



TJÄNSTESKRIVELSE
2024-01-22
Kommunstyrelsen
Nykvarns kommun

Martin Mansell
Planchef
Telefon 08 555 01099
Martin.Mansell@nykvarn.se

Tjänsteskrivelse - Beslut om planuppdrag och samråd för Stöpplaren 2 m.fl.

Diarienummer: KS/2024:42

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Ge förvaltningen i uppdrag att pröva en detaljplan för Stöpplaren 2 m.fl.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därmed krävs inte en strategisk miljöbedömning.
3. Godkänna samrådsförslaget och låta förvaltningen skicka ut förslaget på samråd.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för olika typer av markanvändning i form av antingen bostäder, skola eller vård på fastigheten Stöpplaren 2 m.fl.

Planförslaget möjliggör utveckling inom de centrala delarna av Nykvarn med närhet till kollektivtrafik och samhällsservice. Parkering och avfallshantering föreslås lösas inom kvartersmark. Ett exploateringsprojekt har startats upp och godkänts i KS, beslutsprotokoll 2023-09-26 § 139 (Dnr: KS/2023:86) som bland annat möjliggör uppförandet av småhus och äldreboende inom området.

Planförslaget bedöms ej medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendebeskrivning

Planområdet är beläget centralt i Nykvarns tätort, cirka 500 meter öst om Nykvarns centrum, söder om Norra Stationsvägen. Området avgränsas av ett



befintligt bostadsområde i norr, ett mindre industriområde i öst, parkmark i väst och en återvinningsstation i söder. Planområdet består i dagsläget av en verksamhetslokal i de norra delarna och ett mindre vegetationsområde i den södra och västra delen. Planområdet omfattar del av fastighet Stöpplaren 2, del av Stöpplaren 3, del av Nykvarn 11:1 och del av Nykvarn 10:34 som alla ägs av kommunen.

Området för det aktuella planförslaget ingick tidigare i ett större planområde för detaljplan Nykvarn 11:1, det förslaget var ute på samråd 2019, men avskrevs hösten 2023 då det ansågs inaktuellt. Ett nytt exploateringsprojekt har startats upp för området efter beslut i KS 2023-09-26 § 139 (Dnr: KS/2023:86), exploateringsprojektet möjliggör bland annat uppförande av småhus och äldreboende.

En undersökning om detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan har upprättats av planavdelningen. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan och därmed krävs inte en strategisk miljöbedömning. Detaljplanen bedöms också vara förenlig med gällande översiktsplan 2014.



Planområdets (rosa) lokalisering i tätorten.

Planförslaget till samråd för Stöpplaren 2 m.fl. är flexibelt och skapar möjlighet för olika typer av markanvändning i form av antingen bostäder, skola eller vård. Det innebär att det finns möjlighet att utveckla området utifrån framtida behov inom kommunen. Det planeras för ett nytt äldreboende direkt söder om det aktuella planområdet. Planen innebär möjlighet att i framtiden utöka äldreboendet om behov skulle uppstå.

Förslaget möjliggör en exploateringsgrad på 45% av fastighetsarean. Den minsta fastighetsstorleken som får upprättas inom området är 150 m². Planförslaget är flexibelt och möjliggör för olika typer av utformning utifrån det behov som finns. Parkering och avfallshantering föreslås lösas inom varje fastighet. Markreservat för gemensamhetsanläggning möjliggör anslutning till planområdet samt det område som ligger söder om det aktuella planområdet.



Den östra delen av planområdet omfattas av gällande detaljplan 01-TUR-925 med markanvändning industri, den västra delen omfattas av gällande detaljplan 01-TUR-935 med markanvändning park och plantering.

Planförslaget har utgått från dagvattenutredning, buller- och vibrationsutredning som togs fram för det större planområdet för Nykvarn 11:1. Samt en markteknisk miljöundersökning framtagen för planområdet Stöpplaren 3 m.fl. som ansluter till den södra delen av det aktuella planområdet. Då det aktuella förslaget skiljer sig från det tidigare planförslaget ska uppdatering av utredningar för dagvatten, buller- och vibration samt markteknisk miljöundersökning tas fram efter samråd, för att anpassas efter det nya planförslaget för Stöpplaren 2 m.fl.

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA och möjlighet finns att ansluta kommande bebyggelse till det kommunala VA nätet. Befintlig väginfrastruktur finns i nära anslutning till området. Planförslaget möjliggör för en anslutning till den befintliga lokalgatan direkt norr om området.

Bedömning

Planuppdrag för Stöpplaren 2 m.fl. begärs utifrån tidigare beslut i kommunstyrelsen om start av Exploateringsprojekt, KS beslutsprotokoll 2023-09-26 § 139 (KS/2023:86).

Bedömningen är att samrådsförslaget kan godkännas och skickas ut på samråd.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

Uppdatering av utredningar tas fram efter samråd för att säkerställa planens genomförande.

Ekonomiska konsekvenser

Framtida utbyggnad av skola eller äldreboende kan komma att påverka investeringsbudget.



Kostnader för framtagande av detaljplan täcks av befintligt Exploateringsprojekt (KS/2023:86).

Konsekvenser för barn och unga

Hänsyn har tagits till barn och unga under framtagande av planförslaget. En befintlig gång och cykelväg finns längs med Norra Stationsvägen och ansluter ner till planområdet. Det finns närhet till kommunal lekpark samt tätortsnära skog för möjlighet till lek och rekreation i närområdet.

Ärendets beredning

Samrådsförslaget till detaljplan för Stöpplaren 2 m.fl. har beretts av Planavdelningen på Samhällsbyggnadskontoret.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse – Beslut om samråd för Stöpplaren 2 m.fl. (2024-01-22).

Plankarta Stöpplaren 2 m.fl. (2024-01-19).

Planbeskrivning Stöpplaren 2 m.fl. (2024-01-22).

Undersökning om betydande miljöpåverkan (2024-01-11).

Protokollsutdrag – Start av exploateringsprojektet Stöpplaren 3, Nykvarn 11:1 m.fl. KS 2023-09-26 § 139.

Beslutet skickas till

Akten

Planchef

Mex chef

XX

Kommundirektör

XX

Samhällsbyggnadschef



NYKVARNS KOMMUN

Besöksadress: Centrumvägen 24 A

Postadress: 155 80 Nykvarn

Telefon: 08-555 010 00

Fax: 08-555 014 99

www.nykvarn.se



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- GATA, Lokalgata

Kvartersmark

- B, Bostäder
- D, Vård
- S, Skola

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

- Marken får inte förses med byggnad.

Fastighetsstorlek

- d₁, Minsta fastighetsstorlek är 150 m²

Höjd på byggnadsverk

- h₁, Högsta nockhöjd på huvudbyggnad för parhus och kedjehus är 9 meter.
- h₂, Högsta nockhöjd på huvudbyggnad för vård och skola är 12 meter.
- h₃, Högsta nockhöjd på komplementbyggnad för bostadshus är 4 meter.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar

- g₁, Markreservat för gemensamhetsanläggning.

Placering

- p₁, Huvudbyggnad för bostäder ska placeras minst 3 meter från fastighetsgräns, radhus och kedjehus får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Utformning

- f₁, Bostadsbyggnader får enbart uppföras som radhus eller kedjehus.
- f₂, Byggnader ska utformas med sadeltak.

Utnyttjandegrad

- e₁, Största byggnadsarea är 45 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Gränspunkt, inmätt eller beräknad
- Fastighetsgräns
- Annan gräns för område för servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, fornlämnning
- 1, Registernummer för fastighet med kvartersnamn
- 11, Registernummer för 3D fastighet med kvartersnamn
- 111, Registernummer för fastighet med traktnamn
- sanf, Sanfällighet
- s-1, Registernummer för sanfällighet
- ga-1, Registernummer för gemensamhetsanläggning
- serv. sv, Servitut
- lr, Ledningsrätt
- Byggnad i allmänhet
- Bostadshus med takkantur resp husliv
- Uthus med takkantur resp husliv
- Skärmtak
- Transformatorbyggnad
- Trappa
- Perrong, lastbrygga eller kaj
- Färskvattenbrunn
- Skynd byggnadslinje
- Staket
- Stödmur
- Häck
- Stenmur
- Dike
- Slänt
- Gata, väg
- GC-väg
- Stig

- Järnväg, skarniktig bredd
- Järnväg, mitlinje
- Lövträd
- Belysningsstolpe
- Stolpe
- + 0,0, Inmätt höjd
- Höjdkurvor (med 0,5 meters ekvidistans)

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00

Höjdsystem: RH 2000

Grundkarta med fastighetsredovisning

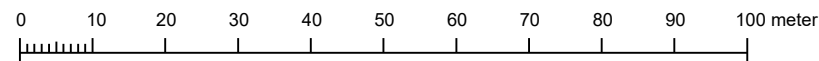
upprättad 2023-09-05

Kartan är framställd genom utdrag ur digital kartdatabas och kontrollerad inom planområdet

Mikael Lundgren
Kartingenjör
Peter Neidestam
Mätningssingenjör

Ej medtagna ledningar från följande leverantörer:
Skanova, Stadsnätbolaget, Telge nät
Ledningarnas läge är osäkra
För exakt information ska ledningarna kontaktas

Skala: 1:1000 på A3



Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

NYKVARNS KOMMUN

STANDARDFÖRFARANDE

PBL SFS 2010:900
BFS 2020:8

- Till planen hör:
- Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning
 - Fastighetsförteckning
 - Illustrationskarta
 - Samrådsredogörelse
 - Granskningsutlåtande
 - Planavtal
 - Planavgift vid bygglov

Detaljplan för
Stöpplaren 2 m.fl.

SAMRÅDSHANDLINGAR

Upprättad 2024-01-19
Reviderad 2024-XX-XX
Anna Prytz
Planarkitekt

Martin Mansell
Planchef

ANTAGANDE
2024-XX-XX

LAGA KRAFT
2024-XX-XX

DIARIENUMMER
KS/2024:42

ARKIVNR
0XX

Lantnäteriets aktnummer
0XXX-PXXXXX



Planbeskrivning

Diarienummer: KS/2024:42



Detaljplan för

Fastighet Stöpplaren 2 m.fl.

Nykvarns kommun, Stockholms län

Samrådshandling

Upprättad 2024-01-22

Standardförfarande

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

Detaljplanen upprättas enligt BFS 2020:8.

Antagen av kommunfullmäktige 20xx-xx-xx

Laga kraft 20xx-xx-xx



**NYKVARNS
KOMMUN**



Innehåll

Information om planprocessen	5
Samrådsskede – Vi är här!	5
Granskningskede	5
Antagandeskede	5
Handlingar	6
Planhandlingar	6
Underlag	6
Sammanfattning	7
Inledning	7
Detaljplanens syfte	7
Detaljplanens huvuddrag	7
Planeringsförutsättningar	7
Fysisk miljö	7
Kommunala	8
Gällande detaljplaner	8
Planbesked	10
Översiktsplan	11
Regionplan	11
Riksintresse	11
Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. miljöbalken	12
Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. miljöbalken	12
Miljökvalitetsnormer, 5 kap. miljöbalken	12
Miljö	12
Dagvatten	12
Strandskydd	12
Hälsa och säkerhet	13
Omgivningsbuller	13
Risk för olyckor	13
Risk för översvämning	14
Geotekniska förhållanden	14
Kulturmiljö	15
Fornlämningar	15
Service och mötesplatser	15
Sociala	15
Lek- och rekreationsområden	15
Barnperspektiv	15
Trafik	15
Gator	15
Gång- och cykelvägar	16



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



Planekonomisk bedömning	25
Planavgift.....	25
Organisatoriska frågor	26
Kommunalt huvudmannaskap	26
Tidsplan.....	26
Medverkande tjänstemän	26



Information om planprocessen

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

Samrådsskede – Vi är här!

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

Granskningskede

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

Antagandeskede

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



Handlingar

Planhandlingar

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

Underlag

Följande underlag ligger till grund för detaljplaneförslaget:

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



Sammanfattning

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

Inledning

Detaljplanens syfte

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

Detaljplanens huvuddrag

Beroende på vilka behov det finns i framtiden syftar detaljplanen till att möjliggöra uppförande av antingen bostäder, skola eller vård. Söder om det aktuella planområdet pågår ett arbete med en detaljplan för ett äldreboende. Då förslaget möjliggör markanvändning vård, finns det i framtiden möjlighet att utöka det planerade äldreboendet om behov skulle uppstå. Möjlighet för

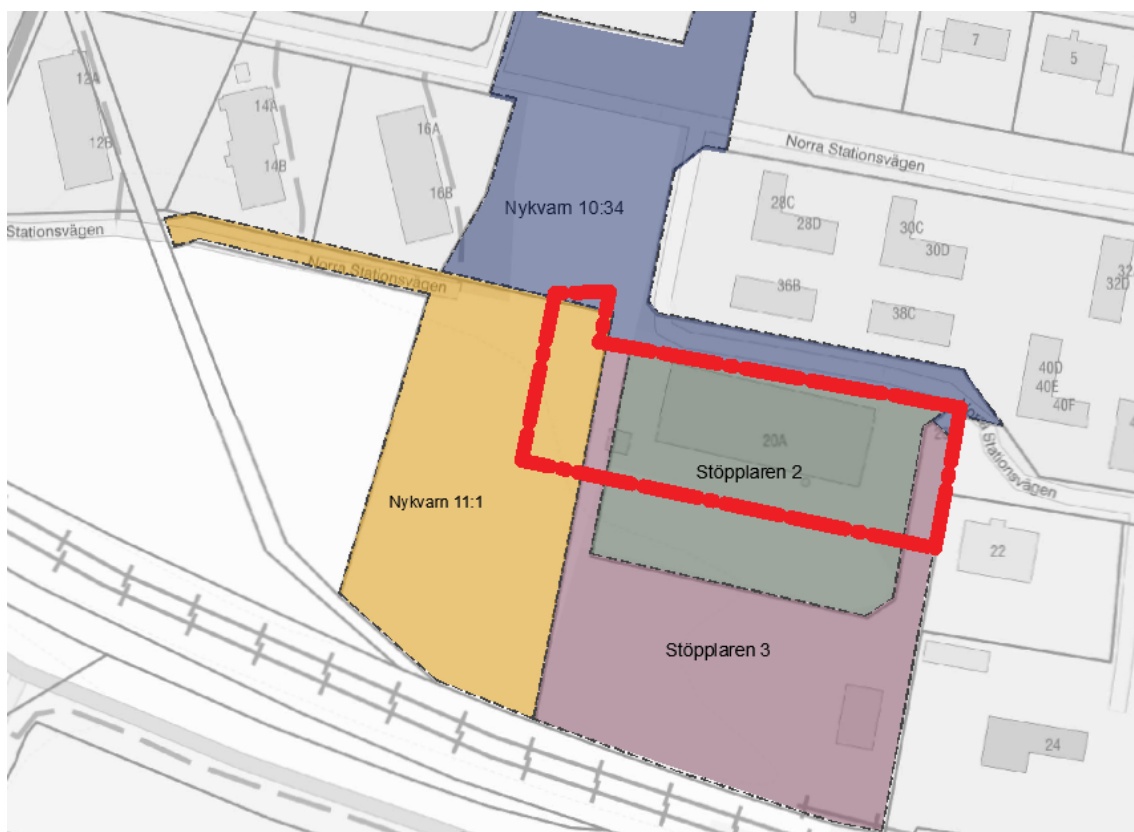


att upprätta skolverksamhet inom planområdet finns också om behov till detta skulle uppstå. Områdets närhet till samhällsservice och kollektivtrafik innebär också goda förutsättningar för att upprätta nya bostäder inom tätorten vid behov. För de områden som omfattas av allmän platsmark gäller kommunalt huvudmannaskap.

Planeringsförutsättningar

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i Nykvarns tätort, cirka 500 meter öster om Nykvarns centrum, och söder om Norra Stationsvägen. Området är ca 3800 m² stort och omfattar del av fastigheterna Stöpplaren 2, Stöpplaren 3, Nykvarn 10:34 samt Nykvarn 11:1. Planområdet avgränsas i söder av en återvinningsstation, ett grönområde i väst, ett befintligt bostadsområde i norr och ett mindre industriområde i öst.



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

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

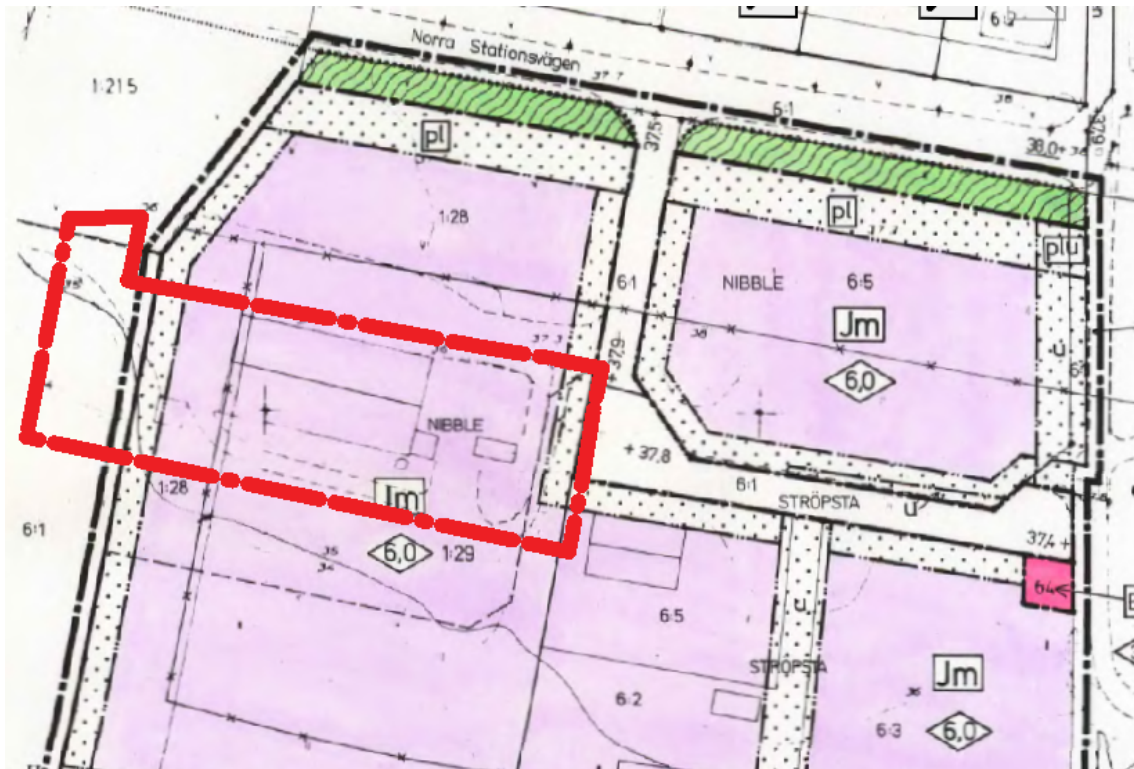
Kommunala

Gällande detaljplaner

Fastigheterna Stöpplaren 2 & 3 omfattas av stadsplan 01-TUR-925 "Förslag till stadsplan för industriområdet Nibble 6:5 mm" med markanvändning

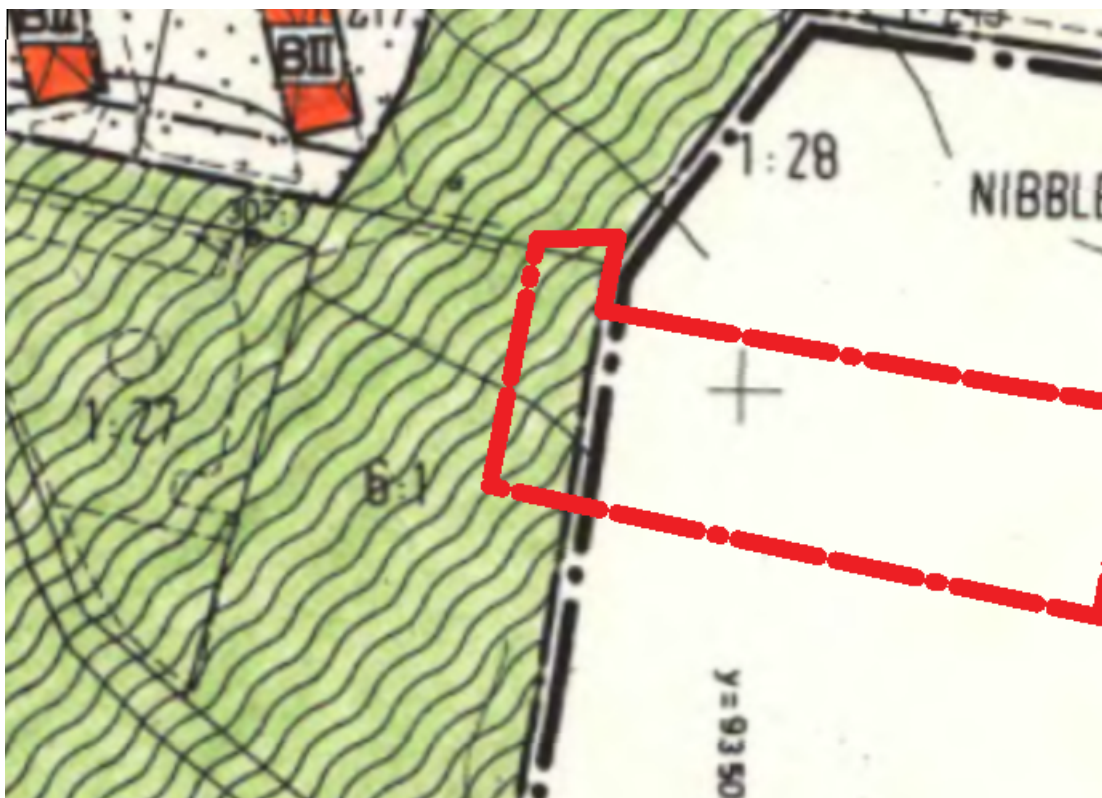


småindustri, planen vann laga kraft 1980-04-17. Den gällande planen har ingen aktiv genomförandetid.



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

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

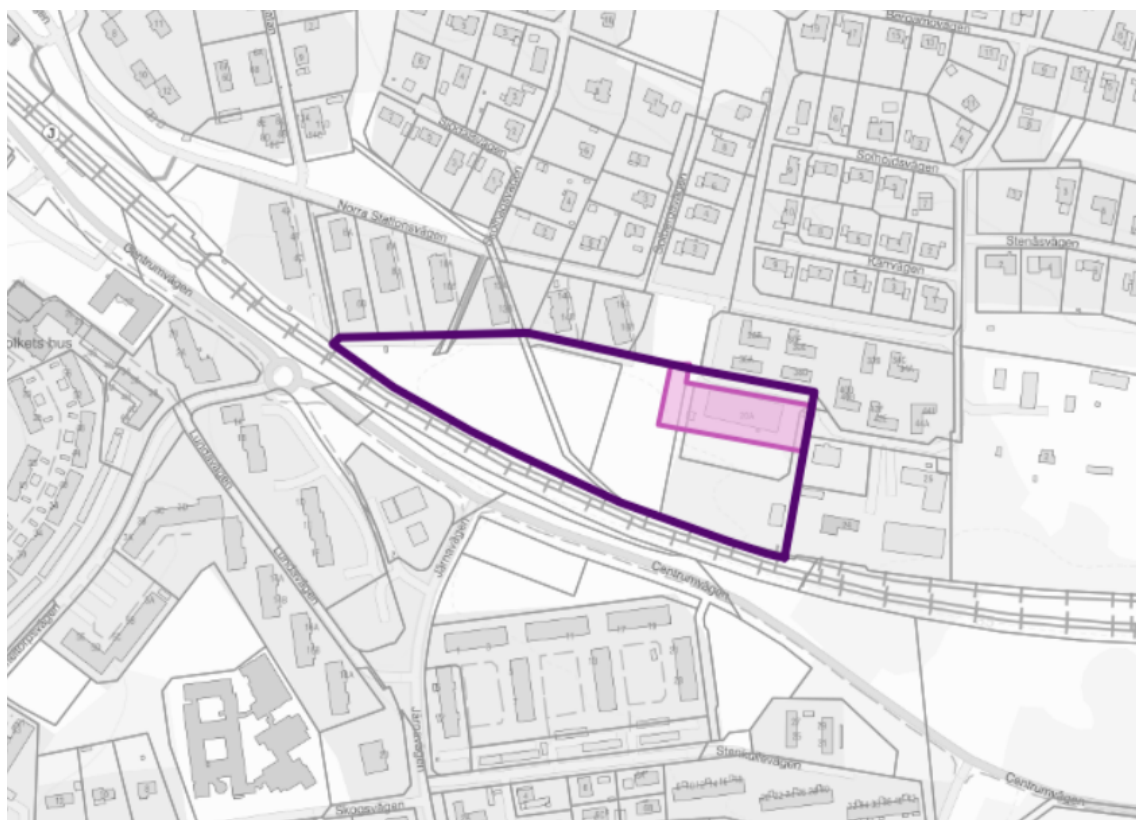


Figur 3: Utdrag ur stadsplan "Förslag till stadsplan för Solberga". Det nya planområdet i rött.

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

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade 2023-09-26 § 139 att starta exploateringsprojektet Stöpplaren 3, Nykvarn 11:1 m.fl. Samt godkänna projektdirektivet (KS/2023:86). Exploateringsprojektet möjliggör bland annat uppförande av småhus och äldreboende inom området.



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

Översiktsplan

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



Regionplan

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

Riksintresse

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

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap. miljöbalken

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

Särskilda hushållningsbestämmelser, 4 kap. miljöbalken

4 kap. miljöbalken pekar ut särskilda värdefulla områden i landet.

Planområdet berörs inte av några särskilda riksintressen enligt miljöbalken 4 kap.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap. miljöbalken

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

Detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer överskrids. Vid maximal utbyggnad av området bedöms inte bebyggelsen nämnvärt medföra



omfattande utsläpp av föroreningar för luft, försämrade vattenkvalitet från området eller betydande alstring av buller.

Miljö

Dagvatten

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

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

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

Strandskydd

Planområdet berörs inte av något strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet ligger ca 75 meter från Svelandsbanan och påverkas av buller och vibrationer från passerande gods och passagerartåg. Det finns en tidigare bullerutredning som bland annat omfattar Stöplaren 2 och Nykvarn 11:1 då dessa fastigheter tidigare ingick i ett större planområde.



Utredningen är från 2019 och en uppdatering av utredningen kommer ske efter samråd.

Risk för olyckor

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

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

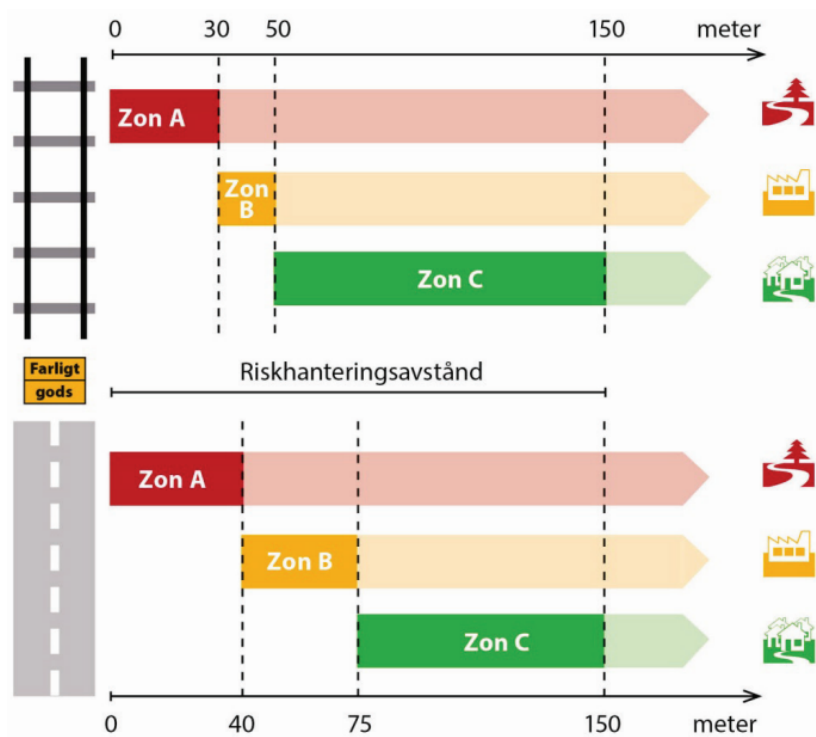
Det pågår ett arbete med en detaljplan för ett äldreboende direkt söder om det aktuella området. En riskanalys för det området, framtagen av Säkerhetspartner (2024) har kommit fram till att risknivån i området är acceptabel, med avseende till planerad bebyggelse ca 30 meter från spårmittpunkt. Risken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

Kommunen gör bedömningen att det aktuella planområdet kan anses lämpligt i förhållande till risk. Det aktuella planområdet ligger ca 75 meter

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



från järnvägens spårmitt och planerad bebyggelse kommer därav placeras längre bort från järnvägen än den bebyggelse som riskanalysen för Stöpplaren 3 utgår ifrån.



Rekommenderad markanvändning inom respektive zon

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

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

Risk för översvämning

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



Geotekniska förhållanden

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

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Service och mötesplatser

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

Sociala

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

Lek- och rekreationsområden

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

Barnperspektiv

Norra Stationsvägen är den väg som ansluter till det nya planområdet, hastighetsbegränsningen på denna väg är 30 km/h. Längs med Norra



Stationsvägen finns det en befintlig gångväg som också ansluter ner till det nya planområdet vilket möjliggör att barn och unga kan ta sig till området avskilt från körbanan. Planförslaget är beläget i tätorten med närhet till både förskola och skola.

Trafik

Gator

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

Norra Stationsvägen leder trafiken till Södertäljevägen och sen vidare till Centrumvägen eller bort mot E20. Centrumvägen är en huvudgata i Nykvarn som skapar en koppling mellan tätortens infarter i öst och väst. Infarterna är i sin tur anslutna till E20 som går mot Eskilstuna i nordväst och österut mot Södertälje och vidare mot E4.

Gång- och cykelvägar

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

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i närheten av Nykvarns tågstation och avståndet till stationen är cirka 500 meter. Mälartåg är regionaltåg som passerar Nykvarns



station mot både Eskilstuna och Stockholm. Med Mälartåg kan båda städer nås inom cirka 30 minuter. Tågen passerar mellan en och två gånger i timmen i vardera riktningen beroende på vilken tid på dygnet.

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

Teknik

Vatten- och avlopp

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

Värme och energi

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

El och tele

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

Avfallshantering

Söder om planområdet finns det i nuläget en återvinningstation, denna kommer dock flyttas till ny plats. Avfallshantering föreslås lösas inom respektive fastighet, avfallshanteringen ska följa Nykvarns kommuns tekniska standard. För att avfallshantering för bostadshus med enskilda sopkärl ska kunna lösas är en förutsättning att dessa kan placeras vid



anslutande väg för att sophämtning ska kunna ske. Även gällande byggnadsverk för skola eller vård krävs det att utformningen av byggnader och kvartersmark säkerställer lösningar för avfallshantering och sophämtning.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

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

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

Undersökning av miljöpåverkan och MKB

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

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



Utredningar

Fastigheterna inom det nu aktuella planområdet ingick tidigare i ett arbete med en detaljplan för ett större område, Detaljplan Nykvarn 11:1 som bland annat syftade till att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus.

Detaljplanen för Nykvarn 11:1 var ute på samråd men planen avskrevs för att se över nya möjligheter för området. Ett antal utredningar togs fram i samband med planarbetet för Nykvarn 11:1 vilka även har fungerat som underlag för framtagande av detta planförslag och redovisas nedan. Det pågår även ett arbete med detaljplan för Stöpplaren 3 m.fl. direkt söder om det aktuella planområdet, resultatet från den marktekniska miljöundersökningen som tagits fram redovisas kortfattat nedan.

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

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

Buller och vibrationsutredning utredning

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

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



Dagvattenutredning

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

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

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



Markteknisk miljöundersökning

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

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

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

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

Genomförandetid

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



Kvartersmark

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

Föreslagen bebyggelse

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

Motiv till regleringar

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

Allmän plats

Gata₁ Lokalgata

Motivet till användningsbestämmelsen är att säkerställa en möjlig vägranlutning i den nordvästra delen till det planerade område. Utformningen och gatans bredd säkerställer att lokalgata enligt kommunens tekniska standard kan uppföras. Om området i väster eventuellt planläggs i



framtiden finns möjlighet att ansluta den delen via denna lokalgata. Den del av planen som omfattas av lokalgata i det nordöstra hörnet planläggs för att befästa nuvarande markanvändning.

Kvartersmark

B Bostäder

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

S Skola

Motivet till användningsbestämmelsen Skola är att möjliggöra uppförande av en byggnad för skolverksamhet i de centrala delarna av Nykvarn.

Markanvändning skola innebär att det finns möjlighet att uppföra byggnader för skolverksamhet om det skulle uppstå behov för skollokaler inom kommunen.

D Vård

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



Egenskapsbestämmelser

Prickmark Marken får inte förses med byggnad

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

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 150 m²

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

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

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



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

Motivet till denna reglering är att säkerställa att byggnader som planeras för vård eller skola kan uppföras i lämplig volym för att uppfylla sitt syfte.

Regleringen i nockhöjd innebär att byggnaden kan bli högre än närliggande bostadsbyggnader men säkerställer att kontrasten mellan byggnader i området inte blir allt för stor. Kommunen bedömer även att en begränsning av nockhöjd på 12 meter säkerställer att bygganden passar in i befintlig stadsbild.

h₃ Högsta nockhöjd på komplementbyggnad för bostadshus är 4 meter

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

g₁ Markreservat för gemensamhetsanläggning

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

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

Motivet till regleringen är att säkerställa att bostadsbyggnader inte upprättas för nära fastighetsgräns och kommer för nära allmänna platser som exempelvis lokalgata. Bestämmelsen innebär även att radhus och



kedjehus kan sammanbyggas vid fastighetsgräns för att möjliggöra uppförandet av denna typ av bebyggelse. Genom bestämmelsen finns fortsatt möjlighet till att utforma området på olika sätt baserat på markanvändning. Att reglera avstånd med exempelvis prickmark innebär att utformningen av området är mer begränsat.

f₁ Bostadsbyggnader får enbart uppföras som radhus eller parhus.

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

f₂ Byggnader ska utformas med sadeltak

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

e₁ Största byggnadsarea är 45% av fastighetsaren inom egenskapsområdet.

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



Konsekvenser

Natur

Grönområde

Den norra delen av området består i nuläget av en verksamhetslokal och den södra samt västra delen består av vegetationsområden med träd och grönytor. Genomförande av detaljplanen kan innebära att områden med grönytor försvinner och ersätts av kvartersmark. Kommunens bedömning är att ianspråktagande av de nuvarande grönytorna inte kommer innebära några betydande konsekvenser på möjligheter till rekreation eller områdets landskapsbild. Väster om planområdet finns natur och parkmark och tätortsnära skog finns ca 500 meter norr om området.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

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

Riksintresse

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



Trafik

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

Genomförande frågor

Mark- och utrymmesförvärv

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

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

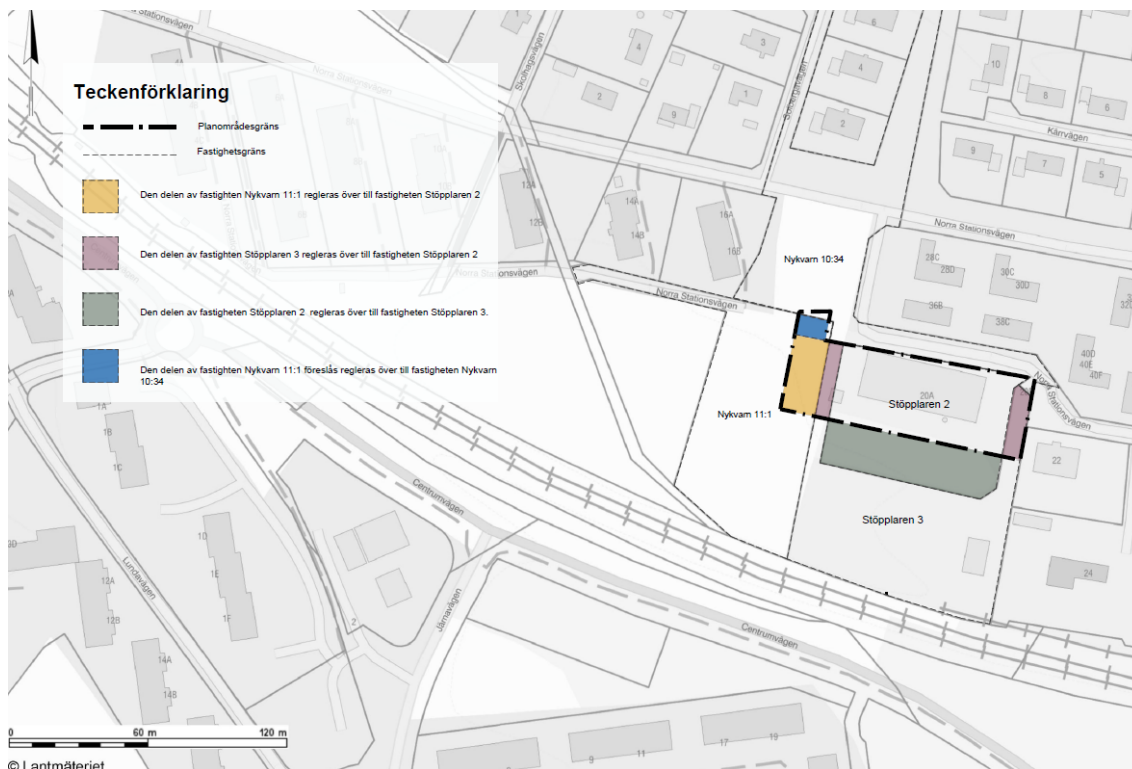
Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen medför att mark som tidigare varit planlagd som industri samt mark för park och plantering nu planläggs för bostäder, vård och skola, två mindre områden planläggs som lokalgata. De delar av fastigheten Stöpplaren 3 som ingår i planområdet föreslås överlåtas till Stöpplaren 2. Den del av Nykvarn 11:1 som omfattas av kvartersmark föreslås överlåtas till Stöpplaren 2. Den del av Nykvarn 11.1 som omfattas av lokalgata föreslås överlåtas till Nykvarn 10:34.



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

Fastighetsbeteckning	Ägande	Nuvarande användning	Förändring och konsekvenser
Stöpplaren 2	Nykvarns kommun	Den del av fastigheten som berörs är kvartersmark för industriändamål.	Den del av fastigheten som ingår i planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder, skola eller vård. En mindre del planläggs även som lokalgata.
Stöpplaren 3	Nykvarns kommun	Den del av fastigheten som berörs är kvartersmark för industriändamål.	Den del av fastigheten som ingår i planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder, skola eller vård.
Nykvarn 11:1	Nykvarns kommun	Den del av fastigheten som berörs är allmän plats för park och plantering.	En del planläggs som lokalgata, resterande del av fastigheten som ingår i planområdet planläggs som kvartersmark för bostäder, skola och vård.
Nykvarn 10:34	Nykvarns kommun	De delar av fastigheten som berörs är planlagda som kvartersmark för industriändamål samt allmän plats för park och plantering.	De delar som planområdet omfattar planläggs som lokalgata.



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

Gemensamhetsanläggning

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



Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

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

Utbyggnad vatten och avlopp

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

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Planavgift

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



Organisatoriska frågor

Kommunalt huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna i detaljplanen.

Detaljplanen består av två mindre områden med allmän platsmark i form av lokalgata.

Tidsplan

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

Samråd Q2 2024

Granskning Q3 2024

Antagande Q4 2024


Laga kraft Q4 2024

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättats av Nykvarns kommun genom:

Martin Mansell, Planchef

Anna Prytz, Planarkitekt



Undersökning om betydande miljöpåverkan

Diarienummer: KS/2024:42



Detaljplan för

Fastighet Stöpplaren 2 m.fl.

Nykvarns kommun, Stockholms län

Upprättad: 2024-01-11



**NYKVARNS
KOMMUN**



Undersökningens syfte

En undersökning genomförs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP), där undersökningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en strategisk miljöbedömning ska göras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver tas fram för en plan eller ej. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkan skall enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900) en strategisk miljöbedömning göras och en MKB tas fram. Checklistan ska också användas till att identifiera frågor som bör utredas vidare i planarbetet, trots att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede i planarbetet kan de under planarbetets gång komma att ändras, i och med att ny kunskap kan tillkomma samt att inriktningen på planförslaget kan komma att ändras, vilket innebär att bedömningarna ska ses som preliminära.

Sammanfattande bedömning

Syftet med detaljplanen för Stöpplaren 2 m.fl. är att möjliggöra området för antingen bostäder, skola eller vård med närhet till samhällsservice och kommunikationer. Nykvarns kommun bedömer att genomförande av detaljplan Stöpplaren 2 m.fl. inte kan komma att medföra betydande miljöpåverkan enligt miljöbalkens 6 kap. En strategisk miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning bedöms därmed inte behövas, dock belyser undersökningen att det är viktigt att ta fram utredningar gällande buller, risker med järnvägen, dagvatten och översvämningsrisk.

Kommunstyrelsen beslutade 2024-xx-xx § xx att planen har betydande miljöpåverkan/inte har betydande miljöpåverkan.



Krav- och uteslutningstabeller

Om någon aspekt i tabell 1 är aktuell ska en strategisk miljöbedömning (SMB) genomföras. Efterföljande tabeller behöver inte fyllas i.

Tabell 1

Aspekt med SMB-krav	Ja	Nej
Natura 2000-område enligt Miljöbalken 7 kap. 28 § påverkas		X
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet eller åtgärd enligt Miljöbedömningsförordningen 6 §		X
Detaljplan för tillståndspliktig verksamhet enligt Miljöbedömningsförordningen Bilaga 1		X

Om någon aspekt i tabell 2 är aktuell behöver en strategisk miljöbedömning (SMB) inte genomföras. Efterföljande tabeller behöver inte fyllas i.

Tabell 2

Aspekt som utesluter SMB-krav	JA	Nej
Planen eller programmet syftar endast till att tjäna totalförsvaret eller räddningstjänsten		X
Planen eller programmet är enbart av finansiell eller budgetär karaktär		X



Hänsyn till kommunens strategiska dokument

Går detaljplanen emot:	Ja	Nej	Kommentar
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUFSS 2050)		X	Området ligger inom RUFSS primära bebyggelseområde
Kommunens Översiktsplan 2014		X	I gällande översiktsplan 2014 är området utpekade som bostäder med inslag av service och verksamheter.
Andra kommunala strategiska dokument (VA-plan, Miljöplan m.m.)		X	

Gällande regleringar och skyddsvärden

Förordnanden/ Skydd

Påverkan

Betydande

påverkan

Kommer planen beröra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
3–4 kap MB hushållningsbestämmelser, riksintressen		X			X
7 kap MB (Naturreservat, strandskydd, biotopskydd m.m)		X			X
Artskyddsförordningen (2007:845)		X			X
Kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen (kulturminneslagen m.fl.) (Taxinge-Näsby stationshus berörs i Nykvarn)		X			X
Internationella konventioner (NATURA 2000)		X			X



Riksintressen

Påverkan

Betydande

påverkan

Kommer planen beröra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Riksintresse för naturvärden		X			X
Riksintresse för kulturminnesvärden		X			X
Riksintresse för det rörliga friluftslivet		X			X
Riksintresse för skyddade vattendrag		X			X
Vägar av riksintresse		X			X
Järnvägar av riksintresse	X		Cirka 100 meter söder från fastighetsgräns ligger Svealandsbanan som är utpekad riksintresse för kommunikationer. Planläggning kommer inte påverka riksintresset.		X
Ledningsstråk av riksintresse (naturgasledning, kraftledning 70, 220 och 400 kV)		X			X

Högt naturvärde

Påverkan

Betydande

påverkan

Kommer planen beröra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Lokala naturvärden enligt översiktsplan eller andra strategiska program		X			X
Natur (nyckelbiotop, större opåverkat område, ekologisk känslighet, större träd)		X			X
Naturområde med regional vikt (RUFSS)		X			X
Kulturlandskap		X			X



Friluftsliv		X			X
Område som anses ekologiskt känsligt enligt översiktsplanen		X			X
Gröna samband/strukturer		X			X

Effekter på miljön

Mark

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc		X			X
Skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation		X			X
Risk för erosion		X			X
Förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag eller sjöar		X			X
Har området tidigare använts som tipp, uppfyllnadsplats, industrimark, eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken?	X		Gällande detaljplan medger markanvändning industri och fastigheten används idag för en verksamhet i form av snickeri.		X
Befintlig markanvändning eller infrastruktur utgör en belastning		X		X	X



Luft och klimat

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Förändring av luftkvaliteten		X			X
Obehaglig lukt		X			X
Förändring i luft rörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		X			X
Påverkan på vind- och solförhållanden eller andra klimatfaktorer		X			X

Vatten

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Hantering av risk för översvämning av extrema skyfall såsom 100-årsregn eller mer	X		Väster om fastigheten finns en lågpunkt med översvämningsrisk. Översvämningsrisken kan komma att utredas vidare under planarbetet i en dagvattenutredning med skyfallskartering.		X
Huvudavrinningsområde inom någon av Nykvarns större vattenområden (Yngern, Mälaren, Turingen, Turingeån, Taxingeån, Ryssjön, Långsjön, Rimsjön, Vällingen m.fl.?)	X		Delavrinningsområdet för planområdet är Turingeån.		X
Förändringar av grundvattenkvaliteten		X			X
Förändringar av flödesriktning för grundvattnet, i vattendrag eller sjö		X			X



Minskning av vattentillgången för någon grund- eller ytvattentäkt		X			X
Förändrade infiltrationsförhållanden, i avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning		X			X
Förändringar i ytvattenkvalitén		X			X

Djur- och växtliv

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Betydande förändringar av antalet eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur eller insekter)		X			X
En barriäreffekt för djurens förflyttningar och rörelser		X			X
Påverkan på rödlistade arter eller andra unika eller hotade djurarter, växtarter eller växtsamhällen		X			X
Påverkan på område med särskilda bestämmelser om skydd för djur- och växtarter enligt MB 8 kap. (Skogsstyrelsen)		X			X
Betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen		X			X
Minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle		X			X



Påverkan på område med åkermarksgradering		X			X
---	--	---	--	--	---

Stads- och landskapsbild

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
En förändring av utsikt, landskapsbild eller stadsbild	X		Stadsbilden kommer förändras i och med att bostäder ersätter verksamheten		X
Barriäreffekter (vägar, järnvägar, nivåkillnader etc)		X			X
Påverkan på värdefull landskapsbild eller stadsbild enligt översiktsplanen		X			X

Miljöpåverkan från omgivningen

Påverkan

Betydande

påverkan

Kommer planen beröra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Miljöstörande verksamhet i omgivningen med negativ påverkan på projektet		X			X

Effekter på hälsa

Störningar, utsläpp, buller och vibrationer

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen		X			X



Transporter av farligt gods	X		Söder om fastigheten på Svealandsbanan kan det transporteras farligt gods. Under planläggning ska riskerna med farligt gods tas hänsyn till.		X
Påverkan på känsliga grupper eller anläggningar		X			X
En ökning av ljudnivåer och buller som överskrider rekommenderade gränsvärden	X		Fastigheten påverkas av buller från omgivningen. Framst Svealandsbanan. För att säkerställa att riktvärdena för buller inte överskrids kan en bullerutredning komma att tas fram.		X
Ökade vibrationer		X			X
Ändrade ljusförhållanden (exempelvis bländning)		X			X
Upphov till störningar under byggskedet	X		Nybyggnation ger alltid upphov till störning i byggskedet.		X
Risk för sättningar för befintlig bebyggelse under byggskedet		X			X

Säkerhet och trygghet

Påverkan Betydande
påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Explosionsrisk	X		Explosionsrisk i samband med farligt gods kan komma att utredas i en riskutredning.		X
Risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka	X		Kan också utredas i en riskutredning.		X
Påverkan på den sociala miljön (trygghet, säkerhet, tillgänglighet för alla)		X		X	X



Risk för att människor utsätts för joniserande strålning (radon)		X			X
Förändrade risker i samband med transport av farligt gods	X		Närheten av Svealandsbanan kan komma att utredas i en riskutredning.		X

Effekter på hushållning med mark, vatten och andra resurser

Mark- och vattenanvändning

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Avsevärd förändring av mark eller vattenanvändning i området		X			X
Påverkan på värdefulla vattenmiljöer		X			X

Naturresurser

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs		X			X

Transporter och kommunikationer

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
--------------------	----	-----	-----------	----	-----



Betydande förändring av fordonstrafik		X	Nya bostäder kommer ge en förändring i fordonstrafiken. Däremot bedöms ändringen inte vara betydande		X
Förutsättningar för ett hållbart resande (gång, cykel- och kollektivtrafik)	X		Med närhet till Nykvarns tågstation och centrum där bussar går ifrån finns det förutsättningar för hållbart resande.		X
Påverkan på statliga vägar		X			X
Påverkan på statliga järnvägar		X			X

Rekreation och rörligt friluftsliv

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, rekreativ anläggning etc)		X			X
Förändring i skolornas närmiljö		X			X
Förändrad tillgänglighet till park och närmiljö		X			X

Kulturminnesvård

Påverkan

Betydande

påverkan

Kan planen medföra:	Ja	Nej	Kommentar	Ja	Nej
Negativ påverkan på område med fornlämningar		X			X
Negativ påverkan på kulturhistorisk värdefull miljö		X			X





Kommunstyrelsens protokollsutdrag 2023-09-26

§ 139

Start av exploateringsprojektet Stöpplaren 3, Nykvarn 11:1 mfl.

Diarienummer: KS/2023:86

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Exploateringsprojekt Nykvarn 11:1 startas
2. Projektdirektivet godkänns.

Sammanfattning

Syftet med exploateringsprojektet är att möjliggöra för området att utvecklas med småhus i högst två våningar och ett särskilt boende samt utbyggnad av allmänna anläggningar.

Då detaljplaneläggning tidigare har pågått utan att ett exploateringsprojekt har startats, bedömer förvaltningen att exploateringsprojektet bör startas så snart som möjligt.

Exploateringsprojektet förväntas leverera ett positivt resultat då intäkterna vid markförsäljningen uppskattas överstiga kostnaden för utbyggnad av allmän platsmark.

Yrkanden

Anders Önbäck (S) yrkar för majoriteten bifall till förslag till beslut i tjänsteskrivelsen.



Beslutsgång

Ordföranden finner att förslag till beslut i tjänsteskrivelsen bifalles.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse – start av exploateringsprojekt Nykvarn 11:1

Bilaga 1 – Projektdirektiv Nykvarn 11:1

Beslutet skickas till

Akten

Mark och exploateringsenheten för kännedom

Planenheten för kännedom