddsavstånd om 30-70 meter bedöms som lämpligt för markanvändning som innebär att ett fåtal vakna personer med möjlighet att själva sätta sig i säkerhet vistas i området.

Då det inte planeras för några byggnader med varaktig vistelse i planområdets norra del bedöms det trafikbuller som alstras från vägen vara godtagbart, möjligheterna att klara krav på ljudnivåer inomhus enligt Boverkets byggregler bedöms som goda. De verksamheter som kommer prövas inom planområdet avses ha en begränsad omgivningspåverkan, industri av störande karaktär

tillåts inte. Då det finns planer på stadsutveckling i Dammgruvan söder om planområdet tillåts inte verksamheter som riskerar att ha en störande påverkan i den södra delen.

Tillkommande verksamheter inom planområdet bör förhålla sig till befintlig bostadsbebyggelse i planområdets södra del. Verksamheter som kan verka störande för sin omgivning bör inte placeras i bostädernas direkta närhet.

Närmsta brandpost för tillgång till brandvatten finns vid Regeringsvägen i Oppeby ungefär 500 meter öster om planområdet. I dagsläget finns inte möjlighet att ordna brandvatten via brandposter närmare än så. Vid händelse av brand behöver tillgången lösas med tankbil fram tills det att nätet för brandvatten och brandposter byggs ut. Framtida brandposter bör placeras med som mest 150 meters mellanrum samt uppnå en kapacitet om 1200 liter/minut.

Sociala frågor

Planområdet kan i framtiden komma att fungera som en koppling till rekreationsområdet intill, även om planområdet i sig har låga rekreationsvärden. I samband med en utveckling av Dammgruvan kan skogsområdet bli populärt som närströvsområde och som lekplats för barn vilket innebär att skogsområdet fortsatt bör vara tillgängligt särskilt sett ur ett barnperspektiv.

Planförslaget medför att nya verksamheter kan lokaliseras i området, att befintliga bostäder säkras och att fler bostäder kan tillkomma. Detta skapar en större variation till området vilket kan bidra till att fler människor kommer att vistas i planområdet under en större del av dygnets timmar, något som främjar tryggheten. I och med att verksamhetsområdet blir mer mångsidigt kan det bli ett bra komplement för den framtida utvecklingen av närområdet.

I framtida detaljprojektering av planområdet blir det viktigt att utforma platser och angöringar som trygga, trafiksäkra och tillgängliga.

Tekniska förutsättningar

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av postglacial grovlera enligt jordartskartan. Den geotekniska undersökning (2006-06-19) som genomfördes i samband med föregående planläggning för området (P06-68) påvisar att morän (fast botten) påträffas på 3-6 meters djup. I nordvästra delen av området ligger den fastare botten djupare än 6 m. Grundläggning kan enligt undersökningen utföras med hel platta på mark. Uppfyllnader över 80 cm bör undvikas för att undvika framtida sättningar i byggnad. Grundvattenytan indikeras på djupet 2-3 meter från naturlig markyta.

Avfall och återvinning

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Källsortering tillämpas i samråd med Nyköpings kommuns renhållning.

Närmaste återvinningscentral ligger norr om planområdet vid Oppeby Torg, cirka 1,4 km från planområdet.

El, tele och fiber

Befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till el-, tele- och fibernätet. Vattenfall har elanläggningar inom angränsande fastighet i anslutning till planområdet. Bedömningen har gjorts att elförsörjningen till planområdet behöver förstärkas vid en utökad exploatering. Område för transformatorstation säkras i anslutning till Vattenfalls 12 kV markkabel i planområdets norra del. Minsta avstånd mellan transformatorstation och närmaste brännbara byggnadsdel bör vara 5 meter, **detta säkras med prickmark kring E-området**. Skanova har en ledning som ansluter till planområdets nordvästra del. Ledningarna bedöms inte påverkas av ett genomförande av planen. Vid tillkommande fastigheter inom området ansvarar fastighetsägare för utbyggnad, kontakt med ledningsägare krävs vid anslutning. Eventuell flytt av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution men bekostas av den som initierar åtgärden.

Dagvatten och skyfallshantering

I dagsläget innefattar planområdet sex byggnader. Utöver byggnaderna utgörs området i huvudsak av grönområden samt grusade parkeringsytor och angöringsvägar. Med planförslaget förväntas grönytor omvandlas till bebyggelse och fler parkeringsytor vilket medför att framtida dagvattenhantering måste studeras. En dagvattenutredning för planområdet har därför genomförts (Ramboll, 2022).

Planområdets dagvatten hanteras idag till viss del av en dagvattendamm som återfinns i planområdets östra del. Dammen är ansluten till ett kommunalt dikesnät norr om planområdet. Detta dike leder vattnet vidare till områdets recipient Nyköpingsån. Den ekologiska statusen i Nyköpingsån är klassad till måttlig och kemisk status är ej god. Målet för recipienten är att god ekologisk status ska uppnås 2033. God kemisk status riskerar att ej uppnås till 2027. Enligt genomförda föroreningsberäkningar krävs reningsåtgärder inom kvartersmarken för att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

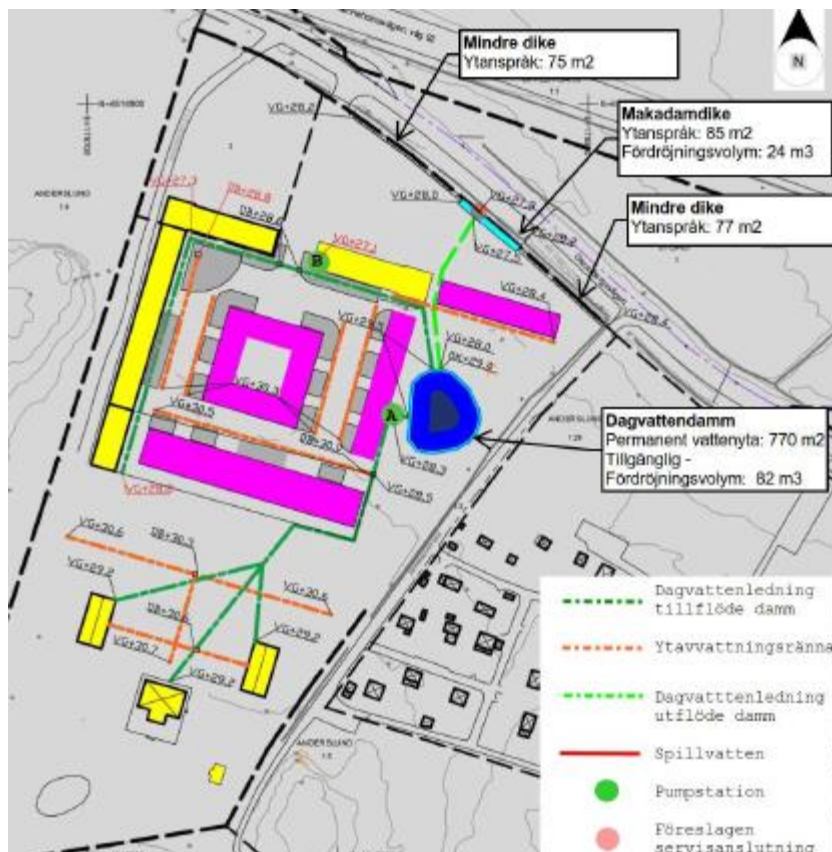
I figuren nedan presenteras de dagvattenlösningar som rekommenderas för att fördröja och rena dagvattnet inom planområdet. Två separata dagvattenlösningar föreslås. För dagvatten som befintlig bebyggelse och den södra delen av planområdet ger upphov till rekommenderas att den befintliga dagvattendammen ska utnyttjas. Denna behöver byggas ut för att kunna fördröja en större mängd vatten och även fungera renande. I plankartan regleras området kring den befintliga dammen med en bestämmelse m_1 som avser att säkra befintlig damm samt möjliggöra en framtida utbyggnad. Dessutom regleras dammen med en bestämmelse g_1 som säkerställer att en gemensamhetsanläggning kan bildas för dammen. Dammen kommer betjäna flertalet fastigheter och genom att införa en gemensamhetsanläggning kan genomförande och drift av dammen delas mellan fastigheterna. **Utbyggd damm bedöms komma att nyttjas av befintliga och tillkommande fastigheter**

inom aktuellt planområde. På motsvarande vis kommer dammen även nyttjas av den angränsande fastigheten Perennen 3. Dagvatten som genereras i planområdets norra del föreslås hanteras av ett makadamdike som anläggs vid den nordliga planområdesgränsen.

Avledningen av dagvattnet från de södra delarna till dammen föreslås ske genom dagvattenledningar enligt figur nedan. Den nivå som dammen är belägen på gör det inte möjligt att anlägga ledningar med självfall till dammen utan att påtagligt sänka den permanenta vattenytan. Därför föreslås att avleda områdets dagvatten med självfallsledningar till utpekade pumpstationer och därifrån pumpa dagvattnet till dammen. Ledningsdimensioner och pumpstationer behöver ses över i detaljprojekteringsskedet för att säkerställa att det finns tillräcklig kapacitet för att hantera de flöden som området ger upphov till.

För att omhänderta och leda dagvattnet i de norra delarna till föreslaget makadamdike behöver mindre diken anläggas längsmed den norra planområdesgränsen. Denna del av planområdet regleras med prickmark så att byggnad inte kan uppföras och dagvattenlösningar kan anläggas.

I den norra delen av planområdet införs en bestämmelse b_1 som reglerar att minst 30 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. På så sätt säkerställs det att det fortsatt finns markytor som kommer vara genomsläppliga även efter exploatering vilket har en positiv påverkan på möjligheterna att infiltrera dagvatten i mark, för den biologiska mångfalden samt för upplevelsen av verksamhetsområdet. Bestämmelsen kombineras med en bestämmelse om att marklov krävs för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.



Föreslagen dagvattenhantering inom planområdet (Ramboll, 2022).

Det erfordras en fördröjningsvolym om minst 82 m³ för att uppfylla icke försämringskravet. Rekommenderade förslag har bedömts uppfylla de krav som föreskrivits gällande fördröjning och rening inom planområdet. Då reningsprocessen är dimensionerande för planområdet blir den tillgängliga fördröjningsvolymen inom planområdet 106 m³, vilket uppfyller nämnda krav samt även minskar utflödet från dagens 174 l/s till 134 l/s.

Utförda föroreningsberäkningar påvisar att exploateringen medför en ökning av föroreningshalten inom planområdet. Därav bedöms det väsentligt att implementera dagvattenrenande åtgärder. Resultatet för den framtida föroreningssituationen, inklusive applicerade dagvattenåtgärder, påvisar att MKN uppfylls för alla föroreningar förutom Kadmium gällande föroreningsbelastning [kg/år]. Detta resultat bedöms vara acceptabelt med anledning av att försämringen är högst marginell. För utförliga förorenings- och flödesberäkningar hänvisas till dagvattenutredningen.

En viss skyfallsproblematik kan uppstå efter exploatering då befintliga avrinningsstråk riskerar att brytas av tillkommande bebyggelse. Däremot anses nämnda problematik inte generera några större hinder för området om rekommendationen för utformning och robust höjdsättning beaktas vid en senare detaljprojektering.

Vatten och spillvatten

Fastigheterna är idag inte anslutna till kommunala ledningar för vatten och avlopp och området ingår inte i kommunens verksamhetsområde utan har en

enskild vatten- och avloppsanläggning. Denna är idag inte dimensionerad för ett flertal tillkommande verksamheter.

I dagsläget finns inte möjlighet att utöka kommunens verksamhetsområde för VA. Det finns dock möjlighet till avtalsanslutning till kommunalt VA utanför verksamhetsområdet samt med förbindelsepunkt utanför planområdet. Anslutningsmöjlighet till kommunalt VA har stämts av med Nyköping vatten som anvisat en anslutningspunkt. Ansökan om anslutning till kommunalt vatten och avlopp görs hos kommunen via en servisanmälan. Innan en dragning kan genomföras krävs erforderliga tillstånd för att genomföra ledningsdragningen och få ha ledningar fram till förbindelsepunkten. Rättigheter till ledningar på annans mark säkras i lantmäteriförrättning genom servitut.

Om servisledningarna passerar område med fornlämningar kan en tillståndsprövning enligt kulturmiljölagen (1988:950, KML) krävas. Anmälan görs till Länsstyrelsen.

Möjlighet till en enskild anläggning för vatten och avlopp kvarstår men förutsätter att den befintliga anläggningen byggs om och dimensioneras för en högre belastning och att denna godkänns av tillsynsmyndigheten. Anslutning till kommunalt VA är att förorda ur miljösynpunkt.

Kommunikationer

Strax norr om området går Katrineholmsvägen som längre västerut ansluter till Skavsta. Via 2 befintliga utfarter ansluter planområdet till Oscarsbergsvägen i norr och öster. Oscarsbergsvägen ansluter i sin tur till Blommenhovsvägen som leder in till Nyköping.



Gång- och cykeltrafik

Oscarsbergsvägen avslutas i väster med en gång- och cykelväg som ansluter till Katrineholmsvägen. I övrigt sker gång- och cykeltrafik i anslutning till planområdet blandat med övriga trafikslag. Längs Oscarsbergsvägen och Blommenhovsvägen går en av etapperna i cykelleden Näckrosleden. Planförslaget bedöms inte ha någon större påverkan på gång- och cykeltrafiken i området.

Kollektivtrafik

Blommenhovsvägen trafikeras av buss, närmaste hållplatsläge är "Anderslund" i anslutning till koloniträdgårdarna strax öster om planområdet. Här går buss 161 till Nyköpings centrala delar. Katrineholmsvägen trafikeras av landsortsbuss för resor i riktning mot Katrineholm. Busshållplats finns cirka 750 meter öster om planområdet.

Biltrafik

Planområdet angörs från Oscarsbergsvägen i norr. Denna väg ansluter till Blommenhovsvägen och riksväg 52, båda vägarna leder in till Nyköpings centrala delar. Via riksväg 52 når man Skavsta och Katrineholm i väster.

Planförslaget innebär att fler verksamheter kan lokaliseras inom planområdet. Detta medför ökad trafik både av besökare och för leveranser till verksamheterna. Se vidare under *Utfarter* nedan.

Parkering

I planområdets norra ände och på angränsande fastighet finns en befintlig parkeringsyta som är tillgänglig för anställda och besökare till områdets verksamheter.

Planförslaget medför att behovet av parkeringsytor kommer att öka och att befintliga grönytor behöver tas i anspråk för att tillgodose detta. Bedömningen är att det finns gott om yta för att lösa detta inom fastigheten. Gemensamma parkeringar bör med fördel utföras så att utfarter från området sker på ett effektivt sätt. Tillgängligheten och behov av parkeringsplatser för rörelsehindrade bör ses över vid en kommande detaljprojektering.

För bostadsfastigheten i söder löses parkering inom fastigheten i anslutning till befintliga byggnader. Även här finns det gott om yta ifall nya byggnader tillkommer och ett ökat behov för parkering uppstår.

Utfarter

Idag finns 2 utfarter från planområdet. Verksamheterna inom Perennen 1 har utfart mot Oscarsbergsvägen samt över Perennen 3 mot Oscarsbergsvägen. Bostaden inom Perennen 2 har utfart mot samfärdig väg i öster som ansluter till Oscarsbergsvägen.

Inga nya utfarter, eller förändringar av befintliga, planeras i samband med detaljplanens genomförande. Planförslaget begränsar dock inte att nya utfarter skapas om behovet skulle uppstå i framtiden till följd av exempelvis nya

fastigheter. En rekommendation är dock att man inom området bör samordna utfarter så långt som möjligt.

Vid framtida avstyckningar kan rätt till infart behöva säkras över befintliga fastigheter vilket hanteras genom lantmäteriförrättning.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd	april 2022
Granskning	juni 2022
Antagande	september 2022

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom detaljplanen hanteras ingen allmän platsmark. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen kommer upprättas för att reglera ansvars- och kostnadsfördelning gällande utbyggnad av VA-ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar fastighetsbildning och övriga nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder. Anmälan görs till Lantmäteriet.

För dragning av VA-ledningar till kommunens anslutningspunkt bör även en ansökan om ledningsrätt alternativt avtalsservitut göras för att på så sätt säkra ledningens placering. **Fastighetsägaren ansvarar för ansökan.**

Med fördel skapas en gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggningar inom området som kommer betjäna tillkommande fastigheter.

Fastighetsägaren ansvarar för bildande av gemensamhetsanläggning samt utbyggnad av befintlig dagvattendamm och övriga dagvattenanläggningar.

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal servitut och ledningsrätter:

Ledningsrätt för el (0480-97/9.1) ligger norr om planområdet och berörs inte av detaljplanens genomförande.

Servitut för vatten- och avloppsledning (0480-2017/7.2) belastar Perennen 1 till förmån för Perennen 3. Denna berörs inte av genomförandet.

Servitut för parkering (0480-2017/7.2) belastar Perennen 1 till förmån för Perennen 3. Servitutet ger rätt att använda del av Perennen 1 som parkeringsplats för cirka 40 personbilar. Vid framtida avstyckning kan det vara av intresse för fler fastigheter att nyttja detta område för parkering, servitutet kan vara föremål för fastighetsrättslig åtgärd och bör i sådant fall ändras till en gemensamhetsanläggning.

Servitut för väg (0480-2017/7.3) belastar Perennen 3 till förmån för Perennen 1 och Perennen 2. Servitutet ger rätt till in- och utfart över Perennen 3, ett genomförande av planen bedöms inte påverka servitutet.

Servitut för väg (0480-2017/7.4) belastar Perennen 1 till förmån för Perennen 3. Servitutet ger rätt till in- och utfart till den parkeringsplats som nämnts i tidigare servitut. Om gemensamhetsanläggning skapas bör även detta servitut ses över.

Vägen öster om planområdet är en gemensamhetsanläggning (Anderslund GA:2). Om ny utfart skapas mot vägen kan gemensamhetsanläggning behöva omprövas i en lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som behövs för exploatering av området.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Anslutningspunkt till kommunalt vatten och avlopp anvisas av kommunen.

Ledningsdragning fram till anvisad servis utförs och bekostas av fastighetsägaren. För dragning kan också ett godkännande av fastighetsägare och arrendator till Anderslund 1:4 och Bagartorp 1:1 behövas.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Dagvattenutredning, Ramboll, 2022-02-28.

Konsekvenser av planens genomförande

Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet.

När fler verksamheter tillkommer i planområdet blir det ökad rörelse under fler av dygnets timmar vilket kan bidra till ökad trygghetskänsla som i sin tur ökar den sociala hållbarheten.

I och med ett genomförande av planförslaget kommer mer mark exploateras och grönytor hårdgöras vilket kan försämra möjligheten att utföra, bevara eller dra nytta av befintliga ekosystemtjänster. Samtidigt innebär detaljplanen att nya lösningar för hantering av dagvatten kan genomföras, vilket bedöms ha positiva konsekvenser för områdets påverkan på recipienten Nyköpingsån.

Fastighetsägare väster om planområdet kommer påverkas av ny dragning av ledning för vatten och avlopp. Enligt tidig planering kommer dragningen ske längs med Katrineholmsvägen och bedömningen är att påverkan blir begränsad. Fastigheterna kommer efter dragning att belastas med ny ledningsrätt.

Befintliga servitut inom och i anslutning till planområdet kan komma att påverkas i samband med detaljplanens genomförande. Fler fastighetsägare kan behöva tillskrivas rättigheter och vissa servitut kan komma att omprövas eller ändras. En gemensamhetsanläggning för parkeringen ses som en mer ekonomiskt fördelaktig lösning för området i norr om ett ökat antal fastigheter kommer nyttja denna.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad, Stadsbyggnadsenheten.

Samarbete har skett med Ramboll Sverige AB.

Sara Rangensjö
Planarkitekt
Nyköpings kommun

Gustav Carlsbrand
Plankonsult
Ramboll Sverige AB