

Antagandehandling 2026



Framtidens Nykvarn

Översiktsplan 2035

Del 1 - Huvuddokument



NYKVARN
KOMMUN



Översiktsplan 2035 för Nykvarns kommun

Nykvarns kommun

Antagandehandling 2026

Politisk styrgrupp

Märtha Dahlberg (S), ordförande

Jan Brolund (NP)

Ola Berglund (C)

Martin Enström (MP)

Britt-Marie Ellis Nygren (M)

Mats Claesson (SD)

Politisk referensgrupp

Tommy Rova (S), ordförande

Gunilla Lindstedt (NP)

Johan Grenfeldt (C)

Marie Martna (MP)

Peter Ohlsson (M)

Christina Ibjer (SD)

Therese Holz (KD)

Ulf Waldekrantz (L)

Tjänstemannastyrgrupp

Steinunn Ásgeirsdóttir (kommundirektör)

Harald Nordby (kontorschef bygga, bo och miljö)

Marika Makrigianni (kontorschef lära och växa)

Johan Westin (kontorschef ekonomi)

Fuad Ganibegovic (kontorschef välfärd och service)

Susanne Stamreus (kontorschef leva, verka och digital service)

Projektledning

Georg Akkaya (plan- och exploateringschef)

Anna Prytz (planarkitekt)

Utöver projektgruppen har tjänstepersoner från olika kontor bidragit med sin expertis.

Kartmaterial

Simon Wiklund Wagersten (GIS-ingenjör)

Konsultstöd

Maria Kemi Lundholm (WSP), Filippa Andersson (WSP), Sofia Forsberg (WSP), Erik Hellberg (WSP) och Markus Grieser (AART)

Miljökonsekvensbeskrivning

Åsa Eriksson (Ekologigruppen), Maria Lööf (Ekologigruppen)

Tidigare bidrag

Celina Alentun (f.d. samhällsplanerare 2022–2025), Conny Olsson (f.d. planarkitekt), Martin Mansell (f.d. planchef)



Förord

Ett varmt tack till alla Nykvarnsbor, politiker, tjänstemän och konsulter som engagerat sig i framtagandet av Nykvarns kommuns nya Översiktsplan 2035 - Framtidens Nykvarn.

Nykvarn står inför en spännande framtid. Som en av Sveriges yngsta kommuner har vi en unik möjlighet och ett stort ansvar att forma vår gemensamma miljö på ett sätt som både bevarar det vi värdesätter högst och möter framtidens behov och utmaningar. Med Översiktsplan 2035 visar vi riktningen för Nykvarns utveckling fram till år 2035, och bortom 2035. Det är en utveckling som ska vara hållbar, inkluderande och stärka det som gör Nykvarn speciellt.

Vår vision, ”Kom närmare”, genomsyrar denna plan. Visionen handlar om att värna och utveckla närheten. Närheten till naturen, till varandra, till service och till möjligheter. Även när vi växer ska Nykvarn förbli en kommun där det är lätt att leva ett gott liv i alla skeden av livet. Vi vill behålla småskaliga kvaliteter med småhus och samtidigt erbjuda de fördelar som ett växande samhälle för med sig.

Översiktsplanen visar hur vi vill använda vår mark och vårt vatten för att skapa attraktiva boendemiljöer, utveckla vårt näringsliv, säkra en hållbar infrastruktur och bevara våra värdefulla natur- och kulturmiljöer. Planen lyfter fram utvecklingen av Mörby som en viktig motor för jobb och tillväxt, inte bara för Nykvarn utan för hela regionen. Samtidigt balanseras behovet av utveckling med vikten av att skydda våra sjöar som Yngern och Mälaren, våra naturområden och vår unika historia som bruksort. Planen visar hur vi kan växa hållbart, främst genom att utveckla och förtäta Nykvarns tätort och i Sundsviksstråket, samtidigt som vi värnar och utvecklar vår levande landsbygd.

Att ta fram en översiktsplan är en demokratisk process. Många Nykvarnsbor, företagare, föreningar och andra aktörer har engagerat sig och bidragit med värdefulla insikter och synpunkter under arbetets gång, bland annat genom tidiga dialoger och samråd. Detta engagemang är avgörande för att planen ska bli väl förankrad och leda oss mot den framtid vi gemensamt strävar efter.

Med Översiktsplan 2035 har vi en tydlig och långsiktig plan för hur Nykvarn ska utvecklas. Den kommer att vägleda kommunens beslut under många år framöver och hjälpa oss att skapa ett ännu bättre Nykvarn, en attraktiv och hållbar kommun där närheten är vår största tillgång.

Märtha Dahlberg (S)

Kommunstyrelsens ordförande



Om Nykvarns översiktsplan

Sammanfattning

Planeringsinriktning – vision 2035 ”Kom närmare”

Som Sveriges näst yngsta kommun har vi höga ambitioner. I Nykvarn kan du göra hela livsresan. Här finns boende och samhällsservice för alla behov. År 2035 är vår kommun en välkänd och attraktiv plats där fler vill bo, må bra och utvecklas. Det är närheten som är storheten med Nykvarn. Den måste vi värna, även när vi växer. Nykvarn kan erbjuda människor att komma nära mycket av det som är viktigt i livet: naturen, skolan och varandra, familjen, grannarna och föreningslivet. ”Kom närmare” handlar om att fortsatt kunna erbjuda storheten i det lilla.

Utvecklingsstrategi

Den långsiktiga utvecklingsstrategin för Nykvarns kommun visar i grova drag de fysiska ramarna för var och hur Nykvarn ska utvecklas fram till år 2035. Kommunen behöver säkerställa en variation av bostadsalternativ så att alla har möjlighet att bo och göra hela livsresan i kommunen både nu och i framtiden. Samhällsservice behöver utvecklas i takt med den nya befolkningen. Ju fler invånare vi blir i Nykvarns kommun, ju fler eller större lokaler för samhällsservice behövs år 2035. Utvecklingsstrategin visar utvecklingen i Nykvarn i stora drag utifrån utvecklingen av prioriterade lägen för bostäder, verksamhetsområden, blå och gröna samband samt kommunikationer.

Utbyggnadsförslag – användning av mark och vatten

Utbyggnadsförslagen visar grunddragen av kommunens mark-och vattenanvändning och hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras fram till år 2035. Utvecklingen ska huvudsakligen ske genom förtätning och en vidareutveckling av tätorten Nykvarn i linje med bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050 och en utveckling inom Sundsviksområdet, samt i Miare Backar och i Kungsbro i den tätortsnära landsbygden. Utvecklingen ska ske utan att den mänskliga skalan går förlorad och på ett sätt som stärker kommunens attraktivitet, identitet och hållbarhet. Kommunen ska bygga attraktiva och efterfrågade boendeformer med en medveten arkitektonisk gestaltning och med hållbarhet i fokus.

I tätorten Nykvarn finns utrymme för nya bostäder med inslag av samhällsservice. Majoriteten av bostäderna kommer att vara småhus, som kan kompletteras med flerbostadshus i strategiska lägen. I takt med att denna utveckling sker behöver den tekniska försörjningen säkras upp och transportinfrastrukturen stärkas med en ytterligare trafikplats på E20. I de nordvästra delarna av tätorten, i Cementen, föreslås bebyggelseutveckling i blandad form med radhus eller kedjehus och mindre flerfamiljshus. Långdal och Stene i norra tätorten är strategiskt viktiga platser eftersom de utgör en del av entréerna till tätorten Nykvarn norrifrån. I de sydvästra delarna, i Sandtorp och



Hökmossen, föreslås småhus. I närheten av centrum finns omvandlingsområden där befintlig bebyggelse kan ersättas med nya bostäder med inslag av samhällsservice och centrumverksamheter.

Det finns möjlighet att öppna upp och tillgängliggöra Turingeån som ett park- eller rekreationsområde för allmänheten. Utveckling av Marsta, väster om tätorten ska utvecklas med bostäder och samhällsservice nära kollektivtrafik, befintlig service och rekreationsområden i Nykvarns tätort. Mörby, som ingår i Stockholm Syd, utvecklas med en diversifierad industriell verksamhet. Området sträcker sig norr och söder om Svealandsbanan. Det är strategiskt viktigt ur ett större perspektiv och har potential för fortsatt tillväxt. Ökad verksamhet ger högre trafikbelastning på E20 och trafikplatsen till Nykvarns tätort, och därför föreslås ytterligare en trafikplats som kan leda trafik till tätorten Nykvarn och till Snebro.

Nykvarn har en vacker och attraktiv landsbygd och strandnära lägen där många väljer att bo. En levande landsbygd och strandnära lägen är en förutsättning för att regionen ska nå visionen i RUFSS 2050 om att Stockholmsregionen ska vara Europas mest attraktiva storstadsregion. Kommunen vill erbjuda aktiviteter längs Mälaren för både boende och besökare samtidigt som vi värnar om miljön. Nyttillskott av bostäder utanför detaljplanelagt område kan vara en förutsättning för en levande landsbygd i Nykvarn. Sundsvikstråket mellan norra Nykvarn och Sundsvik utvecklas med småhus och samhällsservice som svarar på behoven i området. Området ligger utanför gällande RUFSS 2050 men har närhet till Mälaren. Uddens gård sydost om tätorten Nykvarn föreslås som ett nytt bostadsområde nära naturen och sjöarna. Området ligger i sin helhet utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUFSS 2050 och utgör grön värdekärna.

Översiktsplanen har utgått från RUFSS 2050 eftersom RUFSS 2060 fortfarande är under framtagande vid tidpunkten då översiktsplanen tagits fram.



Arbetet med översiktsplanen

Vad är en översiktsplan?

En översiktsplan ska enligt plan- och bygglagen ge vägledning för beslut om hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska utvecklas och bevaras på lång sikt för att bidra till kommunens hållbara utveckling. Mark- och vattenområden ska användas på det sätt som de är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. För att översiktsplanen ska kunna vara vägledande för efterföljande planering och bygglovsprocesser behöver den vara aktuell.

Syftet med denna översiktsplan är att skapa en gemensam målbild kring en ekologiskt, socialt och ekonomiskt hållbar samhällsutveckling i Nykvarn. Med år 2035 som målår ska översiktsplanen tydliggöra hur Nykvarns fysiska utveckling ska bidra till uppfyllandet av kommunens vision 2035 ”Kom närmare”. Översiktsplanen är samtidigt en avsiktsförklaring för kommunens framtida hållbara utveckling. Eftersom översiktsplanen är långsiktig kan delar av det som redovisas komma att realiseras längre in i framtiden. Översiktsplanen är inte juridiskt bindande men ska säkerställa en handlingsberedskap. Dess inriktning ska omsättas i bland annat detaljplaner, bygglov, lov för mark och vatten samt ligga till grund vid beslut i kommunens nämnder.

I översiktsplanen ska kommunen enligt plan- och bygglagen redovisa allmänna intressen och hur mark- och vattenområden ska användas. Kommunen ska redovisa hur riksintressen ska tillgodoses, hur miljö kvalitetsnormer ska följas, hur förhållanden av väsentlig betydelse bör beaktas, hur det långsiktiga behovet av bostäder ska tillgodoses och om det finns utpekade områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Kommunen ska även redovisa klimatrelaterade risker som kan skada den byggda miljön samt hur riskerna kan minska eller upphöra. Planen ska även förklara hur samordning sker med nationella och regionala mål, planer och program som är av betydelse för kommunens hållbara utveckling, om planen avviker från regionplanen för länet samt om det finns områden och verksamheter som angår flera kommuner eller som är av regional betydelse.

Allmänna intressen är samhällets gemensamma intressen som ska beaktas och tillgodoses i all planläggning. Mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Hur kommunen ska tillgodose allmänna intressen och hur intressen vägs mot varandra presenteras i kapitel ”Allmänna intressen”.

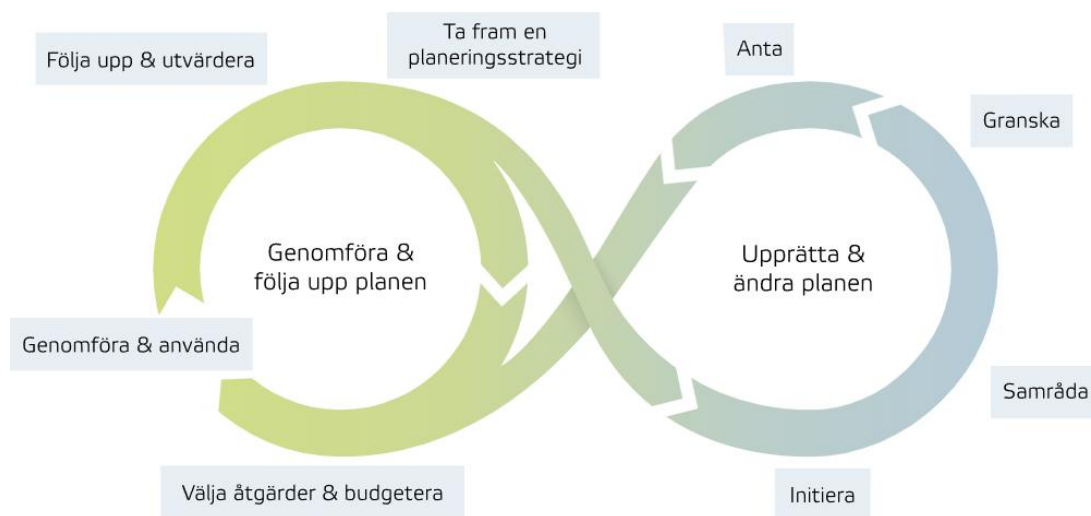
Planprocessen

Upprättandet av en ny översiktsplan sker enligt en del av den så kallade rullande planprocessen för översiktsplanering (se figur nedan) som har följande skeden: initiering, samråd, granskning, antagande. När översiktsplanen har antagits och vunnit laga kraft ska den genomföras och följas upp genom följande processer: välja åtgärder och budgetera, genomföra och använda, följa upp och utvärdera. Den rullande planprocessen innebär att mål och strategier kontinuerligt



uppdateras baserat på aktuella händelser i kommunen och att effekten av översiktsplanen löpande behöver följas upp och utvärderas.

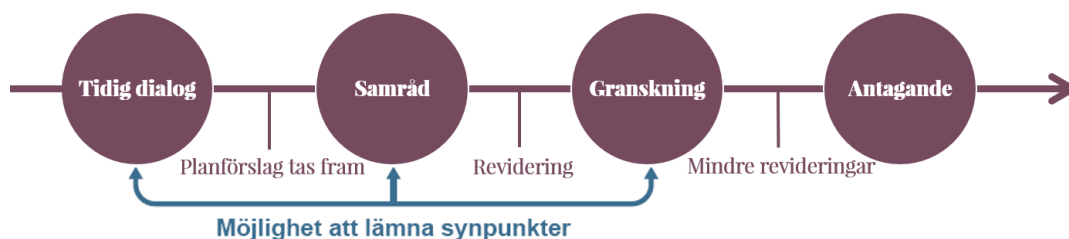
Varje mandatperiod ska kommunen genom en så kallad planeringsstrategi ta ställning till den gällande översiktsplanens aktualitet. I samband med att kommunfullmäktige 2023-04-20 § 54 antog en planeringsstrategi 2023-2027 för Nykvarns kommun bedömdes kommunens idag gällande översiktsplan 2014 vara inaktuell i sin helhet och att en helt ny kommuntäckande översiktsplan ska upprättas. Den gällande översiktsplanen 2014 är gällande fram tills att en ny översiktsplan antas och vinner laga kraft.



Rullande översiktsplanering. Bildkälla: Boverket.

Allmänhetens delaktighet

Allmänhetens delaktighet i tidig dialog, under samråd och granskning är en viktig demokratisk del i arbetet med att ta fram en ny översiktsplan. Ett samrådsförslag ställdes ut mellan den 1 oktober och 15 december 2024 och allmänheten hade möjlighet att inkomma med synpunkter. Efter samrådet reviderades planförslaget (se bilaga 5, samrådsredogörelse). Det reviderade planförslaget ställdes ut på nytt för granskning mellan den 12 juni till 30 september 2025. Även då hade allmänheten möjlighet att inkomma med synpunkter. Efter granskningen gjordes mindre revideringar i planförslaget (se bilaga 3, granskningsutlåtande). Översiktsplanen antas av kommunfullmäktige och den nya översiktsplanen börjar gälla när beslutet om antagande har vunnit laga kraft.





Miljökonsekvensbeskrivning

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska konsekvenser från översiktsplanens genomförande på miljön och miljöns utveckling bedömas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB, se bilaga 1). Kommunen har valt att även inkludera de andra två hållbarhetsperspektiven i en sammanhållen miljö- och hållbarhetsbedömning, vari MKB ingår. Hållbarhetsbedömningen beskriver även konsekvenser om översiktsplanen inte genomförs och om det finns alternativa lösningar för att undvika att planens genomförande medför en betydande negativ miljöpåverkan. Framtagandet av en MKB initieras samtidigt som översiktsplanen ställs ut för samråd. MKB:n reviderades efter samrådet och en ny bedömning gjordes av granskningsförslaget. En slutgiltig justering gjordes inför antagande.

Enligt miljöbalken ska beslutet om att anta en översiktsplan som omfattas av strategisk miljöbedömning innehålla en särskild handling som är en sammanställning av miljöbedömningsprocessen (se bilaga 2). Den särskilda handlingen ska beskriva vilka överväganden som gjorts, hur miljöhänsyn har integrerats i arbetet och hur inkomna synpunkter har beaktats. Syftet är att ge en tydlig bild av processen och bidra till allmänhetens insyn

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Länsstyrelsen framför sina synpunkter i ett granskningsyttrande som bifogas till översiktsplanen vid antagandet (se bilaga 4). I yttrandet ska det framgå hur länsstyrelsen ser på planförslaget när det gäller riksintressen, miljö kvalitetsnormer, områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, mellankommunal samordning samt människors hälsa eller säkerhet, risken för olyckor, översvämning eller erosion. Om länsstyrelsen och kommunen inte är överens om en viss del, till exempel bedömningen av hur riksintressen ska tillgodoses, ska det framgå av planen. Länsstyrelsens granskningsyttrande ska tillsammans med översiktsplanen ge vägledning för planer och beslut.

Ekosystemtjänstanalys

Under hösten 2024 tog kommunen fram en ekosystemtjänstanalys. Ekosystemtjänstanalysen har gett kommunen en övergripande förståelse för vilka stödjande, reglerande, producerande och kulturella ekosystemtjänster som finns i kommunen samt hur de kan värnas. Analysen har även gett kommunen en förståelse för gränsöverskridande blåa och gröna stråk som har betydelse i ett mellankommunalt perspektiv. Analysen har legat till grund för revideringen av förslaget, inte minst vid revideringen av utvecklingsstrategin, och finns att läsa i sin helhet i bilaga 6.

Tidig medborgardialog

Under våren 2023 bjöd Nykvarns kommun in alla som bor, verkar och vistas i Nykvarn till en tidig medborgardialog i form av en digital enkät. Enkäten fokuserade på vad allmänheten tycker är bra och viktigt med Nykvarn samt vad som kan bli bättre. Sammanfattningsvis är närheten till naturen, landsbygden och stadsmiljö uppskattat av medborgarna, och likaså gemenskapen och engagemanget bland kommunens invånare. Något som lyfts fram i enkätsvaren är att utbyggnaden av service behöver byggas ut i takt med att nya bostadsområden utvecklas, att Centrum har byggts för högt och för tätt, samt att kollektivtrafik till områden som utvecklas



utanför tätorten behöver förbättras. Resultatet från den tidiga dialogen med medborgare låg som underlag till samrådsförslaget och finns att läsa i sin helhet i bilaga 7.

Tidig barndialog

Under våren 2023 genomfördes barndialoger i form av intervjuer med fokusgrupper. Dialogen fokuserade på upplevelsen av närmiljön och synen på framtiden. Hur den fysiska miljön utformas har stor betydelse för livskvaliteten hos barn och unga. Resultatet från dialogen har legat som underlag till samrådsförslaget. Sammanfattningsvis upplevs närmiljöer såsom parker, skog och natur med möjlighet till kojbygge som viktiga för barnen. Även fritidsaktiviteter, exempelvis fotboll, innebandy och gymnastik, upplevs som viktiga. Det finns också en önskan om att utveckla och öka utbudet av möjliga aktiviteter, exempelvis är skateparker, ridverksamhet, ishall och badhus något som efterfrågas. Det framkommer också att möjligheter att röra sig i kommunen på säkra vägar är viktigt för barn och unga i kommunen. Resultatet från den tidiga barndialogen låg som underlag till samrådsförslaget finns att läsa i sin helhet i bilaga 8.

Översiktsplanen upprättas av kommunen

Det är Nykvarns kommun som upprättar översiktsplanen i samråd med allmänheten. Kommunfullmäktige är beställare av översiktsplanen och kommunstyrelsen har ansvaret för och leder kommunens arbete med översiktsplanen. Förslaget på översiktsplanen har utarbetats av en tjänstemannaprojektgrupp. Tjänstemän från kommunens alla kontor har fungerat som referenser. Förslaget till översiktsplanen har förankrats hos en politiskt tillsatt styrgrupp med bred politisk representation, en politiskt tillsatt referensgrupp med bred politisk representation samt en tjänstemannastyrgrupp.

Översiktsplanen i förhållande till andra styrande dokument

Översiktsplanen är en av flera styrande dokument (planer, policys, program, strategier) som kommunen tar fram. Några exempel på andra planer är cykelplan, vägtrafikplan och klimatanpassningsplan. Alla styrande dokument utgör ett underlag till översiktsplanen, men i översiktsplanen nämns enbart den information som är mest relevant för översiktsplanen. I del 2, under rubriken "Läs mer", hänvisar översiktsplanen till relevanta styrdokument.



Läsanvisningar

I tabellen nedan redovisas översiktsplanens huvudkapitel och hur översiktsplanen ska läsas.

Läsanvisningar	
Huvuddokument – Del 1	
<i>Planeringsinriktning</i>	Beskriver vision och målbilder för utvecklingen i Nykvarn kommun till år 2035.
<i>Utvecklingsstrategi</i>	Beskriver i stora drag hur den fysiska utvecklingen i Nykvarn kan se ut till år 2035.
<i>Utbyggnadsförslag med mark- och vattenanvändningskarta</i>	Redovisar och beskriver mark- och vattenanvändningskarta för Nykvarn år 2035 samt beskriver i mer detalj utbyggnadsförslagen. Här sammanfattas även hur ÖP 2035 ska genomföras.
Planens utgångspunkter – Del 2	
<i>Planeringsförutsättningar</i>	Sammanfattar befintliga globala, nationella, regionala och lokala förutsättningar för planeringen samt utmaningar.
<i>Allmänna intressen</i>	Beskriver nuläge och kommunens syn på framtida mark- och vattenanvändning. Här beskrivs även hur riksintressen, miljö kvalitetsnormer och andra allmänna intressen ska hanteras och tillgodoses i kommunens planering.
<i>Riksintressen</i>	Beskriver riksintressen i Nykvarn samt hur hänsyn ska tas.
Digital karta för översiktsplanen	karta.nykvarn.se
Bilaga 1. Hållbarhetsbedömning inkl. miljökonsekvensbeskrivning	Beskriver de huvudsakliga miljöeffekterna av att genomföra planen och hur en hållbar utveckling främjas.
Bilaga 2. Särskild handling	Redogör för hur miljöaspekterna har integrerats i översiktsplanen.
Bilaga 3 Granskningsutlåtande	Redogör för inkomna synpunkter under granskningen.
Bilaga 4 Länsstyrelsens granskningsyttrande	Redovisar länsstyrelsens granskningsyttrande i sin helhet.
Underlag till översiktsplanen	
Bilaga 5. Samrådsredogörelse	Redogör för inkomna synpunkter under samrådet.
Bilaga 6. Ekosystemtjänstanalys	Utredde ekosystemtjänster i Nykvarns kommun.
Bilaga 7. Redogörelse av tidig dialog	Redogör för svaren från tidig medborgardialog.
Bilaga 8. Redogörelse av tidig barndialog	Redogör för svaren från tidig barndialog.
Bilaga 9. Referensbilaga	Redovisar referenser till översiktsplanen.



Definitioner

Småhus och flerbostadshus

Någon definition av begreppen småhus/en- och tvåbostadshus och flerbostadshus finns inte i plan- och bygglagstiftningen. Ledning finns i Terminologicentrums publikation Plan- och byggtermer 1994, TNC 95, som är ett vedertaget hjälpmedel för definitioner på byggområdet.

Småhus, även kallat en- och tvåbostadshus, är bostadshus som innehåller högst två bostäder/bostadslägenheter. Det finns olika typer av småhus, exempelvis fristående villor, radhus, kedjehus och parhus.

Ett flerbostadshus är ett bostadshus med minst tre bostadslägenheter.

Samhällsservice

Samhällsservice är de tjänster och verksamheter som tillhandahålls av samhället för att möta invånarnas behov och för att förbättra livskvaliteten. Kommunerna ansvarar för en stor del av den samhällsservice som finns där vi bor. Exempel på samhällsservice som tillhandahålls av kommunen är förskola, skola, socialtjänst, äldreomsorg och bibliotek med mera. Läs mer om samhällsservice i Nykvarn under rubriken ”Samhällsservice” i del 2.



Orienteringskarta över Nykvarn



Orienteringskarta över Nykvarns kommun.



Innehållsförteckning

Del 1 – Huvuddokument

Planeringsinriktning	14
Vision 2035 ”Kom närmare”	15
Utvecklingsstrategi	20
Utvecklingsstrategi	21
Utbyggnadsförslag	24
Mark- och vattenanvändningskarta ÖP 2035 Nykvarn.....	25
Utveckling av tätorter	30
Utveckling på landsbygden och i strandnära lägen	63
Utveckling av verksamhetsområden och arbetsplatser	72
Genomförande av översiktsplanen.....	77

Planeringsinriktning

För att översiktsplanen ska kunna tydliggöra hur kommunen ska utvecklas behövs en planeringsinriktning som styr arbetet mot ett önskvärt framtida tillstånd. Nykvarns vision 2035 "Kom närmare" är kommunens gemensamma beskrivning av ett önskvärt framtida tillstånd för Nykvarn år 2035. Med dess fem fokusområden "Leva och bo - nära hela livet", "Gemenskap och aktiviteter - nära varandra", "Resor och kommunikation - nära till och från", "Entreprenörskap och arbetsmarknad - nära drivkraften", "Lärande och utbildning - nära kunskapen" samt tillhörande målbilder utgör "Kom närmare" planeringsinriktningen för översiktsplanen.



Vision 2035 ”Kom närmare”

Som Sveriges näst yngsta kommun har vi höga ambitioner. År 2035 är vår kommun en välkänd och attraktiv plats där fler vill bo, må bra och utvecklas. Det är närheten som är storheten med Nykvarn. Den måste vi värna, även när vi växer. Nykvarn kan erbjuda människor att komma nära mycket av det som är viktigt i livet: naturen, skolan och varandra, familjen, grannarna och föreningslivet.

Leva och bo - nära hela livet

Nykvarn är ett småskaligt samhälle som tänker stort. Naturen och brukshistorien är en viktig del av Nykvarns identitet. När kommunen växer och bygger nytt med syfte att tillgodose boendebestånd för olika skeden i livet är det centralt att förvalta och tillgängliggöra naturområden. Nykvarn ska vara en plats med möjlighet att växa och där livets alla behov finns tillgodosedda, det gör att Nykvarn kan vara nära invånaren genom hela livet.

Målbild 2035

- I Nykvarn kan du göra hela livsresan. Här finns boende och samhällsservice för alla behov.
- Nykvarn är en växande kommun år 2035 och ny bebyggelse kompletterar den befintliga miljön på ett hållbart sätt. Det gör Nykvarn till en trygg plats och en vacker kommun. Stråket längs Mälaren erbjuder aktiviteter för såväl boende som besökare.
- Samtidigt som miljön värnas ges fler människor möjlighet att leva intill Mälaren.
- Den gula forssländan lever och frodas vid sjön Yngern.

Det här gör vi för att komma dit

- Nykvarn tar fram ett uppdaterat bostadsförsörjningsprogram. Programmet bidrar till en kontinuerlig och stabil samhällsutveckling och är en byggsten i kommunens goda samhällsplanering. Nykvarn arbetar aktivt för att samhällsservice görs tillgänglig i takt med att nybyggnation sker. Vi verkar för en bredd av boendeformer som passar både yngre och äldre. Den kommunala samhällsservicen värnas och prioriteras för att hålla hög kvalitet.
- I vår kommun byggs attraktiva och efterfrågade boendeformer med en medveten arkitektonisk gestaltning och hållbarhet i fokus. Genom att aktivt söka samarbeten med andra aktörer verkar vi för att kommunen ska vara en trygg, säker och hållbar plats att leva och bo i.
- Nykvarns kommun arbetar för att Mälärstråket är tillgängligt och levande året runt. Vi verkar för att vatten och avlopp ska finnas tillgängligt för de boende vid Mälaren. Bad, båt och aktiviteter på vattnet utgår i framtiden från nya småbåtshamnar i Taxinge och Sundsvik.



- Sjön Yngern görs tillgänglig för besökare utan att göra avkall på kvalitet och natur. Nykvarns kommun verkar för att kommunalt vatten och avlopp runt Yngern ska finnas tillgängligt för så många boende som möjligt. Bad, båt och andra aktiviteter utförs sida vid sida med den utmärkande gula forssländan som lever och frodas i sjön även år 2035.

Gemenskap och aktiviteter - nära varandra

I vår kommun är det naturligt att engagera sig. Medborgarnas engagemang för människor i Nykvarn nära varandra. Närheten skapar trygghet och goda förutsättningar för samarbete. Samarbetet sker såväl kulturellt och informellt som professionellt. Detta vill vi värna om på resan mot år 2035.

Målbild 2035

- I Nykvarn är det enkelt som invånare att engagera sig i kommunens utveckling. Dialogen mellan kommun och invånare är kontinuerlig, transparent och tydlig.
- Det är lätt att ha en aktiv vardag med friluftsliv och idrott i Nykvarn. Våra natur- och friluftsområden är attraktiva och tillgängliga besöksmål.
- I Nykvarn, Taxinge och Sundsvik finns mötesplatser och lekplatser som bjuder in till kultur och aktivitet.
- I Nykvarn är det helt, rent, snyggt och tryggt på gator, torg och i parker.

Det här gör vi för att komma dit

- Leveransen av god service och god kvalitet till Nykvarnsborna har högsta prioritet. Vi strävar efter att engagera invånare tidigt i processer genom god dialog och framförhållning. Nykvarns kommun är en lärande organisation som lyssnar på invånare och andra aktörer som kommer i kontakt med kommunen. Nykvarns kommun är en 24/7-kommun, det innebär att många tjänster finns tillgängliga digitalt under dygnets alla timmar.
- Vi arbetar för att utveckla Furuborgsområdet som mötesplats för den sport- och friluftsintresserade oavsett ålder. Grönområden och friluftsliv får blomstra genom god planering och medveten utveckling. De kommunala friluftsbaden utvecklas fram till år 2035.
- Vi verkar för att det finns fler lokaler för föreningsliv och kulturella aktiviteter, såväl i centrala Nykvarn som i Taxinge och Sundsvik. I takt med att Nykvarn växer görs nya möteslokaler, mötes- och lekplatser tillgängliga, både utomhus och inomhus.
- Vi arbetar nära med polis och andra aktörer för att förebygga brott och stärka tryggheten.
- Nykvarns unika Folkets park tas tillvara och utvecklas. Det blir en plats för såväl tradition som nytänkande.



Resor och kommunikation - nära till och från

Vår kommun har ett strategiskt geografiskt läge. En växande Stockholmsregion och ett växande Mälardalen skapar goda förutsättningar för Nykvarns fortsatta utveckling. För att nyttja lägets fördelar krävs goda kommunikationer, både inom och i anslutning till kommunen. År 2035 är Nykvarn nära och tillgängligt, både till och från.

Målbild 2035

- Nykvarn är ännu närmare Stockholm, Södertälje, Eskilstuna och Strängnäs genom goda förbindelser med kollektiv- och biltrafik.
- Centrala Nykvarn, Sundsvik och Taxinge hänger tydligt ihop och det är enkelt att ta sig mellan kommunens olika områden.
- År 2035 har möjligheterna att cykla i Nykvarn utvecklats. Det har minskat bilberoendet och fört oss närmare grannkommunerna.
- Bra internet är tillgängligt i hela kommunen vilket tar Nykvarn närmare världen. Det går lika enkelt att arbeta eller studera från altanen som från kontoret.
- Varje förskole- och skolelev har en säker väg till och från skolan.

Det här gör vi för att komma dit

- Vår position vid Stockholms länsgräns tas tillvara med ett fördjupat samarbete med våra grannkommuner i Södermanland, kommuner utmed Svealandsbanan, Mälardalen och de övriga Mälarkommunerna. Nykvarns kommun arbetar aktivt med att vårda relationerna med kollektivtrafikens aktörer i hela regionen. Kommunen är en drivande kraft för att förverkliga ytterligare trafikplatser från E20 samt att få till tätare och mer pålitliga tåg- och bussavgångar.
- Vi verkar för att medborgarna enkelt kan ta sig runt inom kommunen, genom en ringlinje för buss samt goda tvärkopplingar mellan orterna i kommunen.
- Nykvarns kommun främjar utbyggnaden av cykelvägar. Cykel- och gångvägar är en självklar del i planeringen av nya bostadsområden och av vägar för biltrafik. Tydlig skyltning, separerade körbanor och jämställd snöröjning är exempel på aktiviteter som prioriteras. Genom ett nära samarbete med Nykvarns grannkommuner hänger gång-, cykel- och bilvägar bättre samman över kommungränserna.
- Nykvarns kommun främjar utbyggnad av bredband, fibernät och digitala tjänster. Den fortsatta fiberutbyggnaden följer nationella mål om tillgänglighet till bredband. Vi tar tillvara digitaliseringen och dess möjligheter för en fortsatt god samhällsutveckling.
- Vi utgår ifrån det gående eller cyklande barnets perspektiv när nya vägar och områden planeras.



Entreprenörskap och arbetsmarknad – nära drivkraften

I Nykvarn finns en stark entreprenörsanda och en stor andel småföretagare. Näringslivets mångfald ger kraft åt regionen och formar nya utvecklingsmöjligheter som skapar energi och dynamik på arbetsmarknaden. Nykvarns närhet i Stockholmsregionen och Mälardalen gör möjligheterna att starta eget extra goda – här har du nära till den lokala och regionala drivkraften.

Målbild 2035

- I Nykvarn ska det vara enkelt att driva företag och kommunen är en katalysator som möjliggör ett rikt och varierat näringsliv.
- Det lokala näringslivet har en nära koppling till andra verksamheter som finns i kommunen.
- Stockholm Syd-Mörby är Stockholms läns mest spännande logistik- och verksamhetsområde. I Nykvarn skapas möjligheter för fler kvalitativa arbetstillfällen med akademiska inslag fram till år 2035.
- Nykvarns kommun är en fortsatt attraktiv arbetsgivare år 2035.

Det här gör vi för att komma dit

- Nykvarns kommun möter det lokala näringslivets efterfrågan på digitala plattformar och mötesplatser för nätverkande och erfarenhetsutbyte. Vi ska vara en möjliggörande part vid företagsetableringar, genom god service, dialog och utvecklade e-tjänster.
- Vi stärker utbytet och samarbetet mellan olika verksamheter (exempelvis genom mentorsprogram och praktik). Vi erbjuder mötesforum där näringsliv, föreningsliv, kulturaktörer med flera möts i syfte att värna om nytänkande och kreativitet.
- Nykvarns kommun skapar allianser mellan akademi, näringsliv och den egna organisationen, med särskilt fokus på hållbara transporter. Vi är snabba och lyhörda i vårt agerande, och knyter samarbetskontakter med andra strategiskt viktiga aktörer och intressenter för att utveckla Stockholm Syd-Mörby.
- Vi erbjuder goda möjligheter till kompetensutveckling med möjlighet att påverka den egna organisationen. Nykvarns kommun ger varje medarbetare verktygen att göra skillnad – varje dag.

Lärande och utbildning – nära kunskapen

I Nykvarn finns grundskoleutbildning av hög kvalitet. Tillgången till goda utbildningsmöjligheter är en förutsättning för att förverkliga flera av fokusområdena i vision 2035. Nykvarn har även i framtiden Sveriges bästa skola samtidigt som möjligheterna till lärande breddas och omfattar invånare i olika livsskedet.

Målbild 2035

- År 2035 har Nykvarn Sveriges bästa skola.



- En hög andel av eleverna i Nykvarn genomför gymnasial utbildning.
- Det är enkelt att testa sina drömmar och vidareutbilda sig i Nykvarns kommun. En majoritet av ungdomarna i Nykvarn går vidare till högskole- eller universitetsstudier efter avslutad gymnasieutbildning.
- I Nykvarns skolor får alla ta del av kunskap, oberoende om de har särskilda behov eller behöver andra typer av stöd på grund av funktionsvariation.

Det här gör vi för att komma dit

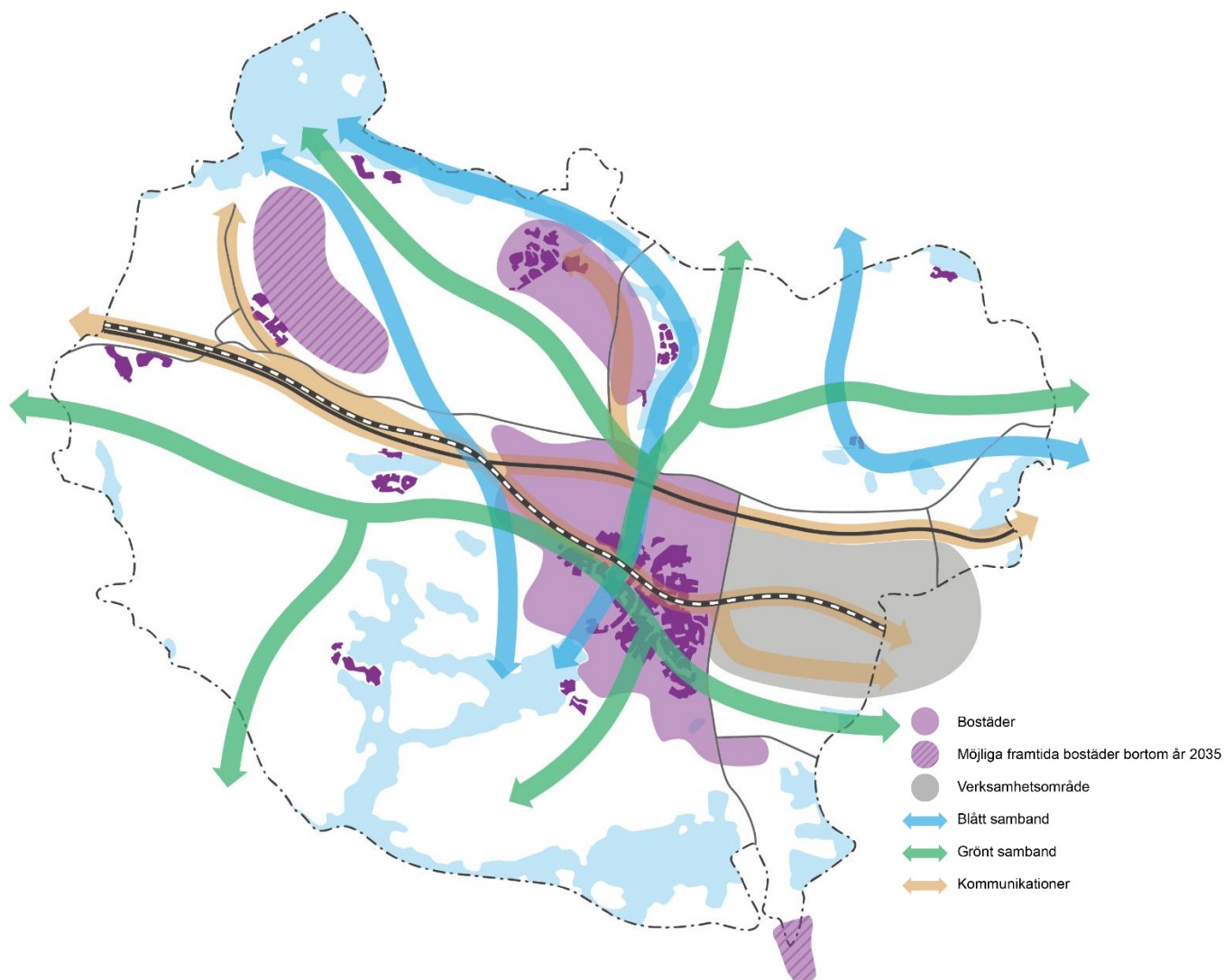
- Nykvarns kommun erbjuder trygga skolor och förskolor med kompetent personal och arbetsro för elever och lärare. Nykvarns kommun arbetar aktivt för att vara en god arbetsgivare åt medarbetare i skolan där kunskapsöverföringen har hög prioritet. Våra skolor och förskolor genomsyras av en stark vilja att lära ut vilket ger barnen en god kunskapsgrund.
- Nykvarns kommun utvecklar samarbetet med gymnasieskolor i regionen samt verkar för förbättrade kollektiva resealternativ till dessa.
- Vi arbetar för bra utbyten med närliggande kommuner, skolor och utbildningsväsendet. Kommunen satsar på att skapa allmänna studieytor och gör det möjligt att utbilda sig på distans genom bra samarbeten och studiemiljöer.
- I Nykvarn tas alla elever med i skolans kunskapsuppdrag. Nykvarn strävar efter att skapa en studiemiljö som tar hänsyn till, och främjar, alla människors olika behov.

Utvecklingsstrategi

Den långsiktiga utvecklingsstrategin för Nykvarns kommun tar avstamp i planeringsförutsättningarna, kommunens befolkningsutveckling, riksintressen och ställningstaganden om allmänna intressen (se del 2). Här sätts i grova drag de fysiska ramarna för var och hur Nykvarn ska utvecklas fram till år 2035. Utvecklingsstrategin ska bidra till att uppfylla Vision 2035 med dess målbilder, som utgör översiktsplanen planeringsinriktning.



Utvecklingsstrategi



Utvecklingsstrategin för Nykvarn 2035 ska ge en snabb bild av den prioriterade utvecklingen i Nykvarn fram till år 2035. Utvecklingsstrategin visar utvecklingen i Nykvarn i stora drag utifrån utvecklingen av:

- **Bostäder:** prioriterade områden för bebyggelseutveckling av bostäder med inslag av samhällsservice.
- **Verksamhetsområden:** prioriterade områden för verksamhetsutveckling.
- **Blåa samband:** utvecklingsbehov för blåa samband. Blåa samband knyter ihop synliga vattenområden, våtmarker, grundvatten och avrinningsområden som inte är synliga i dagen med värdefulla naturvärden eller vattenområden som är skyddade. De blåa



sambanden är viktiga för dricksvattenförsörjning och ekosystemtjänster. Sambanden kan sträcka sig över kommungränser.

- **Gröna samband:** utvecklingsbehov för gröna samband. Gröna samband knyter ihop spridningskorridorer för barrskogar och lövskogar, områden med nytta för ekosystemtjänster samt områden med värdefulla natur- och rekreationsvärden. Ibland sammanfaller de utpekade gröna sambanden med blåa samband. Sambanden kan sträcka sig över kommungränser.
- **Kommunikationer:** stråk där det är särskilt viktigt att prioritera kommunikationer i form av gång, cykel, kollektivtrafik och vägtransporter.

Tätorten Nykvarn kommer behålla sin roll som centralort och knutpunkt för kommunikationer. Tätorten, som är utpekad som ett strategiskt stadsutbyggnadsläge enligt RUF 2050, kommer fortsätta utvecklas. Bostäder kan tillkomma i Marsta, Sundsvik och Uddens gård samt på den tätortsnära landsbygden i Miare Backar och Kungsbro. Centrum kan utvidgas norrut mot Pappersbruket.

Verksamhetsområdet i Mörby, som är utpekad som ett område för terminal och anläggning i RUF 2050, ska fortsätta att utvecklas. Kommunikationerna till Mörby och vidare till Södertälje utvecklas i takt med verksamhetsområdets tillväxt.

När kommunen växer med fler bostäder blir kommunikationerna allt viktigare. Genom att lokalisera och utforma ny bebyggelse och samhällsservice nära kollektivtrafiken skapas goda förutsättningar för att främja hållbara transportslag. Pendlingsstråket till arbetsmarknaderna i Stockholm, Södertälje, Eskilstuna och Strängnäs via järnvägen och E20 kommer att fortsätta vara de störst pendlingsstråken som behöver bevaras och stärkas. Om kommunen utvecklas med nya bostäder i Marsta respektive Sundsviksstråket blir även kommunikationerna dit viktiga. Cykelstråk till grannkommunerna, framför allt Strängnäs och Södertälje, behöver utvecklas. Gång- och cykelkommunikationer på landsbygden till Taxinge och Sundsvik är viktiga stråk som behöver utvecklas. En integrering av gång- och cykelvägnätet mellan nya och befintliga områden skapar förutsättningar för ett hållbart resande.

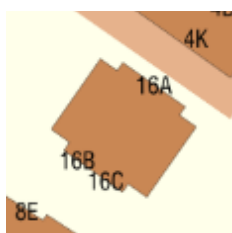
För att bevara närheten till naturen och vattenområden ska framför allt sammanhängande gröna samband som går igenom tätorten och norrut mot Turingeleden utvecklas. På så vis bidrar planen till tätortsnära grönstruktur av kvalitet. Även det blåa sambandet mellan sjön Yngern och Mälaren ska fortsätta utvecklas för att säkerställa god kvalitet och att miljö kvalitetsnormer nås. På så vis kan vi bidra till att bevara den gula forssländan och göra sjöstråken tillgängliga året runt.

Hur mycket kan vi växa?

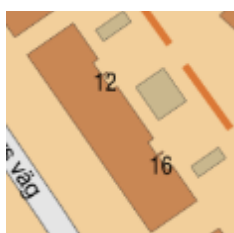
Översiktsplanen sätter riktningen för bebyggelsetakten i kommunen mellan åren 2028-2035. Den framtida utbyggnadstakten avgör exempelvis hur många skolor, förskolor, äldreboenden, vårdboenden, grönområden med mera som kan behövas samt hur mycket mark som kommer behöva tas i anspråk för bostäder. Vi planerar för nya bostäder i samlad bebyggelse eftersom det behövs bostäder på rätt plats för dem som vill flytta hit. Fler människor ger bättre underlag för kollektivtrafik, service med mera



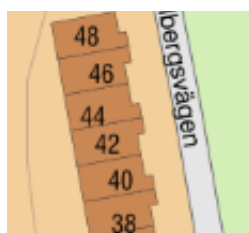
För att vi ska bidra till att uppnå det regionala befolkningsökningmålet bör det i Nykvarn, enligt gällande regionplan RUF5 2050, tillkomma 80-120 nya bostäder per år. Enligt samrådsversionen av RUF5 2060 bör det i Nykvarn tillkomma 100 nya bostäder per år. Detta motsvarar SCB:s befolkningsprognos för Nykvarn. I antalet bostäder ingår boenden som kommunen tillhandahåller via kommunal samhällsservice, exempel äldre- och gruppboenden. Kommunens Riktlinjer för bostadsförsörjning 2025–2030 anger att ambitionen är att majoriteten av de nya bostäderna som byggs ska vara småhus. SCB räknar på att det bor fler individer per småhus jämfört med lägenhetsbostäder i flerbostadshus vilket innebär att antalet invånare, framför allt barn, kan bli högre per bostad om det skulle byggas ännu fler småhus jämfört med flerbostadshus. Däremot är ytbehovet för småhus större än för flerbostadshus, se figur 8 nedan.



Höghus Centrum
40 bostäder – ca 100 invånare



Låghus Dahlbergsvägen
20 bostäder - ca 50
invånare



Radhus Dahlbergsvägen
10 bostäder – ca 30 invånare



Villa Hökmossvägen
1 bostad – ca 3 invånare

Typkvarter med olika typer av bostäder inklusive tomtmark och hur många bostäder och genomsnittligt antal invånare det kan generera. Varje område är ca 1000 kvadratmeter.

Nykvarns kommun ska i snitt växa med 100-150 nya bostäder fram till 2035. Det innebär att befolkningen år 2035 kan vara cirka 13 500 - 14 000 invånare år 2035 varav 25 % kan utgöras av barn. Det innebär en utveckling av cirka 1 000 nya bostäder fram till 2035. Antalet bostäder rymms med god marginal inom de utvecklingsområden som redovisas i kartan för mark- och vattenanvändning i kapitlet utbyggnadsförslag om det byggs en blandning av småhus och flerbostadshus. Det är viktigt att skapa goda boendemiljöer för invånare i nya bostadsområden och kommunen är mån om att utvecklas i en takt som säkerställer att det även finns förutsättningar för investeringar i nödvändig infrastruktur.

Utbyggnadsförslag

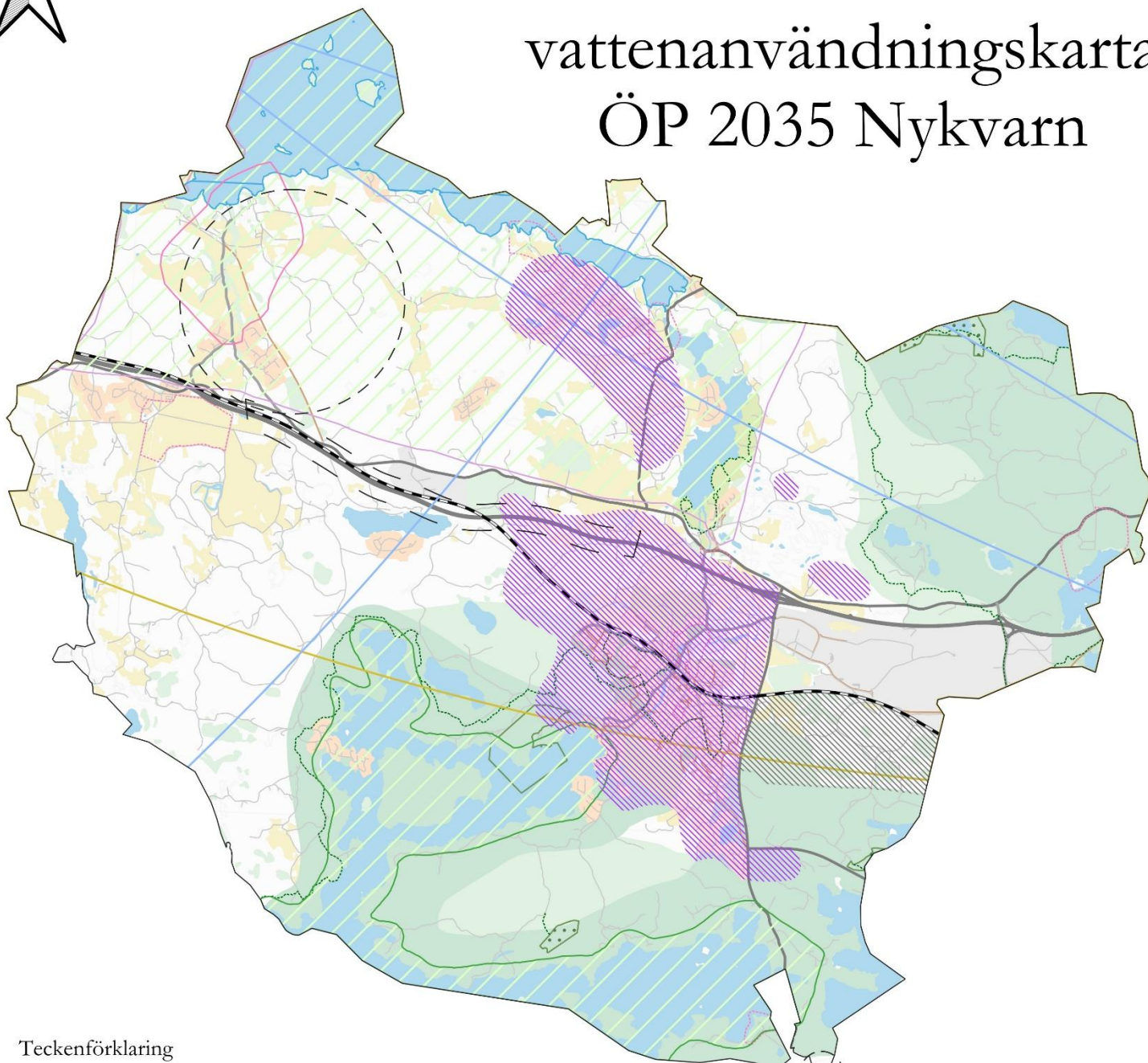
I detta kapitel redovisas hur kommunens mark- och vattenområden ska användas år 2035, redovisat i mark- och vattenanvändningskartan.

I kapitlet redovisas även Nykvarns utbyggnadsförslag, det vill säga hur kommunen tänker sig att Nykvarn ska byggas ut fram till år 2035. Att områden beskrivs i översiktsplanen som ett utbyggnadsområde innebär inte per automatik att områdena kommer byggas, utan innebär att det är en plats som kommunen bedömer som lämplig för en vidare utbyggnad. Avgränsningarna är inte exakta utan kan ändras vid planprogram- och detaljplanearbete. I kapitlet ges även en mer detaljerad beskrivning av förutsättningarna och möjligheterna med varje utbyggnadsförslag. Se kapitlet om Allmänna intressen i del 2 för förslag på åtgärder för att hantera risker med exempelvis buller, översvämningar, miljökvalitetsnormer och farligt gods med mera. En mer detaljerad beskrivning av utredningar som behöver göras beskrivs under Genomförandet av översiktsplanen.

I kapitlet anges även hur översiktsplanen ska genomföras.

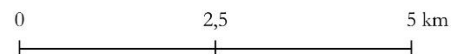


Mark- och vattenanvändningskarta ÖP 2035 Nykvarn



Teckenförklaring

- | | | |
|---------------------------------------|--|---|
| Riksintresse kommunikationer, järnväg | Funktionsblandad bebyggelse | Riksintresse Natura2000 |
| E20 | Ny funktionsblandad bebyggelse | Naturresevat |
| Landsväg | Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan | Kulturmiljö |
| Huvudgata | Ny verksamhet med begränsad omgivningspåverkan | Riksintresse naturvård |
| Mindre vägar | Landsbygd | Riksintresse turism och friluftsliv |
| Cykelväg | Vatten | Riksintresse kulturmiljövård |
| Spår och vandringsleder | Naturmiljö | Riksintresse yrkesfiske sjö |
| Kommungräns | Regional grönstruktur RUFS 2050 | Riksintresse påverkansområde väderradar |
| Utredningsområde ny avfart från E20 | Friluftsliv | Riksintresse MSA-tytor |
| Utredningsområde bostäder | Grönområde | |





Förklaring av kartans innehåll

Mark- och vattenanvändningen i mark- och vattenanvändningskartan utgår ifrån Boverkets så kallade ÖP-katalog.

Funktionsblandad bebyggelse

Funktionsblandad bebyggelse

Befintlig mark- och vattenanvändning med en blandning av bostäder, handel, grönområden, service (tex. särskilda boenden, skolor och förskolor med mera), kultur, arbetsplatser och verksamheter med mera.

Ny funktionsblandad bebyggelse

Områden där vi satsar extra på utveckling av bostäder och samhällsservice med syfte att ta vara på läget vid befintliga eller kommande kommunikationer. Utveckling i dessa lägen ger möjlighet att koncentrera bostäder och samhällsservice till kollektivtrafiknära lägen.

Utredningsområde för funktionsblandad bebyggelse

Områden där det finns ett bebyggelsetryck och där fördjupade studier krävs innan utveckling sker med stor hänsyn till områdets höga värden.

Verksamheter

Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan

Mark- och vattenanvändning för verksamheter som ger upphov till en begränsad omgivningspåverkan.

Ny verksamhet med begränsad omgivningspåverkan

Områden där vi satsar extra på utveckling av verksamheter med syfte att koncentrera verksamheter till befintliga verksamhetsområden och skapa arbetsplatser. De utpekade områdena kommer inte enbart att innehålla verksamheter och det krävs att markens lämplighet utreds i kommande program och detaljplaner.

Grönområde

Grönområde

Tätortsnära område med olika värden och funktioner för exempelvis lek och rekreation, hantering av dagvatten och temperaturreglering samt biologisk mångfald. Det är områden som är eller planeras som sammanhängande system av gröna områden i anslutning till bebyggelse. Det kan till exempel vara parker, naturmark och vatten. En rik grönstruktur innehåller många funktioner, exempelvis spridningskorridorer för djur och växter, klimatanpassning, estetiska värden, hälsa och renare luft. Lagret är baserat på kommunens gällande grönstrukturplan för tätorten Nykvarn.



Natur- och kulturlandskap

Naturmiljö

Mark- och vattenanvändning för områden utanför tätorter med höga natur- och rekreativmiljövärden. Den utökade regionala grönstrukturen i granskningsförslaget till RUF 2060 ligger i detta lager.

Regional grönstruktur RUF 2050

Regional grönstruktur enligt RUF 2050.

Naturresevat

Befintliga statliga och kommunala naturresevat i Nykvarns kommun.

Kulturmiljö

Mark- och vattenanvändning för områden med höga kulturmiljövärden. Befintliga särskilt värdefulla kulturmiljöer i Nykvarns kommun enligt kulturmiljöprogrammet pekas ut.

Friluftsliv och rekreation

Friluftsliv

Större sammanhängande områden för friluftsliv och rekreation med tillhörande anläggningar. Friluftsliv är ett brett begrepp som omfattar vistelse utomhus i natur- eller kulturlandskap för välbefinnande och naturupplevelser utan krav på tävling. Rekreation omfattar ett främjande av människors hälsa genom att exempelvis se till att det finns gott områden och miljöer som stödjer och underlättar för människor att röra på sig. Alla grönområden och naturmiljöer kan vara områden för friluftsliv. I översiktsplanen pekas fyra friluftsområden ut: Hökmossbadet, Mossen, Oxvreten friluftsområde och Vidbynässkogen.

Spår och leder

Mark- och vattenanvändning för spår och leder exempelvis skoterled, skidspår, motionsled, paddlingsled, och vandringsled. Befintliga vandringsleder. Befintliga vandringsleder i Nykvarns kommun. Läs mer i kapitel ”Turism och rekreation”.

Vatten

Vatten

Vattenanvändning som präglas av öppet vatten i sjöar och vattendrag, och inslag av verksamheter och anläggningar kan förekomma. Vattenstruktur av sjöar och vattendrag är viktiga att bevara och utveckla för att säkerställa en god vattenkvalitet och att miljökvalitetsnormerna uppnås och bibehålls.

Landsbygd

Landsbygd

Område med mindre samhällen och/eller spridd bebyggelse där landskapet präglas av areella näringarna som till exempel jordbruk, skogsbruk, renskötsel och/eller fiske. Nyttillskott av bostäder utanför detaljplanlagt område kan vara en förutsättning för en levande landsbygd i



Nykvarn. På landsbygden finns också naturmarker med höga naturvärden och nyttor för ekosystemtjänster.

Vägtrafik

Mark- och vattenanvändning för gods- och persontrafik på väg med tillhörande anläggningar samt vägreservat. Områden som har eller planeras för person- och/eller godstrafik på väg. Med vägtrafik avses exempelvis bil, moped, cykel och gång, men också vägreservat.

Landsväg

Befintliga större transportleder avsedda för att binda ihop kommunen med andra delar av regionen och landet. Trafikverket är väghållare för landsvägar utanför tätorten.

Huvudgata

Befintliga viktiga gator avsedda för att binda ihop tätorten. Nykvarns kommun är väghållare för huvudgator inom tätorten.

Mindre vägar

Befintliga enskilda vägar utanför tätorten med enskilt huvudmannaskap.

Utredningsområde för ny trafikplats på E20

Utredningsområde för en ny trafikplats på E20. Trafikplats Nykvarn förväntas bli ännu mer belastad framöver i takt med att fler bostäder byggs i tätorten och i kommunen. Även en eventuell vidareutveckling av verksamheter i Snebro kan öka belastningen. Det ökar behovet av en ny trafikplats på E20.

Cykelväg

Befintliga vägar för cykel- och mopedtrafik.

Riksintressen

Kommunikationer, E20

Befintligt statligt ägd europaväg E20 som går igenom kommunen i väst-östlig riktning. Trafikverket är väghållare. E20 utgör riksintresse för kommunikationer. Vägen har stor betydelse för den kommunala och regionala sammanhållningen.

Kommunikationer, Svelandsbanan

Befintlig järnväg (Svelandsbanan) som trafikeras av persontrafik och godståg. Farligt gods kan förekomma. Svelandsbanan utgör riksintresse för kommunikationer. Svelandsbanan har stor betydelse för den kommunala och regionala sammanhållningen.

Flygplats MSA-ytor

Befintlig avgränsning för riksintresse för flygplats MSA-ytor (minimum safety altitude). Hela kommunen omfattas av tre MSA-ytor som utgör riksintresse för kommunikationer: Arlanda, Skavsta, Västerås och Bromma flygplatser.



Påverkansområde väderradar

Befintlig avgränsning för riksintresse för väderradar. Norra delen av Nykvarns kommun omfattas av riksintresset.

Naturvård

Befintlig avgränsning för riksintresse för naturvård. Sjön Yngern och dess strandområden omfattas av riksintresset.

Turism och friluftsliv, Mälaren med öar och strandområden

Befintlig avgränsning för riksintresse för turism och friluftsliv för Mälaren med öar och strandområden. Norra Nykvarn omfattas av riksintresset.

Natura 2000

Befintlig avgränsning för riksintresse för Natura 2000. I Nykvarns kommun finns två Natura 2000-områden, vilka skyddas i naturreservat.

Yrkesfiske sjö

Befintlig avgränsning för riksintresse för yrkesfiske sjö. Sjön Mälaren inom Nykvarns kommun omfattas av riksintresset.

Kulturmiljövård

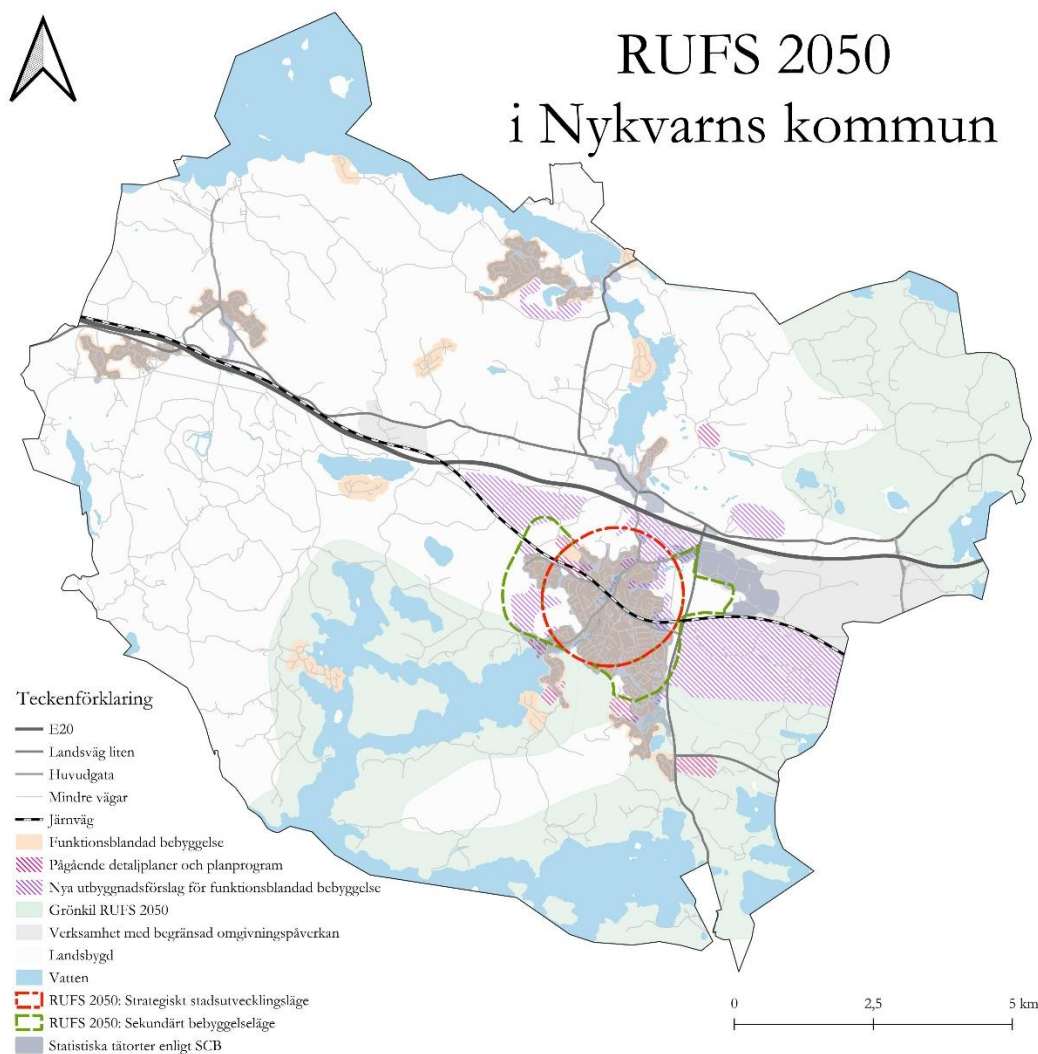
Befintlig avgränsning för riksintresse för kulturmiljövård. Taxinge-Näsby i Nykvarns nordvästra del omfattas av riksintresset.



Utveckling av tätorter

I Nykvarns kommun finns sex statistiska tätorter enligt Statistiska centralbyråns definition av statistiska tätorter 2023: Nykvarn, Rimsjöhöjden, Turinge och Vidbynäs, Stensättra, Finkarby och Nygårds hagar (se hänsynskarta nedan). Statistiska centralbyråns definition av en statistisk tätort är en sammanhängande bebyggelse med minst 200 invånare och avståndet mellan byggnaderna är högst 200 meter.

Översiktsplanen föreslår en utveckling av de befintliga statistiska tätorterna Nykvarn och Stensättra. Genom att utveckla en samlad bebyggelse ökar underlaget för kollektivtrafik och samhällsservice med mera. En utveckling bortom 2035 av den befintliga statistiska tätorten Finkarby ska utredas. I hänsynskartan nedan redovisas utvecklingsförslagen i förhållande till bebyggelsestrukturen i RUFSS 2050 och de statistiska tätorterna.

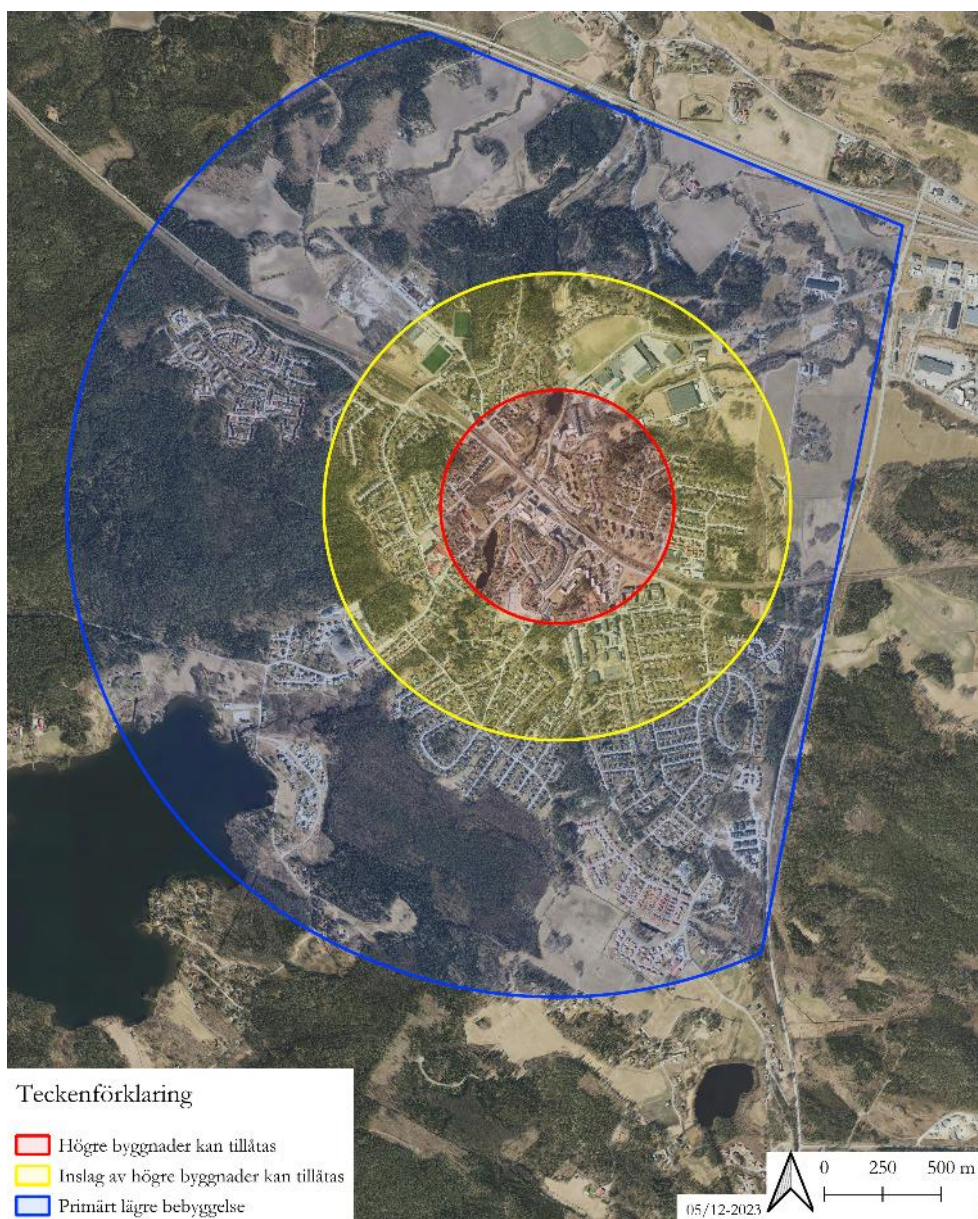


Hänsynskarta som visar förhållandet mellan kommunens utbyggnadsförslag jämfört med utpekade områden för bebyggelseutveckling i gällande RUFSS 2050 (strategiskt stadsutvecklingsläge och sekundärt bebyggelseläge).



Majoriteten småhus

Nykvarns vision 2035 fastställer att det i kommunen ska byggas attraktiva och efterfrågade boendeformer med en medveten arkitektonisk gestaltning och hållbarhet i fokus. Det ska även vara möjligt att göra hela livsresan i kommunen och det ska finnas boendeformer som passar allas behov. Majoriteten av bostäderna i Nykvarns kommun ska vara småhus, men det behöver även finnas och byggas flerbostadshus för att kunna uppfylla visionen. I hänsynskartan nedan illustreras vilken typ av bebyggelse som kan möjliggöras inom tätorten Nykvarn. I den mest centrala delen av Nykvarn, runt centrum och centralstation, kan högre byggnader tillåtas. Strax utanför den mest centrala delen kan inslag av högre byggnader tillåtas. I yttre delen av tätorten ska primärt lägre bebyggelse uppföras.



Hänsynskarta som visar tre förtätningsszoner i Nykvarns tätort.



Tätorten Nykvarn

En förtätning och en vidare utveckling av tätorten Nykvarn kan sammantaget innebära ett stort steg mot att uppfylla kommunens vision 2035 och en hållbar bebyggelseutveckling. Utvecklingen i tätorten går i stort sett i linje med i gällande RUFSS 2050 och en del av Marsta går i linje med RUFSS 2050 (se figur nedan). Det finns många kollektivtrafiknära områden i tätorten som kan förtätas på ett hållbart sätt för att ge fler invånare närhet till kollektivtrafik, samhällsservice (skolor, särskilda boenden med mera) och andra målpunkter som också kan nås till fots eller med cykel. En förtätning och utveckling i kollektivtrafiknära lägen underlättar för invånarna att välja hållbara färdmedel i sin vardag. Utvecklingen av tätorten kan ge nya bostäder med närhet till naturen, idrotten, föreningslivet, mötesplatser och varandra med gång- och cykelförbindelser. I en blandad bebyggelse kan tätortens serviceutbud och fritidsaktiviteter utvecklas till gagn för hela kommunen. Utvecklingen av tätorten ska ske utan att den mänskliga skalan går förlorad och på ett sätt som stärker kommunens attraktivitet, identitet och hållbarhet.

Genom att översiktsplanen föreslår utbyggnadsförslag längs med Turingeån inom tätorten finns möjlighet att säkerställa att Turingeå-stråket öppnas upp, får en mer framträdande roll och tillgängliggörs för allmänheten. Det skulle vara ett stort lyft för Nykvarn och tätorten att utvecklas längst med ån och säkerställa allmänhetens tillgång till den. Ett sammanhängande och tillgängligt park- och rekreationsstråk längs Turingeån kan bli en integrerad och värdefull del av stadsmiljön. Ny bebyggelse längs ån ska utformas för att samspela med och förstärka dess funktion som ett sammanhängande rekreationsstråk. Detta inkluderar att säkerställa allmänhetens tillgång till stråket och att bebyggelsen bidrar till att skapa en trygg och attraktiv miljö längs vattnet. Det skulle bidra med ytterligare ett tätortsnära rekreationsområde som även skulle bidra till att förbättra statusen på vattenförekomsten i sig. En förutsättning är att ån och kringliggande gamla industrimarker med markföroreningar saneras korrekt.

Några andra utmaningar med att vidareutveckla tätorten är att säkerställa att riskavstånd till vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods är tillräckligt, att risker med buller och dålig luftkvalitet hanteras korrekt och att det finns tillräckliga utrymmen för skolor och skolgårdar, gång- och cykelvägar, parker och gröna ytor, torg och mötesplatser med mera. En hög täthet utan en genomtänkt stadsplanering kan samtidigt skapa brist på tillräckliga utrymmen för barn, vuxna och äldre att röra sig och vistas i utemiljöer. Även anläggningar och infrastruktur för de tekniska försörjningssystemen behöver utrymmen och till viss del skyddsavstånd. Det kan även innebära att värdefulla grönområden som har rekreativa, sociala, kulturella eller klimatanpassade värden byggs bort. Det är viktigt att planera i ett tidigt skede så att grönområden kan bevaras i stor utsträckning och alla dessa frågor kan hanteras på ett samlat sätt. Flera utvecklingsområden bör utredas genom planprogram som ett första steg. Flera utbyggnadsförslag som presenteras i översiktsplanen har potential att markera entréerna till Nykvarn tätort och därmed göra dem mer välkomnande.

Pågående utbyggnad

Ett exempel på en större utbyggnadshändelse är Nykvarns centrum där utbyggnad av torg, flerbostadshus, parkeringsgarage med mera nu pågår. Den nya bebyggelsen kommer innehålla gavelställda flerbostadshus i sex våningar som vänder sig mot ett promenadstråk genom centrum.



Ett grönt torg kommer skapas som utgör en allmän öppen mötesplats i stället för den bilparkering som idag breder ut sig här. Bilparkering byggs bland annat under centrumhusen. I centrum ligger sedan tidigare kommunhuset, bibliotek, butiker, tandläkare, vårdcentral samt tågstation och busshållplatser. En annan större utbyggnadshändelse är den planerade bebyggelsen öster ut längs Centrumvägen i kvarter Kaffebryggaren i tätorten. Här kommer det byggas nya flerbostadshus i fem våningar mot Centrumvägen och ett punkthus i åtta våningar mot Järnavägen.

Teknisk försörjning

I takt med att tätorten Nykvarn utvecklas kommer befintliga trafikproblem och köer vid Trafikplats Nykvarn tillta, vilket ökar behovet av en ny trafikplats på E20 som förser västra delen av tätorten och verksamhetsområdet Snebro. I framtiden kan en ny trafikplats även förse trafiken till och från Sundsör och Sundsvik. Nykvarn har i mark- och vattenanvändningskartan pekat ut ett område för framtida utredning av lämplig placering av en ny trafikplats. Eftersom E20 är en statlig väg behöver vidare dialog föras med Trafikverket.

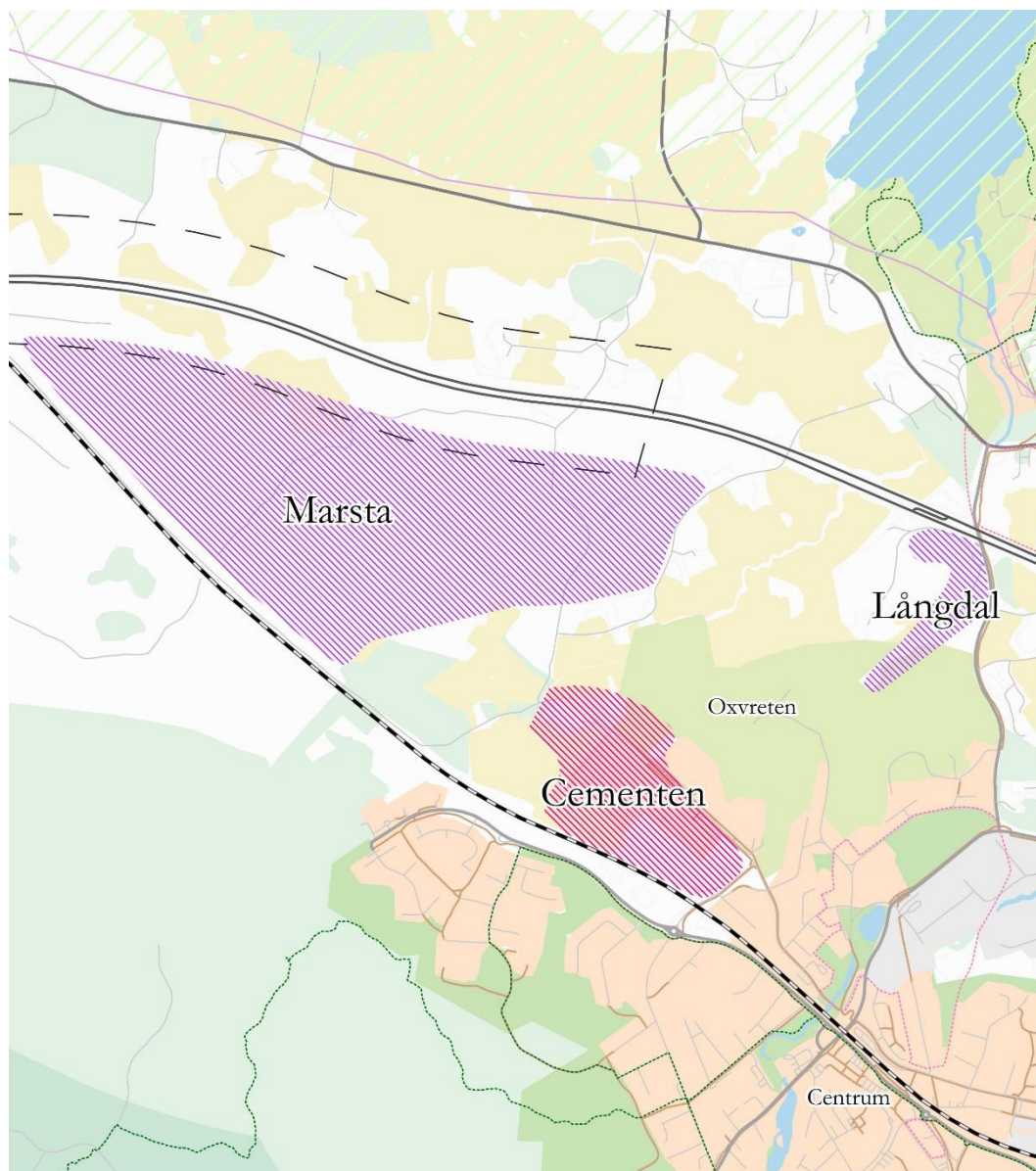
Föroreningar från tidigare industriverksamheter

Föroreningar från tidigare industriverksamheter är en stor utmaning för en förtätning och vidare utveckling inom Nykvarns tätort. Turingeån var en viktig resurs för de tidigare industrierna och har historiskt dragits om flera gånger på vissa ställen eftersom den bland annat användes av det tidigare pappersbruket. Fibersediment innehållandes kvicksilver som släpptes från pappersbruket ut i ån, och sedimenten samlades på bankerna och vid sidan av ån. Än idag finns det från det gamla pappersbruket till sjön Turingen halter av kvicksilver kvar i ån och på vissa ställen ligger sedimenten kvar i och bredvid fåran. Det har kunnat påvisats att kvicksilver från Turingeån har runnit ut i sjön Mälaren, men halterna har minskat över åren. Vid utloppet till sjön Turingen finns en kvicksilverdeponi i vattnet. Sjön har efterbehandlats genom inkapsling av kvicksilversediment. Det är oklart vilken effekt det har haft, vilket skulle behöva utredas. Strandkanterna och vassområden har inte sanerats. Turingeån utgör även ett riskområde för översvämning, vilket skulle kunna medföra erosionsprocesser vid skyfall och översvämningar som skulle kunna flytta befintliga föroreningar.

I anslutning till Turingeån har det tidigare bedrivits verksamhet med hantering av djurkadaver för framställning av benmjöl. Det finns uppgifter om att benmjölsrester från denna hantering grävts ner i närområdet men platsen finns inte dokumenterad. Därför kan det förekomma sporer av den bakterie som orsakar mjältbrand. Sporerna kan överleva i marken under mycket lång tid och utgör en potentiell risk om de exponeras i samband med exempelvis grävarbeten. Det viktigt att utvecklingen i området kring Järndammen, Alcrofältet och de tidigare industriområdena utreds noggrant genom ett planprogram, och att eventuell sanering genomförs på ett säkert och korrekt sätt. Eftersom det är attraktiva områden för förtätning kommer behovet av att bygga här uppstå förr eller senare. Genom att inkludera dessa områden i översiktsplanen kan kommunen tidigt informera om föroreningsriskerna och tydliggöra att dessa behöver hanteras på ett ansvarsfullt sätt, ex. genom att miljöteknisk markundersökning kompletteras med en mikrobiologisk riskbedömning. Vid misstanke om förekomst av mjältbrandssporer ska vidare utredning ske i samråd med smittskydds- och miljömyndigheter.



Utbyggnadsförslag i nordvästra tätorten



Teckenförklaring

Järnväg	Pågående detaljplaner och planprogram	Kulturmiljö
E20	Nya utbyggnadsförslag funktionsblandad bebyggelse	Regional grönstruktur RUFSS 2050
Landsväg	Funktionsblandad bebyggelse	Naturmiljö
Huvudväg	Utredningsområde ny avfart E20	Friluftsliv
Mindre vägar	Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan	Grönområde
Befintlig cykelväg	Riksintresse rörligt friluftsliv	Landsbygd
Vandringsleder		Vatten
		Jordbruk

0 250 500 m

Hänsynskarta som visar utbyggnadsförslag i nordvästra delen av tätorten.



Marsta - möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Marsta är lokaliserat väster om tätorten (se figur ovan) mellan E20 och järnvägen. Det är en strategisk plats för en vidare utveckling av kommunens tätort för bostäder med inslag av samhällsservice. Området ligger delvis inom bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050 men bedöms som en förlängning av tätorten. Marken är privatägd.

Genom att bygga ut i Marsta kan tätorten Nykvarn utvecklas på en plats som även säkerställer närheten till kollektivtrafik, förskolor, idrottsverksamhet, fritidsaktiviteter, rekreationsområden, centrum, butiker, bibliotek och järnvägen. En busslinje till Furuborg/Cementen kan med fördel förlängas in till Marsta för att säkerställa kollektivtrafiknärlighet från hemmet i linje med Region Stockholms riktlinjer. Det är även i Furuborg/Cementen som en ny förskola och skola finns samt idrottsverksamhet, och det är viktigt att säkerställa säkra gång- och cykelvägar för skolbarn. Genom en befintlig gångbro över järnvägen kan boende i Marsta ta sig över direkt till Sandtorpsskogen. Som ett första steg behöver området utredas genom ett planprogram. På så vis kan befintliga förutsättningar utredas i mer detalj och lämplig plats för bostäder identifieras.

Riktlinjer

- *Fornlämningar.* Inom området finns en fornlämning som behöver utredas. Hänsyn behöver tas och eventuella skyddsavstånd behöver utredas.
- *Ytvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingeån och Turingen. Det finns en lågpunkt längs med Svealandsbanan som medför risk för översvämning. En helhetsbedömning av översvämningens risker och påverkan på yt- och grundvatten behöver genomföras tidigt i processen med hänsyn till teknisk infrastruktur (Svealandsbanan och E20). Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Naturvärden.* Området är ett viktigt område för biologisk mångfald och ekologiska samband mellan barr- och lövskogsområden. Påverkan på dessa gröna samband behöver utredas.
- *Buller och farligt gods.* Området är lokaliserat mellan E20 och Svealandsbanan, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. Området är samtidigt en viktig bullerdämpande ekosystemtjänst för tätorten. Marsta bedöms ändå vara en lämplig plats eftersom det finns många andra fördelar att bygga ut en befintlig tätort. Skyddsavstånd, riskbedömningar och bullerutredningar behövs.
- *Jordbruksmark.* Utbyggnadsförslaget innehåller viss jordbruksmark. Hänsyn ska tas till jordbruksmarken och en lokaliseringssprövning behövs.
- *Teknisk infrastruktur.* Nytt kommunalt vatten och avlopp kommer behöva dras till området. Ett helt nytt stråk innebär samtidigt att en rundmatning ifrån annat håll till Furuborg/Cementen kan ordnas. En utbyggnad i Marsta ökar behovet av en ny trafikplats från E20 för att inte vidare belasta Trafikplats Nykvarn eller tätorten med ytterligare trafik. En möjlig placering kan vara öster om Snebro. Fler utredningar behövs och en dialog med Trafikverket behöver föregå en eventuell utbyggnad av en ny trafikplats.



- *Geoteknik och radon.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera, postglacial grovlera, postglacial sand, glacial lera, sandig morän, mossetorv, urberg samt förekomst av radon. Bostäder ska uppföras säkert.
- *Kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.* Dialog behöver föras med Region Stockholms trafikförvaltning/SL för att se över möjligheten att förlänga en busslinje till Furuborg/Cementen in till Marsta. Säkra gång- och cykelvägar för skolbarn till skolor, förskolor och idrottsanläggningar i Furuborg behöver säkerställas.

Cementen - Pågående detaljplan

Den pågående detaljplanen Cementen är lokaliserad i nordvästra delen av tätorten Nykvarn norr om järnvägen och söder om grönområdet Oxvreten, som har ett högt natur-, ekosystem- och rekreationsvärde. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Sedan 2021 finns Furuborghallen, Nykvarns största anläggning för idrott, kultur och evenemang, inom området som utgör kommunens primära idrottsområde. Inom området finns även en befintlig lågstadieskola (Furuborgskolan) med lekplats, ett naturområde, en fornlämning, jordbruksmark samt en nedlagd betongfabrik. Den tidigare betongfabriken är riven och marken är delvis förorenad. Området är tidigare detaljplanelagt. Dagvattnet i området avrinner mot ytvattenförekomsten Turingen och hänsyn tas till grundvattenförekomster i området. Marken består av postglacial finsand, postglacial finlera, glacial lera, glacial slit, sandig morän, isälvs sediment, urberg och fyllning. Kommunen äger delar av marken inom planområdet.

Detaljplaneförslaget innebär ett uppförande av bostäder i form av radhus och kedjehus samt mindre flerbostadshus (så kallade stadsvillor) med cirka åtta till tio lägenheter i varje villa. Detaljplanen utreder även möjligheten för ett större sammanhängande område för idrottsändamål samt mark för natur, park och odling. Naturpassager säkerställs i detaljplanen för att förstärka tillgängligheten för allmänheten till Oxvreten. Översvämningsrisk från skyfall samt sanering av föroreningar hanteras i detaljplanen. Detaljplanen innehåller även för en vändplats för buss till och från Södertälje samt en kommunal genomfartsgata längs med järnvägen som möjliggör en eventuell framtida exploatering Marsta norr om järnvägen.

Inga riktlinjer föreslås eftersom detaljplanen är inför antagande.

Långdal - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Långdal är lokaliserat i norra delen av Nykvarns tätort, direkt väster om Långdalsvägen. Området ligger delvis utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050 men ligger inom Nykvarns tätort. Området utgörs idag av ett bostadshus, f.d. stall för tidigare hästverksamhet samt öppen ängsmark. Platsen är strategiskt viktig för Nykvarn att utveckla med bostäder eftersom det utgör en av entréerna till tätorten Nykvarn norrifrån. Lokaliseringen inom tätorten innebär en direkt och naturlig koppling till resten av tätorten samt närhet till skolor, samhällsservice, kollektivtrafik och naturen. Majoriteten av planområdet ligger inom 700 meters avstånd fågelvägen till närmaste busshållplats i linje med Region Stockholms riktlinjer för kollektivtrafik. För att se över och säkerställa att rekreationsområdet Oxvreten bevaras och utvecklas bör hela området inklusive Oxvreten som ett första steg ses över genom ett planprogram. Marken är privatägd.

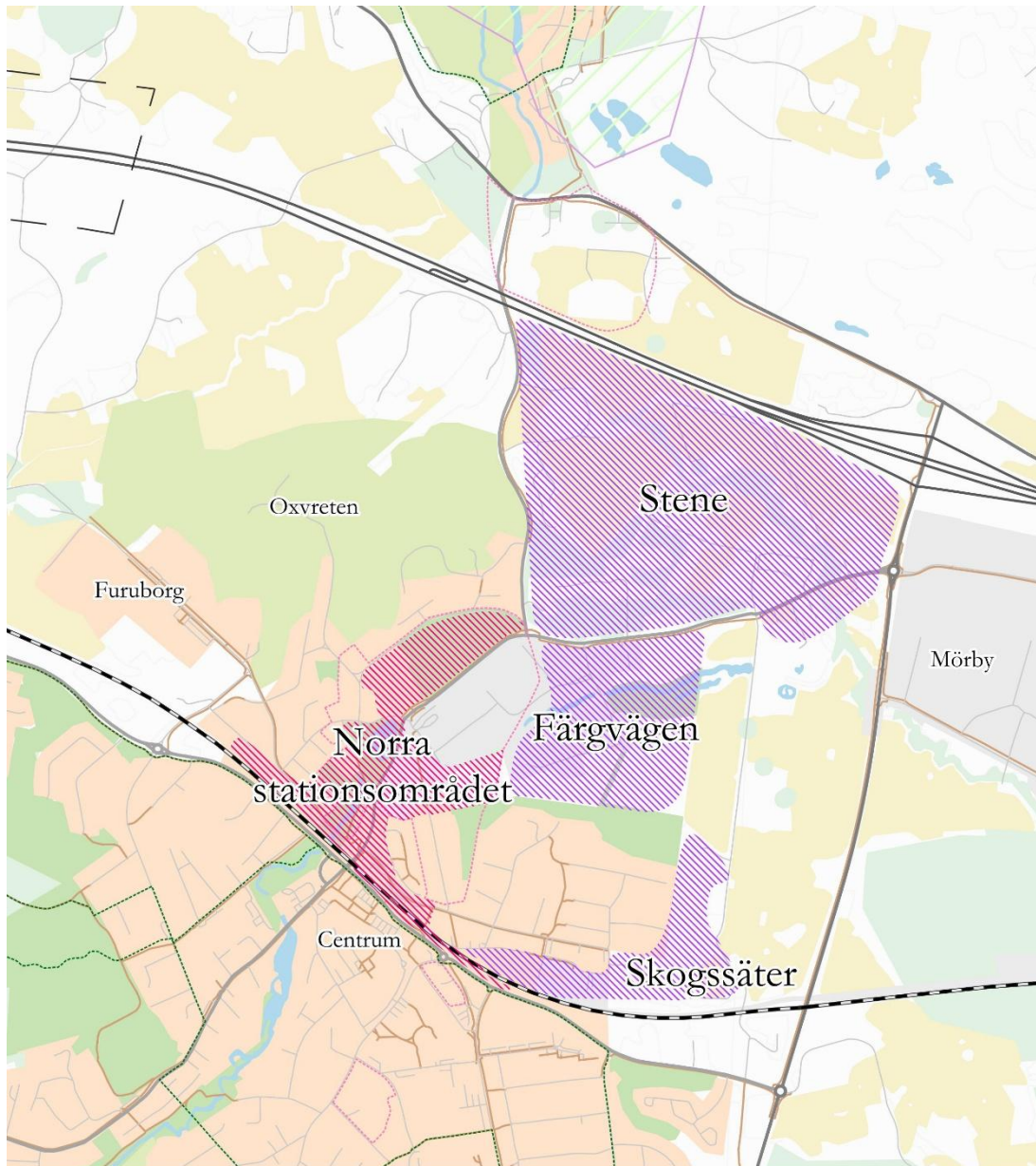


Riktlinjer

- *Natur- och rekreationsvärden.* Nyckelbiotopen i den södra delen av planområdet och dess koppling till Oxvretens friluftsområde har stora värden för både biologisk mångfald och människors möjlighet till rekreation. Det är viktigt att dessa värden bevaras.
- *Yt- och grundvatten och översvämningar.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingeån samt grundvattenförekomsten Turingeåsen. Stora delar av området omfattas av risk för översvämningar från skyfall. Påverkan på recipienterna och risker för översvämning behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Ras, skred, erosion, geoteknik och radon.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera och isälvsediment samt förekomst av radon. Jordarterna kan innebära risk för ras, skred och erosion. Ett aktsamhetsområde finns inom området. Bostäder ska uppföras säkert.
- *Buller och farligt gods.* Området är lokaliserat söder om E20, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.
- *Jordbruksmark.* Jordbruksmark finns i områdets södra del. Hänsyn ska tas till jordbruksmarken och en lokaliseringssprövning behövs.
- *Teknisk infrastruktur.* Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Nya VA-anslutningar, och trafiklösning behöver utredas. Dialog med Vattenfall behövs i tidigt skede angående eventuellt skyddsavstånd till luftledningar.



Utbyggnadsförslag i nordöstra tätorten



Teckenförklaring

Järnväg	Utredningsområde ny avfart E20	Kulturmiljö
E20	Pågående detalplaner och program	Jordbruksmark
Landsväg	Nya utbyggnadsförslag	Landsbygd
Huvudväg	Funktionsblandad bebyggelse	Vatten
Mindre vägar	Funktionsblandad bebyggelse	Regional grönstruktur RUFs 2050
Befintlig cykelväg	Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan	Naturmiljö
Vandringsleder	Riksintresse turism och friluftsliv	Friluftsliv
		Grönområde

0 250 500 m

Hänsynskarta som visar utbyggnadsförslag i nordöstra delen av tätorten.



Norra stationsområdet - Pågående planprogram

Det pågående planprogrammet Norra stationsområdet är centralt placerat i Nykvarn och sträcker sig från direkt söder om järnvägen till Alcrofältet norr om järnvägen. Det pågående planprogrammet för Plafondpenseln ingår i planprogrammet för Norra stationsområdet.

Planområdet ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUFSS 2050. Planområdet ligger i anslutning till befintlig service, kollektivtrafik och lekplatser och bör ses som en förlängning av centrum. Idag består platsen av grusade parkeringsytor längs med järnvägen, daglig verksamhet och personallokaler för hemtjänsten, Alcrofältet, det gamla pappersbruket, Järndammen och Herrgårdsområdet. Inom planområdet finns goda utvecklingsmöjligheter för bostäder med inslag av samhällsservice. Genom att möjliggöra för bostäder, kultur och verksamheter i närheten till Turingeån kan området utvecklas till en mötesplats för allmänheten. Områdets norra del gränsar till Turingeån som har strandskydd. Möjligheten till utveckling av friluftsliv och kultur på Alcrofältet ses över i planprogrammet. Fältet kommer inte att exploateras med bostäder (se del 2). Kommunen äger en stor del av marken inom planområdet.

Riktlinjer

- *Kulturmiljö.* En stor del av planområdet omfattas av områdesavgränsningen för särskilt värdefull kulturmiljö kopplat till herrgårdsmiljön. Kulturmiljön och dess värden får inte påverkas negativt av en exploatering i området. Påverkan behöver utredas.

Föroreningar. Turingeån är förorenad med bland annat kvicksilver, och det gamla pappersbruket som ligger inom området är riskklassat som stor risk för förorenat markområde. Här finns föroreningar från en före detta lastbilstvätt, vilket har påverkat ån och kemikalien trikloretylen kan finnas vid pappersbruket. Byggnaderna och inomhusluften i gamla pappersbruket kan avge bland annat klorerade lösningsmedel efter lastbilstvätten. Området angränsar till fastigheten där den tidigare benmjölsfabriken låg. Länsstyrelsen har inlett en ansvarsutredning angående sanering av föroreningar som kan härledas till det gamla pappersbruket. Söder om pappersbruket finns en gammal deponi och marken är klassad som ett ej riskklassat potentiellt förorenat markområde. Utanför planområdets västra del har det funnits en plantskola och marken är riskklassad som stor risk för förorenat markområde. Det har också gått ett stickspår igenom planområdet och därför kan det finnas rester från olja eller andra kemikalier.

Det är av största vikt att ett omfattande mark- och grundvattenundersökningsprogram genomförs i ett tidigt skede, och att åtgärdsprogram tas fram. Sanering bör ske innan mark tas i anspråk och i samråd med tillsynsmyndighet och Länsstyrelsen. Erosionsrisker och schaktarbeten kan frigöra föroreningar och kräver särskild försiktighet. Med tanke på områdets föroreningshistoria och bör en strategi för avfallshantering, särskilt bygg- och rivningsavfall, tas fram i ett tidigt skede.

- *Farlig verksamhet.* En Seveso-anläggning finns i närheten. Skyddsavstånd och samråd med Länsstyrelsen krävs. Planeringen ska säkerställa att riskerna från denna verksamhet inte ökar och att bebyggelse inte försvårar anläggningens framtida utveckling.



- *Yt- och grundvatten och översvämningar.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingeån och grundvattenförekomsten Turingeåsen. Orenat dagvatten leds i dagsläget till den redan förorenade Turingeån. Lågpunkter i området, särskilt i tunnelområdet under järnvägen, är utsatta för översvämning. Påverkan på recipienterna och risker för översvämning behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Strandskydd.* Turingeån omfattas av strandskydd. För att tillgängliggöra Turingestråket för allmänheten och för att kunna hantera översvämningrisker från Turingeån bör ett område längs Turingeån hållas öppet. För att kommunen ska kunna upphäva strandskydd behöver särskilda krav enligt miljöbalken uppfyllas. Hänsyn ska tas till strandskyddet.
- *Natur- och rekreationsvärden.* En stor del området omfattas av grönstruktur med sociala och kulturella värden enligt gällande grönstrukturplan samt vattensamband som behöver bevaras och värnas. Påverkan och åtgärder behöver utredas. Stråket längs Turingeån ska tillgängliggöras för allmänheten, vilket stärker områdets rekreativa värde.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finsand, glacial lera, postglacial finlera, postglacial sand och isälvsediment. I området finns ett aktsamhetsområde, en möjlig ravin intill vattendrag och potentiellt hög eroderbarhet runt Järndammen. Bostäder ska uppföras säkert.
- *Farligt gods och buller.* Området är lokaliserat direkt norr om Svelandsbanan och i anslutning till Södertäljevägen, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.
- *Teknisk infrastruktur.* Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Skyddsobjekt och kritiska vattenanläggningar, exempelvis vattentornet, behöver beaktas. Nya väganslutningar och trafiklösningar kan behövas. Infartsparkeringar som finns idag behöver finnas kvar, exempelvis i form av parkeringsgarage, för att säkerställa att invånare kan välja tåget för att ta sig mot Stockholm eller Eskilstuna. Planområdets omfattning gör det möjligt att utreda och reservera mark för en förlängd plattform till järnvägsstationen. Dialog med Telge Nät behöver inför utbyggnad av fjärrvärmeledningar.

Färgvägen - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Färgvägen är lokaliserat i nordöstra delen av tätorten längs med Färgvägen. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Det är en strategisk plats för en vidare utveckling av kommunens tätort för bostäder med inslag av samhällsservice. Områdets norra del går längs med Södertäljevägen och utgör en av entréerna till Nykvarns tätort. Genom att se över området kan kommunen säkerställa en välkomnande entré. Det utgör även en möjlighet för kommunen att öppna upp och tillgängliggöra Turingeån som ett rekreationsområde för allmänheten. Området ligger nära kollektivtrafik, förskola, skola, idrottsplatser, centrum och lekplats. Eftersom det finns föroreningar i området kvar från den tidigare benmjölsindustrin behöver området i första hand utredas genom ett planprogram. Området är sedan tidigare planlagd för industri och tekniska anläggningar. Marken är delvis privatägd och delvis ägd av kommunen.



Riktlinjer

- *Föroreningar.* Turingeån, som går igenom planområdet, är förorenad med bland annat kvicksilver och idag finns en industriverksamhet på platsen. Länsstyrelsen har även inrett en ansvarsutredning angående sanering av föroreningar som kan härledas till det gamla pappersbruket. Erosionsprocesser, översvämningar i Turingeån och schaktarbeten är exempel på händelser som kan frigöra föroreningarna i området. Tidigare låg den gamla benmjölsfabriken på platsen vars benmjölsrester finns nedgrävda någonstans i området runt Turingeåns gamla industrier. De generella föroreningshalterna bedöms ha höjts när den tidigare benmjölsfabriken byggdes om till den nuvarande verksamhetsbygganden. I norra delen av området finns även en gammal plantskola som har riskklassats som stor risk för potentiellt förorenade markområden. Utanför planområdets östra gräns finns en deponi för sediment med potentiella markföroreningar men som ännu inte har riskklassats. I planområdets sydöstra del finns ett område som är förorenat med fibersediment. Fibersedimenten är en kvarvara efter tidigare saneringsinsatser. Föroreningsrisker behöver utredas och efterföljande planering behöver presentera en åtgärdsstrategi för när den förorenade marken ska planeras för exploatering.
- *Farlig verksamhet och farligt gods.* Området är lokaliserat söder om Södertäljevägen, där farligt gods transporteras. I anslutning till området finns en Seveso-verksamhet. Skyddsavstånd behöver utredas. Hänsyn behöver tas till verksamhetens möjlighet att utvecklas.
- *Yt- och grundvatten och översvämningar.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingeån och grundvattenförekomsten Turingeåsen. Det finns en risk för översvämning från Turingeån och i norra delen av området finns vissa lågpunkter med risk för översvämning från skyfall. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Natur- och rekreationsvärden.* Turingeån i sig utgör ett påtagligt naturvärde med nyttor för ekosystemtjänster och ett samband för våtmarker, och behöver värnas. Ett område runt Turingeån omfattas av ekologiskt värdefull grönstruktur enligt grönstrukturplanen. Påverkan och åtgärder behöver utredas. Stråket längs Turingeån ska tillgängliggöras för allmänheten, vilket stärker områdets rekreativa värde.
- *Strandskydd.* Turingeån omfattas av strandskydd. För att tillgängliggöra Turingestråket för allmänheten och för att kunna hantera översvämningrisker från Turingeån bör ett område längs Turingeån hållas öppet. För att kommunen ska kunna upphäva strandskydd behöver särskilda krav enligt miljöbalken uppfyllas. Hänsyn ska tas till strandskyddet.
- *Ras, skred, erosion och geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera, postglacial sand, glacial lera, sandig morän, och isälvsediment. Ett aktsamhetsområde, förutsättningar för skred och potentiellt hög eroderbarhet längs med Turingeån finns i området. Bostäder ska uppföras säkert.
- *Teknisk infrastruktur.* Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Befintliga VA-ledningar passerar ån med hela centrala kommunens avloppsvatten. På sikt finns behov av att förnya och säkra ledningskapaciteten, vilket skulle kunna samordnas med



något annat projekt för exempelvis rekreation, park eller gång- och cykelväg. Trafiklösning kan behöva utredas. Dialog Telge Nät behövs inför utbyggnad av fjärrvärmeledningar.

Stene - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Stene är placerat i nordöstra delen av tätorten. Området ligger delvis utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050 men ligger inom Nykvarns tätort. Det är en strategisk plats för en vidare utveckling av kommunens tätort för bostäder med inslag av samhällsservice. Områdets södra del går längst med Södertäljevägen och utgör en av entréerna till Nykvarns tätort. Genom att se över området kan kommunen säkerställa en välkomnande entré. Utbyggnadsförslaget utgör även en möjlighet för kommunen att öppna upp och tillgängliggöra Turingeån för allmänheten. Området omfattas av olika användningar och Turingeån går igenom planområdet. En stor del av området ligger inom 700 meter fågelvägen från en befintlig busshållplats, i linje med Region Stockholms riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i länet. Som ett första steg behöver området utredas genom ett planprogram. På så vis kan befintliga förutsättningar utredas i mer detalj och lämplig mark för bostäder identifieras. Marken är privatägd.

Riktlinjer

- *Föroreningar.* Längs med Turingeåns banker finns förekomster av kvicksilver och inom området finns tre ej riskklassade potentiellt förorenade markområden (från skjutbanan, ett avloppsreningsverk, och område för förorenad mark) samt ett känt förorenat område från ett tidigare sågbruk utan dopplning/impregnering som är klassificerat stor risk. De förorenade markerna inom området kommer behöva saneras. I södra delen av planområdet finns ett område med förorenad mark i form av fibersediment. Fibersedimenten är en kvarvara efter tidigare saneringsinsatser. Föroreningsrisker behöver utredas.
- *Farlig verksamhet och farligt gods.* I anslutning till området finns en Seveso-verksamhet. Skyddsavstånd behöver utredas. Hänsyn behöver tas till verksamhetens möjlighet att utvecklas.
- *Yt- och grundvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingen och grundvattenförekomsten Turingeåsen. Det finns en översvämningrisk från Turingeån och inom området finns även vissa lågpunkter med risk för översvämning från skyfall. Påverkan och risker för översvämning behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Natur- och rekreationsvärden.* Turingeån i sig utgör ett påtagligt naturvärde. Inom området finns även andra påtagliga naturvärden samt höga naturvärden i form av nyckelbiotoper i områdets sydvästra del, som behöver värnas. Påverkan och åtgärder behöver utredas. Stråket längs Turingeån ska tillgängliggöras för allmänheten, vilket stärker områdets rekreativa värde.
- *Strandskydd.* Turingeån omfattas av strandskydd. För att tillgängliggöra Turingestråket för allmänheten och för att kunna hantera översvämningrisker från Turingeån bör ett större område längs Turingeån hållas öppet. För att kommunen ska kunna upphäva strandskydd behöver särskilda krav enligt miljöbalken uppfyllas. Hänsyn ska tas till strandskyddet.



- *Fornlämningar.* I södra delen av området finns två gravfält och andra fornlämningar. Hänsyn ska tas och eventuella skyddsavstånd behöver utredas.
- *Jordbruksmark.* Historiskt har marken främst används för jordbruk. Idag finns viss jordbruksmark kvar, men det finns även skogsmark med höga naturvärden samt olika typer av verksamheter. Hänsyn ska tas till jordbruksmarken och en lokaliseringssprövning behövs.
- *Ras, sked, erosion, geoteknik och radon.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera, glacial lera, svämsediment, ler-silt, urberg och isälvsediment samt förekomst av radon. Ett aktsamhetsområde och potentiellt hög eroderbarhet längs Turingean finns i området. Bostäder ska uppföras säkert.
- *Farligt gods och buller.* Området är lokaliserat i anslutning till Södertäljevägen och söder om E20, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. E20 utgör en bullerkälla. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.
- *Teknisk infrastruktur.* Området ingår inte i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Inom området är det viktigt att särskild hänsyn tas till att säkra kommunens anläggning för spillvatten i Fjälla så nybyggnationer inte riskerar blir störda och att tillräckliga ytor/avstånd avsätts så kommunens behov av spillvattenhantering för överskådlig tid tillgodoses. Även trafiklösning kan behöva utredas. Dialog med Vattenfall behöver föras i tidigt skede angående eventuellt skyddsavstånd till luftledningar.
- *Verksamheter.* Inom området finns ett skyttegille, och det finns även andra befintliga verksamheter inom området som behöver identifieras. Dessa ska beaktas i planarbetet.

Skogssäter - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Skogssäter är lokaliserat i nordöstra delen av tätorten direkt norr om järnvägen. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUFS 2050. Det är en strategisk plats för en vidare utveckling av kommunens tätort för bostäder med inslag av samhällsservice. Härifrån är det nära till kollektivtrafik, skola, förskola och lekplats. Marken ägs av kommunen.

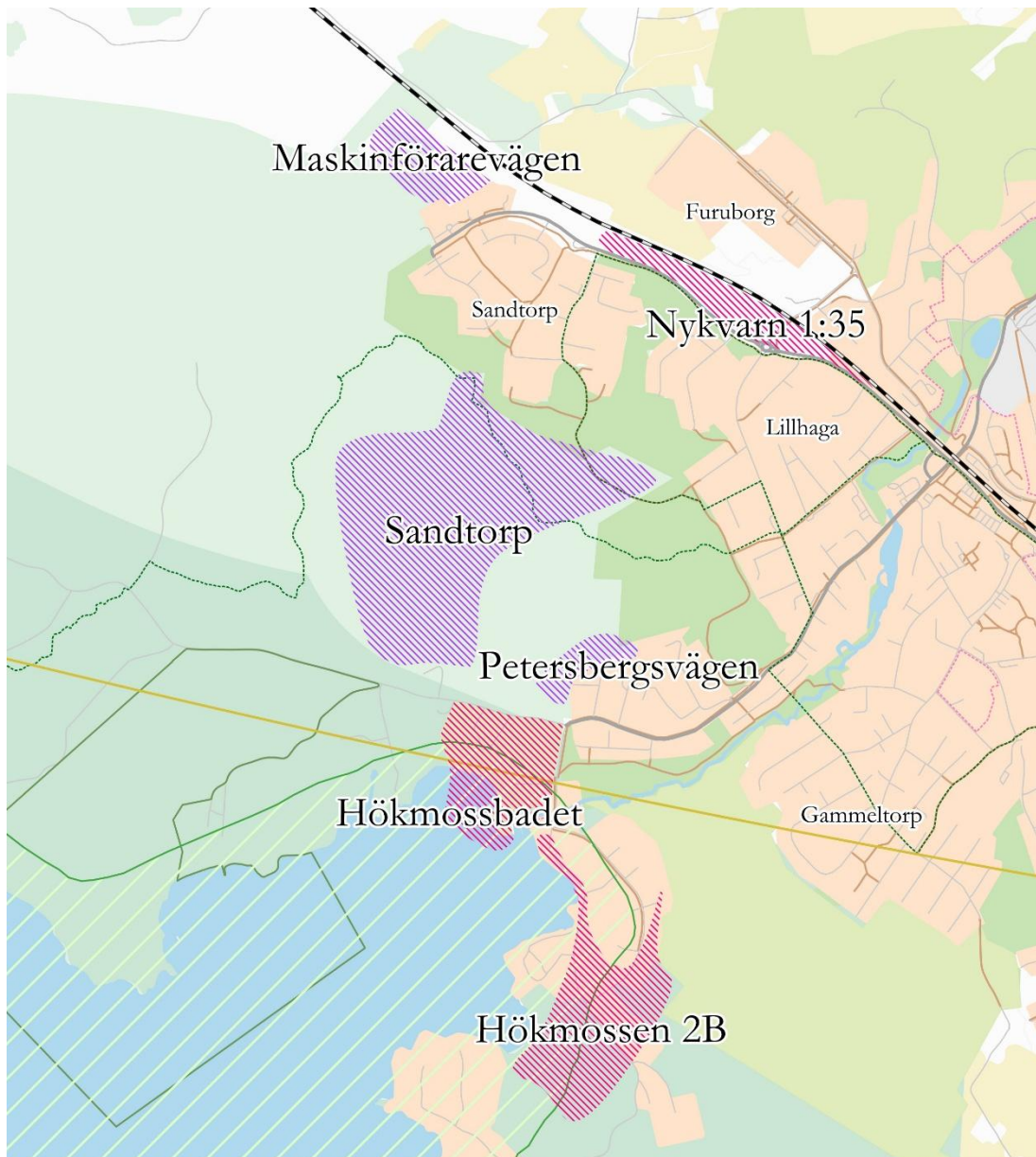
Riktlinjer

- *Ytvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingen och området omfattas av en lågpunkt i väster som har risk för översvämning från skyfall. Påverkan och risker för översvämning behöver utredas. Recipienten får inte påverkas negativt.
- *Naturvärden.* Inom planområdet finns områden med nyttor för biologisk mångfald och livsmiljöer, som behöver värnas. Påverkan och åtgärder behöver utredas.
- *Jordbruksmark.* Inom området finns mindre områden som används som jordbruk. Hänsyn ska tas till jordbruksmarken och en lokaliseringssprövning behövs.
- *Buller och farligt gods.* Området direkt norr om järnvägen, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.



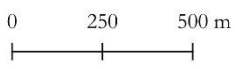
- *Teknisk infrastruktur.* Delar av området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anlutningar och trafiklösning kan behöva utredas. Dialog med Telge Nät behövs inför utbyggnad av fjärrvärmeledning.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finsand, postglacial finlera, glacial lera, sandig morän och urberg. Byggnader ska uppföras säkert.

Utbyggnadsförslag i sydvästra tätorten



Teckenförklaring

Järnväg	Pågående detaljplaner och program	Jordbruksmark
E20	Nya utbyggnadsförslag	Landsbygd
Landsväg	Funktionsblandad bebyggelse	Vatten
Huvudväg	Funktionsblandad bebyggelse	Regional grönstruktur RUF 2050
Mindre vägar	Riksintresse naturvård	Naturmiljö
Befintlig cykelväg	Riksintresse påverkansområde	Friluftsliv
Vandringsleder	Riksintresse påverkansområde	Grönområde
	Naturreservat	
	Kulturmiljö	



Hänsynskarta som illustrerar utbyggnadsförslag i sydvästra delen av tätorten.



Sandtorp - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Sandtorp är lokaliserat i västra delen av tätorten Nykvarn inom grön- och rekreationsområdet Sandtorp. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUFS 2050. Det har länge funnits tankar att bygga ut i Sandtorpområdet, och en vidare planläggning av området ska som ett första steg ske genom ett planprogram. Det är en strategiskt viktig plats för kommunen att kunna förtäta och vidareutveckla tätorten på. Platsen ligger inom bebyggelsestrukturen i gällande RUFS 2050 och ligger inom tätorten Nykvarn nära till samhällsservice såsom skola, lekplatser och kollektivtrafik. Kommunen äger en del av marken i området.

Riktlinjer

- *Natur- och rekreationsvärden.* Området omfattas i sin helhet av naturvärden, stora nyttor för multifunktionella ekosystemtjänster och ett starkt samband för barrskog. Det är även beläget nära en del av den regionala gröna kilen som är utpekad som en värdekärna innefattande höga naturvärden i RUFS. Området omfattas av ett samband för lövskog och samband för våtmarker. Påverkan och åtgärder behöva utredas. Den östra och södra delen av området omfattas framför allt av höga naturvärden. Utbyggnadsförslaget har placerats utanför nyckelbiotoper. Sörmlandsledens början och en del av Hälsans stig går igenom området, och dessa vandringsleder behöver värnas. Att ta mark i anspråk för verksamhetsmark kommer att få en betydande miljöpåverkan på befintliga naturvärden i området. Eftersom det finns höga naturvärden i området och eftersom Sandtorpsskogen utgör ett viktigt rekreationsområde för boende i tätorten behöver större och sammanhängande skogspartier bevaras. Det behöver säkerställas gröna stråk inom området som binder ihop tätorten med resten av skogen öster om området. Det är även viktigt att bebyggelsen anpassas till områdets natur och arter. En naturvärdesinventering behöver genomföras i planprogramskedet för att tydliggöra hur bebyggelse skulle kunna anpassas till de naturvärden och arter som finns i området. Påverkan och åtgärder för att mildra påverkan på naturvärdena, rekreationsvärdena och sambanden i området behöver också utredas i efterföljande planering. Vissa arter som skyddas enligt artskyddsförordningen kan även finnas inom området. Detta behöver utredas vidare och åtgärder för att säkerställa dessa arters livsmiljöer behöver hanteras i efterföljande detaljplaner. Exempelvis kan kompensationsåtgärder utredas.
- *Ytvatten.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Yngern. Påverkan behöver utredas. Recipienten får inte påverkas negativt.
- *Teknisk infrastruktur.* Det kan behöva utredas hur området kan försörjas med trafik för att säkerställs att biltrafiken förbi befintliga skolor och förskolor inte ökar. Kommunalt vatten och avlopp till området behöver utredas. Utbyggnaden av kommunalt VA möjliggör en rundmatning till befintliga Sandtorpsområdet med omgivning.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar sandig morän, postglacial finlera, kärrtorv, glacial lera och urberg. Byggnader behöver uppföras säkert.



Hökmossbadet - Pågående detaljplan

Hökmossbadet är lokaliserat vid Norra Yngern och utgör Nykvarns största badplats. Badet erbjuder en sandstrand, ramp, gräsytor, bryggor, grillplatser, lekutrustning samt kiosk och servering/café under sommartid. Kommunens ambition är att utvidga badplatsen, förstärka områdets tillgänglighet för allmänheten och utöka Hökmossbadet till ett aktivitets- och friluftsområde samt förse området med ordnade park- och aktivitetsytor som används året runt.

Riktlinjer

- *Riksintresse naturvård.* Området ligger delvis inom riksintresse för naturvård som har betydelse för dess naturvärden och biologiska mångfald. Ny byggnation får inte påtagligt skada naturvärdena i och runt sjön Yngern eller försämra framtida möjligheter till dricksvattenuttag. Hur riksintressets värden ska bevaras behöver utredas.
- *Ytvatten.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Yngern, Turingeån, vidare till Turingen. Påverkan på recipienterna behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Natur- och rekreationsvärden.* Området omfattas av nyttor för biologisk mångfald och livsmiljöer, samband för lövskog och barrskog, och är en viktig rekreationsyta för Nykvarns invånare. Syftet med den pågående planen är att stärka rekreationsvärdena. Påverkan och åtgärder behöver utredas.
- *Strandskydd.* Yngern omfattas av strandskydd. Strandskyddsfrågan utreds inom ramen för detaljplanen. Vid ett upphävande av strandskydd ska vissa krav enligt miljöbalken uppfyllas för att upphävande ska vara möjligt.
- *Ras, skred, erosion och geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial sand, postglacial grovlera, glacial slit, glacial lera, sandig morän, svämsediment sand och urberg. I området finns ett aktsamhetsområde, förutsättningar för skred och erosion längs med Yngerns strand. Bostäder ska uppföras säkert.
- *Jordbruksmark.* Delar av området runt Hökmossbadet består av jordbruksmark. Hänsyn ska tas till jordbruksmarken och en lokaliseringsprövning behövs.
- *Teknisk infrastruktur.* Det kan behöva utredas hur området kan försörjas med trafik för att säkerställs att biltrafiken förbi befintliga skolor och förskolor inte ökar. Kommunalt vatten och avlopp till området behöver utredas.

Hökmossen 2B - Pågående detaljplan

Den pågående detaljplanen Hökmossen 2B är lokaliserad i sydvästra delen av Nykvarns tätort, intill sjön Yngern. All mark inom planområdet är privatägd. Området ligger i sin helhet utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050 men ligger inom Nykvarns tätort. I söder avgränsas planen av ett nyckelbiotopsområde som utgörs av alsumpskog och i norr av det nybyggda bostadsområdet Hökmossen 2A. Planområdet har en lantlig karaktär och lokaliseringen i tätorten innebär närhet till naturområden, kollektivtrafik och skolor. Detaljplanen ska möjliggöra för en utbyggnad av 55-65 bostäder totalt varav 25-35 är bostäder i småhus (enbostadshus och/eller parhus) och 30 är bostäder i flerbostadshus.



En stor del av planområdet omfattas av en grön värdekärna enligt gällande RUF 2050 och halva planområdet omfattas av riksintresse för naturvård för sjön Yngern, som har betydelse för dess naturvärden. Ny bebyggelse eller utveckling får inte påtagligt skada naturvärdena i och runt sjön eller försämra framtida möjligheter till dricksvattenuttag. Dagvattnet i området avrinner mot Yngern. I detaljplanens granskningshandling framgår att genomförandet inte bedöms påverka att gällande miljökvalitetsnormer för vatten inte nås. Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt ledas till en mosse öster om området. Recipienten får inte påverkas negativt. Delar av området med befintlig bebyggelse omfattas av strandskydd och frågan hanteras i detaljplanen. Ett nytt upphävande för den befintliga bebyggelsen bedöms inte strida mot syftet med strandskyddet att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Marken består av postglacial finlera, postglacial grovlera, svämsediment sand, sandig morän, kärrtorv och urberg. Inom området finns risk för ras, skred och erosion i form av förutsättningar för skred i finkornig jordart längs med Yngern. Risk för erosion finns längs med Yngerns strand. Frågor om trafik och kommunalt vatten och avlopp hanteras i detaljplanen.

I det pågående arbetet med planprogrammet för Ladvreta ska en vägförbindelse mellan Hökmossen och Ladvreta utredas.

Inga riktlinjer föreslås eftersom detaljplanen är inför antagande.

Maskinförarevägen - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Maskinförarevägen är lokaliserat i västra delen av tätorten Nykvarn direkt söder om järnvägen. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Det är en lämplig plats för förtätning i tätorten med närhet till kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice. Marken ägs av kommunen.

Riktlinjer

- *Föroreningar.* Direkt söder om området finns ett ej riskklassat potentiellt förorenat område från en gammal deponi som behöver utredas.
- *Ytvatten.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingen. Påverkan på recipienten behöver utredas. Recipienten får inte påverkas negativt.
- *Naturvärden.* Området omfattas delvis av högt och påtagligt naturvärde och nyttor för stödjande ekosystemtjänster. Området omfattas av samband för lövskog och barrskog. Påverkan och åtgärder behöver utredas.
- *Buller och farligt gods.* Området är lokaliserat söder om järnvägen, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera, sandig morän, urberg och sankmark. Bostäder ska uppföras säkert.



- *Teknisk infrastruktur.* Området ingår inte i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Hur tillkommande byggnader ska anslutas kan behöva utredas. Även väganslutning, trafiklösning kan behöva utredas.

Petersbergsvägen - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Petersbergsvägen är lokaliserat i västra delen av tätorten Nykvarn i södra kanten av grön- och rekreationsområdet Sandtorp. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Området ligger nära kollektivtrafik, skola, förskola och lekplats. Det bedöms vara en lämplig plats för förtätning i tätorten. Marken är privatägd.

Riktlinjer

- *Natur- och rekreationsvärden.* Området omfattas i sin helhet av ett område med påtagligt naturvärde, nyttor för ekosystemtjänster. Området omfattas av samband för lövskog och ett svagt samband för barrskog. Påverkan och åtgärder behöver utredas. Rekreativsmöjligheter till Sandtorpskogen behöver värnas och bevaras.
- *Ytvatten.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingen. Påverkan och åtgärder behöver utredas. Recipienten får inte påverkas negativt.
- *Teknisk infrastruktur.* Området angränsar till samfällighet som ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anslutningar och trafiklösning kan behöva utredas.
- *Geoteknik.* Marken består av sandig morän och urberg. Bostäder ska uppföras säkert.

Nykvarn 1:35 - Pågående detaljplan

Det nya utbyggnadsförslaget för idrottsverksamhet på Nykvarn 1:35 är placerat i västra delen av tätorten Nykvarn direkt söder om järnvägen. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Området utgörs idag av ett mindre skogsområde som inte har några rekreativa, sociala, kulturella eller ekologiska värden. Det är en lämplig plats för utveckling av idrottsverksamhet eftersom det ligger i anslutning till Furuborgområdet som enligt den pågående detaljplanen Cementen kommer utvecklas med flera olika typer av idrottsverksamheter. Cementen kommer bli centrum för Nykvarns nya idrottsverksamhet. Från området är det nära till kollektivtrafik, skolor och annan samhällsservice. Marken ägs nästan helt av kommunen

Riktlinjer

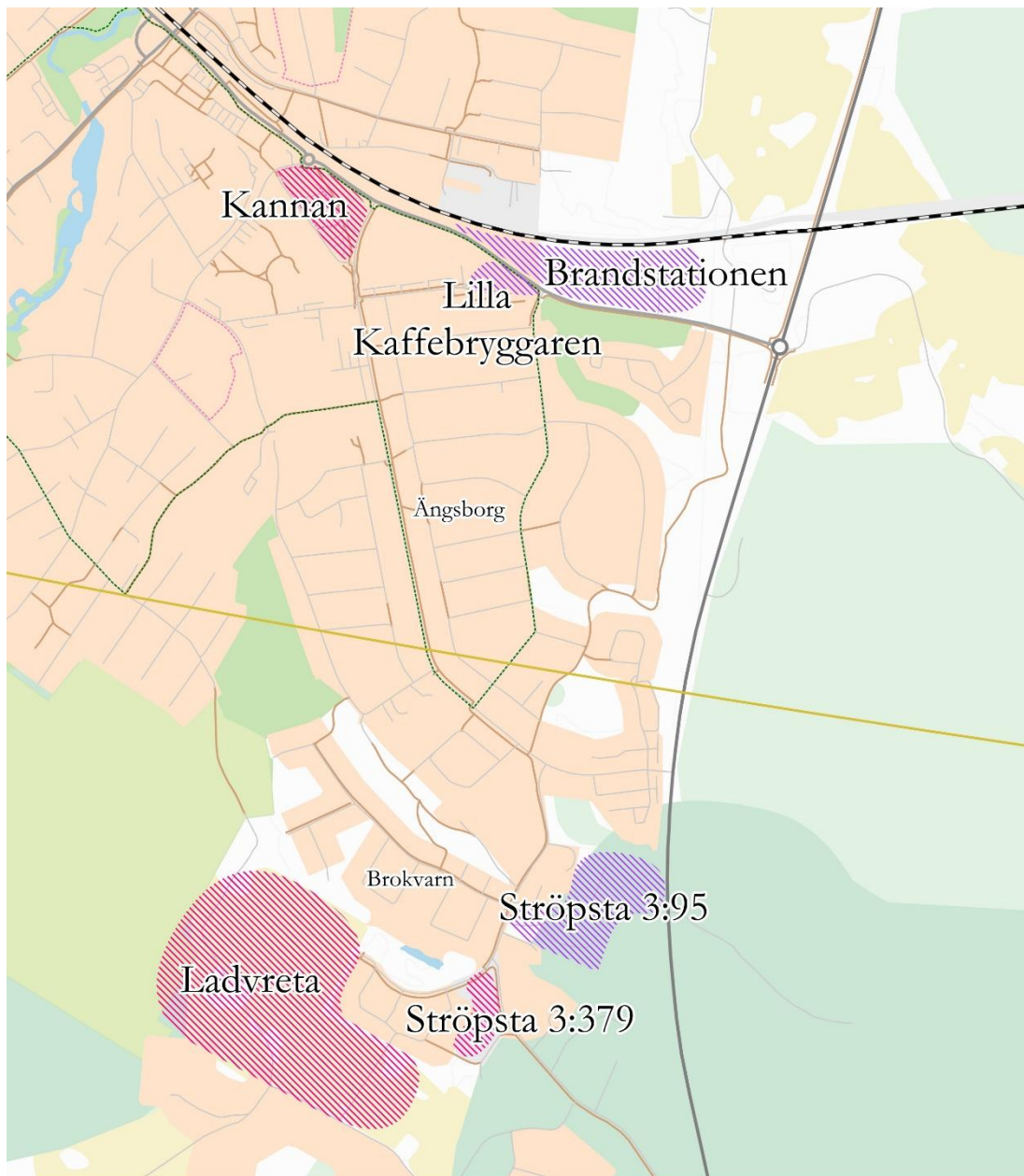
- *Yt- och grundvatten.* Områdets markförhållanden omfattar Turingen och grundvattenförekomsten Turingeåsen. Områdets lågpunkter och diken fungerar idag fördröjande och till viss del renande för det stora dagvattenflödet söderifrån Sandtorp innan det passerar i trummor under järnvägen norrut på väg till recipienten. Påverkan på recipienterna behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Buller och farligt gods.* Området är lokaliserat norr om Centrumvägen och söder om järnvägen, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.



- *Teknisk infrastruktur.* Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anlutningar och trafiklösning kan behöva utredas.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finsand, glacial lera, sandig morän och isälvsediment. Bostäder ska uppföras säkert.



Utbyggnadsförslag i sydöstra tätorten



Teckenförklaring

Järnväg	Pågående detalplaner och program	Kulturmiljö
E20	Nya utbyggnadsförslag funktionsblandad bebyggelse	Jordbruksmark
Landsväg	Funktionsblandad bebyggelse	Landsbygd
Huvudväg	Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan	Vatten
Mindre vägar	Riksintresse påverkansområde väderradar	Regional grönstruktur RUFs 2050
Befintlig cykelväg		Naturmiljö
Vandringsleder		Grönområde

0 250 500 m

Hänsynskarta som visar utbyggnadsförslag i sydöstra delen av tätorten.



Kannan - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Kannan är lokaliserat längs med Centrumvägen direkt öster om centrum. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Det är tänkt som ett omvandlingsområde där befintlig bensinmack, återvinningsstation och parkeringsplats kan ersättas med nya bostäder med inslag av samhällsservice. Området utgör en naturlig förlängning av centrum och bidrar till utvecklingen av Centrumvägen till en stadsgata och entré till Nykvarns centrum. Från området är det nära till kollektivtrafik, skola, förskola och lekplatser. Eftersom områdets västra del inom fastighet Nykvarn 10:30 omfattas av en särskilt värdefull kulturmiljö enligt kommunens kulturmiljöprogram bör området i första hand utredas genom ett planprogram. På så vis kan kommunen bevara befintliga byggnader inom Nykvarn 10:30 och lämplig plats för bostäder identifieras. Marken är delvis privatägd och ägs delvis av kommunen.

Riktlinjer

- *Kulturmiljö.* Utbyggnadsförslaget omfattar kulturmiljön Gammeltorpsvägen 1, enligt kulturmiljöprogrammet. Efterföljande planering behöver ta hänsyn till och genom en kulturmiljöutredning säkerställa hur en utveckling i Kannan kan genomföras utan att påverka kulturmiljöns värden och karaktärsdrag negativt. Hänsyn ska tas till kulturmiljön.
- *Föröreningar.* Eftersom det finns en befintlig bensinstation inom området förekommer föröreningar. Marken har en preciserad riskstatus som mindre känslig markanvändning. För att kunna omvandla området till bostäder behöver marken utredas och saneras för att uppnå status känslig markanvändning.
- *Yt- och grundvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingen och området angränsar till grundvattenförekomsten Turingeåsen. Det finns en lågpunkt inom fastighet Nykvarn 10:30 med risk för översvämning från skyfall. Påverkan och åtgärder på recipienten och översvämningens risker behöver utredas. Recipienten får inte påverkas negativt.
- *Buller och farligt gods.* Området är lokaliserat söder om Centrumvägen och järnvägen, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.
- *Teknisk infrastruktur.* Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Viktiga ledningsstråk för Va-infrastruktur behöver säkras. Trafiklösning kan behöva utredas. Den befintliga återvinningsstationen behöver omplaceras till en ny lämplig plats. Dialog med Telge Nät om fjärrvärme behövs.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera och postglacial finsand. Bostäder ska uppföras säkert.

Lilla Kaffebryggaren - Pågående detaljplan

Den pågående detaljplanen Lilla kaffebryggaren är lokaliserad längs med Centrumvägen öster om centrum. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Det är tänkt som ett omvandlingsområde där befintlig bebyggelse kan ersättas med nya bostäder med



inslag av samhällsservice. Området utgör en naturlig fortsättning på detaljplan Kaffebryggaren 1 med flera som ligger direkt väster om, och därmed en förlängning av centrum. Planen bidrar till utvecklingen av Centrumvägen till en stadsgata och entré till Nykvarns centrum. Från området är det nära till kollektivtrafik, skola, förskola och lekplatser. Marken är privatägd.

Riktlinjer

- *Ytvatten och översvämningar.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingen. Det finns en lågpunkt inom området med risk för översvämning från skyfall. Påverkan och åtgärder på recipienten och översvämningssrisker behöver utredas. Recipienten får inte påverkas negativt.
- *Buller och farligt gods.* Området är lokaliserat söder om järnvägen, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.
- *Teknisk infrastruktur.* Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anslutningar och trafiklösning kan behöva utredas.
- *Geoteknik.* Marken består av postglacial finlera och radon finns. Bostäder ska uppföras säkert.

Brandstationen - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Brandstationen är lokaliserat längsmed Centrumvägen öster om tätorten Nykvarn direkt söder om järnvägen. Området ligger i sin helhet inom bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Det är tänkt som ett möjligt omvandlingsområde för centrumverksamhet där exempelvis butiker kan uppföras. På så vis skapas en välkomnande och inbjudande entré till tätorten från väg 509. Marken ägs av kommunen.

Riktlinjer

- *Ytvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingen. Området omfattas i sin helhet av en lågpunkt med risk för översvämning på över en meter från skyfall. En tätortsomfattande dagvattenstrategi som ska tas fram ska peka ut dedikerade avrinningsvägar till dedikerade översvämningssytor. En dagvatten- och skyfallsutredning behöver tas fram för Brandstationen, helst utifrån dagvattenstrategin, för att hantera översvämningssrisker i området och för att säkerställa att hanteringen av dagvatten inte skapar andra översvämningssrisker för befintlig bebyggelse. Utredningen behöver även säkerställa att miljö kvalitetsnormer för recipienterna Turingeån, och Moraån som gränsar till området, bibehålls eller förbättras. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Föroreningar.* Verksamheten som bedrivits på platsen kan ha medfört förorening av mark och/eller grundvatten, exempelvis genom hantering av drivmedel, PFAS från brandsläckningsskum eller andra kemikalier. En miljöteknisk markundersökning bör därför genomföras i ett tidigt skede för att bedöma eventuell förorening förekomst och behov av saneringsåtgärder innan marken tas i anspråk.
- *Buller och farligt gods.* Området är lokaliserat söder om Svelandsbanan, där buller och transport av farligt gods förekommer. Centrumverksamheten i sig kan medföra buller, särskilt om bostäder planeras i närheten. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.



- *Teknisk infrastruktur.* Området ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anslutningar och trafiklösning kan behöva utredas.
- *Geoteknik.* Marken består av postglacial finlera. Bostäder ska uppföras säkert.

Ladvreta - Pågående planprogram

Det nya utbyggnadsförslaget är lokaliserat söder om tätorten, i södra Brokvarn. Området ligger direkt utanför utpekad bebyggelsestruktur i gällande RUFSS 2050. Området kan ses som en möjlighet att fortsatt utveckla de södra delarna av Brokvarn med i huvudsak blandad småhusbebyggelse. Marken är delvis privatägd.

Riktlinjer

- *Yt- och grundvatten.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Vällingen och området angränsar till grundvattenförekomsten Turingeåsen. Påverkan och åtgärder behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Naturvärden.* Området är beläget nära en del av den regionala gröna kilen som är utpekad som en värdekärna innefattande höga naturvärden. Området omfattas av ett samband för lövskog och samband för våtmarker. Påverkan och åtgärder behöva utredas.
- *Jordbruksmark.* Området består i dag nästintill uteslutande av jordbruksmark. Hänsyn ska tas till jordbruksmarken och en lokaliseringssprövning behövs.
- *Teknisk infrastruktur.* Området angränsar till verksamhetsområde för vatten och avlopp, och möjligheten att ansluta området behöver utredas. Hur en utveckling området påverkar trafiksituationen längs med bland annat Rudkällavägen behöver utredas. I det pågående arbetet med planprogrammet för Ladvreta ska en vägförbindelse mellan Ladvreta och Hökmossen utredas.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera, postglacial finsand, glacial lera, glacial slit, kärrtorv, sandig morän och urberg. Bostäder ska uppföras säkert.

Ströpsta 3:95 - Möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Ströpsta 3:95 är lokaliserat i sydöstra delen av tätorten Nykvarn i Brokvarn. Området ligger i sin helhet utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUFSS 2050 men ligger inom Nykvarns tätort. Det är ett lämpligt förtättningsområde och tänkt som ett möjligt omvandlingsområde där befintliga byggnader från ett gammalt sågverk kan ersättas med nya bostäder med inslag av samhällsservice. Området ligger direkt norr om gällande detaljplan för Ströpsta 3:94 som vann laga kraft under 2023 och som möjliggör för nya bostäder. Från området är det nära till förskola, lekplats, skola och kollektivtrafik. Marken är privatägd.

Riktlinjer

- *Föroreningar.* Inom området finns potentiellt förorenad mark kopplad till tidigare sågverksverksamhet. Föroreningar kan därför finnas som behöver utredas och hanteras.



Yt- och grundvatten och översvämning. Planområdet ingår i avrinningsområdet till Vällingen (vattenskyddsområde) via flödet mot Långsjön och angränsar till grundvattenförekomsten Turingeåsen. Moraån som angränsar till området. Direkt öster, intill väg 509, finns en lågpunkt med risk för översvämning från skyfall. Påverkan och åtgärder och översvämningrisker behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.

- *Naturvärden.* Området omfattas av en grön värdekil enligt gällande RUF 2050 och samband för lövskog och våtmarker, men är redan bebyggd. Påverkan på grönkilen och sambanden kan behöva utredas.
- *Geoteknik.* Marken består av kärrtorv och postglacial finlera. Bostäder ska uppföras säkert.
- *Teknisk infrastruktur.* Området angränsar till i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anlutningar och trafiklösning kan behöva utredas. Dialog med Vattenfall behövs i tidigt skede angående eventuellt skyddsavstånd till luftledning.

Ströpsta 3:379 - Pågående detaljplan

Den pågående detaljplanen Ströpsta 3:379 är lokaliserad i tätortens södra del i Brokvarn. Syftet med detaljplanen är att ersätta befintliga verksamheter med bostäder. Området ligger i sin helhet utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050 men ligger inom Nykvarns tätort. De befintliga verksamheterna kan med fördel flyttas till Mörby industriområde. Marken är privatägd.

Riktlinjer

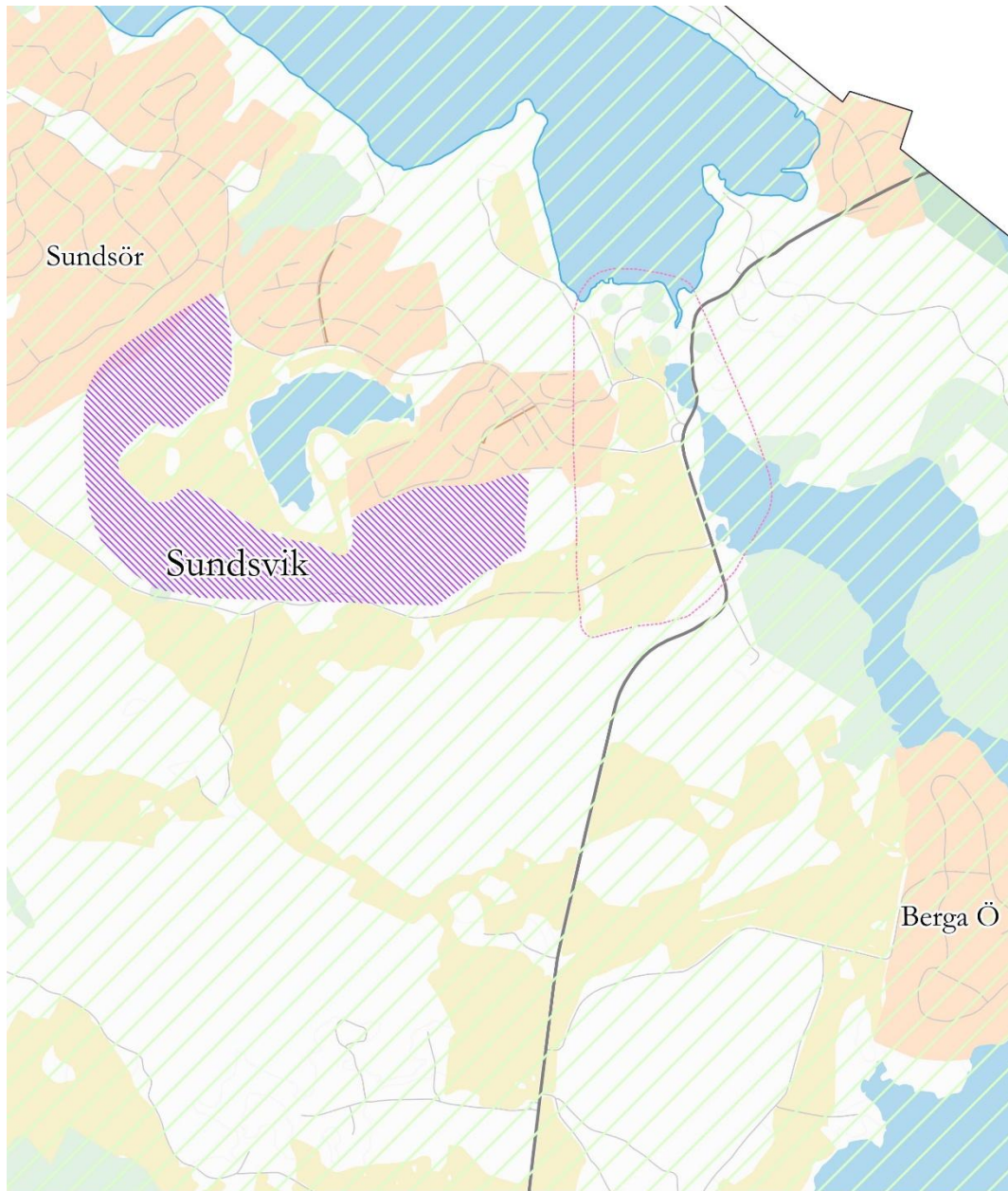
- *Föroreningar.* Vid exploateringsåtgärder i närheten av området har föroreningar påträffats vilket signalerar att även denna mark kan vara påverkade av tidigare industri och ev. deponering. Föroreningrisker behöver utredas.
- *Yt- och grundvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Vällingen via flödet mot Långsjön och omfattas delvis av grundvattenförekomsten Turingeåsen. Moraån angränsar till området. Området omges av lågpunkter med risk för översvämningar. Påverkan och åtgärder på recipienten och översvämningrisker behöver utredas. Recipienten får inte påverkas negativt.
- *Naturvärden.* Området sydvästra spets omfattas av en grön värdekil enligt gällande RUF 2050. Området omfattas av ett samband för lövskog och våtmarker. Området är redan bebyggt. Påverkan på och åtgärder kan behöva utredas.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial slit, postglacial finsand, isälvsediment urberg och radon. Bostäder ska uppföras säkert.

Teknisk infrastruktur. Området angränsar till verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anlutningar och trafiklösning kan behöva utredas.



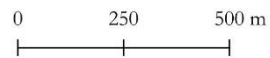
Tätorten Stensättra

Sundsvik - Möjligheter



Teckenförklaring

— Landsväg	▨ Nya utbyggnadsförslag funktionsblandad bebyggelse	▭ Kulturmiljö
— Mindre vägar	▨ Funktionsblandad bebyggelse	▭ Jordbruksmark
— Befintlig cykelväg	▨ Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan	▭ Landsbygd
	▨ Riksintresse turism och friluftsliv	▭ Vatten
		▭ Naturmiljö



Hänsynskarta som visar utbyggnadsförslag i Sundsvik.



Enligt Vision 2035 ska stråket längs Mälaren erbjuda aktiviteter för såväl boende som besökare och samtidigt som miljön ska värnas ska fler ges möjlighet att leva intill Mälaren. För att bidra till visionen och till den regionala landsbygds- och skärgårdsstrategin pekar översiktsplanen ut ett utvecklingsstråk mot Sundsvik, som ligger nära Mälaren. Sundsviksstråket är lokaliserat i norra Nykvarn längs med statlig landsväg 523 mot Sundsvik. Stråket ligger i sin helhet utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050 men närhet till Mälaren är en stor tillgång som präglar Sundsör-Sundsvik. Tanken är den nya bebyggelsen i stråket ska vara bostäder i form av småhus samt inslag av samhällsservice. Dagligvaruhandel, förskola och lekplats saknas inom området idag vilket innebär många och långa bilresor för de boende. Genom att Sundsviksstråket byggs ut söderut längs med landsväg 523 skapas en mer naturlig koppling längs med vägen till tätorten Nykvarn, där bland annat idrottsplatser, skolor och centrumverksamhet finns. Den täta jordbruksmarken och det höga antalet fornlämningar direkt norr om Gamla Strängnäs vägen gör det svårare för Sundsviksstråket att placeras längre söderut, vilket hade skapat en närmare koppling till tätorten.

Sundsviksstråket innehåller ett konkret utbyggnadsförslag som utgör en komplettering i direkt anslutning till befintliga bebyggelsestrukturer inom tätorten Stensättra. Utbyggnadsförslaget ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelsestruktur. Från utbyggnadsförslaget är det maximalt 1,5 km fågelvägen till närmaste befintlig busshållplats. Genom att utbyggnadsförslaget bygger vidare på tidigare större detaljplanlagda områden i Sundsvik ökar befolkningsunderlaget för service såsom exempelvis kollektivtrafik och förskola. Som första steg ska området utredas genom ett planprogram. På så vis kan befintliga förutsättningar utredas i mer detalj och lämplig plats för bostäder identifieras. Marken är privatägd.

Riktlinjer

- *Riksintresse turism och friluftsliv.* Området ligger i sin helhet inom riksintresse för turism och friluftsliv. Enligt 4 kap. 1 § 2 stycket miljöbalken ska bestämmelserna i bland annat 2 § inte ses som hinder för utvecklingen av befintliga tätorter. Det finns ändå en risk att en utbyggnad påverkar riksintresset. Mindre enskilda åtgärder för sig kan medföra liten negativ påverkan, men upprepade åtgärder över tid kan leda till att områdets samlade värden i ett större sammanhang till slut skadas påtagligt. Med ett långsiktigt, helhetsinriktat och kumulativt perspektiv kan riksintressets värden skyddas och fragmentering av landskapet undvikas. Påverkan och åtgärder som säkerställer riksintresseområdets bevarade uttryck och värden över tid behöver utredas, exempelvis i en landskapsanalys. Hänsyn ska tas till turismens och besöksnäringens behov. Riksintresset får inte påtagligt skadas av en exploatering i området.
- *Kulturmiljö.* Kulturmiljöerna Sundsörs säteri och Stensättra gård är belägna i anslutning till Sundsviksstråket. Det behöver utredas hur hänsyn ska tas och hur en utveckling kan genomföras utan att kulturmiljöernas värden och karaktärsdrag påverkas negativt.
- *Fornlämningar.* I området finns fornlämningar som behöver utredas. Hänsyn ska tas och eventuella skyddsavstånd behöver utredas.



- *Naturvärden.* Området omfattas av nyttor för ekosystemtjänster och samband för barrskog. Påverkan och åtgärder behöver utredas.
- *Ytvatten och översvämning.* Områdets markförhållanden omfattar Turingen och Mälaren-Gripsholmsviken. Inom området finns lågpunkter med risk för översvämning från skyfall. En utmaning för avrinningsvägar är att området är placerat på kuperad skogsmark. Påverkan, åtgärder och översvämningrisker behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Ras, skred, erosion och geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar sandig morän, urberg, glacial lera, gyttjelera eller lergyttja. Ett mindre område med instabila slänter med mycket kraftig och kraftig lutning finns i området. Bostäder behöver uppföras säkert.
- *Teknisk infrastruktur.* Idag finns kommunalt vatten och avlopp till Sundsvik, och det behöver utredas om det har tillräcklig kapacitet och uthållighet för en framtida exploatering enligt detta utbyggnadsförslag. En vidare utbyggnad av kommunalt VA i Sundsviksstråket gör det möjligt att skapa redundans för befintlig bebyggelse i Sundsvik. Den befintliga statliga vägen 523 håller generellt en låg trafiksäkerhetsstandard och behöver breddas i takt med en ökad befolkning och ökad biltrafikmängd till och från Sundsvik. Dialog med Trafikverket behövs.
- *Sambällsservice, kollektivtrafik och cykelled.* Vid framtida exploatering behöver behovet av en förskola utredas. Buss 778 trafikerar idag sträckan Sundsvik-Turingeskolan men turtätheten för kollektivtrafiken, framför allt på morgon och eftermiddag, bör förbättras över lag och framför allt i takt med ett ökat befolkningsunderlag i Sundsvik. I Nykvarns gällande cykelplan finns ett cykelstråk till Sundsvik från tätorten utpekade men det har inte byggts ut än. Gång- och cykelmöjligheter till Sundsvik behöver byggas ut. Kommunen ska utreda etableringen av en ny cykelled till Sundsvik. Dialog med Trafikverket behövs. Det är viktigt att gång- och cykelvägen byggs ihop med stråket från Turinge till tätorten för att skapa ett sammanhängande gång- och cykelnätverk som är trafiksäkert för oskyddade trafikanter.
- *Föroreningar.* Inom utbyggnadsförslaget finns inte potentiellt förorenad mark. Inom Sundsviksstråket finns potentiellt förorenad mark från två tidigare verksamheter. Det ena området är klassat som en mycket stor risk för potentiellt förorenade markområden och har tidigare varit en deponi med skrothantering och skrothandel. Föroreningarna från denna gamla deponi håller för tillfället på att utredas av Länsstyrelsen. Söder om den gamla deponin finns ett gammalt oljegrus- och asfaltverk vars potentiella markförorening ej är riskklassat. Det finns även föroreningar inom stråket från en gammal träfabrik där trätjära tillverkades. Det är klassat som en stor risk för potentiella markföroreningar eftersom det misstänks finnas mycket stelnad produkt i form av kol och tjära från tillverkningen i marken.
- *Jordbruksmark.* Utanför utbyggnadsförslaget, men inom Sundsviksstråket, finns jordbruksmark. Hänsyn ska tas till jordbruksmarken och en lokaliseringsprövning behövs.
- *Strandskydd.* Utbyggnadsförslaget omfattas inte av strandskydd. För att värna friluftsliv, turism och allmänhetens, boendes och besökares tillgång till Mälaren ska bebyggelse inom Sundsviksstråket placeras utanför utökade strandskydd. Hänsyn ska tas till strandskyddet.



Tätorten Finkarby

Småskalig komplettering fram till år 2035

Fram till år 2035 kan småskalig komplettering av befintlig bebyggelse i Taxingeområdet, som inte påverkar riksintressen för kulturmiljövård och turism och friluftsliv negativt, kan vara möjligt och utredas. Det krävs stor hänsyn till riksintressena och andra värden. Det finns en stor risk att små kontinuerliga kompletteringar på sikt påverkar riksintressen negativt. Kompletteringen bör därför utredas i ett större perspektiv i ett planprogram eller en fördjupad översiktsplan. Utredningen ska ge vägledning i hur besöksmål, kultur- och naturvärden och bebyggelse kan utvecklas i sin helhet. En kulturlandskapsutredning bör tas fram som underlag för bedömning av påverkan på riksintresset där områden för känslighet och potential framgår. Den nya bebyggelsen ska bidra till en bättre grund och underlag för service såsom exempelvis kollektivtrafik, förskola, gång- och cykelvägar, bredband samt kommunalt vatten och avlopp.

Utredningsområde Taxinge-Finkarby bortom år 2035



Teckenförklaring

Järnväg	Utredningsområde ny trafikplats på E20	Kulturmiljö
E20	Utredningsområde bostäder	Riksintresse kulturmiljövård
Landsväg	Funktionsblandad bebyggelse	Jordbruksmark
Mindre vägar	Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan	Landsbygd
Befintlig cykelväg	Riksintresse turism och friluftsliv	Vatten
		Naturmiljö

Hänsynskarta som visar utredningsområde i Taxinge.



Taxinge är utpekad som ett utredningsområde för flerfunktionell bebyggelse, det vill säga bostäder och samhällsservice, bortom år 2035 eftersom det har inkommit ett förslag till kommunen att utveckla området med 0 till 4 000 nya småhus. För åren bortom år 2035 ska en eventuell utbyggnad i Taxingestråket utredas. Detta förslag ska utredas genom ett planprogram.

Taxinge slott med konferensverksamhet, restaurang, café och butiker är kommunens största besöksmål. Taxingebadet vid Mälaren är ett mellanstort bad med sandstrand och lekplats. Serviceutbudet är koncentrerat till sommarsäsongen vilket starkt präglar området under övriga säsonger. Dagligvaruhandel och vård och skola saknas vilket innebär många och långa bilresor för de boende. Slottsparkens förskola är fristående, Taxinge förskola är kommunal och Turinge-Taxinge församling erbjuder öppen förskola. Buss 782 trafikerar sträckan Turingeskolan - Finkarby med avgångar tisdag till fredag. Turtätheten för kollektivtrafiken, framför allt på morgon och eftermiddag, bör förbättras över lag i takt med ett ökat befolkningsunderlag i Taxinge. På sommaren går ångtågen på Svealandsbanan och ångbåten mellan Mariefred och Taxinge som en del av besöksmålet.

I Nykvarns gällande cykelplan finns ett nytt gång- och cykelstråk till Taxinge från tätorten utpekad längs den gamla banvallen som även kan fortsätta in i Strängnäs kommun. Närmaste trafikplats på E20 finns i Strängnäs kommun i höjd med Läggesta. Vid en utveckling av Marsta finns förutsättningarna för en ny trafikplats längs E20 väster om tätorten som kan avlasta trafiken på väg 576 mot Södertälje. Det är viktigt att gång- och cykelvägen byggs ihop med tätorten för att skapa ett sammanhängande gång- och cykelnätverk som är trafiksäkert för oskyddade trafikanter.

Riksintresse för turism och friluftsliv samt kulturmiljövård tillsammans med områdets landskapliga förutsättningar och andra utpekade värden skapar tillsammans ett kombinerat landskaps-kulturmiljö-naturmiljövärde där stor hänsyn behöver tas vid exploatering. Mellan Taxinge-Näsby och Finkarby förekommer rikligt med fornlämningar längs åsen och i jordbrukslandskapet. Taxinge-Näsby utgörs av en påkostad herrgårdsanläggning och storgodsmiljö vars centrala del under 1800-talet utvecklades till ett mindre lokalsamhälle med kyrka, skola, affär och personalbostäder. Inom området finns ett byggnadsminne som utgörs av stationshuset. Taxinge kyrka är ett kyrkligt kulturminne. På grund av sitt läge vid Mälaren, Taxingeåns ravinsystem och sin gamla godshistoria är området omgivet av mycket höga naturvärden knutna till äldre ädla lövträd. I stort sett hela Taxingeån är klassad som nyckelbiotop. Både Taxingeån och Mälaren berörs av strandskydd. Även det godspräglade sammanhängande jordbrukslandskapet kännetecknar området. Landskapet består till stora delar av jordbruksmark på sand och lera samt moränhöjder med skog.

Kommunalt vatten och avlopp saknas. I Taxinge - Näsby finns cirka 150 bostäder med enskilda lösningar. I Finkarby finns ca 90 fritidsfastigheter varav över 75 % används hela året. Det finns också friliggande villor och små gårdar med viss verksamhet.

Riktlinjer

- *Riksintressen.* Området omfattas av och angränsar till Taxinge-Näsby, som utgör riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Ny bebyggelse bör lokaliseras utanför riksintresse för kulturmiljövård. Området ligger också i sin helhet inom riksintresse för



turism och friluftsliv. Enligt 4 kap. 1 § 2 stycket miljöbalken ska bestämmelserna i bland annat 2 § inte ses som hinder för utvecklingen av befintliga tätorter inom riksintresse för turism och friluftsliv. Riksintressena för turism och friluftsliv och kulturmiljövård får inte påtagligt skadas av en exploatering i området. För båda riksintressen gäller att en utbyggnad ändå riskerar att påverka riksintressenas värden. Mindre enskilda åtgärder för sig kan medföra liten negativ påverkan, men upprepade åtgärder över tid kan leda till att områdets samlade värden i ett större sammanhang till slut skadas påtagligt. Med ett långsiktigt, helhetsinriktat och kumulativt perspektiv kan riksintressenas värden skyddas och fragmentering av landskapet undviks. Påverkan och åtgärder som säkerställer riksintresseområdenas bevarade uttryck och värden över tid behöver utredas, exempelvis i en kultur- och landskapsanalys. Hänsyn ska tas till turismens och besöksnäringens behov.

- *Fornlämningar.* Inom Sundsviksstråket och inom utbyggnadsförslaget finns fornlämningar. Hänsyn ska tas och eventuella skyddsavstånd behöver utredas.
- *Yt- och grundvattenvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Mälaren-Gripsholmsviken och grundvattenförekomsten Taxingeåsen. Inom området finns lågpunkter med risk för översvämning från skyfall. Påverkan på recipienterna, åtgärder och översvämningrisker behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Naturvärden.* Längst med Mälarkusten och direkt öster om avgränsningen för kulturmiljövård finns större områden med nytta för ekosystemtjänster. Området berörs även av samband för barrskog, lövskog och våtmarker. Påverkan och åtgärder behöver utredas.
- *Samhällsservice, kollektivtrafik och cykelled.* En utbyggnad med 4 000 småhus skulle innebära att en ny huvudtätort i utvecklas i Taxinge, som i så fall även behöver utvecklas med ny samhällsservice i form av nya skolor, förskolor, vårdboenden, kollektivtrafik, cykelleder, bibliotek med mera. Detta behöver ingå och utredas i ett planprogram. Samhällsservicen beror på antalet och typ av bostäder som planeras i området.
- *Teknisk infrastruktur.* Vid ytterligare exploatering behöver utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till Taxinge och Finkarby som har tillräcklig kapacitet och uthållighet utredas. Det finns ingen möjlighet att på något enkelt sätt med befintliga VA-anläggningar upprätta en omfattande VA-försörjning för en stor utbyggnad till området. Stora investeringar i en ny VA-anläggning behövs för att kunna uppnå tillräcklig kapacitet för att ansluta bostäder i området. En utbyggnad av allmänna vattentjänster föregås av ett kommunalt beslut om verksamhetsområde om behov ur människors hälsa eller miljö föreligger i ett större sammanhang. Finansiering av VA-utbyggnad görs enligt beslutad VA-taxa där fastighetsägarna betalar anläggningsavgifter för nya VA-nät. Frågan om en ny trafikplats på E20 behöver utredas.
- *Buller och farligt gods.* Området är lokaliserat norr om E20 och Svelandsbanan, där buller och risk från transporter av farligt gods förekommer. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.



- *Förorenad mark.* Inom Taxinge och Finkarby finns sex potentiellt förorenade områden identifierade, bland annat småbåtshamnen, deponier och bilvårdsanläggning. En plantskola har statusen förstudie. Inga av områden är riskklassade. Hänsyn behöver tas till dessa markföroreningar vid en exploatering.
- *Ras, skred, erosion och geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera, postglacial grovlera, postglacial finsand, postglacial sand, svämsediment, ler-silt, svallsediment grus, svallsediment sand, sandig morän, kärrtorv, mossetorv, klapper, glacial lera, gyttjeler eller lergyttja, isälvssediment och urberg. En möjlig ravin, vattendrag i anslutning till en möjlig ravin i Finkarby, akksamhetsområden samt områden med instabila slänter med mycket kraftig och kraftig lutning finns i området. Bostäder ska uppföras säkert.



Utveckling på landsbygden och i strandnära lägen

En levande landsbygd och skärgård är en förutsättning för att Sverige och hela Stockholmsregionen ska utvecklas och för att regionen ska nå visionen i RUFSS 2050 – att vara Europas mest attraktiva storstadsregion. I Nykvarns finns ingen skärgård utan strandnära lägen vid sjöar, exempelvis Yngern och Mälaren. Landsbygden och strandnära lägen är en resurs för alla invånare i länet, för boende, företagare, besökare och för turister. Några förutsättningar för att kunna bo, verka och besöka landsbygd och strandnära lägen är att det finns bredband och kollektivtrafik. För att skapa de bästa förutsättningarna på landsbygden och i strandnära lägen bör byggandet av nya bostadsområden särskilt inriktas till utpekade utbyggnadsförslag. På så vis ökar underlaget för samhällsservice och kollektivtrafik. Målet i regionala landsbygds- och skärgårdsstrategin är stärkt möjlighet att bo och verka på landsbygden och i strandnära lägen. För att uppnå målet och för att främja en hållbar utveckling på landsbygden och i strandnära lägen samt för att stärka kopplingen mellan stad och land finns fyra insatsområden:

- Förbättra tillgängligheten
- Utveckla attraktiva och livskraftiga lokalsamhällen
- Stärka det lokala näringslivet
- Utveckla natur-, kultur- och rekreationsvärden.

Inom kommunen kan allt som inte är en tätort, utvecklingsområdet Marsta och verksamhetsområdet Mörby ses som landsbygd. Nykvarn har en vacker och attraktiv landsbygd där många väljer att bo. I översiktsplanen pekas Uddens gård ut som ett utbyggnadsförslag på landsbygden och Bommersviks trädgårdsstad ska utredas. I Taxingeområdet kan mindre kompletteringar utanför befintlig bebyggelse i tätorten Finkarby och som inte påverkar riksintressen för kulturmiljövård och turism och friluftsliv negativt utredas. Den nya bebyggelsen ska bidra till en bättre grund och underlag för service såsom exempelvis kollektivtrafik, förskola, gång- och cykelvägar, bredband samt kommunalt vatten och avlopp.

Bygga nytt på landsbygden

Nyttillskott av bostäder utanför detaljplanlagt område kan vara en förutsättning för en levande landsbygd i Nykvarn. Nya bebyggelsegrupper och spridd bebyggelse i omsorgsfullt valda lägen på landsbygden utgör positiva tillskott i kulturlandskapet och vår tid måste få bidra med sina strukturer. Samtidigt ska nybyggnation ske med respekt för spår efter äldre tider och för framtida generationers möjligheter att använda landskapet. Nybyggnation ska tillföra landsbygden värden utan att förbruka de existerande värdena.

Den grundläggande förutsättningen i plan- och bygglagen är att den mark som tas i anspråk för bebyggelse ska vara lämplig för ändamålet. Vid bebyggelse på landsbygd som inte planlagts i en



detaljplan kan lämpligheten ofta bedömas genom bygglov. Vid bedömning av bygglov för ny bebyggelse på landsbygden ska en lokaliseringsutredning ske enligt reglerna i 2–3 kap. plan- och bygglagen 3 kap. miljöbalken. Mer information om frågorna som behandlas finns i Bygga nytt på landet, Nykvarns gällande riktlinjer för bebyggelse på landsbygden utanför planlagt område.

Några exempel på frågor som vanligtvis behandlas vid byggande på landsbygden är valet av plats (lokalisering), anpassning till omgivningen (hänsyn till landskapsbild, naturvärde, kulturmiljövärden och andra allmänna intressen), hur tomten tas tillvara, utformning av huset, teknisk försörjning och strandskydd. När ny bebyggelse ska tillkomma ska det ske med hänsyn till befintlig bebyggelse och befintliga samfälligheter. Utvecklingen ska möjliggöra bevarande av natur- och kulturmiljöer och andra skyddsvärda miljöer. Det ska ställas höga krav på placering och utformning av ny bebyggelse.

Detaljplanekravet

I vissa fall kan bestämmelserna i 4 kap. 2 § plan- och bygglagen innebära att lämpligheten inte kan bedömas genom enbart bygglov. Då ställs det så kallade detaljplanekravet, som innebär att lämpligheten ska prövas i en detaljplaneprocess innan bygglov kan ges. Detaljplanekravet innebär inte att kommunen är skyldig att ta fram en detaljplan, utan att detaljplaneläggning är en förutsättning för att kunna bevilja ansökan om bygglov. Det finns fem skäl till detaljplanekravet, varav två är en sammanhållen bebyggelse samt bebyggelse som ska förändras eller bevaras:

- Detaljplan krävs för en ny sammanhållen bebyggelse med bygglovspliktiga byggnadsverk, om det behövs med hänsyn till bebyggelsens karaktär, omfattning eller inverkan på omgivningen, till behovet av samordning eller till förhållandena i övrigt.
- Detaljplan krävs när en befintlig bebyggelse ska förändras eller bevaras, om regleringen behöver ske i ett sammanhang med hänsyn till den fysiska miljö som åtgärden ska genomföras i, åtgärdens karaktär eller omfattning eller förhållandena i övrigt.

För dessa två skäl är det behovet av detaljplan som är avgörande för om detaljplan ska krävas.

Sammanhållen bebyggelse

Detaljplanekravet kan komma att tillämpas för att med bestämmelser styra mot en väl utformad sammanhållen bebyggelse. En bebyggelse är sammanhållen om den består av minst tre byggnader (alla typer av byggnader, inkl. komplementbyggnader) som är placerade på minst två tomter som gränsar till varandra eller skiljas åt endast av en väg, gata eller parkmark. Om en detaljplan krävs vid en sammanhållen bebyggelse avgörs av karaktären och omfattningen på åtgärden, vilken påverkan som åtgärden har på omgivningen samt behovet av att samordna fysiska förhållanden i området.

- Detaljplan bör krävas när planbestämmelser behövs för att styra mot en väl utformad sammanhållen bebyggelse.
- Detaljplan bör krävas vid utbyggnad i anslutning till tätorten och större detaljplanelagda områden. Bebyggelsestryck, motstridiga intressen och kravet på kommunala eller gemensamma insatser bör vägas in i bedömningen.



- Detaljplan bör krävas vid utbyggnad som kommer ske etappvis.
- Detaljplan bör krävas vid utbyggnad som kräver nya eller ändrade allmänna platser, om genomförandet av åtgärderna förutsätter kommunens medverkan eller om området berör statliga intressen eller riksintressen som Länsstyrelsen behöver bevaka i ett planärende.

Bebyggelse som ska förändras eller bevaras

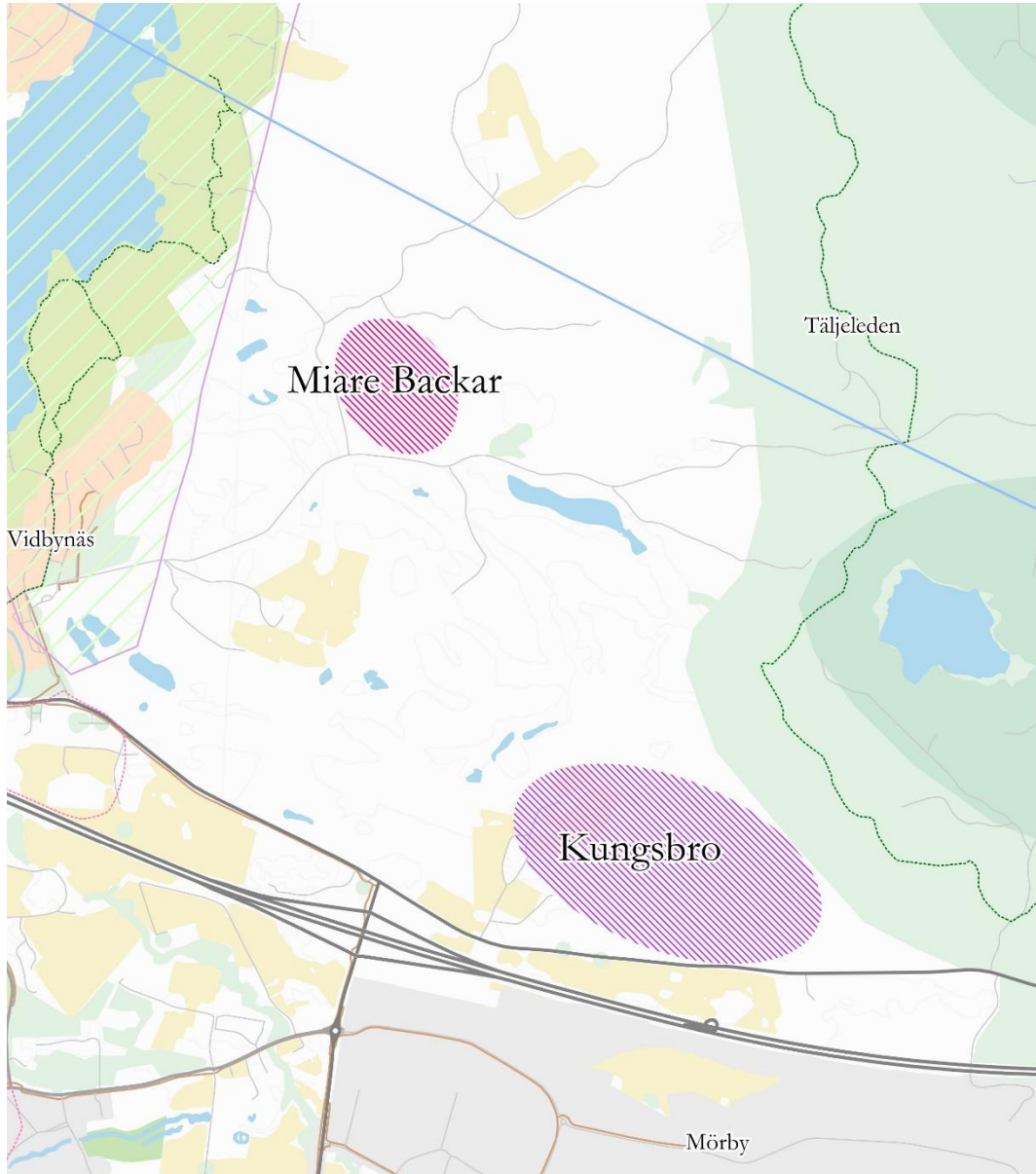
Om en detaljplan krävs vid förändring eller bevarande av befintlig bebyggelse styrs av vilket inflytande samhället behöver ha över bebyggelsen och dess förändringar samt karaktären och omfattningen på åtgärden. Då behöver allmänna och enskilda intressen vägas i en detaljplan.

- Detaljplan ska krävas vid förändring eller bevarande av befintlig bebyggelse som har kulturmiljövärden, är skyddsvärda, omfattas av förvanskingsförbud eller som har konstnärliga värden.
- Detaljplan bör krävas om bestämmelser för att bevara eller trygga väsentliga drag i miljön behövs.
- Detaljplan bör krävas vid stadsförnyelse, upprustning av bebyggelse, större tillbyggnader eller förtätning med nya byggnader samt utvidgning av befintliga bebyggelseområden till obebyggd mark kan detaljplan behövas.
- Detaljplan bör i vissa fall krävas om en befintlig bebyggelse behöver kompletteras med exempelvis skyddsanordningar, parkering eller en lämplig tillfart.



Utbyggnadsförslag på landsbygden

Utbyggnadsförslag på landsbygden norr om trafikplats Nykvarn



Teckenförklaring

E20	Pågående detalplaner och planprogram	Riksintresse påverkansområde väderradar
Landsväg	Nya utbyggnadsförslag funktionsblandad bebyggelse	Kulturmiljö
Huvudväg	Funktionsblandad bebyggelse	Jordbruksmark
Mindre vägar	Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan	Landsbygd
Befintlig cykelväg	Riksintresse turism och friluftsliv	Vatten
Vandringsleder	Riksintresse flygplats MSA	Regional grönstruktur RUFSS 2050
		Naturmiljö
		Friluftsliv

0 250 500 m

Hänsynskarta som visar utbyggnadsförslag i norra delen av kommunen.



Miare backar – pågående detaljplan

Den pågående detaljplanen Miare backar är lokaliserad norr om E20 på landsbygden mellan Turinge och Kämsta/Stångarö cirka 3,5 kilometer (fågelväg) norr om Nykvarns Centrum. Området ligger i sin helhet utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Här planeras ett nytt bostadsområde med närhet till naturen samt sjön Miaren. Det är längre än 1,5 km fågelvägen till närmaste busshållplats på Gamla Strängnäs vägen, där linje 778 och 782 passerar, enligt Region Stockholms riktlinjer för kollektivtrafik på landsbygden.

Riktlinjer

- *Ytvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingen. Inom området finns lågpunkter med risk för översvämning från skyfall. Påverkan och åtgärder på recipienten och översvämningens risker behöver utredas. Recipienten får inte påverkas negativt.
- *Naturvärden.* En naturvärdesinventering har gjorts som visar på höga naturvärden och nyttor för ekosystemtjänster i området. Påverkan och åtgärder behöver utredas vidare.
- *Fornlämningar.* Inom området finns flera fornlämningar. Hänsyn ska tas och eventuella skyddsavstånd behöver utredas vidare.
- *Buller.* I området finns bland annat buller från de statliga vägarna E20 och Gamla Strängnäs vägen samt från en jakttskyttebana och en modellflygklubb. Miljökvalitetsnormer för buller i planområdet får inte överskridas till följd av detaljplanens genomförande.
- *Teknisk försörjning.* Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anlutningar och trafiklösning behöver utredas vidare.
- *Kollektivtrafik och cykelled.* Buss 780/780x trafikerar idag Gamla Strängnäs vägen men turtätheten för kollektivtrafiken, framför allt på morgon och eftermiddag, bör förbättras över lag och framför allt i takt med ett ökat befolkningsunderlag längs vägen. En gång- och cykelvägen till tätorten behöver byggas ihop med stråket från Turinge för att skapa ett sammanhängande gång- och cykelnätverk som är trafiksäkert för oskyddade trafikanter.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar urberg, sandig morän, postglacial finlera och glacial lera. Säker mark behöver utredas.

Kungsbro - möjligheter

Det nya utbyggnadsförslaget Kungsbro är lokaliserat norr om E20 på landsbygden öster om trafikplats Nykvarn. Området ligger i sin helhet utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUF 2050. Här finns möjlighet till ett nytt bostadsområde med närhet till naturen, Täljeleden och de kommande arbetstillfällena i Mörby. Längs med Gamla Strängnäs vägen passerar busslinje 780. Marken är privatägd.

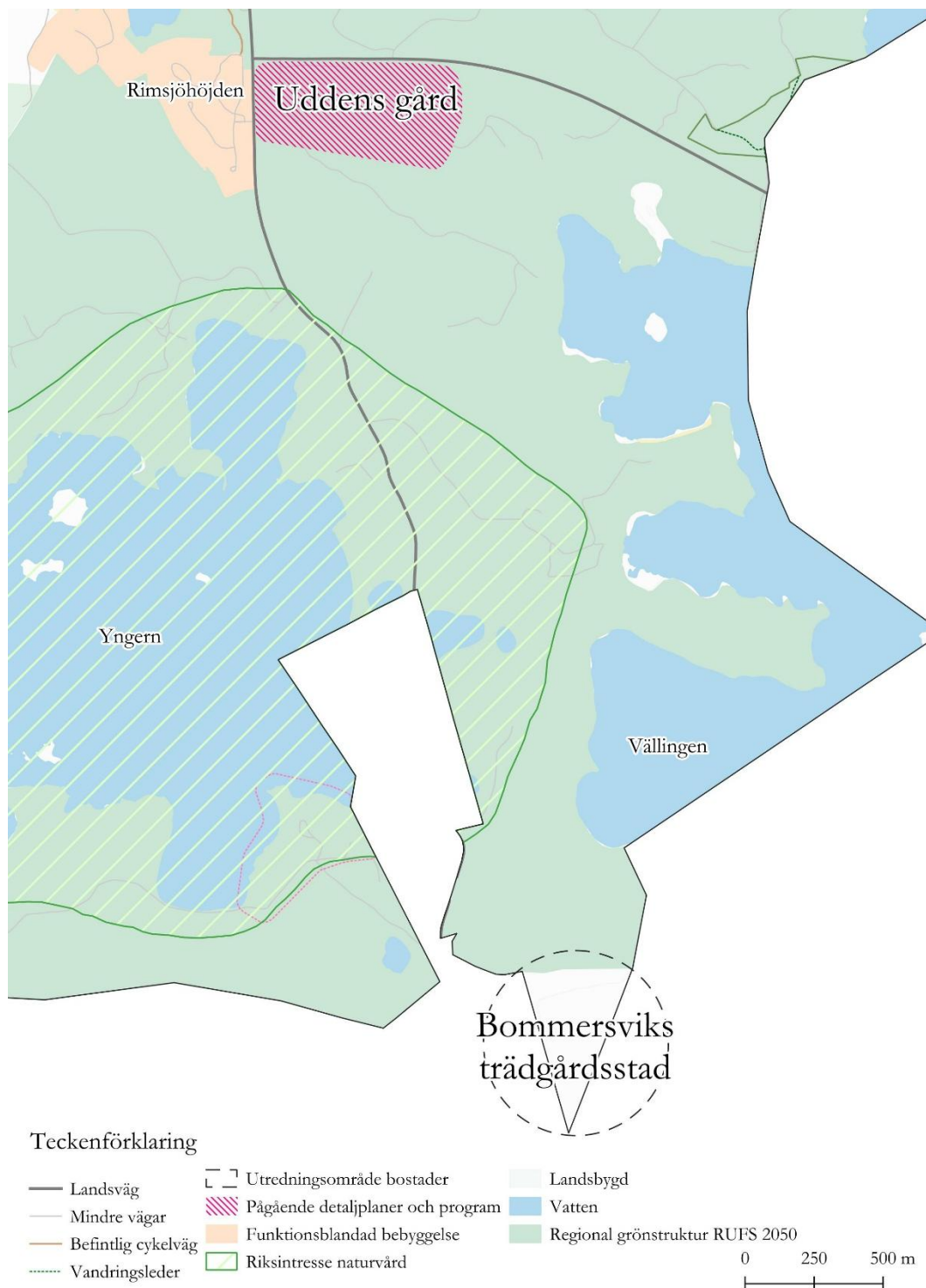


Riktlinjer

- *Ytvatten.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingen, och eventuellt även Måsnaren beroende på planområdets framtida avgränsning. Påverkan och åtgärder på recipienten behöver utredas. Recipienten får inte påverkas negativt.
 - *Natur- och rekreationsvärden.* I området finns nyttor för ekosystemtjänster och samband för lövskog och barrskog. Området avgränsas i öster av Täljeleden som ska bevaras och värnas. Bortom Täljeleden ligger sjöarna Miaren, Mindalsjön, Lundesjön, Ånstasjön och Norra Måsnaren som tillsammans med den numera helt igenväxta Kämstasjön utgör ett mycket naturvärdefullt sammanhängande våtmarksområde. Påverkan och åtgärder behöver utredas.
 - *Fornlämningar.* Inom området finns flera fornlämningar. Hänsyn ska tas och eventuella skyddsavstånd behöver utredas.
 - *Buller.* Området är lokaliserat norr om Gamla Strängnäsvägen och E20, där buller transporter av farligt gods förekommer. Bullernivåer och skyddsavstånd behöver utredas.
 - *Teknisk försörjning.* Området ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anslutningar och trafiklösning kan behöva utredas.
 - *Sambällservice, kollektivtrafik och cykelled.* Vid en framtida planläggning kan behovet av en förskola behöva utredas. Buss 780 trafikerar idag Gamla Strängnäsvägen men turtätheten för kollektivtrafiken, framför allt på morgon och eftermiddag, bör förbättras över lag och framför allt i takt med ett ökat befolkningsunderlag längs vägen. En ny gång- och cykelväg till tätorten behöver utredas. Det är viktigt att gång- och cykelvägen byggs ihop med stråket från Turinge till tätorten för att skapa ett sammanhängande gång- och cykelnätverk som är trafiksäkert för oskyddade trafikanter.
- Jordbruksmark.* I planområdets västra del finns jordbruksmark. Hänsyn ska tas till jordbruksmarken och en lokaliseringsprövning behövs.
- *Geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar urberg, sandig morän, postglacial finlera, glacial lera och kärrtorv. Säker mark behöver utredas.



Utbyggnadsförslag på landsbygd i södra delen av kommunen



Hänsynskarta som visar utbyggnadsförslag och utredningsområde i södra delen av kommunen.



Uddens gård – Pågående detaljplan

Den pågående detaljplanen Uddens gård är lokaliserad sydöst om Nykvarns tätort, direkt öster om statlig landsväg 509 och direkt söder om statlig landsväg 516. Området ligger i sin helhet utanför bebyggelsestrukturen i gällande RUFS 2050. Här planeras ett nytt bostadsområde med närhet till naturen samt sjöarna Yngern och Vällingen. Det är närmare än 1,5 km fågelvägen till närmaste busshållplats Rimsjöhöjden, i linje med Region Stockholms riktlinjer för kollektivtrafik på landsbygden, där linje 778 och 782 passerar.

Riktlinjer

- *Yt- och grundvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Vällingen och grundvattenförekomsten Turingeåsen. I östra delen av området finns en lågpunkt i form av en våtmark med risk för översvämning från skyfall. Påverkan, åtgärder och översvämningrisker behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Natur- och rekreationsvärden.* Området omfattas i sin helhet av en grön värdekärna enligt gällande RUFS 2050. Inom området finns stora nyttor för ekosystemtjänster och området berörs av samband för barrskog, lövskog och våtmarker. Påverkan och åtgärder ska utredas.
- *Fornlämningar.* Inom området finns en fornlämning. Hänsyn ska tas och eventuella skyddsavstånd behöver utredas.
- *Ras, skred, erosion och geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera, postglacial grovlera, glacial lera, kärrtorv, sandig morän och urberg. Instabila slänter med mycket kraftig och kraftig lutning finns i området. Bostäder ska uppföras säkert.
- *Teknisk försörjning.* Detaljplanen utreder frågan om en ny gång- och cykelväg in till området, vilket är en förutsättning för att boende ska kunna gå och cykla till tätorten där centrum, skolor, förskolor och lekplatser finns. Dialog förs med Trafikverket för att lösa en trafiksäker gång- och cykelpassage till området. Området ligger i sin helhet utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. VA-anslutningar och trafiklösning kan behöva utredas. Dialog med Vattenfall behövs angående eventuellt skyddsavstånd till luftledningar.

Utredningsområde Bommersviks trädgårdsstad - utredningsområde bortom år 2035

Utredningsområdet Bommersviks trädgårdsstad är lokaliserat vid kommungränsen i Nykvarns kommuns sydligaste del längs med väg 509 och angränsar till Södertälje kommun i väst, öst och syd. området ligger utanför utpekade bebyggelsestråk i RUFS 2050. Den största delen av områdets geografiska omfattning berör mark i Södertälje kommun. En utveckling är i hög grad beroende av Södertälje kommun, eftersom marken till största del ligger i Södertälje. Marken är privatägd.

Riktlinjer

- *Föroreningar.* Det finns misstanke om markföroreningar inom området, och ett pågående miljöärende rör villkorsändring för befintlig sand- och bergtäkt. Kommunen har i dagsläget ingen information om eventuella föroreningar på grannfastigheten som ligger inom Södertälje kommun, men det kan inte uteslutas att föroreningar förekommer där – till



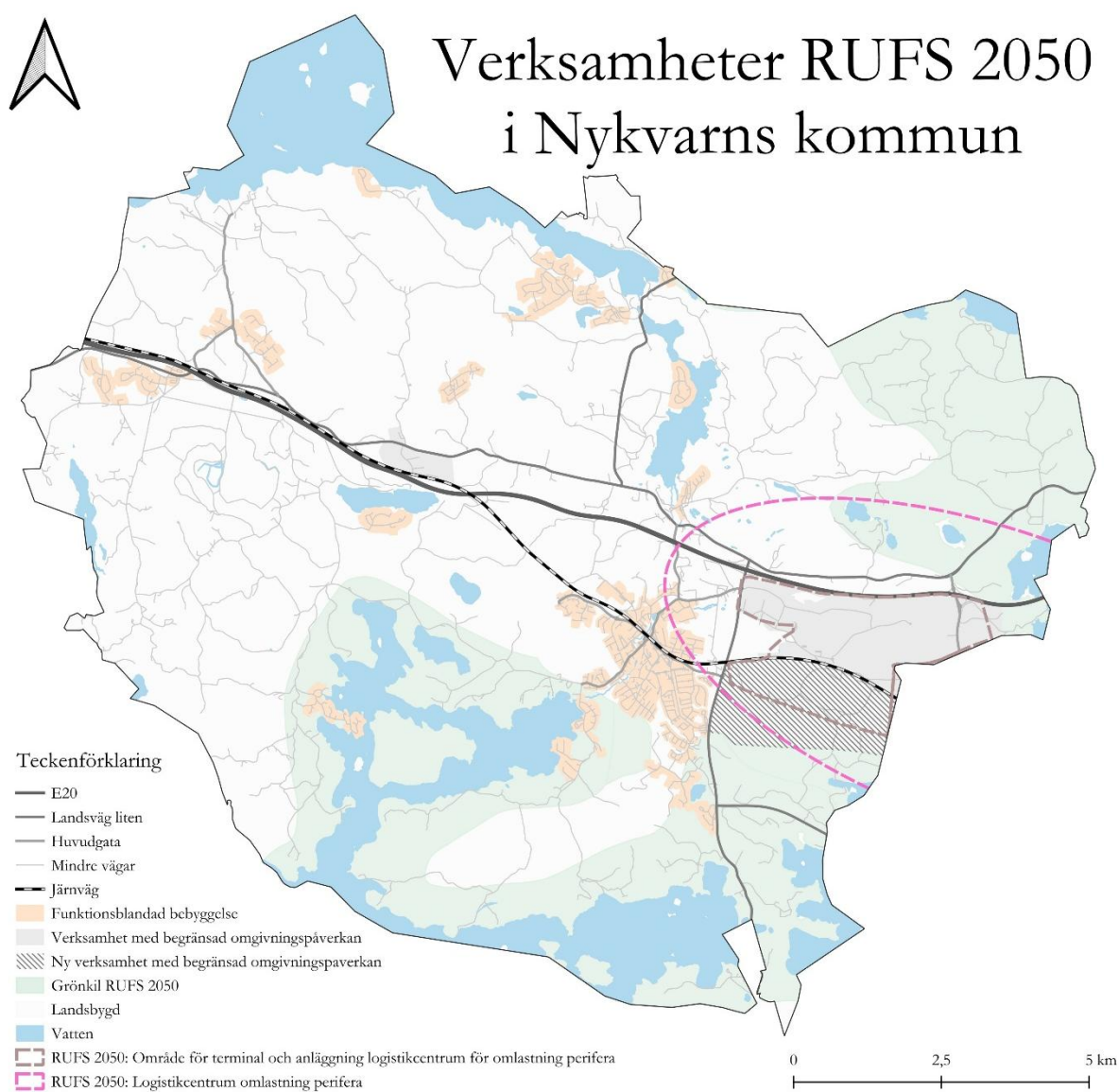
exempel om det tidigare bedrivits verksamhet, skett spill eller förekommit dumpning på platsen. Det kan även finnas fyllnadsmassor inom området med varierande sammansättning och ursprung. För att säkerställa en trygg framtida markanvändning behöver eventuella föroreningsrisker utredas vidare.

- *Yt- och grundvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Vällingen och grundvattentäkten Turingeåsen. Området omfattas i sin helhet av ett vattenskyddsområde. Vattenskyddsområde tillämpas för att skydda grundvatten, sjöar och vattendrag som används för att producera dricksvatten. Vattenresurserna ska utredas noggrant innan annan typ av utveckling än vattenförsörjning planeras. Vid en utbyggnad behöver planen säkerställa att genomförandet inte medför negativa konsekvenser på grundvattnet, exempelvis att föroreningar inte tränger in i grundvattnet. I västra delen av området finns risk för översvämning. År 2024 upphörde täktillståndet av en berg- och grustäkt och täktverksamheten har bedrivits sedan 1960-talet. Marken i området är kraftigt kuperad på grund av markens tidigare användning. Den nordvästra delen av området, som inte är urgrävd, består av barr- och blandskog. Områdets kuperade markförhållanden påverkar risken för översvämning och skyfall. Påverkan på åtgärder för recipienten och översvämningensrisker behöver utredas. Recipienterna får inte påverkas negativt.
- *Ras, skred, erosion och geoteknik.* Områdets markförhållanden omfattar isälvsediment, glacial lera och urberg. Ett stort område med instabila slänter med mycket kraftig och kraftig lutning finns i området. Bostäder ska uppföras säkert.
- *Teknisk infrastruktur.* Kommunalt vatten och avlopp till området saknas. Det finns ingen möjlighet att på något enkelt sätt med befintliga VA-anläggningar upprätta en omfattande VA-försörjning för en stor utbyggnad till området. Stora investeringar i en ny VA-anläggning behövs för att kunna uppnå tillräcklig kapacitet för att ansluta bostäder i området. En utbyggnad av allmänna vattentjänster föregås av ett kommunalt beslut om verksamhetsområde om behov ur människors hälsa eller miljö föreligger i ett större sammanhang. Finansiering av VA-utbyggnad görs enligt beslutad VA-taxa där fastighetsägarna betalar anläggningsavgifter för nya VA-nät. Att området ligger på gränsen mellan Nykvarns och Södertäljes kommuner utgör innebär att frågan om bland annat teknisk lösning och huvudmannaskap behöver diskuteras och beslutas. Väg 509 håller generellt en låg trafiksäkerhetsstandard. Området skulle behöva anslutas via väg 509 som har en hastighetsbegränsning på 70 km/h. En utbyggnad skulle medföra en ökad trafikmängd på väg 509 som är förhållandevis smal med mycket kurvor och som saknar gång- och cykelväg.
- *Kollektivtrafik.* Ingen kollektivtrafik når området och den närmaste busshållplatsen i Rimsjöhöjden ligger cirka 4 kilometer från området. Vid uppförandet av ett nytt bostadsområde behöver goda kommunikationer tillgodoseas för att skapa förutsättningar för hållbar mobilitet, exempelvis en busslinje mellan Järna och Nykvarn.



Utveckling av verksamhetsområden och arbetsplatser

I Nykvarns kommun finns två verksamhetsområden: Mörby och Snebro. Mörby är det största verksamhetsområdet och utgör en del av det större verksamhetsområdet Stockholm Syd som Nykvarn utvecklar i nära samarbete med Södertälje kommun. Hela Mörbyområdet norr om Svelandsbanan och ett område direkt söder om Svelandsbanan omfattas av område för terminal och anläggning samt logistikcentrum för omlastning enligt RUFSS 2050 (se figur nedan). Det innebär att befintliga verksamheter har en viktig regional funktion även på längre sikt.



Hänsynskarta som visar förhållandet mellan utvecklingsområden för verksamheter i Nykvarn och RUFSS 2050.



Stockholm Syd är Stockholm läns största verksamhetsområde med cirka 1 000 hektar mark. Hittills har 450 hektar detaljplanelagts i Nykvarn kommun norr om Svealandsbanan och söder om E20, som båda utgör riksintressen för kommunikationer. Just nu pågår en utbyggnad av verksamhetsområdet i form av icke-störande industri som kommer generera uppemot 10 000 jobb när området är fullt utbyggt (ca 10 000 jobb i Nykvarn, ca 7 500 jobb i Södertälje). I området kommer en diversifierad industriell utveckling att ske.

Stockholm Syd med Mörby i Nykvarn och Almnäs i Södertälje har ett strategiskt läge i ett större regionalt sammanhang. Här finns även mycket stora markområden kvar för en vidare verksamhetsutveckling, exempelvis i Mörby 7. Enligt gällande RUF 2050 råder det redan idag inom Stockholmsregionen brist på mark i flertalet kommuner. Det är vidare rimligt att Nykvarns stora verksamhetsområde koncentreras till ett större område som avgränsas av statlig väg 509.

Det är ur ett kommunalt perspektiv värdefullt att kunna ta vara på och nyttja det befintliga värdet i området genom att även utöka verksamhetsområdet söder om Svealandsbanan. Just nu pågår arbetet med ett planprogram för Mörby 7 som utreder förutsättningarna för en förlängning av Mörby söder om järnvägen. Mörby 7 är utpekad som ett utvecklingsområde för verksamheter i översiktsplanen. I planprogrammet kommer förutsättningarna i området samt framtida användning av marken att utredas. Beroende på vilken typ av verksamheter som etableras i Mörby 7 kan flera nya jobbtillfällen förväntas. Det är rimligt att de som kommer arbeta i Mörby, både i det som byggs ut nu och det som kan tänkas byggas ut i Mörby 7, kommer behöva bostäder i Nykvarn. Ett ökat behov av nya bostäder från tillkommande arbetsplatser är ett behov som exempelvis kan tillmötesgåas genom översiktsplanens utbyggnadsförslag för bostäder.

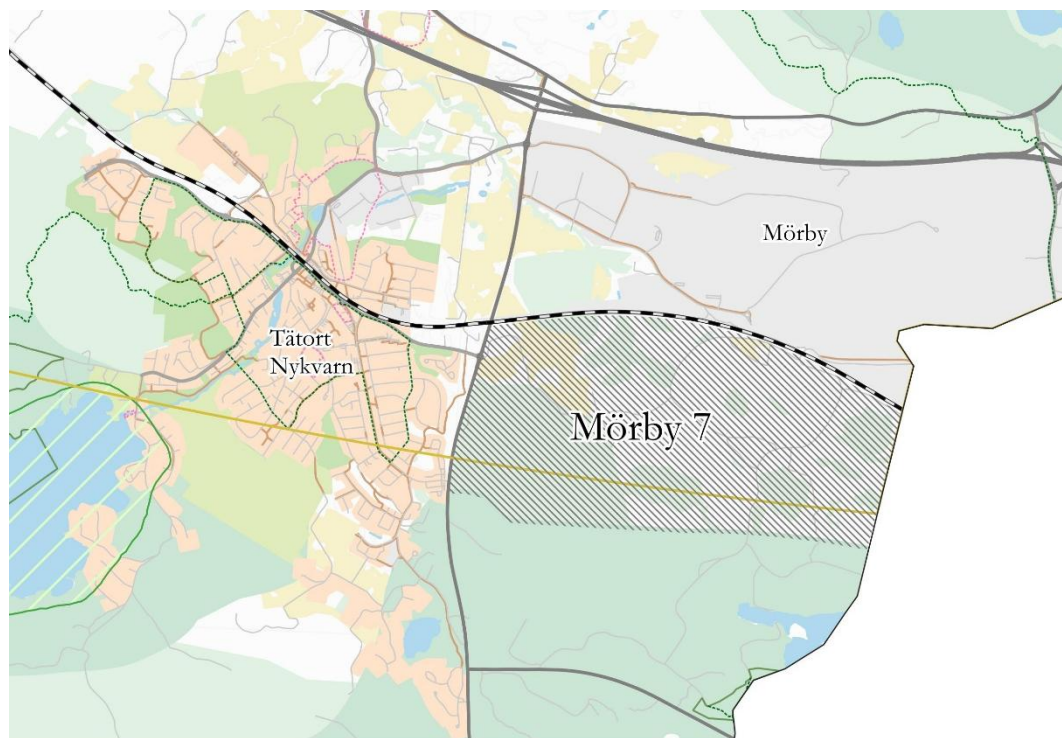
Enligt en regional konsekvensanalys av gods och logistik för år 2050 framgår att utökade verksamheter enligt RUF 2050 kommer öka belastningen på E20. En utökning av Mörby utöver det som anges i RUF 2050 samt en vidare utveckling av tätorten i Nykvarn skulle bidra till en desto högre belastning på E20 och trafikplats Nykvarn. Även en eventuell framtida utveckling av det befintliga verksamhetsområdet i Snebro skulle bidra till belastningen på trafikplats Nykvarn. En ny trafikplats på E20 skulle kunna avhjälpa denna framtida utmaning.

Vid planering av nya verksamhetsområden ska särskild hänsyn tas till lokaliseringsprincipen samt behovet av skyddsavstånd till känsliga markanvändningar såsom bostäder, skolor och vårdinrättningar.



Utbyggnadsförslag i Mörby

Mörby 7 – pågående planprogram



Teckenförklaring

Järnväg	Nytt verksamhetsområde med begränsad omgivningspåverkan	Kulturmiljö
E20	Verksamhet med begränsad omgivningspåverkan	Jordbruksmark
Landsväg	Funktionsblandad bebyggelse	Landsbygd
Huvudväg	Riksintresse turism och friluftsliv	Vatten
Mindre vägar	Riksintresse påverkansområde väderradar	Regional grönstruktur RUFS 2050
Befintlig cykelväg	Riksintresse naturvård	Naturmiljö
Vandringsleder	Naturreservat	Friluftsliv
Utredningsområde ny avfart E20	Natura2000	Grönområde

0 500 1 000 m

Hänsynskarta som visar utvecklingsområden för verksamheter i Mörby.

Mörby 7 är ett verksamhetsområde lokaliserat söder om Svealandsbanan, norr om grönkilen i RUFS 2050, öster om statlig landsväg 509 och väster om kommungränsen mot Södertälje kommun. Genom denna avgränsning tydliggörs att tätorten hålls väster om väg 509 och att verksamhetsområdet hålls öster om väg 509. Utbyggnaden av Mörby 7 har en längre tidshorisont än 2035, vilket är tidsperspektivet för denna översiktsplan. Det är mest troligt att Mörby 7 byggs ut i etapper, enligt planprogrammet som var ute på samråd under våren 2025, med en färdig utbyggnad efter 2035. Hela Mörby 7 är däremot utpekad som utvecklingsområde för verksamheter i översiktsplanen för att tydliggöra kommunens intentioner och vilja med området. I linje med den regionala godsstrategin översätts regionens strategiska behov av mark och anläggningar med koppling till godstrafik i översiktsplaneringen. På så vis kan Nykvarn bidra till



att det på regional nivå i framtiden finns kapacitet och framkomlighet för godstrafiken. Marken är dels privatägd, dels ägd av kommunen.

Riktlinjer

- *Ytvatten och översvämning.* Planområdet ingår i avrinningsområdet till Turingean vidare till Turingen, Vällingen och Måsnaren. Inom området finns lågpunkter med risk för översvämning från skyfall. Nykvarns kommun har inlett ett samarbete med Södertälje kommun kring miljö kvalitetsnormer för vatten. Bland annat har arbetet med en dagvattenutredning för Stockholm syd påbörjats. Mindre enskilda åtgärder för sig kan medföra liten negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna, men upprepade åtgärder över tid kan leda till att recipienternas samlade status till slut skadas påtagligt. Genom att se över dagvattenhantering i området som helhet så utreder kommunerna även de kumulativa effekterna av en vidare exploatering i Stockholm syd. Recipienterna får inte påverkas negativt från exploatering genom efterföljande planering.
- *Natur- och rekreationsvärden.* I området finns höga naturvärden, nyckelbiotoper våtmarker, nyttor för ekosystemtjänster och spridningssamband för lövträd, barrskog och våtmarker. Området är lokaliserat direkt norr om en grön värdekil i grönkil enligt RUF 2050. Att ta mark i anspråk för verksamhetsmark kommer att få en betydande miljöpåverkan på befintliga naturvärden i området. Även olika gröna samband kan komma att påverkas av förslaget. Påverkan och åtgärder behöver utredas.
- *Farlig verksamhet och farligt gods.* Området är lokaliserat söder om Svelandsbanan där farligt gods transporteras. Det är möjligt att farliga verksamheter etableras inom området framöver. Risker, olycksrisker och skyddsavstånd till farliga verksamheter/gods behöver utredas.
- *Jordbruksmark.* Inom området finns jordbruksmark. Hänsyn ska tas till jordbruksmarken och en lokaliseringssprövning behövs.
- *Buller och luftkvalitet.* Området är lokaliserat söder om Svelandsbanan, som utgör en bullerkälla. Utvecklingen i sig med fler tunga transporter kan också bidra till ökat buller och luftföroreningar. Påverkan på bullernivåer och luftkvalitet behöver utredas.
- *Strandskydd.* Inom området finns sjöar, exempelvis Långsjön, som omfattas av strandskydd. Frågan om strandskydd behöver prövas i samband med en detaljplan. Vid ett upphävande av strandskydd ska vissa krav enligt miljöbalken uppfyllas. Hänsyn ska tas till strandskyddet.
- *Fornlämningar.* Inom området finns fornlämningar som behöver utredas. Hänsyn behöver tas till fornlämningarna och fornlämningsområden. En arkeologisk utredning behövs tas fram för att utreda utbredningen av fornlämningarna samt eventuella skyddsavstånd.

Ras, skred, erosion och geoteknik. Inom Mörby industriområde har förekomst av sulfidberg konstaterats. Sulfidberg kan innebära en betydande miljörisk om det hanteras på ett olämpligt sätt – särskilt om det krossas till finfraktioner och placeras i känsliga miljöer. Vid kontakt med syre och vatten kan sulfidberg oxidera och bilda svavelsyra, vilket kan leda till försurning av mark och vatten. Detta kan i sin tur orsaka metallutlakning och påverka både



grundvatten och ytvatten negativt, särskilt i områden där markens buffertkapacitet är låg eller där närhet till recipient innebär ökad känslighet. För att minimera risken för miljöpåverkan bör hantering, deponering och eventuell återanvändning av sulfidförande material ske med stor försiktighet och i enlighet med gällande miljökrav och riktlinjer. Det är viktigt att geologiska och geokemiska förhållanden kartläggs noggrant inför framtida exploatering och att materialklassning genomförs i enlighet med Naturvårdsverkets vägledning om hantering av massor med förorenings- eller försurningsrisk.

Områdets markförhållanden omfattar postglacial finlera, postglacial finsand, glacial lera, glacialt stål, sandig morän, kärrtorv, mossetorv och urberg. En möjlig ravin samt vattendrag i anslutning till ravin finns i området. Bostäder ska uppföras säkert

- *Teknisk infrastruktur.* Väg 509 håller generellt en låg trafiksäkerhetsstandard. Planprogrammet presenterar en väganlutning västerifrån från 509 och en anslutning österifrån från Almnäs i Södertälje. Eftersom väganlutningar till Mörby 7 påverkar statlig infrastruktur behöver en nära dialog föras med Trafikverket. En anslutning norrifrån under Svelandsbanan föreslås för gång och cykel. Även utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp kommer utredas och behöver hanteras i efterföljande planering. I samband med etableringen av Stockholm Syd har kommunen ett intentionsavtal med Telge Nät AB så att alternativa försörjningsvägar av dricksvatten som gynnar både Södertälje och Nykvarn generellt, samt VA-försörjningen till detaljplanerna i Mörby och Ånsta, byggs ifrån Nykvarn- och Södertäljesidan. Dialog behöver föras med Vattenfall i tidigt skede angående eventuellt skyddsavstånd till luftledningar.
- *Kollektivtrafik.* För att säkerställa en hållbar utveckling behöver det föras en dialog med Region Stockholm angående möjligheterna att få en busslinje som går genom området och vidare mot Södertälje.



Genomförande av översiktsplanen

Översiktsplanens säkerställer en planberedskap och handlingsberedskap för 100-150 nya bostäder mellan åren 2028 och 2035 samt utöka verksamhetsområdet Mörby. Det är en hög markberedskap som tar stora markytor i anspråk. Det tillkommande behovet av 100-150 nya bostäder per år kan tillgodoses på olika sätt. Samtidigt som förslaget visar att en sådan utbyggnad är möjlig för att hantera en tillväxt är det inte alla utbyggnadsförslag som nödvändigtvis är önskvärda eller sannolika. När den nya översiktsplanen för Nykvarns kommun har antagits och vunnit laga kraft ska den enligt planprocessen för översiktsplanering genomföras och följas upp genom följande process: *välja åtgärder och budgetera, genomföra och använda, samt följa upp och utvärdera.*

Kommande planeringsstrategier som är kopplade till denna översiktsplan skulle kunna fungera som en handlingsplan för genomförandet. I planeringsstrategin skulle en prioritering mellan olika utbyggnadsförslag, tydliggörande av tidshorisonter, ansvarsfördelning och metoder för uppföljning kunna redovisas. Planeringsstrategin som en handlingsplan för översiktsplanens genomförande skulle med fördel kunna samordnas med kommunens framtida handlingsplan för bostadsförsörjning. Enligt en lagändring om kommunernas bostadsförsörjningsansvar som trädde i kraft 1 mars 2025 behöver kommunerna ta fram handlingsplaner som bland annat redovisar faktiska behov av tillskott av nya bostäder samt planerade åtgärder för att nå sina mål.

Välja åtgärder och budgetera

För att kunna utveckla Nykvarn med 100-150 nya bostäder per år mellan åren 2028-2035 krävs att utbyggnaden av fysisk infrastruktur och samhällsservice hinner med. Översiktsplanen redovisar på så vis ambitioner som kräver insatser, åtgärder och investeringar som ännu inte har fått någon finansiering. Kommunens hela verksamhet och alla investeringar utgår ifrån Nykvarns kommuns styrmodell. För att kommunen ska uppnå en god ekonomi i balans för långsiktig ekonomisk stabilitet samt ha en effektiv verksamhet, vilka är två strategiska mål enligt styrmodellen, är det viktigt att all planering och budgetering för genomförandet av översiktsplanen sker inom ramen för den årliga budgetprocessen. Att skapa ett långsiktigt socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart Nykvarn ställer därmed höga krav på den kommunala organisationen.

Kommunen behöver arbeta fram metoder för att systematiskt och långsiktigt genomföra översiktsplanen och aktivt budgetera för genomförandeåtgärder. Det behövs en kommun- och nämndövergripande samsyn så att rätt prioriteringar av åtgärder investeringar görs i rätt ordning. Det krävs därmed en gemensam förvaltningsövergripande samsyn samt ett nära samarbete och ett starkt engagemang och ansvar från hela kommunala organisationen och bolag för att kunna förverkliga översiktsplanen och därmed uppfylla Nykvarns vision 2035.

Långsiktigheten gör att delar av översiktsplanen kan realiseras långt in i framtiden och det är viktigt att utgångspunkten vid budgetering och prioriteringar är Nykvarns långsiktiga och hållbara utveckling till år 2035. Framtida investeringar för att realisera översiktsplanen behöver styras dit de gör mest nytta i ett långsiktigt helhetsperspektiv. Det är även viktigt att vid beslut om



investeringsmedel beakta framtida kostnader för drift, underhåll och drivandet av fysisk infrastruktur samt personal som kan driva eventuella nya verksamheter och samhällsservice.

Etapper

Uppskattningen är att pågående detaljplaner och planprogram samt laga kraft-vunna detaljplaner som inte är utbyggda än troligtvis kommer färdigställas först. I ett nästa skede förefaller det troligt att områden som har tydliga förutsättningar, intresse från markägare eller ligger på kommunal mark kommer att kunna utvecklas vidare. För områden där förutsättningarna är otydliga och där det är osäkert om det finns intresse från markägare ligger det nära till hands att tro att en utbyggnad kan dröja längre.

Konsekvenser för kommunal- och samhällsekonomi

I en kommunal verklighet spelar kommunens ekonomi och kostnader roll för vilka investeringar och åtgärder som genomförs i praktiken. Med enbart kommunala investeringar och finansieringar kan översiktsplanen bli svår att realisera. En stor del mark som föreslås för utbyggnadsförslag ägs av privatpersoner och en del åtgärder och investeringar som presenteras ägs av andra aktörer, exempelvis regionala eller nationella myndigheter. Exempelvis föreslås breddningsåtgärder på statlig väg 523 och en gång- och cykelväg för att kunna möjliggöra en trafiksäker utbyggnad i Sundsviksstråket. Ett annat exempel är åtgärder i form av en ny trafikplats på E20. Båda dessa ägs av Trafikverket och dialog behöver föras med Trafikverket.

Över lag kan förtätningar och utbyggnader i anslutning till tätorten medföra ett effektivt utnyttjande och utbyggnad av redan befintliga kommunala infrastrukturer såsom exempelvis bil-, gång- och cykelvägar samt vatten och avlopp. Om en existerande infrastruktur däremot uppnår eller riskerar att överskrida sin maxkapacitet kan tröskeeffekter uppstå som kan kräva större investeringar i uppgradering av tekniska system eller kommunal service. Tröskeeffekter kan även uppnås för infrastrukturer på landsbygden med samma uppgradering som följdåtgärd. Att bygga ut på landsbygden långt ifrån närmaste kommunal anslutning kan också innebära högre kostnader för utbyggnad av exempelvis kommunalt vatten och avlopp, bil-, gång- och cykelvägar. En utmaning är att marken på landsbygden är privatägd och att huvudvägar är statliga.

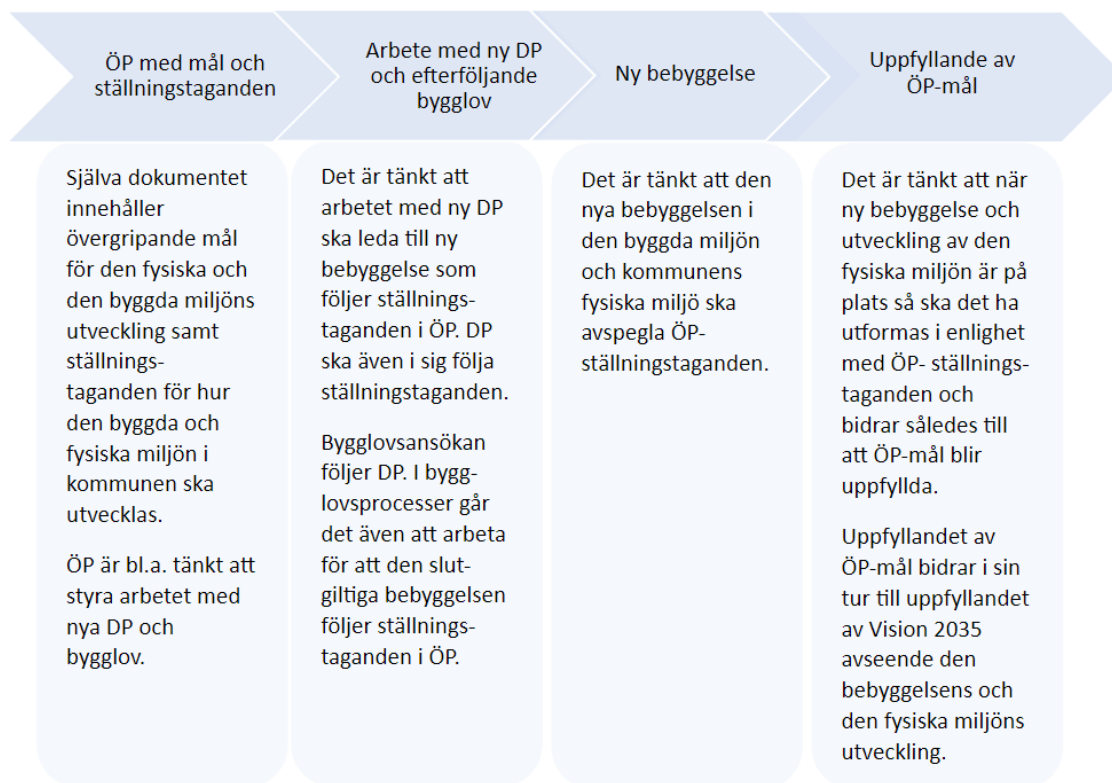
Genomföra och använda

Översiktsplanen måste förstås som en brygga mellan den mer abstrakta visionen 2035 och det vardagliga arbetet inom hela kommunens verksamhet, bland annat detaljplanering, bygglov, utvecklingsprojekt, markanvisningar, projektgenomförande och slutligen förvaltning av kommunal infrastruktur. Översiktsplanen med dess ställningstaganden ska vägleda kommunernas planer och vardagsbeslut kring markanvändning och genomförs i den efterföljande planeringen. I figuren nedan illustreras en grundmodell över hur översiktsplanen i olika effektsteg är tänkt att leda till uppfyllandet av visionen. Visionens målbilder utgör översiktsplanens mål.

Eftersom översiktsplanen anger en övergripande riktning för en kommuns långsiktiga utveckling av den fysiska miljön konkretiseras dess intentioner i flera led innan det syns i den byggda miljön. Detta sker likt ett flöde eller en ständigt pågående transformation. Detaljplaner, som är juridiskt bindande, ska hänvisa till översiktsplanen samt utformas i enighet med översiktsplanen.



Detaljplaner reglerar i sin tur bygglov, och resultatet av att staden utvecklas enligt detta flöde är en fysisk byggd miljö som avspeglar översiktsplanens intentioner. Tanken med denna effektkedja är att den nya färdigställda byggda miljön i Nykvarn ska leda till att översiktsplanens mål och därmed Vision 2035 uppfylls.



Figur som illustrerar hur det är tänkt att översiktsplanen genom en effektkedja ska användas.

En del av kommunens mark omfattas av utbyggnadsförslag i översiktsplanen. Nykvarn har en markanvisningspolicy som fastslår förutsättningarna för reservation av kommunens mark och i förlängningen försäljning av kommunens mark. Även delaktighet från berörda aktörer (ex. byggherrar, fastighetsägare, föreningar, civilsamhället, andra kommuner, regioner, myndigheter, invånare, näringsidkare, akademien med mera) behövs i tidiga planeringsskedet för att Nykvarn ska uppnå en framgångsrik samhällsutveckling och uppnå Vision 2035. Service med hög kvalitet, delaktighet och inflytande för kommuninvånare och andra intressenter är ett annat av de strategiska målen inom kommunens styrmodell som är viktig för översiktsplanens genomförande.

Följa upp och utvärdera

För att säkerställa att kommunens översiktsplan realiserar bör en årlig uppföljning ske. En årlig uppföljning kan ligga till grund för prioriteringen av åtgärder och investeringar i kommande årlig budgetprocess. En årlig uppföljning kan även bidra till uppföljningen av riktlinjer och kommunens arbete med de globala miljömålen i Agenda 2030.

Även om det inte är så ofta en ny översiktsplan tas fram ska en kommuns gällande översiktsplan vara aktuell. Enligt en lagändring av plan- och bygglagen som trädde i kraft 1 april 2020 ska alla



kommuner varje mandatperiod, senast 24 månader efter ordinarie riksdagsval, i en så kallad planeringsstrategi ta ställning till hur aktuell den gällande översiktsplanen är. I planeringsstrategin har kommunen möjlighet att följa upp genomförandet av åtgärder, insatser och investeringar som presenteras i översiktsplanen samt åtgärderna som presenteras i miljökonsekvensbeskrivningen.

Effekten av denna översiktsplan i den byggda miljön bör utvärderas när ny bebyggelse enligt planen har börjat färdigställas. Genom en sådan utvärdering kan kommunen få bättre kunskap och överblick om i vilken grad och på vilket sätt som intentionerna i denna översiktsplan återspeglas i den byggda miljön. Att utvärdera effekten är väsentlig och värdefull att kunna lära och för att kunna ta fram bättre översiktsplaner i framtiden.

Utredningar

Efterföljande planering kan kräva olika utredningar för att säkerställa markens lämplighet, att planens konsekvenser är utredda och att risker hanteras. Med stöd av utredningar kan planer införa eventuella skyddsåtgärder eller planbestämmelser som säkerställer planens lämplighet och säkerhet. Nedan beskrivs utredningar som kan behöva tas fram inom ramen för efterföljande planering vid genomförandet av översiktsplanen. Därutöver kan även andra utredningar bli aktuella vid behov, till exempel: social konsekvensanalys, barnkonsekvensanalys, sol- och skuggstudie, landskapsanalys, handelsutredning, vibrationsutredning med mera

Undersökning om betydande miljöpåverkan, strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Vid upprättande eller ändring av planer och program ska en undersökning om betydande miljöpåverkan göras i samrådsskedet för att bedöma om en strategisk miljöbedömning behövs. Om undersökningen visar att genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. I dokumentet miljökonsekvensbeskrivning identifieras, beskrivs och bedöms den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen kan medföra. Även miljöpåverkan från utbyggnaden av teknisk infrastruktur till planområdet bör inkluderas.

Naturvärdesinventering och artskyddsutredning

En naturvärdesinventering behövs när det finns höga naturvärden, nyttor för ekosystemtjänster eller blåa/gröna samband i området. En naturvärdesinventering ska kartlägga och värdera naturmiljöns innehåll av biotoper, arter och samband och ge förslag på åtgärder som säkerställer bevarandet av naturvärden. Om det finns skyddade arter enligt artskyddsförordningen kan en artskyddsutredning behövas för att utreda hur de påverkas, och så att eventuella dispensansökningar eller skyddsåtgärder kan hanteras. Ibland behövs vidare utredningar för specifika arter. En analys av ekosystemtjänster bör ingå i en naturvärdesinventering. Förslag på skydd eller buffertzoner för naturvärden och ekologiska samband bör förslås.

Naturvärdesinventeringen är en del av arbetet med skadelindringshierarkin (se del 2).

Dagvatten- och skyfallsutredning

En dagvatten- och skyfallsutredning behövs om planområdet avrinner mot recipienter med miljö kvalitetskrav (Yngern, Turingen, Turingån, Vällingen, Bårsjön, Malmsjön, Måsnaren,



Mälaren Taxingeån, Moraån-Långsjöbacken), om området omfattas av grundvattenförekomster (Turingeåsen, Taxingeåsen) och om det finns lågpunkter i området med risk för översvämning från skyfall. Utredningen ska visa hur dagvatten och skyfallsregn ska infiltreras och omhändertaras för att undvika negativ påverkan på vattenkvalitet och grundvattennivåer samt för att förhindra förorenings spridning i anslutning till planområdet och längs med berörda vattenmiljöer. Mindre enskilda åtgärder för sig kan medföra liten negativ påverkan på miljö kvalitetsnormerna, men upprepade åtgärder över tid kan leda till att recipienternas samlade status till slut skadas påtagligt. En utredning kan med fördel lägga grunden för en uppföljning efter exploatering med ett kontrollprogram. Kompletterande utredningar av påverkan på status kan behövas. Utredningen ska även visa hur översvämningsskador på befintlig och kommande byggnation ska förhindras, exempelvis höjdsättning och skyddsåtgärder.

Geoteknisk utredning (med radonriskbedömning)

En geoteknisk utredning behövs när det finns risk för ras, skred och erosion eller om det finns jordarter som gör marken instabil. Markens stabilitet och geotekniska förutsättningar kartläggs så att bebyggelse lokaliseras där marken är lämplig och säker. Utredningen bör kompletteras med en radonriskbedömning vid förekomster av radon i planområdet för att säkerställa att planerade bostäder och verksamheter kan byggas utan att riskera människors hälsa.

Miljöteknisk markundersökning

En miljöteknisk markundersökning enligt Naturvårdsverkets MIFO-metodik behövs när det finns konstaterade eller misstänkta markföroreningar i eller i angränsning till planområdet, särskilt kring Turingeån, Alcrofältet och den gamla benmjölsfabriken. Eventuell förorening i mark eller grundvatten från tidigare verksamheter kartläggs och riskerna för människors hälsa och miljön vid den nya markanvändningen bedöms. Utredningen klargör om saneringsåtgärder krävs och hur de kan genomföras, så att marken blir lämplig för ändamålet. Efterföljande planering behöver presentera en åtgärdsstrategi för när den förorenade marken ska planeras för exploatering. Utveckling i områden med kända eller misstänkta markföroreningar sker efter genomförd åtgärdsutredning och sanering vid behov.

Bullerutredning

En bullerutredning behövs för bebyggelse som planeras nära bullerkällor, exempelvis trafikbuller och verksamhetsbuller. En utredning ska kartlägga bullernivåerna inom planområdet och föreslå åtgärder som säkerställer att ekvivalenta och maximala ljudnivåer inomhus och utomhus uppfyller gällande riktvärden för buller.

Riskutredning

En riskutredning behövs när planområdet omfattas av eller ligger i närhet till transporter för farligt gods eller farliga verksamheter (ex. Seveso-verksamhet). Utredningen ska bedöma sannolikheter och konsekvenser av risker för allvarliga olyckor samt andra säkerhetsaspekter. Baserat på detta ska nödvändiga skyddsavstånd och/eller tekniska skyddsåtgärder föreslås.

***Kulturmiljöutredning***

En kulturmiljöutredning behövs när planområdet omfattar eller ligger i anslutning till kulturmiljöer eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Utredningen ska inventera, analysera och bedöma kulturmiljövärden samt ge förslag på åtgärder som säkerställer skydd av dessa värden. Den ska också visa hur framtida bebyggelse bör anpassas till den befintliga miljön för att undvika eller minimera negativ påverkan.

Arkeologisk utredning (fornlämningsutredning)

En arkeologisk utredning behövs när det finns konstaterade eller en indikation på fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet. Utredningen ska identifiera och kartlägga fornlämningar, fastställa utbredningen av fornlämningar samt föreslå eventuella skyddsavstånd och hänsyn.

VA-utredning

En VA-utredning (vatten- och avlopp) behövs när ett område planeras anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Utredningen ska visa om det finns kapacitet i befintliga ledningar och nät för att lösa dricksvattenförsörjningen och spillvattenhanteringen i området, alternativt hur det kan lösas. Kommunalt VA bör samförläggas med kommunala lokalgator.

Trafikutredning

En trafikutredning behövs när nya trafikanslutningar och trafiklösningar behövs. Utredningen ska analysera de konsekvenser som planen kan få på trafiksystemet samt ge förslag på lösningar som säkerställa god framkomlighet och trafiksäkerhet. Trafikverkets basårsprognos bör inkluderas.

Lokaliseringsutredning

Om jordbruksmark ska tas i anspråk behöver en lokaliseringsutredning göras för att utreda om marken är lämplig att ta i anspråk enligt bestämmelserna i 3 kap. 4 § miljöbalken. Se del 2.

Strandskyddsdispens

Frågan om strandskydd för ny bebyggelse behöver prövas i samband med en detaljplan. För att kommunen ska kunna upphäva strandskydd behöver särskilda krav enligt miljöbalken uppfyllas. Befintligt upphävt strandskydd för befintliga byggnader kan behöva omprövas i samband med planläggning.

Kontakta oss

Centrumvägen 24 A
155 80 Nykvarn
08-555 010 00
kommun@nykvarn.se

