



# Detaljplan för Näveksvarn 3:5

och del av Näveksvarn 3:3, Näveksvarn

Nyköpings kommun

**Plan- och genomförandebeskrivning**

**Samrådshandling**

Upprättad 2019-01-31

Reviderad 0000-00-00

## Innehåll

<b>Planhandlingar</b> .....	<b>4</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	<b>4</b>
<b>Planförfarande</b> .....	<b>4</b>
<b>Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB</b> .....	<b>4</b>
<b>Plandata</b> .....	<b>4</b>
Läge, areal och omfattning .....	4
Markägoförhållanden .....	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>5</b>
Översiktliga planer och program .....	5
Befintliga detaljplaner .....	5
Riksintressen .....	5
Kommunala beslut .....	5
Behovsbedömning av detaljplan .....	5
<b>Förutsättningar och förändringar</b> .....	<b>6</b>
Landskapsbild .....	6
Bebyggelse och offentliga rum .....	6
Natur och grönstruktur .....	8
Kulturmiljö och fornlämningar .....	8
Förorenad mark .....	9
Störningar och risker .....	10
Buller .....	11
Radon .....	12
Sociala frågor .....	12
Tekniska förutsättningar .....	12
Geotekniska förhållanden .....	12
Avfall och återvinning .....	13
Fiber .....	13
Vatten och spillvatten .....	13
Kommunikationer .....	13
Kollektivtrafik .....	13
Gång- och cykeltrafik .....	13
Utfarter .....	13
<b>Genomförande</b> .....	<b>14</b>

Organisatoriska frågor .....	14
Tidplan .....	14
Genomförandetid .....	14
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....	14
Avtal .....	14
Fastighetsrättsliga frågor .....	14
Ekonomiska frågor.....	15
Planekonomi .....	15
Tekniska frågor .....	15
Utredningar .....	15
Konsekvenser av planens genomförande (fylls i inför granskning) .....	15
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare .....	15
Sociala konsekvenser .....	15
Konsekvenser för exploateringsavtal .....	15
Revidering.....	15
Medverkande i planarbetet.....	15

## Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, behovsbedömning, samt fastighetsförteckning.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplan är att möjliggöra fler markanvändningar på denna centrala plats i Nävekvarn, samt att tillskapa ny allmän platsmark intill den uppskattade byggnaden Gula kvarn. En del av fastigheten Nävekvarn 3:3 har inkluderats i planområdet för att kompensera för den kvartersmark på Nävekvarn 3:5 som ändras till allmän platsmark.

På kvartersmarken tillåts användningarna bostad, centrum och vård. Exploateringsgraden varierar beroende på användning. Bebyggelsens höjd begränsas till en något lägre höjd än Gula kvarn.

## Planförfarande

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

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

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

## Plandata

### Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget norr om Utterviksvägen och öster om Nyköpingsvägen i centrala Nävekvarn. Fastigheten Nävekvarn 3:5 är i befintlig detaljplan (P 92-22) utpekad för handelsändamål men är obebyggd. Del av fastigheten Nävekvarn 3:3 är planlagd för väg och bostad och är också obebyggd.



## Markägoförhållanden

Nävevarn 3:5 ägs av Fastighets Ab Nävevarn. Nävevarn 3:3 ägs av Nyköpings kommun.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan för Nyköpings kommun, antagen av Kommunfullmäktige 2013-11-12. ÖP anger att planläggning av Nävevarn ska ske på ett sätt som bidrar till en naturlig utveckling av samhället och befintliga bebyggelsestråk. Läget vid Bråviken och den kulturhistoriska miljön bör tas till vara vid fortsatt utbyggnad. Framtida markanvändningsbehov och efterfrågan som bör tillgodoses är mark för små lägenheter.

### Befintliga detaljplaner

För området gäller detaljplan:

P92-22 "Detaljplan för del av fastigheten NÄVEKVARN 3:3 m fl i Nävevarn, Nyköpings kommun" vilken vann laga kraft 1 juli 1992. Genomförandetiden har gått ut.

I den befintliga detaljplanen finns en planlagd, men inte anlagd väg. Nyköpings kommun har dock för avsikt att göra en ny detaljplan även för den kommunalägda marken inom planområdet, då vissa bestämmelser inte längre ses som lämpliga. Därför bedömer Mark- och exploateringsenheten att avgränsning av den planlagda vägen inte behöver värnas i det nya planförslaget och kan därför planläggas som kvartersmark.

### Riksintressen

Planområde ligger inom riksintresseområde för friluftslivet. Planområdet är arealmässigt av begränsad omfattning och riksintresset bedöms inte påverkas.

### Kommunala beslut

Fastighets Ab Nävevarn har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheten Nävevarn 3:5 för att möjliggöra byggande av småhus. Bygg- och tekniknämnden har 2018-08-28 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

### Behovsbedömning av detaljplan

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

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

- Markföreningar
- Trafikbuller

- Närhet till sekundär led för transport av farligt gods.
- Kulturhistoriska värden
- Hänsyn till huvudvattenledning
- Samordning med detaljplanelagd mark norr om planområdet

Förslaget bedöms ha följande positiva miljöpåverkan jämfört med gällande plan eller nuvarande markanvändning:

- Utvecklad mötesplats
- Möjliggör fler funktioner i kollektivtrafikhöga läge
- Skapar större ekonomiskt incitament till sanering av markföroreningar

## Förutsättningar och förändringar

### Landskapsbild

Nävekvärns bebyggelse är mestadels centrerad längs med Näveån. Majoriteten av bebyggelsen finns på västra sidan av ån medan på östra sidan går Nyköpingsvägen. Planområdet ligger öster om Nyköpingsvägen i ett område som är planlagt för bebyggelse men endast till liten del bebyggt. Landskapet består till största delen av öppen åker och ängsmark. Det före detta sädesmagasinet Gula kvarn har länge haft en framträdande plats i det öppna landskapet sett från Utterviksvägen. Korsningen Nyköpingsvägen/Utterviksvägen är en viktig punkt i tätorten, med livsmedelsbutik och vändhållplats för buss.



*Landskapsbild över Gula kvarn från 2010*

### Bebyggelse och offentliga rum

Området upplevs idag som landsbygd snarare än en del av tätorten Nävekvärn. Närheten till busshållplats och livsmedelsbutik gör det till en lämplig plats för ny bebyggelse. Genomförandet har dock stor påverkan på upplevelsen av Gula kvarn, som går från att ligga i ett öppet landskap till att vara en del av bebyggelsen för Nävekvärn. Det är viktigt att Gula kvarn får en framträdande roll i detta nya bebyggelsesammanhang, och att förutsättningar för dess funktion som mötesplats i tätorten säkerhetsställs.

Planförslaget har utformats för att behålla marken framför Gula kvarn fri från bebyggelse och säkra dess tillgänglighet för allmänheten genom att planlägga det som torg. När den resterande kvartersmarken tas i anspråk för bebyggelse skapas en inramning av bebyggelse runt den allmänna platsen, med Gula kvarn som dess dominerande byggnad.



*Gula kvarn och del av planområdet, november 2018*

På kvartersmarken i planförslaget tillåts användningarna bostad, centrum och vård. Högsta tillåtna exploateringsgrad varierar beroende på användning, med 25% byggnadsarea per fastighet för en- två- och flerbostadshus, 30% för radhus, centrum och vård. BTA är beteckning för den totala golvytan för alla våningsplan.

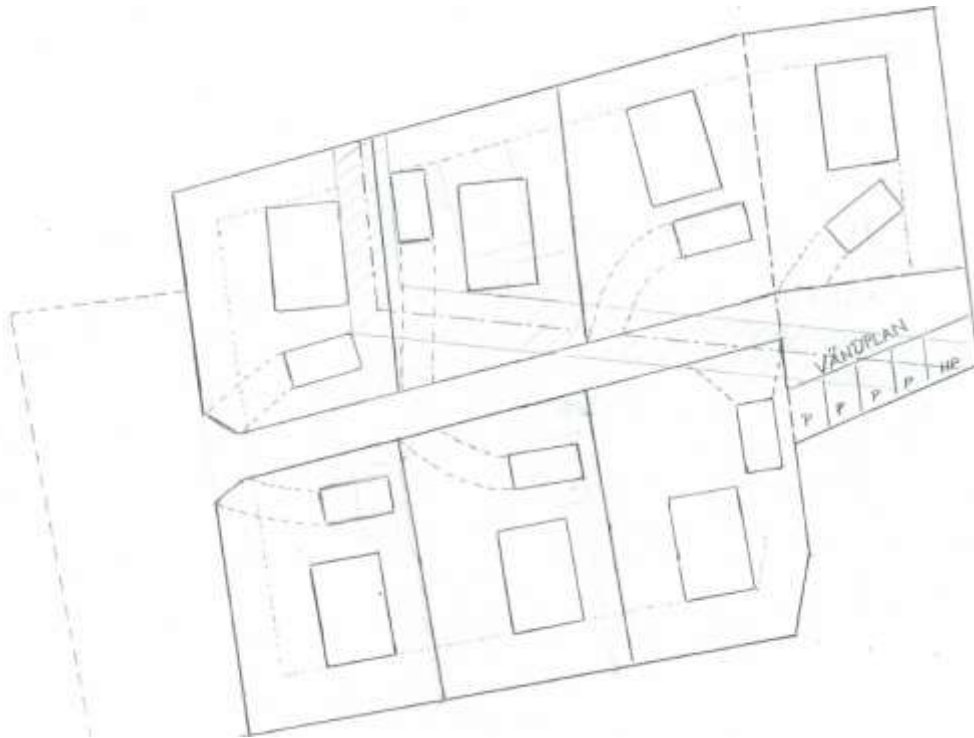
Bebyggelsen måste placeras minst 4 meter från kvartersmarkens västra och östra gräns och minst 7 meter från dess södra gräns. Detta regleras med punkprickad mark i plankartan. Placering av bebyggelsen begränsas även av att en dricksvattenledning går över området vars mark inte kan bebyggas. Högsta tillåtna nockhöjd är 34 meter över havsnivån. Detta är en meter lägre än Nockhöjden för Gula kvarn. Med nuvarande markhöjd innebär det att bebyggelsen kan vara som högst 11 meter hög från marken till den högsta delen av taket. Det möjliggör högst tre våningar.

Sökande för planen har för avsikt att bygga enplans småhus och uppskattar att området kan styckas av till sju tomter. Nyköpings kommun har utformat planen för att möjliggöra även de andra användningar som anses lämpliga för platsen.

Markanvändningen Torg medger att platsen används för torg med tillhörande verksamheter, till exempel torghandel, kiosk eller parkeringsplatser.

Den nya bebyggelsen kan komma att skugga torget samt Gula kvarn under morgon och förmiddag. Detta ses inte som någon större påverkan då platsen förväntas nyttjas mest mitt på dagen, eftermiddag och kvällstid.





*Skiss från fastighetsägare över tomter för småhus*

### **Natur och grönstruktur**

Planområdet består till största delen av öppen åker och ängsmark. Marken framför Gula kvarn är delvis grusad yta. Det finns inga särskilda identifierade naturvärden inom området.

Vegetationen i planområdet efter genomförande kommer att bero på användning av kvartersmarken. Om området bebyggs med småhus kommer troligen den bestå av häckar och andra mindre buskar eller träd som insynsskydd samt mindre gräsytor.

Marken som planläggs för Torg är idag delvis grusad infart och parkering medan resterande är beväxt med gräs och några träd. Planbestämmelsen innebär inte att den allmänna ytan ska hårdgöras utan den syftar till att säkerhetsställa en viss användning snarare än utformning. Det är lämpligt att så mycket vegetation som möjligt lämnas för att möjliggöra upptagning av dagvatten. Björkarna kan möjligen tas ner, för att öka synligheten av Gula kvarn, men detaljplanen varken kräver eller förbjuder det.

### **Kulturmiljö och fornlämningar**

Precis norr om planområdet ligger det före detta sädesmagasinet som kallas Gula kvarn. Strax norr om Gula kvarn ligger en bostadsbyggnad som tidigare var ett mejeri. Det och Gula kvarn är skyddade från rivning och förvanskning i gällande plan. Inom planområdet har det tidigare legat en större ladugårdsbyggnad intill Gula kvarn.





*Historiskt foto av Gula kvarn och intilliggande ladugårdsbyggnad*

Den nya bebyggelsen innebär en mycket förändrad upplevelse av Gula kvarn. Kommunen bedömer dock att utökningen av allmän platsmark har en stor positiv påverkan för byggnadens kulturhistoria, eftersom det säkerhetsställer att dagens entré till huset kan behållas.

På grund av de olika tekniska begränsningarna för planområdet (som buller och markreservat för ledning) bedöms det inte lämpligt att reglera bebyggelsens placering. Det ses heller inte som önskvärt att reglera att bebyggelsens utformning ska anpassas till Gula kvarn, då det är positivt om den karaktäristiska byggnaden står ut från den nya bebyggelsen. Nockhöjden för den nya bebyggelsen har satts till att vara något lägre än den för Gula kvarn.

Upplevelsen av Mejeriet bedöms inte påverkas av exploateringen då den är vänd mot Nyköpingsvägen och planområdet kommer att vara till del dolt bakom Gula kvarn.

Det finns äldre uppgifter om två hällristningar från stenåldern/bronsåldern i närheten av planområdet, men Länsstyrelsen tror att de kan ha förstörts vid tidigare väganläggning. Genomförande av planen bedöms inte påverka dem om de finns kvar.

### **Förorenad mark**

Området är delvis påverkat av föroreningar, troligen knutna till fyllnadsmassor. Provtagning har gjorts i tidigare detaljplanearbete. Inför byggande ska delar av området åtgärdas.

Saneringen kommer att utföras som en traditionell schaktsanering, stenar, tegel och eventuellt skrot kommer att siktas bort från de massor som ska köras iväg på deponi. En miljökontrollant rekommenderas att under schaktarbetets gång finnas på plats för att utföra visuellt i fält för att bedöma utbredningen av föroreningarna och vilka massor som ska köras iväg på deponi. Det kommer att tas ut prover från schaktmassorna innan de körs till deponi för verifiering av föroreningsgrad.



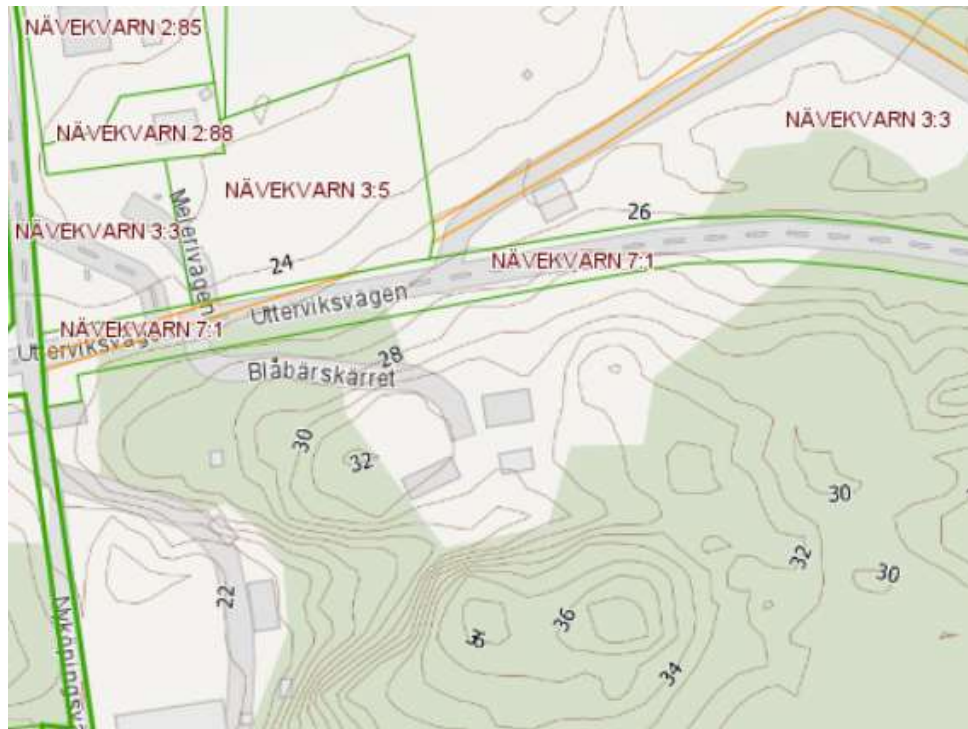
Utpekade delområden för sanering

Då planområdet har utökats något österut bör provtagning även tas i det utökade området. Om saneringskostnaderna ökar på grund av det utökade området ska Nyköpings kommun bekosta detta. Detta bedöms inte påverka genomförbarhet för planen då det inte finns någon känd föroreningskälla eller verksamhet i det området. Eventuella föroreningar skulle i så fall bestå av ytterligare fyllningsmassor.

### Störningar och risker

Väg 511, Nyköpingsvägen är utpekad sekundär transportled för farligt gods. En riskutredning har upprättats vilket konstaterar att konsekvensavstånd av möjliga olyckor med farligt gods är maximalt 45 meter och därmed inte påverkar planområdet. Utredningen berör endast bedömning av användning bostäder men plan- och naturenheten gör bedömningen att den är applicerbar även på Vård då konsekvensavståndet inte påverkas.

Söder om planområdet, på andra sidan Utterviksvägen är marken utpekad som ett område där det kan finnas skredfara. Denna identifiering är baserad på att marken har en lutning på över 1:10 och är kartlagd som en finkornig jordart (lera).



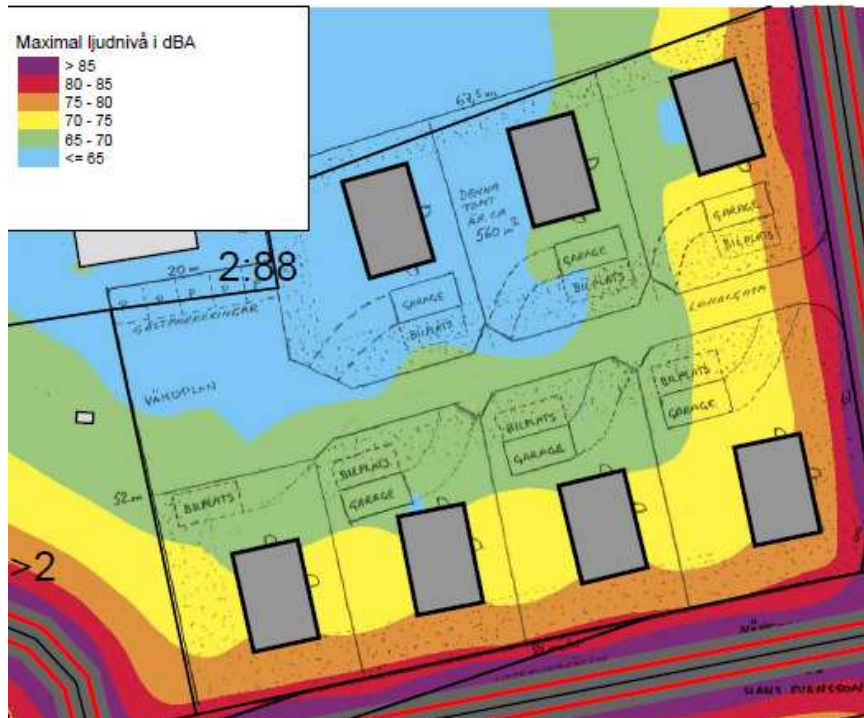
Karta som visar sluttning söder om Utterviksvägen

Kommunen bedömer att risken för skred i området är mycket låg. Ingen exploatering eller ändrad markanvändning, av en sådan omfattning som kan påverka hållfastheten, förutses uppe på kullen eller längs sluttningen. Förutsättningar för skred bedöms inte heller påverkas nämnvärt av framtida klimatförändringar då det inte finns något vattendrag som kan påverka genom erosion vid ökade vattenflöden.

### **Buller**

En trafikbullerutredning har upprättats för planförslaget. Utredningen studerar möjligheten att uppföra en- och flerbostadshus. En bullerkartläggning har gjorts baserat på två olika förslag till bebyggelse. I båda alternativen klarar samtliga planerade bostäder riktvärdet för trafikbuller vid bostadsfasad. Utredningen konstaterar att för att klara riktvärden för uteplats krävs åtgärd på en av enbostadshusen. Alternativt om flerbostadshus byggs krävs åtgärd för eventuella uteplatser för den fasad som vetter mot bilvägen.

Utredningen inkluderar befintlig planlagd väg på Nävekvärn 3:3. Då kvartersmark har utökats österut över den planlagda vägen kommer framtida väg ligga något österut. Dock kan inte uteslutas att framtida infart ändå hamnar precis intill planområdet, på den plats infart ligger idag. Därför är utredningens bedömning om behov av bullerskärm fortfarande relevant.



Maximal ljudnivå för småhus

Utredningen visar att ekvivalent ljudnivå vid flerbostadshus inte överstiger 50 dBA vilket innebär att de, enligt Boverkets riktlinjer (2015:21), är lämpliga för användning vård så länge det finns tillgång till ljuddämpad sida och att byggnaden bulleranpassas. Exempel på bulleranpassning är anpassning av planlösning eller lokala skärmar på burspråk eller balkong för att minska bullerutsatthet.

Formulering av planbestämmelser för buller studeras vidare och inkluderas i plankarta inför granskning.

### Radon

Planområdet är utpekad som högriskområde för radon. Byggnader ska uppföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

### Sociala frågor

Gula kvarn ägs idag av en ideell förening som anordnar olika event för Nävekvärnsbor och andra besökare. Torgmarken i planområdet kan nyttjas för tillfälliga verksamheter kopplat till Gula kvarn, eller andra föreningar. Utökad allmän platsmark underlättar för användning och tillgänglighet till byggnaden.

Närhet till busshållplats gör att området är tillgängligt även utan bil. Skola, förskola och mataffär finns inom gångavstånd.

### Tekniska förutsättningar

#### Geotekniska förhållanden

Översiktlig geoteknisk utredning har gjorts i samband med tidigare planarbete. Marken består av lera av olika karaktär. Rapporten rekommenderade grundläggning på en hel dubbelarmerad betongplatta med underkant på nivån + 21 m.

**Avfall och återvinning**

Återvinningscentral ligger strax öster om planområdet.

**Fiber**

Gästabudsstaden har ledning för fiber inom planområdet.

**Vatten och spillvatten**

Området ligger inom verksamhetsområde för VA. Kapaciteten i ledningar är tillräcklig för att ansluta planområdet.

**Dagvatten**

Det finns inga dagvattenserviser i planområdet idag. Dagvatten för fastigheten Nävevarn 2:88 leds via ledning under Nyköpingsvägen till Näveån. Ekologisk status för ån är klassificerad som måttlig, på grund av barriärer och annan fysisk påverkan. Kemisk status är klassificerad som *ej god* på grund av för höga halter av kvicksilver och bromerade difenyletrar. Servis för kvartersmarken inom planområdet på kommer att anslutas till den ledningen. Dagvatten från området bedöms inte ha någon signifikant påverkan på vattenkvalitén. Då planområdet är litet och dess markföroreningar kommer att saneras innan servis ansluts. Trots det bör ske genom öppen dagvattenlösning i form av växtbeklätt dike, för att möjliggöra fördröjning och viss rening av vattnet.

SGUs jordartskarta anger marken i planområdet som lera vilket indikerar dålig förutsättning för infiltration av dagvatten. Planområdet påverkas inte av avrinning från närliggande områden.

**Kommunikationer****Kollektivtrafik**

Planområdet ligger precis intill busshållplats som trafikeras av linje 561, med 15 avgångar på vardagar och 4-6 avgångar på helgen.

**Gång- och cykeltrafik**

Cykelväg finns inom orten längs med Nyköpingsvägen, med övergångsställe över Nyköpingsvägen.

**Utfarter**

Utfart från kvartersmarken görs över torget. Planområdet är av en begränsad yta och trafiken bedöms bli ringa. Om en ny väg anläggs öster om kvartersmarken i framtiden kan utfart även tillåtas ditåt.

Även Nävevarn 2:88, Gula kvarns fastighet, ska ha sin utfart över torget. Fastigheten har idag servitut för infart på den kommunalägda Nävevarn 3:3. Utfart över torget är dock mer lämpligt eftersom det är där dagens utfart ligger, som leder rakt till Gula kvarns entré.



## Genomförande

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

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

Samråd Q1 2019

Granskning Q2 2019

Antagande i Bygg- och tekniknämnden Q2 2019

Laga kraft Q2 2019

#### Genomförandetid

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

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Huvudmannaskapet för allmän platsmark ska vara enskilt. Motiv till detta är att huvudmannaskap på annan allmän platsmark i Nävekvärn är enskilt.

Fastighetsägare för Nävekvärn 3:5 ansvarar för utbyggnad av utfart för kvartersmarken över torget.

#### Avtal

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

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen för utbyggnad av utfart över torgmarken. Exploateringsavtalet som reglerar genomförandefrågor och marköverlåtelser ska tecknas innan detaljplanen antas.

#### Fastighetsrättsliga frågor

Den nya allmänna platsen bör ingå i gemensamhetsanläggningen Nävekvärn GA:7. I samband med lantmäterieförrättning bör även den intilliggande allmänna platsmarken på Nävekvärn 3:3 införlivas i Nävekvärn GA:7 eftersom den idag inte ingår i någon gemensamhetsanläggning. Omprövning av GA kan göras i samband med fastighetsbildning för planen.

Nyköpings kommun ska bekosta de förrättningsåtgärder som är knutna till fastighetsreglering för torgmark och införande av allmän platsmark i gemensamhetsanläggning. Fastighetsägare ska bekosta förrättningsåtgärder knutna till kvartersmarken, tex bildande av samfällighet eller avstyckning av fastigheter på kvartersmark.

Dricksvattenledningen som går över planområdet saknar ledningsrätt. Nyköping vatten bör lämna in en separat ansökan till Lantmäteriet om att bilda en.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet samt kostnad för infart över torgmark.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Kommunen får en ökad driftskostnad för nya ledningar.

Gemensamhetsanläggning får ökad driftkostnad för ny allmän platsmark. Detta kan innebära behov av ökat bidrag till förening från Nyköpings kommun.

### **Tekniska frågor**

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

### **Utredningar**

Utredningar som tagits fram under detta eller tidigare planarbetet är:

- Miljöteknisk markundersökning Nävekvärn
- Riskutredning Nävekvärn
- Bullerutredning

## **Konsekvenser av planens genomförande (fylls i inför granskning)**

### **Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare**

### **Sociala konsekvenser**

### **Konsekvenser för exploateringsavtal**

### **Revidering**

Eventuell revidering av förslaget efter granskning, i vilka avseenden förslaget ändrats, datum för revidering.

### **Medverkande i planarbetet**

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Fastighets AB Nävekvärn

Detaljplanen har upprättats av Sofia Buhrgard på plan- och naturenheten Nyköpings kommun.

Sofia Buhrgard

Planarkitekt, Plan- och naturenheten