



Samrådsredogörelse

Diarienummer: KS/2023:131



Detaljplan för

Fastighet Stöpplaren 3 m.fl.

Nykvarns kommun, Stockholms län

Upprättad: 2024-02-16



**NYKVARNNS
KOMMUN**



Inledning

När samråd har genomförts ska kommunen sammanställa de skriftliga yttranden och synpunkter som har inkommit under samrådet i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen ska innehålla en redovisning av kommunens ställningstagande och förslag med anledning av synpunkterna. Här redovisas även de ändringar av planhandlingarna som har gjorts inför granskningsskedet och vilka synpunkter som inte har tillgodosetts.

Samrådsskedet

Samrådet pågick mellan 2023-12-07 och 2024-01-05. Planförslaget var tillgängligt digitalt på kommunens hemsida samt som fysiskt exemplar i Servicecenter i kommunhuset. En kungörelse har även införts på kommunens digitala anslagstavla och lokaltidning, Länsstidningen Södertälje (LT), den 7 december 2023.

Totalt har 21 yttranden inkommit under samrådet varav tre utan erinran. Yttrandet från privatperson 8 inkom efter att samrådstiden har gått ut. De yttranden som inkom under samrådet handlar framför allt om dagvattenhantering, översvämningsrisk, geoteknik, risker från järnvägen, buller, vibration.

Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Nykvarns kommuns kansliavdelning, kommun@nykvarn.se

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

- Planområdet har utökats norrut och minskat i väst för att möjliggöra en större uteplats för det planerade vårdboendet för äldre.
- Utredningarna för dagvatten, översvämningsrisk, geoteknik, risk från järnvägen har reviderats och förtydligats utifrån de inkomna synpunkterna.
- Planbestämmelser gällande buller och vibration har lagts till på plankartan.
- Planbestämmelser angående markens höjd och genomsläpplighet införts på plankartan för att säkerställa en bra dagvattenhantering och att översvämningsrisken inte uppstår.
- Byggrätten har utökats till 2100 kvadratmeter i byggnadsarea.
- Bestämmelsen om nockhöjd har ändrats för att möjliggöra även för en femte våning för framtida utvecklingen och utbyggnad av det planerade vårdboendet.
- Generellt har detaljplaneförslaget bearbetats och utredningarna har kompletterats och förtydligats med hänsyn till de inkomna synpunkterna från Länsstyrelsen, Trafikverket, bygg- och miljönämnden och Lantmäteriet.



Inkomna synpunkter

Utan erinran

Trafikförvaltningen, Telge nät och Vattenfall Eldistribution AB hade inga synpunkter på planförslaget i samrådsskedet.

Med erinran

Statliga myndigheter och verk	Samrådsyttrande inkom
1. Länsstyrelsen Region Stockholm	2024-01-09
2. Lantmäterimyndigheten Stockholms län	2023-12-20
3. Trafikverket	2024-01-05

Kommunala remissinstanser	Samrådsyttrande inkom
1. Bygg- och miljönämnden	2023-12-29

Politiska partier	Samrådsyttrande inkom
Liberalerna Nykvarn	2024-01-05
Moderaterna Nykvarn	2024-01-05

Ledningsägare	Samrådsyttrande inkom
1. Skanova AB	2023-12-07

Organisationer, föreningar och företag	Samrådsyttrande inkom
1. Södertörns brandförsvarsförbund	2024-01-02
2. BoKlok Mark och Exploatering	2024-01-03



Samfälligheter och privatpersoner	Samrådsyttrande inkom
1. Privatperson 1	2023-12-29
2. Privatperson 2	2024-01-04
3. Privatperson 3	2024-01-05
4. Privatperson 4	2024-01-05
5. Privatperson 5	2024-01-05
6. Privatperson 6	2024-01-05
7. Privatperson 7	2024-01-05
8. Privatperson 8 (Inkom efter att samrådstiden har gått ut)	2024-02-04

Nedan följer en sammanfattning av inkomna yttranden med erinran under samrådet med Nykvarns kommuns kommentarer.



Statliga myndigheter och verk

1.Länsstyrelsen Region Stockholm

Riksintresse för kommunikationer

Söder om planområdet går Svealandbanan som är utpekad riksintresse för kommunikationer. Planförslaget kan innebära ökad översvämningsrisk utanför planområdet. Se mer under rubriken *Översvämningsrisk*. Enligt 3 kap. 8 § miljöbalken ska järnvägen skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen. Kommunen behöver därför visa att planförslaget inte ökar risken för översvämning på Svealandbanan.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Turingeån är recipient för planområdet. I planbeskrivningen behöver Turingeåns beslutade miljökvalitetsnormer och nuvarande status på kvalitetsfaktornivå tydligt framgå. Kommunen behöver även visa att planförslaget inte riskerar att påverka någon av dessa kvalitetsfaktorer och därmed försämra möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för vatten för Turingeån.

Kommunen föreslår dagvattenåtgärder för att hantera och rena ökat flöde från planområdet. En av de föreslagna åtgärderna är ett kassetmagasin. Enligt planbeskrivningen kommer magasinet ligga delvis utanför planområdets gräns. Om kommunen behöver placera nödvändiga dagvattenåtgärder utanför planområdet behöver ni visa hur ni kan säkerställa dess placering, kapacitet och funktion. Inom planområdet föreslår kommunen biofilter och växtbäddar. I planbeskrivningen behöver ni visa att det finns plats och tillräcklig yta för föreslagna dagvattenåtgärder inom planområdet.

Kommunen föreslår gröna tak på delar av bebyggelsen. Gröna tak kan i stället för att bidra till rening vara en källa till näringsämnen både i anläggningsskede och vid skötsel. Det framgår inte om de gröna taken är en förutsättning för att inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för vatten. Om det är en förutsättning, behöver kommunen se över andra lösningar, eftersom typ av vegetation inte går att reglera i en detaljplan.

Enligt den marktekniska undersökningen (Breccia AB, 2023-05-29) finns tungmetaller i mark och grundvatten inom planområdet. I planskedet behöver kommunen bedöma risken för läckage av dessa till vattenförekomsten och vid behov föreslå åtgärder för föroreningshantering.

Buller

Planområdet är utsatt för buller från Svealandbanan och Centralvägen. Enligt planbeskrivningen är den ekvivalenta ljudnivån mot den mest utsatta fasaden strax över 60 dBA och maximala ljudnivåer på 88 dBA. För att klara riktvärdena enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader behöver kommunen säkerställa att



lägenheter blir mindre än 35 kvadratmeter eller genomgående mot ljuddämpad fasad. Detta behöver kommunen säkerställa med planbestämmelse på plankartan. Av planbeskrivningen behöver det även framgå vilka ljudnivåer det är på fasaderna så att det är tydligt om och i så fall var det finns en ljuddämpad fasad.

Vibrationer

Planområdet påverkas även av vibrationer från Svealandsbanan. Av buller- och vibrationsutredningen (Ensucon, 2023-05-12) framgår att spårtrafiken medför att planerad bebyggelse riskerar att utsättas för vibrationer beroende på val av grundläggning. Stomljud och vibrationer kan orsaka olägenheter för människors hälsa och är svåra att åtgärda i efterhand. Det behöver därför framgå av både planbeskrivning och säkerställas med planbestämmelser om det krävs specifika grundläggningsmetoder för att göra marken lämplig för sitt ändamål med hänsyn till vibrationer.

Risk kring Svealandsbanan

Söder om planområdet går Svealandsbanan. På järnvägen går persontåg och godståg. Även transporter av farligt gods sker på järnvägen. Enligt riskutredningen (Säkerhetspartner, 2023-05-22) är risknivåerna vid planområdet acceptabelt låga. Det framgår dock inte om utredningen har beaktat urspårning gällande konsekvenser för bebyggelsen. I beräkning av risknivåerna behöver kommunen utöver riskerna kring transporter med farligt gods även inkludera riskbidraget från urspårning från all tågtrafik som går förbi planområdet. Om åtgärder är nödvändiga för att marken ska bli lämplig med hänsyn till urspårningsrisken behöver kommunen reglera dessa på plankartan.

Översvämningsrisk

Den västra delen av planområdet kommer att översvämmas vid ett 100-årsregn. Planförslaget möjliggör bebyggelse på en lågpunkt vilket innebär att översvämningsrisken kan öka utanför planområdet. Kommunen behöver visa att planförslaget inte medför ökad översvämningsrisk för omgivande bebyggelse och infrastruktur. Eventuella åtgärder för att marken ska bli lämplig med hänsyn till risken för översvämnning behöver vara tydligt beskrivna i planbeskrivningen och reglerade på plankartan.

Råd om tillämplig av 2 kap. PBL

Kommunen har inte redovisat en egen bedömning gällande föroreningar utan hänvisar till Breccia ABs bedömning. Kommunen bör därför redogöra för sin egen bedömning och själva föreslå, eventuella åtgärder i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen redovisas illustrationer som visualiserar bland annat utformning på naturområdet norr om planområdet. Då naturområdet är inkluderat i vissa illustrationer är det otydligt om det ingår i planförslaget. Om denna del har betydelse för planförslagets genomförande bör kommunen inkludera området i plankartan.



Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunens kommentar

Riksintresse för kommunikationer

Efter samråd har dagvattenutredningen kompletterats med hänsyn till synpunkterna. Planbestämmelser om markens höjd och markens genomsläpplighet har lagts till på plankartan för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering och undvika att exploateringen försämrar situationen vid järnvägen med hänsyn till översvämningsrisken. Planbeskrivning har förtydligats angående påverkan på riksintresset till följd av exploateringen.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Information om Turingeåns beslutade miljö kvalitetsnormer har lagts till i planbeskrivning. Planbeskrivningen har även förtydligats angående påverkan på MKN för vatten på recipienten efter exploateringen. Samtliga dagvattenåtgärder ligger inom planområdet och en beskrivning av hur dessa åtgärder ska säkerställas har lagts till i planbeskrivningen.

Dagvattenutredningen har reviderats efter samråd och gröntak är inte längre en del av de föreslagna dagvattenlösningarna. Information om risken för läckage med hänsyn till markföroreningar har lagts till i dagvattenutredningen och planbeskrivningen.

Buller

Lägenhetsstorlek har reglerats på plankartan. En planbestämmelse om buller införts på plankartan. Planbeskrivningen har förtydligats utifrån inkomna synpunkter.

Vibrationer

En planbestämmelse om vibration har lagts till på plankartan för att säkerställa att vibrationsnivåer inte överskrider $m,RMS(s)$ 0,3 mm/s i det planerade vårdboendet för äldre.

Risk kring Svealandsbanan

I beräkningar i riskutredningen har hänsyn tagit till urspårning av tåget och konsekvenser för den planerade bebyggelsen. Utredningen och planbeskrivningen har förtydligats utifrån inkomna synpunkter.

Översvämningsrisk

Efter samråd har dagvattenutredningen kompletterats angående översvämningsrisken. Ett förslag om höjdsättning av marken inom planområdet har tagits fram för att säkerställa en bra dagvattenhantering och undvika att exploateringen försämrar situationen för befintliga fastigheter utanför planområdet och riksintresset (Svealandsbanan) med hänsyn till översvämningsrisken samt för att förhindra en eventuell skada på planerad bebyggelse.



Planbestämmelser har lagts till för att säkerställa detta och planbeskrivning har uppdaterats och förtydligats angående dagvatten och översvämning.

Råd om tillämplig av 2 kap. PBL

Kommunens bedömning angående markföroreningar har arbetats in i planbeskrivningen. Planbestämmelsen ”Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markföroreningar är avhjälpta till en godkänd nivå för känslig markanvändning (KM)” har lagts till på plankartan för att säkerställa att marken är lämplig för ändamålet med hänsyn till markföroreningar. Efter samråd har illustrationerna och situationsplanen uppdaterats i enlighet med plankartan och planområdet.

1. Lantmäterimyndigheten Stockholms län

Saknas bestämmelse för genomförandetid

Lantmäteriet noterar att kommunen i planbeskrivningen föreskrivit en genomförandetid om 5 år. Däremot har Lantmäteriet vid genomgång av plankartan inte kunnat se att kommunen infört en bestämmelse om detaljplanens genomförandetid. Detta måste justeras under det kommande planarbetet.

Fastighetskonsekvensbeskrivning och karta

Lantmäteriet kan utifrån plankartan se att den del av Stöpplaren 3 som ligger närmast järnvägen inte omfattas av planförslaget, samt de två skaftvägarna som går mot lokalgatan i detaljplan 0140-P16/6. Lantmäteriet önskar en redogörelse över vad som kommer ske med dessa delar, förslagsvis genom en fastighetskonsekvensbeskrivning med tillhörande karta. Kommer dem fortsatt höra till Stöpplaren 3 till följd av plangenomförandet, eller kommer de regleras bort till omkringliggande fastigheter? Kommunen skriver på sida 30 i planbeskrivningen att fastighetsbildning för hela planområdet ska upprättas i samband med plangenomförandet. Lantmäteriet önskar en mer tydlig redogörelse över vilken fastighetsbildning som avses att ske.

Planläggning för att ta sig till planområdet

I gällande planförslag har man lagt ut markreservat mot järnvägen för bildande av gemensamhetsanläggning för bland annat sophantering. Lantmäteriet ställer sig frågande till hur man enligt nuvarande planförslag ska kunna ta sig till planområdet och införliva gemensamhetsanläggningen.

Lantmäteriet undrar om det inte vore lämpligare att planlägga fram till lokalgata i detaljplan: För stöpplaren 1 och 4 m.fl., akt 0140-P16/6 i syfte att säkerställa den blivande ombildade fastighetens möjlighet till utfart, samt eventuella deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningens möjlighet att ta sig till planområdet och gemensamhetsanläggningen. Om detta inte sker önskar Lantmäteriet en redogörelse för hur man planerar att ta sig till och från planområdet och den gemensamhetsanläggning som avses då det kommer kräva att någon typ av rättighet bildas utanför planområdet.



Inrättande av gemensamhetsanläggning

Lantmäteriet önskar en redogörelse för vilka fastigheter som är tänkta att ingå i gemensamhetsanläggningen och vem som ska påkalla/ ansöka om en sådan förrättning.

Kommunens kommentar

Saknas bestämmelse för genomförandetid

En planbestämmelse om genomförandetid har lagts till på plankartan.

Fastighetskonsekvensbeskrivning och karta

Planbeskrivningen har kompletterats med hänsyn till inkomna synpunkter om fastighetskonsekvensbeskrivningen.

Planläggning för att ta sig till planområdet

Bestämmelsen om gemensamhetsanläggningen har tagits bort efter samråd. Marken norr om planområdet ägs av Nykvarns kommun och in/utfart till planområdet säkerställs inom kommunens fastigheter. Med hänsyn till att kommunen har rådighet över marken norr om planområdet går det att bilda en rättighet/servitut för en utfart till planområdet.

2. Trafikverket

Buller- och vibrationsutredning

I buller och vibrationsutredningar har det noterats att bullernivån vid fasad är 61 dBA när man tar hänsyn till både väg- och järnvägsbuller. Detta indikerar att buller på den tysta sidan måste klaras. Trafikverket vill påpeka att det är viktigt inför granskningskedet att en bullerutredning tydligt visar att tysta sidan kan hanteras med den planlösning som har presenterats, och att bullernivåerna för utomhusplatser också redovisas och klaras enligt riktlinjerna.

Enligt samma utredning påpekar man att det finns en risk för att spårtrafiken medför nivåer över 0,3 mm/s om byggnaden grundläggs med platta på mark. Trafikverket anser att en fördjupad utredning behöver tas fram som fastställer vibrationsnivåerna utifrån fastställd grundläggningsmetod som ska användas där utredningen redovisar att vibrationsnivåer klaras enligt riktlinjer för boende. Nivåerna som redovisas som förslag till planbestämmelser i själva buller- och vibrationsutredningen ska inför granskningskedet inkluderas som planbestämmelser i plankartan.

Dagvattenutredning

Trafikverket anser att det är av största vikt att exploatören tar hänsyn till föreslagna dagvattenlösningar i samband med exploateringen av området. Med tanke på att andelen hårdgjord yta kommer att öka i samband med exploateringen och att det redan är trångt i södra delområdet, finns det en betydande risk för översvämningar och negativa konsekvenser om dagvattnet inte hanteras på ett adekvat sätt. På grund av begränsad plats



är det nödvändigt att exploatören arbetar in och tar hänsyn till de föreslagna dagvattenåtgärderna i övriga planhandlingar och planeringsarbeten såsom plankartan.

Järnvägen måste beaktas i arbetet med att säkra planområdet från större regn och det är av yttersta vikt att den redan anstränga situationen väster om planområdet inte förvärras på grund av exploateringen. Dagvattnet måste kunna hanteras inom planområdet på ett effektivt sätt för att undvika översvämningar och andra negativa konsekvenser.

Geoteknik

I planhandlingen PM-Geoteknik 2023-06-20, har det bedöms att exploateringen inte kommer att påverka järnvägsanläggningen, men att det inte kan uteslutas helt. Trafikverket vill betona att exploateringen och det aktuella projektet inte får ha någon inverkan på eller utgöra någon risk för riksintresset Svealandsbanan.

För att säkerställa detta, instämmer Trafikverket om att en riskanalys behöver tas fram inför granskningskedet och framtida markarbeten. Denna riskanalys ska redovisa gränsvärden för vibrationer som kan uppstå vid olika schakt- och packningsarbeten.

Grundläggningsmetoden för exploateringsområdet behöver fastställas inför granskningskedet. En geoteknisk undersökning baserat på den metod som har beslutats för grundläggningen behöver tas fram, där undersökningen inkluderar en bedömning av hur vald grundläggning kan påverka järnvägsanläggningen, med hänsyn till sättningar, stabilitet och bärighet. Dessa faktor behöver således kontrolleras när utformningen av grundläggningen och de aktuella lasterna är kända.

Parkeringsplatser och stadigvarandevistelse

Enligt planbeskrivningen föreslås parkeringsplatser att anordnas söder om äldreboendet och dessa har inte inkluderats i plankartan, och bör istället anges som en planbestämmelse då de är föreslagna att placeras på prickmark enligt illustrationsbilden (s.24 – planbeskrivningen). Det finns ett behov av att införliva dessa planerade parkeringsplatser för att tillgodose besökarnas behov av parkeringsplatser. Genom att inkludera parkeringsplatserna som en specificerad planbestämmelse i stadsplaneringen kan man säkerställa att det finns tillräckligt med parkeringsmöjligheter i närheten av äldreboendet och förtydligar vad som gäller på prickmark. Parkeringsplatserna ska inte anordnas närmare än 15 meter från järnvägsanläggningen.

Rådande säkerhetsbestämmelser behöver följas och plantering av träd och buskar närmare än 20 meter från järnvägsanläggningen anses inte vara lämpligt. Att ha träd och buskar intill järnvägen innebär en potentiell fara för olyckor och plankartan behöver informera om att träd och buskar inte får planteras närmare än 20 meter från järnvägsanläggningen. Dessutom kan närheten av träden orsaka lövhalka på spåren, vilket kan försämra både tåg och fotgängarsäkerheten. Det är viktigt att notera att träd längs järnvägsspåren även ska



vara stabila nog för att inte riskera att falla på spåren eller anläggningsdelarna tillhörande riksintresset. Detta är för att undvika allvarliga olyckor och störningar i tågtrafiken.

Området söder om äldreboendet ska således inte uppmuntra till stadigvarande vistelse, med tanke på att närliggande järnvägar fungerar som transportled för farligt gods. För att minska frekvent och långvarig exponering för farligt gods bör också aktiviteter som lockar människor att vistas längre undvikas inom de södra delarna av planområdet.

Förtydligande av kvartersmark och innegård

Trafikverket anser att det är nödvändigt att ge kvartersmarken och dess planbestämmelse D (Vård), en tydligare formulering i planbestämmelserna. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av ett äldreboende med cirka 85 boendeplatser vilket planbestämmelsen D, ska informera om. Genom att klargöra att planbestämmelsen syftar till att möjliggöra vård i form av äldreboendet, ger det både kommunen och andra samhällsaktörer en tydlig riktning för framtida utveckling.

Plankartan under samrådsskedet fokuserar även på utformningen av äldreboendet, men saknar en tydlig planbestämmelse för innergården som är avsedd för gångstråk, grönska och boulebana. Detta innebär att ytan inte framkommer eller specificeras i plankartan angående dess funktion vilket i sin tur resulterar i att planbeskrivningen och plankartan inte stämmer överens. Planbestämmelse för denna del av fastigheten behöver införas, som klart och tydligt anger vilken del av planområdet som ska agera som en innergård/uteplats med gångstråk, en grönskade miljö och en boulebana inför granskningskedet.

Kommunens kommentar

Buller- och vibrationsutredning

Enligt förordningen om trafikbuller bör bullernivån inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad för bostäder om högst 35 kvadratmeter. Lägenhetsstorleken för det planerade vårdboendet har reglerats på plankartan till högst 35 kvadratmeter. På så sätt uppfylls riktvärden för buller enligt gällande bullerförordningen (2015:2016). En planbestämmelse om buller och vibration har även införts på plankartan.

Dagvattenutredning

Efter samråd har dagvattenutredningen kompletterats och förtydligats angående bl a översvämningsrisk. Planbestämmelser gällande markens höjd och genomsläpplighet har reglerats för att säkerställa bra hantering av dagvatten enligt utredningen samt för att minska risken för översvämning och negativ påverkan på omkringliggande fastigheter och järnvägsanläggningen.

Geoteknik

Enligt den framtagna geotekniska undersökningen påverkas inte Svealandsbanan ur stabilitets- och sättningssynpunkt till följd av exploateringen. Undersökningen betonar även



att den planerade byggnaden eventuellt kan grundläggas med platta på mark eller pågrundläggas beroende av hur stora sättningar som förväntas uppstå när laster från planerad nybyggnation är kända. Val av grundläggningsmetod bedöms därför inte behöva regleras i detaljplanen.

Det har förtydligats både i planbeskrivningen och den geotekniska undersökningen att kompletterande undersökningar och en riskanalys sker i detaljprojekteringskedet inför byggskedet.

Marken inom planområdet bedöms som lämplig för ändamålet (Vård) med hänsyn till de geotekniska förhållandena och påverkan på riksintresset (Svealandsbanan).

Parkeringsplatser och stadigvarandevistelse

Planbestämmelsen prickmark möjliggör för bl a parkeringsplatser. En planbestämmelse om parkeringsplatser behöver inte regleras. De planerade parkeringsplatser placeras med ett längre avstånd än 15 meter från järnvägen. Information om träd och buskar får inte planteras med ett närmare avstånd än 20 meter från järnvägsanläggningen har lagts till i planbeskrivningen. En planbestämmelse har införts på plankartan inom den södra delen av planområdet för att undvika anläggningar som uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Förtydligandet av kvartersmark och innegård

I användning ”D Vård” ingår bland annat vård för äldre. Formuleringen av användningsbestämmelsen ”Vård” måste följa Boverkets föreskrifter och behöver därför inte specificeras om det inte finns något särskilt skäl. Plankartan med dess reglerade planbestämmelser möjliggör för en innegård avsedd för det planerade vårdboendet för äldre. Plankartan och planbeskrivningen överens stämmer med varandra.

Kommunala remissinstanser

1.Bygg- och miljönämnden

Buller och vibrationer

En buller- och vibrationsutredning som visar hur det planerade äldreboendet utsätts för buller från järnvägstrafiken på Svealandsbanan, vägtrafiken på Centrumvägen samt vägtrafik och tungtrafik till och från Nykvarnsbostäders kontor på Norra Stationsvägen har gjorts. Vi kan däremot inte se om buller från verksamheten inne på Nykvarnsbostäder område har utretts. I området som ligger alldeles intill planområdet har Nykvarnsbostäder bland annat tunga fordon och ficka med material för halkbekämpning. Det verkar också finnas upplag med annat material. Det är troligt att verksamhet med fordon som lastar salt och eller grus för halkbekämpning och /eller lastning av material kan pågå även på kvällar, natt och helger. Bullerutredningen bör kompletteras med detta.



Planområdet är utsatt för buller, främst från spårbunden trafik. För att säkerställa att bullernivåerna inte överskrids föreslås i utredningen följande planbestämmelser: *I bostadslägenhet större än 35 m² ska dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad inte överskrida 60 dBA på grund av trafik. Om detta ej uppfylls ska lägenheten utformas så att minst hälften av bostadsrummen är vända mot en sida där dygnsekvivalent ljudnivå 55 dBA inte överskrids vid fasaden och 70 dBA maximalnivå klockan 22.00 – 06.00 inte överskrids vid fasaden. I bostadslägenhet mindre än 35 m² ska dygnsekvivalent ljudnivå vid fasaden inte överskrida 65 dBA på grund av trafik.* Planbestämmelserna bör inskrivas i plankartan.

Vad gäller vibrationer anges att en det finns en risk för att spårtrafiken medför vibrationer som kan påverka människors sömn. Den nivå där tågtrafik ger en mätbar påverkan på sömn startar på 0,4 mm/s. Utredningen ger förslag på följande planbestämmelse: *I bostadslägenhet ska komfortvägd vibrationsbästighet $v_w, RMS(S)$ inte överskrida 0,3 mm/s på grund av trafik.* Planbestämmelsen bör inskrivas på plankartan, då området består av lera som är känt för att fortplanta vibrationer.

Risk

I planbeskrivningen anges att: Fönster ska utföras med krav på brandteknisk standard. I plankartan anges dock att: Fönster kan utföras med krav på brandteknisk klass. Klargör vad som gäller.

Dagvatten och skyfall

Då en korrekt höjdsättning är viktig för att dagvattenhanteringen ska fungera och för att skyfall inte ska innebära en risk för översvämning, bör det övervägas att införa höjdsättning på plankartan. Vid skyfall kommer området väster om planområdet att översvämmas och risken finns för att dessa vattenmängder kan komma att påverka planområdet vilket måste tas i beaktning. I arbetet med att säkra planområdet från skador från ett 100-års regn där stora vattenmängder kommer kunna ansamlas måste hänsyn tas till omkringliggande bebyggelse och järnväg så dessa inte får negativa konsekvenser från exploateringen.

Förorenad mark

En översiktlig miljögeoteknisk markundersökning har gjorts i planområdet. Vissa föroreningar har hittats. För att få bättre förståelse för föroreningssituationen inom område behöver föroreningarna avgränsas. Den förorenade marken bör efterbehandlats innan planen vinner laga kraft. Om den inte gör det bör planbestämmelser om att marken är förorenad och att arbeten i mark/marklov eller bygglov inte får ges förrän föroreningarna är åtgärdade.

Planområdet

I illustration och i planbeskrivningen anges att detaljplanen säkerställer en attraktiv utemiljö för de boende i området med ett gångstråk för promenader. En yta på 400 kvm av närliggande tomt ska anläggas för naturstråk. Hur säkerställs detta över tid då den delen av den illustrerade ytan inte omfattas av denna detaljplan?



Brandkrav

Brandklass EI 30 strider mot krav i BBR där kravet är lägst REI 60.

Plankarta/ planbeskrivning

Plankarta jämfört med illustration/situationsplan verkar förskjuten, där planområdet och föreslagen byggnation tycks sträcka sig in på fastighet Nykvarn 11:1. Detta skulle innebära att befintlig kommunal gata inte ansluter så som planbeskrivningen beskriver det, utan anslutningen är då i ”parken” som idag finns på fastigheten Nykvarn 11:1 där inga gator finns och heller ingen detaljplan som möjliggör kommunal anslutande väg (se bild nedan). Planområdet behöver i så fall utökas och kompletteras med kommunal gata alternativt att området för planbestämmelsen D Vård minskas - eller att prickmark utökas för att kunna ansluta fastigheten till befintlig kommunal väg.

Det naturstråk som finns på norra sidan i illustration/situationsplan omfattas inte av detaljplaneområdet – hur säkerställs det att det möjliggörs anläggande av naturstråk på annans mark med annan markanvändning? (småindustri enligt stadsplan 01-TUR-925) Illustrationen är missvisande om inte förutsättningarna för naturstråket finns beslutade och omfattas av detaljplanen och de bör därmed tas bort ur illustrationen.

Trafikalstring, hastighet och räddningsväg

Analys, konsekvenser och planeringsförutsättningar för trafikflöden och trafikalstring för detaljplanen saknas och bör tas fram, speciellt vilka konsekvenser exploateringen får för trafiksituationen för räddningstjänst, belastning i korsningspunkter och hur säkra passager för oskyddade trafikanter ska ske.

Det saknas t.ex. helt trafikalstringsberäkning för exploateringen och därmed är det svårt att yttra sig om vilka konsekvenser det får, både för planområdet men också närområdet och Norra stationsvägen. I planbeskrivningen står att: *”En ökning i trafiken kan förväntas i samband med uppförandet av äldreboendet. Ökningen bedöms dock vara marginell. Ökningen förväntas främst bestå av arbetande på äldreboendet samt besökare, vilket inte kommer påverka trafiken i så stor omfattning.”* Bedömningen verkar endast grunda sig på personresor som ej finns redovisade/beräknade, och man har inte tagit med beräkning för nyttotrafik som serviceresor och godsleveranser, varför trafikalstringsberäkning och analys/konsekvenser för trafiken bör tas fram.

Exploatering i området kommer troligtvis medföra fler fordonsrörelser och ökade hastigheter, vilket kan öka behovet av fartdämpande åtgärder längs hela Norra stationsvägen vilket bör beaktas.

Gatustrukturen i området karaktäriseras av säckgator som slutar med en vändplats, så Norra stationsvägen är den enda gata som förbinder planområdet med huvudvägnätet i kommunen. Om gatunätet inte ger tillräcklig åtkomlighet för en räddningsinsats, måste



särskild räddningsväg och uppställningsplats anläggas. Dessa ska utformas i enlighet med räddningstjänstens gällande kravställningar.

Trafiksäkerhet och GC-bana

Det framgår inte av plankartan eller illustration hur GC-trafik ska ansluta mot in- och utfarten norr om planområdet. Ska den anslutas mot befintlig kommunal GC-bana på Norra stationsvägen? Plankarta jämfört med illustration/situationsplan verkar förskjutet. Mellan fastigheterna Nykvarn 11:1 och Stöpplaren 2 saknas idag trottoar/GC-bana. I dagsläget är denna sträcka heller inte belagd, utan endast grusad, man bör se över möjligheten att asfaltsbelägga denna sträcka och bygga ut den kommunala GC-banan för en säkrare och sammanhållen gång- och cykelväg.

Den befintliga infarten för motortrafik saknar idag också säkra och hastighetssäkrade gång- och cykelpassager där GC-bana vid två punkter korsar Norra stationsvägen (se bild nedan), vilket bör ses över och åtgärdas för en mer trafiksäker gång- och cykelväg i och med tillkommande fordonstrafik.

Tillgänglighet och angöring

För att skapa tillgänglighet måste såväl inre som yttre miljöer anpassas till olika typer av funktionsnedsättningar, exempelvis vad gäller rörelseförmåga, syn, hörsel och kognition. Markbeläggning och nivåskillnader och tydliga avgränsningar är exempel på aspekter som är avgörande för tillgängligheten. Förutom en tillgänglig fysisk miljö och närhet till kommunikationer, är närhet till service såsom apotek, livsmedelsbutik och vårdcentral, avgörande för personer med funktionsnedsättning (oavsett ålder)

Det framgår inte hur t.ex färdtjänstfordon, leveranser eller räddningstjänst ska kunna angöra på ett bra sätt vid tillgängliga entréer och om tillräcklig yta för detta finns i planområdet. Tillåts t.ex. fordonstrafik i det illustrerade gångstråket på norra sidan?

Parkering

Beräkning och utredning för parkeringsbehov till verksamheten saknas och bör tas fram, för att kunna ta ställning till om de föreslagna 20 p-platserna för detaljplanen är tillräckliga. Som exempel finns i dagsläget ca 20 p-platser på kvartersmark till befintliga vårdboendet Lugnet i kommunen, som är mindre och har färre vårdplatser och färre anställda än det i föreslagna detaljplan och där är brist på parkeringsplatser och felparkeringar på kommunal gata i dagsläget ett problem.

Det saknas också ersättning för de parkeringsytor på kommunal mark mellan fastigheterna Nykvarn 11:1 och Stöpplaren 2 som i dagsläget används av närboende som boendeparkering (ca 10 parkeringsplatser) Eftersom hela Norra stationsvägen är reglerat med parkeringsförbud är det viktigt att behovet av parkeringsplatser tillgodoses på kvartersmark, annars kan det resultera i framkomlighetsproblem när folk felparkerar på



gatumark och att infartsparkeringarna till pendeltåget längre västerut på Norra stationsvägen får en ökad belastning.

Särskild parkeringsutredning bör därmed tas fram. Det är också viktigt med tidig dialog med verksamhetsutövaren för att diskutera dennes parkeringsbehov beroende på personaltäthet, besökare, nyttotrafik med mera. Det är också viktigt att parkeringen utformas på ett sådant sätt att den främjar personalens och verksamhetens behov.

Särskild yta för attraktiva cykelparkeringar i planområdet bör möjliggöras, för att främja mer hållbara resesätt. För att gynna ett ökat cyklade bör omsorg läggas på utformning och placering.

Trafikenheten vill också upplysa om att sedan 2020 är laddning av elfordon ett nytt egenskapskrav i plan- och bygglagen, PBL. Krav i samband med uppförande av nya byggnader är att byggnader som inte är bostadshus och som har fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur till 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.

Kommunens kommentar

Buller och vibrationer

Planbestämmelser om buller och vibration har reglerats på plankartan. Lägenhetsstorleken för det planerade vårdboendet för äldre har reglerats på plankartan till högst 35 kvadratmeter. På så sätt uppfylls riktvärden för buller och vibration. Övriga synpunkter har noterats.

Risk

Planbestämmelser om risk har justerats efter samråd utifrån inkomna synpunkter.

Dagvatten och skyfall

Efter samråd har dagvattenutredningen kompletterats och förtydligats angående bl a översvämningsrisk. Planbestämmelser gällande markens höjd och genomsläpplighet har reglerats för att säkerställa bra hantering av dagvatten enligt utredningen samt för att minska risken för översvämning och negativ påverkan på omkringliggande fastigheter och järnvägsanläggningen.

Förorenad mark

Planbestämmelsen ”Startbesked får inte ges för bebyggelse förrän markföroreningar är avhjälpta till en godkänd nivå för känslig markanvändning (KM)” har lagts till på plankartan för att säkerställa att marken är lämplig för ändamålet med hänsyn till markföroreningar.



Planområdet & Plankarta/ planbeskrivning

Efter samråd har illustrationerna och situationsplanen uppdaterats i enlighet med plankartan och planområdet. Övriga synpunkter har noterats.

Brandkrav

Planbestämmelsen om brandkrav har justerats utifrån inkomna synpunkter.

Trafikalstring, hastighet och räddningsväg

Efter exploatering av vårdboendet av äldre kommer en begränsad trafikökning ske i området, vilket gör att en trafikanalys inte bedöms vara nödvändig under arbetet med detaljplanen. Övriga synpunkter har noterats.

Trafiksäkerhet och GC-bana

Information om hur planområdet ska anslutas till det befintliga gång- och cykelnätet har förtydligats i planbeskrivningen.

Tillgänglighet och angöring

Tillgänglighets- och angöringsaspekterna har beaktats under arbetet med detaljplanen. Planen möjliggör rundkörning kring det planerade vårdboendet för att underlätta angöring, leverans och sophämtning. Planbeskrivningen förtydligas med hänsyn till dessa frågor.

Parkering

Det finns inget behov för att ta fram en parkeringsutredning under arbetet med planen. Planområdet ligger cirka 600 meter från Nykvarns tågstation och busshållplatser. Parkering för både personal och besökare planeras inom planområdet söder och väster om det planerade vårdboendet. Planen möjliggör cirka 26 parkeringsplatser, vilket bedömts som tillräckligt för det planerade vårdboendet för äldre enligt vård- och omsorgskontoret. Informationen att den planerade byggnaden ska ha ledningsinfrastruktur för 20 % av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon har lagts till i planbeskrivningen. Övriga synpunkter har noterats.

Politiska partier

Liberalerna Nykvarn

Liberalerna anser inte att detaljplanen för Stöpplaren 3 med nytt äldreboende ska genomföras.

Risk för olyckor

Enligt detaljplanen är skyddsavståndet mellan järnvägen och äldreboendet 25 meter. Detta uppfyller inte de rekommendationer som Länsstyrelsen anger. Rekommenderade skyddsavstånd mellan transportleder för farligt gods och olika typer av markanvändning



presenteras i ”Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods”. Länsstyrelsen anser att kommunen bör lokalisera bebyggelse enligt dessa rekommendationer för att uppnå en god samhällsplanering. Skyddsavstånd för bostäder är 50 meter från järnvägens spårmittpunkt. Länsstyrelsen Stockholm, Fakta 2016:4, Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods:

”För järnväg och rekommenderade vägar anser dock Länsstyrelsen att det ska finnas ett bebyggelsefritt avstånd och särskilda skyddsåtgärder oavsett vad riskutredningen kommer fram till. Syftet med en riskutredning blir därmed att utreda om planförslaget är lämpligt och vad som kan behövas för att uppnå en acceptabel risknivå utöver dessa skyddsavstånd och skyddsåtgärder.”

”Länsstyrelsen anser att skyddsavstånd generellt är att föredra framför andra skyddsåtgärder. Det överensstämmer dessutom med de lokaliseringsprinciper som finns i lagstiftningen. Vid korta avstånd lägger Länsstyrelsen större vikt vid eventuella konsekvenser av en olycka med farligt gods än sannolikheten för att en sådan olycka ska inträffa.”

Äldreboendet på Stöpplaren 3 har ett kort skyddsavstånd till järnvägen 25 meter istället för 50 meter. Större vikt ska då läggas på konsekvenserna av en olycka med farligt gods. Konsekvenser av en olycka med farligt gods kan vara explosion eller BLEVE (Boiling liquid expanding vapor explosion). Riskutredningen anger ett konsekvensavstånd på 75/150 meter och 44 döda för explosion och 222 meter och 41 döda vid BLEVE. Äldreboende på Stöpplaren 3 är olämpligt med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor.

Buller

Buller och vibrationsutredning som tagits fram i samband med detaljplan Stöpplaren 3 visar för bullerberäkning för vägtrafik och järnvägstrafik med 2022 års trafiksiffror, 80 decibel vid det planerade äldreboendet mot järnvägen.

Buller ger hälsoproblem som kan yttra sig i stress, sömnsvärigheter, koncentrations- och inlärningssvärigheter hos dem som exponeras. Personer som utsätts för buller under lång tid får dessutom ökad risk för hjärt- och kärlsjukdomar.

Vibrationer från järnvägstrafik kan ge störningar och obehag för dem som bor nära spåret. De som utsätts för vibrationer kan drabbas av sömnstörningar, insomningsproblem, koncentrationssvärigheter eller allmän trötthet.

Utemiljö

Fastigheten är också olämplig på andra sätt. Äldre personer som bor på särskilda boenden bör ha tillgång till utemiljö, utevistelse och uterehabilitering. I förslaget till äldreboende på Stöpplaren 3 är uteplatsen förlagd till norrsidan på byggnaden. Detta ger mindre möjlighet



till ljus och sol. Lägenheterna på södra sidan mot järnvägen kan inte ha balkong på grund av riskerna med transport av farligt gods.

Det planerade äldreboendet ligger mer än en kilometer från centrum och vägen går längs trafikerade gator. Järnvägen utgör en barriär som inte går att korsa.

Kommunens kommentar

En riskutredning har tagits fram för att utreda lämpligheten av föreslagen bebyggelse med hänsyn till risker kopplade till järnvägen och transport av farligt god. Riskutredningen presenterar även lämpliga riskreducerande åtgärder vid behov.

Enligt utredningen bedöms marken vara lämplig för vårdboendet med hänsyn till risker kopplade till järnvägen och transport av farligt gods och inga riskreducerande åtgärder behövs tillämpas. För att minimera risken ytterligare har ett byggnadsfritt avstånd på minst 30 meter säkerställts från järnvägen med planbestämmelsen ”prickmark” ”marken får inte förses med byggnad”. Andra planbestämmelser som reglerar att fasader ska utföras i obrännbart material och att friskluftsintag ska riktas bort från järnvägen finns också på plankartan för att reducera risken.

Enligt bullerutredningen uppfylls riktvärden för buller för det planerade vårdboendet för äldre. Planbestämmelser om buller och vibrationer har införts på plankartan. Övriga synpunkter har noterats.

Moderaterna Nykvarn

Det hänvisas till stort behov av platser och att det köps en stor del platser utanför kommunen, som då medför höga kostnader. Därav ett stort behov av snabb lösning på ersättare för nuvarande Lugnet. Underlagen som finns för detta stora beslut är bristfälliga.

Vi anser att det är fel plats att bygga ett säbo på. Det är hög risk med buller och tågolyckor. Dålig placering av byggnaden i norrläge. Hög risk att dessa 85 nya platser blir mycket dyrare för Nykvarn då platsbristen inte har varit konstant över tid. Det har varierat stort.

Nuvarande Lugnet kan byggas ut i etapper och sedan renoveras vilket skulle innebära: lägre ekonomisk risk, bättre och humanare område får våra äldre, ett plan, fortsätta använda tex nyrenoverade köket.

Övriga synpunkter: valfriheten att välja begränsas, utredningarna som gjorts har inte gjorts med ett äldreperspektiv, utredningarna saknas om tillgänglighet för räddningstjänst, även vad det gäller gröna områden, för rekreation och att kunna komma ut och lufta sig. Man har inte tänkt på den humanitära delen när anhöriga kommer på besök, risker att någon äldre dement springer ut på järnvägsspåret och olycksrisk med godståg eller tåg. En framtida utbyggnad av tågräls alternativt tätare turer tas inte upp då detta är troligt i en snar framtid. Trafiksäkerheten på Norra Stationsvägen är redan idag bristfällig samt även den utgår en risk då trafiken kommer öka till och från äldreboendet. Man behöver bygga en



järnvägsundergång för att ta sig till centrumsidan och olämpligheten med trappor i ett säbo är så uppenbar att den inte skulle behöva nämnas.

Det som nu föreslås av främst Socialdemokraterna är en byggnad som ska fungera som ljudvall mot järnvägen för andra exploateringar bakom. Att använda vår äldre som är i behov av extra stöd i särskilt boende som ljudvall är i vår mening inte humant. Dessutom föreslår man en byggnad i flera våningar som för med sig utmaningar rörande arbetsmiljö, utrymning vid brand eller smittorisker. Ja en del av svaren är att planen för detta område ger möjlighet till snabbare genomförande påstås det.

Moderaterna förespråkar Lugnets nuvarande plats. Det finns med lite kreativitet utrymme att anlägga 40-45 nya platser på motsvarande sätt i markplan. När detta är på plats genomför man en renovering av den nuvarande delen löpande. På det sättet kan det som renoverats ex nytt kök mm användas utan nya investeringar. Den placeringen är nära kommunikationer, rekreation, folkets park. Det finns närheten till skolan som ger liv och rörelser. Vi kan alla hamna i en situation där vi är behov av hjälp och stöd i ett särskilt boende. Vill vi då var ljudvall eller kunna sitta utomhus på en täppa och lyssna på barn som leker och fåglar som sjunger. Eller vill vi höra godståg passerar och marken vibrerar?

Kommunens kommentar

Enligt framtagna utredningarna och med de reglerade planbestämmelserna bedöms marken vara lämplig för vård med hänsyn till buller, vibration och risker från järnvägen.

Tillgänglighets- och angöringsaspekterna har beaktats under arbetet med detaljplanen.

Planen möjliggör rundkörning kring det planerade vårdboendet för att underlätta angöring, leverans och sophämtning. Övriga synpunkter har noterats.

Ledningsägare

1.Skanova AB

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommunens kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med information om att Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet om att en eventuell flytt av dessa ledningar till följd av exploatering bekostas av exploatören.



Organisationer, föreningar och företag

1.Södertörns brandförsvarsförbund

Risker i omgivningen

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att riskerna ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg eller järnväg där det transporteras farligt gods. SBFF har tagit del av den riskutredning som genomförts i hänsyn till Svealandsbanan som går söder om planområdet. SBFF instämmer med bedömningen om att det inte finns några andra närliggande risker som bör beaktas i planprocessen i det aktuella fallet utöver de som redan tagits i beaktning.

Erfarenheterna från tidigare insatser visar att människor använder till stor del samma ingång som de kom in i byggnaden när de utrymmer. För att säkerställa en så trygg utrymning som möjligt vill SBFF poängtera vikten av att huvudentréerna placeras på fastighetens norra sida som en del av den riskreducerande åtgärden kopplat till möjlighet att utrymma bort från järnvägsspåren.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

Brandvattenförsörjning ska ordnas antingen via ett konventionellt system med tätt placerade brandposter eller med räddningstjänstens tankbilar och ett glesare brandpostnät (så kallat alternativt system). Detta gäller alla tätbebyggda områden och vissa större byggnationer. Ett konventionellt system innebär att brandposterna placeras max 150 meter emellan, det vill säga från uppställningsplatsen för räddningstjänstens fordon bör det inte vara längre än 75 meter till närmsta brandpost. Viss utglesning kan överenskommas med räddningstjänsten. Alternativt system innebär längre avstånd mellan brandposterna med att flödet ska säkerställas och att det ska finnas möjlighet för räddningstjänstens tankbilar att ta sig fram.

Psykosocial miljö

På grund av närheten till spår med spårbunden trafik är det viktigt att dessa fysiskt avskiljs från det offentliga rummet. Antingen instängslat eller med bullerplank. Det är viktigt att dessa utformas på ett sådant sätt att klättring inte möjliggörs. Detta för att försvåra att människor tar sig till spårområdet, exempelvis barn. Det kan även minska risken för suicid.

Övrigt

Då detaljplanen omfattar ett äldreboende bör vattennätet i det aktuella planområdet klara att försörja sprinkler om det skulle bli aktuellt. SBFF förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet, både som alternativ lösning när avsteg i det byggnadstekniska brandskyddet genomförs och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både ett så kallat boendesprinkler (t ex enligt SBF-reglerna) och ett konventionella sprinkleranläggning utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och skador till följd av brand. I de fall kommande exploatörer är kända bör en diskussion ske mellan



kommunen och dessa redan i detaljplaneskedet för att underlätta en sprinklerinstallation samt minimera kostnaderna. SBFF önskar även att beredas möjlighet att som kommunens bygglovsavdelnings (eller motsvarande) sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov.

Kommunens kommentar

Detaljplanen möjliggör entréer från byggnadens norra sida. Framkomlighet för räddningstjänster har beaktats under arbetet med planen. Planen möjliggör rundkörning kring det planerade vårdboendet för äldre för att underlätta angöring och framkomligheten för bland annat räddningstjänster. Frågan om brandposter beaktas i byggskedet.

Den föreslagna byggnaden placeras med ett avstånd på 30 meter från järnvägen. Järnvägsspåren är belägna på en vall med ett dike och ett gallerstaket nedanför som skiljer av järnvägsspåren från planområdet. En planbestämmelse om att anläggningar och anordningar som uppmuntrar till stadigvarande vistelse, såsom uteplatser och sittbänkar, har införts på plankartan, inom den södra delen av planområdet.

Kommunen har för avsikt att själv bygga det planerade vårdboendet för äldre. Synpunkter angående sprinklersystem framförs till projektledaren som ansvarar för genomförandet och beaktas under projekterings- och byggskedet.

BoKlok Mark och Exploatering

Illustrationen som medföljer planbeskrivningen visar att man planerar för att bygga direkt i fastighetsgräns mot Stöpplaren 2. Även om byggnaden uppförs i fastighetsgräns måste fastighetsägaren kunna lösa såväl dränering som tillgänglighet och utrymning inom egen fastighet. Då det finns krav på att utrymning inte får ske mot järnvägen ser vi en risk för att det kommer att krävas lösningar som behöver gå in på Stöpplaren 2. Även underhåll av den egna fastigheten måste kunna skötas inom de egna fastighetsgränserna.

I tillhörande illustrationer i planhandlingarna, exempelvis i planbeskrivningen samt i den arkitektoniska illustrationen, har man valt att rita in ett anlagt naturstråk med tillhörande gångstigar på fastighet utanför planområdet. Fastigheten ifråga, Stöpplaren 2, ägs av oss och i dagsläget finns inget avtal om markutnyttjande.

Markanvändningen enligt nu gällande detaljplan för Stöpplaren 2 är småindustri. Vi undrar därför om det är utrett att olägenhet inte riskerar att uppkomma för de nya boende med småindustri som grannar. Vi befarar även att en tillåten bygrätt för bostäder i fastighetsgräns innebär att framtida bygglov för nybyggnad eller ombyggnation av småindustri inom vår fastighet nekas pga närhet till boende, vilket medför en stor värdesänkning av vår fastighet. Även efter att bostadshus har uppförts i fastighetsgräns förväntar vi oss att de sedvanliga 4,5 m till fastighetsgräns ska gälla vid bygglovsprövning av nybyggnation av småindustri. För att minimera inskränkning av vår fastighet samt säkra upp så att inga olägenheter uppkommer bör prickmark i fastighetsgräns övervägas.



I bullerutredningen framgår det inte om närheten till småindustri ingår i omgivningsbuller. Har man tagit hänsyn till bulleralstring från småindustri som omger planområdet och som utgör markanvändning enligt nu gällande detaljplan? Annars bör utredningen kompletteras med det. Om det kan bortses från buller från småindustrin bör sådan slutsats också framgå för att visa att man har tagit det i beaktande.

Då det har funnits avsikt med att exploatera även Stöpplaren 2 för bostäder, och planarbete för detta har påbörjats, ställer vi oss frågande till varför inget helhetsgrepp som omfattar såväl nu aktuellt planområde som Stöpplaren 2? Detta gäller särskilt när denna detaljplan visar på behov av lösningar och även påverkan utanför planområdet.

Dagvattenutredningen visar idag två olika lösningar för dagvattenkassetten i norr. Figur 18 på sidan 30 i dagvattenutredningen, liksom Figur 3 i planbeskrivningen, visar en lösning som är delvis belägen inom Stöpplaren 2, utanför planområdet. I Bilaga 1 ligger kassetten inom planområdet. Vi önskar ett förtydligande av vilken lösning som är den korrekta och vill tillägga att dagvattenfrågan bör kunna lösas inom egen fastighet då någon överenskommelse om nyttjande av annans mark inte föreligger. Även avvattning från en ev byggnad i fastighetsgräns måste kunna omhändertas inom egen fastighet.

Kommunens kommentar

Kommunen har köpt och är numera ägare till fastigheten Stöpplaren 2. Övriga synpunkter har noterats.

Privatpersoner

1.Privatperson 1

Det bör finnas ett bättre alternativ för äldreboendet än det föreslagna med järnvägen som granne. Synpunkter på detta har begärts in före 5 januari. Råkade få syn på detta i en artikel i LT. Alla har inte LT och har heller inte datorer för att nå kommunens hemsida.

Informationen till medborgarna är mycket bristfällig. Lämplig åtgärd utnyttja TUTAN.

Kommunens kommentar

Under samrådsperioden var planförslaget tillgängligt digitalt på kommunens hemsida samt som fysiskt exemplar i Servicecenter i kommunhuset. En kungörelse har också införts på kommunens digitala anslagstavla och lokaltidning, Länsstidningen Södertälje (LT), den 7 december 2023. Enligt plan- och bygglagen ska en kungörelse anslås på kommunens anslagstavla och föras in i en ortstidning. Enligt de genomförda utredningarna om buller, geoteknik, markmiljö, dagvatten och risk samt de reglerade planbestämmelserna bedöms marken vara lämplig för planering av ett vårdboende för äldre.



2. Privatperson 2

Ett äldreboende bör byggas i 1 plan som en fyrlängad gård med en mycket stor innergård där de boende kan vistas självständigt, utan övervakning och dit de kan ta sig själva utan hjälp från någon i personalen. Det finns studier som visar på att personer med demenssjukdom blir lugnare och mår bättre om de har möjlighet att vistas utomhus.

Jag arbetar själv som sjuksköterska på ett kommunalt äldreboende och ser dagligen hur frustrerade de äldre personerna är när de inte har möjlighet att röra sig fritt. När man, för att skydda dem, stänger dörrar och låser ytterdörrar. Detta gäller även patienter utan demenssjukdom som kanske istället är begränsade av att sitta i rullstol eller ha svårigheter att gå. Även Joakim har under sitt yrkesliv arbetat med vård av äldre, samt även haft närstående på äldreboenden runt om i landet och har inblick i vilken vardag dessa, våra äldre medborgare kan ha, på gott och ont.

Om man måste bygga på höjden, så behöver det finnas rejäla inglasade balkonger på varje avdelning dit de boende kan ta sig själva, men det absolut bästa är om hela boendet ligger i markplan, så att alla avdelningar har utgång direkt till en gemensam trädgård.

Det finns mycket fin natur och obebyggd mark i Nykvarns kommun, även i relativ närhet till Centrum, där denna typ av boende skulle kunna byggas. Tänk om de kunde få bo med utsikt över Yngern nere vid Ålgbostad, kanske kombinerat /i anslutning till en aktiv bondgård där de äldre kan känna sig delaktiga i skötseln av djuren (höns och även grisar förekommer på ett flertal äldreboenden i landet, och är positivt för de boende). Eller att det byggs i närhet till butiker och restauranger i centrum. Även gamla människor har behov av att få vara självständiga och gå och handla själva etc. Detta kommer de inte ha möjlighet till på Stöpplaren 3 (kanske inte vid Yngern heller i och för sig, men där uppväger naturen och det skulle lätt kunna sättas in en närbusslinje till centrum).

Det vore passande om kommunen inte bara tänker på slutförvaring av äldre, utan även att de får en god livskvalitet med inriktning på personcentrering. Det borde dessutom vara ett krav med eget tillagningskök och restaurang så att de boende får känna lukten av lagad mat, vilket ökar aptit och välbefinnande.

Jag hoppas att kommunen tar tillvara kunskap och kompetens från de som arbetar inom äldreomsorgen, och som vet vad vårdtagarna behöver, så att man inte gör om misstaget som gjordes på Nya Karolinska i Solna som istället för en fungerande vårdinrättning blev till ett skrytbygge beställt av politiker och bekostat av våra skattepengar.

Avslutningsvis vill jag tillägga att Stöpplaren 3 med sin närhet till järnvägen skulle göra sig mycket bättre som kontorshotell eller liknande typ av arbetsplats, inte som bostad.



Kommunens kommentar

För att planera för ett vårdboende för äldre med cirka 85 platser med hänsyn till bland annat tillgänglighet, planering av gemensamma aktivitetsytor, ett funktionellt tillagningskök och utrymme för personal i ett våningsplan, krävs en väldigt stor markyta och anses inte vara en effektiv markplanering.

Det finns ett beslut från kommunstyrelsen om att ta fram en detaljplan för ett vårdboende för äldre inom planområdet (fastigheten Stöplaren 3 m.fl.). Det finns inga andra beslut om placeringen av ett vårdboende någon annanstans i kommunen.

Under arbetet med framtagningen av detaljplanen har bland annat vård- och omsorgskontoret varit involverat och deltagit i processen. I detaljplanen regleras inte vilken typ av kök som kommer användas för det planerade vårdboendet. Möjligheten finns att ha tillagningskök enligt planen. Planområdet har efter samråd utökats norrut för att möjliggöra en större innegård och uteplatser för det planerade vårdboendet. Övriga synpunkter har noterats.

3. Privatperson 3

Har synpunkter på hur de personer som bor på äldreboende ska kunna ta sig till centrum för att handla, och få ett socialt liv. Ni kan väl inte isolera dem avskides? Ska man bygga så bör det vara genomtänkt med centralt läge. Väldigt lång väg och med backar inkl trappor. Inte den smidigaste vägen för våra äldre som troligtvis även har hjälpmedel såsom ex en rullator. Har detta tagits hänsyn till?

Kommer boendet att vara utrustat med full ljudisolering i väggar & fönster då det ligger så nära rälsen? En extrem extra kostnad, är det medräknat? Eller har ni tänkt standard bygge? 4-våningar kommer ge skuggas till närliggande tomter.

Varför sålde kommunen marken tvärs över gatan vid Ingo till SBB? Det hade varit en perfekt plats för de äldre.

Kommunens kommentar

Planområdet ligger cirka 600 meter från Nykvarns Centrum. En bullerutredning har genomförts, och riktvärdet för buller uppfylls vid det planerade vårdboendet för äldre. Bestämmelser angående buller har fastställts i plankartan för att säkerställa detta.

Den nya bebyggelsen föreslås placeras enligt detaljplanen med cirka 50 meters avstånd från de befintliga bostäderna i området. Den bedöms därför inte ha en betydande påverkan på dessa när det gäller skuggning och solljus.

3. Privatperson 4

Vi är positiva till att kapaciteten för äldreboende utökas. En viktig samhällsservice som behöver följa med den kraftiga expansionen i Nykvarn. Kommentarer till detaljplanen:



Trafiksituationen för boende inom Solberga. De avsmalningar som finns längs Norra Stationsvägen orsakar osäker turordning. Vid det ökade trafikflödet borde dagens skyltar bytas till sådana som visar tydligare vem som har förkörsrätt. Fungerar bra på Järnavägen.

För Solbergavägen 2: Vi kommer ha den ökade trafikströmmen rakt mot våra sovrumsfönster, uteplats och trädgård. Vi upplever redan idag problem med buller och strålkastarljus från de få fordon som passerar denna korsning i riktning mot vårt hus. Ser fram mot en dialog hur detta kan lösas.

VA: Vi ser att VA kapaciteten utreds ordentligt då vi redan idag har problem med översvämningar i husen på Solbergavägen. 100-årsregn bör klaras efter uppdatering med de nya prognoserna på intensiva skyfall då vi inte vill stå med översvämmade hus. Avvattnings av takytor och hårdytor bör inte gå in i VA-systemet.

Fjärrvärme: Då vi är tre fastigheter på Solbergavägen som har fjärrvärme är vi måna om att kapaciteten dimensioneras för att klara det nya behovet.

Användning av ”vattenrinningsområde”: I planbeskrivningen tas området väster ut upp som ett område för vattenavrinning. Detta område vore det trevligt att göra en parkmark av. Förslagsvis inspireras av Engelska parken, med vattensugande träd som även ger naturlig skugga och fågelkvitter, kompletterat av vattenspegel, gångstråk, bänkar, boulebana. Och behåll lekplatsen så får vi en härlig mötesplats för gamla och unga.

Buller från järnvägen specifikt godståg: Några gånger per dygn kommer det idag långa godståg som håller låg fart som genererar ett riktigt högt skärande ljud. Är det känt i planarbetet då vi på Solbergavägen 2 tycker det är besvärande trots avståndet till järnvägen? Mälartågen är inga problem för oss.

Planområdet i sin omgivning: I dagsläget består omgivningen av 1-plansvillor, 2-vånings flerfamiljshus. För att smälta in i omgivande bebyggelse bör även detta gälla för planområdet. Bygg hellre mer vidsträckt än på höjden.

Med dessa synpunkter ser vi med devisen ”Kom närmare” fortsatt fram mot en dialog för att arbeta fram en lösning vi alla kommer trivas med.

Kommunens kommentar

Efter exploateringen inom planområdet kommer trafikflödet öka. Denna trafikökning bedöms dock vara marginell och inte ha en negativ påverkan på det befintliga gatunätet.

Översvämningensrisken har utretts efter exploateringen och resultaten redovisas i planbeskrivningen. VA- kapacitet finns i nätet för det planerade vårdboendet för äldre.



Telge Nät är ansvarig för fjärrvärmenätet. Under byggskedet kommer kommunen att ha en dialog med Telge Nät för att diskutera anslutningsmöjligheter och kapacitet.

Den nya bebyggelsen föreslås placeras enligt detaljplanen med cirka 50 meters avstånd från de befintliga bostäderna i området. Den bedöms därför inte ha en betydande påverkan på dessa avseende skuggning och solljus. Övriga synpunkter har noterats.

Privatperson 5

Med trappor och hissar, längre och krångligare från Centrum, "på fel sida" om järnvägen och infarten till Centrum. Mycket nära järnvägsspåret. Riskanalyserna som redovisas tyder på att platsen är fel. Det kommer att bli buller, vanliga tåg och godståg på dagen och flera godståg på natten. Vibrationerna kommer inget bullerplank i världen att kunna ta bort. Byggnadens läge är fel. Varför vill man undvika kvällssol?

Ett särskilt boende bör alltid byggas på bottenplanet. Trappor gör det svårare för de äldre och för personalen. Vad händer vid en olycka? Det brinner och hissarna kan inte användas. Den äldre, demente herrn vill inte följa med personalen till hissen.

Vad finns det för parkområden där man kan ta ut de äldre och höra fåglar och lekande barn? ALLT känns tyvärr bara fel. Och det finns bättre alternativ.

Vad finns det för rationella motiv för att bryta upp från en inarbetad och delvis nyrenoverad anläggning? Är den tungarbetad, men det finns ju inga trappor? Är omgivningen störande? Är det svårt att hitta dit för besök? Med busshållplats på nära håll! Många uppskattar att 6/6- kortegen med flaggor och musik stannar till på sin väg till Folkparken och någon kan också följa med. Skall man då inte satsa vidare, så snabbt och enkelt som möjligt med utbyggnad i steg på känd plats utan att ge sig in på problem med buller och vibrationer.

Varför förs inte en dialog med oss äldre? Nog känns det som att det inte är färdigtänkt!

Kommunens kommentar

Enligt den genomförda bullerutredningen uppfylls riktvärdet för buller vid det planerade vårdboendet för äldre. Planbestämmelser avseende buller och vibrationer har fastställts på plankartan för att säkerställa att de angivna riktvärdena för både buller och vibrationer uppfylls för den kommande bebyggelsen.

Enligt riskutredningen bedöms marken vara lämplig för planering av ett vårdboende för äldre med hänsyn till risker från järnvägen. Planbestämmelser om riskreducerande åtgärder har även införts på plankartan. Övriga synpunkter har noterats.



Privatperson 6

Jag har förstått att det finns planer på att bygga äldreboenden precis intill järnvägen. Detta är en skymf mot alla de äldre som ska behöva avsluta sina dagar med tågbuller. Dessutom ska det byggas upp till fyra våningar högt. Är det en rimlig planering om man tänker på att det i händelse av brand eller längre strömavbrott blir nödvändigt att evakuera gamla människor via trappor? Det är helt orimligt att fortsätta med dessa planer.

Kommunens kommentar

Under arbetet med detaljplanen har en bullerutredning tagits fram och riktvärden för buller, enligt utredningen, uppfylls vid det planerade vårdboendet för äldre. För att säkerställa detta har även planbestämmelser angående buller fastställts på plankartan.

Privatperson 7

Enligt Nykvarns politiker så är den bästa och enda platsen i hela Nykvarn, där man kan placera ett äldreboende, bredvid järnvägen (ca 20 m ifrån) på en gammal industritomt. Ett 4 våningar högt hus mellan väg och järnväg. Uteplats mot norr men framförallt hur blir tillgängligheten till uteplatsen för de boende?

De flesta länder i världen står inför utmaning att befolkningen blir allt äldre och fler får demensdiagnos, så blir det säkert även i Nykvarn. Nykvarn har redan ett boende som är väl anpassat för personer med demens. Det vore väldigt intressant att läsa hur arkitekten och politikerna tänkte vid tillbyggnaden av Lugnet för 12 år sedan? Politikerns uttalande om kö till Lugnet allt ifrån 6–40 personer är förvirrande.

En fråga; hur ser den faktiska väntetiden ut för att få en bostad på Lugnet idag? Hur många ansökningar finns hos biståndsbedömare? Hur länge får man bo i annan kommun innan man kan få en plats på Lugnet?

Länsstyrelsen i Stockholm har tagit fram riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods. Zon A ca 40 m. mellan järnvägen och det tilltänkta äldreboendet. Zon A är ett område som Länsstyrelsen rekommenderar till bl a parkering. Det skulle passa perfekt med en parkering för tågpendlare istället för äldreboendet.

Har läst utredningarna, ingen positiv läsning. Blir bara mera övertygad om olämpligheten med att placera ett äldreboende så nära järnvägen. Utredningen ser jag som anpassad efter att få igenom bygglov, ingenting i den styrker att det är en bra plats för ett äldreboende. I utredningen gällande buller står det att det passerar 4 tåg mellan kl.22-06. Det stämmer inte det passerar 8 persontåg och till detta tillkommer ett okänt antal godståg. Saknas bullermätningar utförda på plats.

Riskutredningarna är förknippade med osäkerhet. Många antaganden måste göras för att resultat ska nås. Underlag i form av statistik kan vara bristfällig och /eller förlegad, beräkningsmodeller är en förenkling av verkligheten och har inherenta antaganden. Detta



är något beslutsfattarna bör ha i åtanke då en riskutredning utgör underlag för beslutsfattande.

Alla utrymmen den äldre med demenssjukdom behöver använda är på samma våning och samma nivå, lätt att orientera sig. Att byggnadens form tillåter äldre att vandra utan att gå vilse inomhus och även vistas tryggt utomhus på en innergård.

Tillgång till en trädgård bör finnas i anslutning till byggnaden dit så många som möjligt kan ta sig själva utan att be någon om hjälp. För äldre som har fysiska och kognitiva nedsättningar, är det viktigt att ta i beaktande olika säkerhetsaspekter både inne och ute. Lugnet i förhållande till det tilltänkta äldreboende uppfyller redan flera av viktiga aspekter för ett tryggt boende för äldre som har fysiska och kognitiva nedsättningar.

Tråkigt att kommunen inte tar hänsyn till det och bygger vidare på Lugnet, Nykvarn kommun skulle då kunna uppvisa ett modernt arkitektoniskt bra boende anpassat för äldre. Arkitekten som ritade Lugnet måste ha varit före sin tid. Då kan vi som bor i Nykvarn vara stolta över vårt äldreboende. Svaret jag fick av en av kommunens chefer angående ett nytt äldreboende var följande: De boende på äldreboendet är så sjuka så det blir bra med ett nytt boende som liknar mer ett sjukhus.

Kommunens kommentar

Den föreslagna uteplatsen är tillgängligt till alla boenden och anhöriga. Planen möjliggör även för balkonger och terrasser på de övre våningarna.

För frågor om Lugnet hänvisar till vård- och omsorgskontoret.

Enligt den genomförda bullerutredningen uppfylls riktvärden för buller vid det planerade vårdboendet för äldre. Trafikmängden för spårtrafik har erhållits från Trafikverket i Excelboken, *jvttrafik_for_buller_T22_o_prognos_2040_ny*, daterad 2022-04-13. En planbestämmelse angående buller har införts på plankartan efter samråd för att säkerställa att riktvärden för buller uppfylls.

Enligt riskutredningen bedöms marken vara lämplig för planering av ett vårdboende för äldre med hänsyn till risker från järnvägen. Planbestämmelser om riskreducerande åtgärder har även införts på plankartan. Övriga synpunkter har noterats.

Privatperson 8

Som uppväxt i Nykvarn blir jag besviken på hur kommunen tänker på var nytt äldreboende ska byggas intill järnvägen och snabb tåget. När man ska njuta av livet.

Kommunens kommentar

Men anledning av att planområdet ligger i närheten till järnvägen har utredningar om buller och risk tagits fram. Enligt bullerutredningen uppfylls riktvärdet för buller för detaljplanerade vårdboendet. Enligt riskutredningen bedöms marken vara lämplig för



ändamålet (vård) med hänsyn till risker från järnvägen. Planbestämmelser om riskreducerande åtgärder har även införts på plankartan.

Det planerade vårdboendet föreslås placeras längs med järnvägen för att skapa en lugn utemiljö, skyddad från buller, på byggnadens norra sida.

Ej tillgodosedda synpunkter

Kommunen bedömer att samtliga inkomna synpunkter har tagits i beaktande.