

NYKÖPINGS KOMMUN

Ändring av detaljplan P12-1 för Tängsta 1:294 m.fl



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2026-05-08

Innehåll

NYKÖPINGS KOMMUN	1
Ändring av detaljplan P12-1 för Tängsta 1:294 m.fl	1
Sammanfattning	5
Detaljplanens syfte	5
Syftet med befintlig detaljplan P12-1	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Hela detaljplanen	5
Genomförandetid	7
Allmän plats	7
Huvudmannaskap	7
Kvartersmark	7
Ändring av detaljplan	8
Planprocess enligt plan- och bygglagen	8
Nya föreskrifter för detaljplan	8
Prövning av markens lämplighet i en ändring av detaljplan	8
Varför ändring av detaljplan valts	9
Ärendeinformation	9
Planeringsförutsättningar	9
Läge	9
Markägoförhållanden	9
Kommunala styrdokument och beslut	9
Detaljplan	9
Planbesked	10
Översiktsplan	10
Regionala och mellankommunala intressen	11
Riksintressen	11
Naturvård	11
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	11
Miljökvalitetsnormer	11
Nulägesbeskrivning av platsen	12
Natur och grönstruktur	12
Bebyggelse	12
Trafik	12
Kulturmiljö	13

	3
Sociala aspekter	13
Service	13
Geotekniska förhållanden	13
Miljö	14
Strandskydd	14
Dagvatten	14
Hälsa och säkerhet	15
Omgivningsbuller	15
Risk för olyckor	15
Risk för översvämning	16
Risk för erosion	16
Risk för ras och skred	16
Teknik	17
Vatten- och avlopp	17
Avfall	17
El & tele	17
Fiber	17
Konsekvenser av planens genomförande	17
Bebyggelse	17
Geotekniska förhållanden	19
Miljö	19
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	19
Dagvatten	20
Hälsa och säkerhet	20
Omgivningsbuller	20
Risk för olyckor	21
Trafik	21
Genomförandefrågor	22
Fastigheter och rättigheter	22
Tekniska frågor	22
Utbyggnad allmän plats	22
Utbyggnad vatten och avlopp	22
Ekonomiska frågor	22
Organisatoriska frågor	23
Exploateringsavtal	23

	4
Markanvisning (och genomförandeavtal)	23
Tidplan	23
Planeringsunderlag	23
Kommunala	23
Planeringsunderlag	23
Underlag som tagits fram till gällande detaljplan P12-1	24
Underlag som tagits fram till aktuell ändring av detaljplan:	24
Medverkande i planarbetet	24
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	24

Sammanfattning

Planområdet är beläget söder om väg 52 strax norr om de centrala delarna av Stigtomta som tätort. Området består av ruderat ängsmark och bostadstomter för småhus som börjat byggas ut enligt gällande detaljplan från 2011. Befintlig bebyggelse består av mindre enfamiljshus längs Tingstadius väg, uppförda i en våning med ljusa fasadkulörer och röda tak. Planområdet är drygt 6 ha stort.

Ändringen av detaljplanen gäller detaljplan P12-1 och anger förutsättningar för att även kunna bygga mindre flerbostadshus på de ännu obebyggda fastigheterna Tängsta 1:294 - 1:296. Detta utöver de bostadstypologier som redan är tillåtna enligt gällande detaljplan (villor, radhus, parhus).

Exploateringsgraden regleras till att max 40 procent av fastighetsarean får bebyggas. Övrig reglering avseende exempelvis placering, höjd och utformning är oförändrad mot gällande detaljplan med tillägget att utöver redan angivna takmaterial så får takplåt också förekomma.

Övriga fastigheter inom planområdet berörs enbart av att bestämmelse som reglerar färdigt golv till 50 centimeter över gatunivå tas bort.

Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring av allmän plats.

Ändringen av detaljplanen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Planen handläggs med standardförfarande.

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplan är att möjliggöra för flerbostadshus som bostadstypologi på de idag obebyggda fastigheterna Tängsta 1:294 - 1:296. Ändringen innebär en komplettering till den gällande detaljplanens angivna bostadstyper för småhus. Ändringen syftar också till att möjliggöra för plåt som takbeklädnad samt att ta bort bestämmelse som reglerar nivå på färdigt golv för bostadsbyggnader då det prövas i efterföljande bygglovsprövning.

Syftet med befintlig detaljplan P12-1

Syftet med gällande detaljplan från 2011 är att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Syftet med ändringen av detaljplan är förenligt med detta syfte.

Detaljplanens huvuddrag

Hela detaljplanen

Planområdet är beläget söder om väg 52 strax norr om de centrala delarna av Stigtomta som tätort. Området består av ruderat ängsmark och bostadstomter för småhus som börjat byggas ut enligt gällande detaljplan från 2011. Befintlig

bebyggelse består av mindre enfamiljshus längs Tingstadius väg, uppförda i en våning med ljusa fasadkulörer och röda tak.

Området ligger intill väg 52 som utgör primär led för farligt gods och en skyddsvall har uppförts mot planområdet. I söder finns en åkerholme samt ett befintligt dike som fungerar för avledning av dagvatten från området.

Ändringen av detaljplanen anger förutsättningar för att även kunna bygga mindre flerbostadshus på de ännu obebyggda fastigheterna Tängsta 1:294 - 1:296 inom planområdet. Detta som en komplettering till de bostadstypologier som redan är tillåtna enligt gällande detaljplan. Exploateringsgraden regleras till att max 40 procent av fastighetsarean får bebyggas vilket motsvarar den gällande detaljplanens exploateringsgrad vid radhusbebyggelse. Övrig reglering avseende placering, höjd och utformning är oförändrad och gäller fortsatt för hela planområdet med tillägget att utöver redan angivna takmaterial så får takplåt också förekomma.

Övriga fastigheter inom planområdet berörs enbart av att bestämmelse som reglerar färdigt golv till 50 centimeter över gatunivå tas bort. Detta för planområdet i sin helhet. Syftet är att inte försvåra framtida bygglovsprövning i vilken byggnaders höjdläge i relation till angränsande gata granskas för samordning med nivå på gata och VA-serviser.

Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring av allmän plats.



Figur 1: Bild på berörda fastigheter i förhållande till planområdets utbredning



Figur 2: Bild som visar på illustrationsplan för området i den del av detaljplan P12-1 som ändringen avser.

Detaljplanen handläggs enligt PBL med standardförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag då planen vinner laga kraft. Genomförandetiden gäller för de planbestämmelser som tillkommer och ändras inom ramen för denna ändring av detaljplan.

Allmän plats

Den allmänna platsen inom planområdet utgörs av lokalgata samt naturmark och är utbyggd enligt gällande detaljplan. Huvudmannaskapet är enskilt. Ändringen av detaljplanen innebär inget behov av förändring av allmän plats. Se vidare *Natur och grönstruktur* och *Trafik*.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen och syftet med ändringen av detaljplan föranleder ingen ändring av det. Respektive fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark och samfällighetsförening för åtgärder inom allmän plats.

Kvartersmark

Ändringen av detaljplanen medför inte något ytterligare ianspråktagande av mark för bebyggelse. Denna anger förutsättningar för att även kunna bygga mindre flerbostadshus på de ännu obebyggda fastigheterna Tängsta 1:294 -

1:296 inom planområdet. Detta som en komplettering till de bostadstypologier som redan är tillåtna enligt gällande detaljplan.

Exploateringsgraden regleras till att max 40 procent av fastighetsarean får bebyggas vilket motsvarar den gällande detaljplanens exploateringsgrad vid radhusbebyggelse.

Övrig reglering avseende placering, höjd och utformning är oförändrad och gäller fortsatt för hela planområdet med tillägget att utöver redan angivna takmaterial så får takplåt också förekomma.

Övriga fastigheter inom planområdet berörs enbart av att bestämmelse som reglerar färdigt golv till 50 centimeter över gatunivå tas bort. Detta för planområdet i sin helhet. Syftet är att inte försvåra framtida bygglovsprövning i vilken byggnaders höjdläge i relation till angränsande gata granskas för samordning med nivå på gata och VA-serviser.

Ändring av detaljplan

Planprocess enligt plan- och bygglagen

En ändring av en detaljplan kan göras för att anpassa planen till nya förhållanden. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. En ändring behöver dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet samt rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område. Ändringar behöver därför göras i den ursprungliga detaljplanen (PBL 4 kap. 30§).

Nya föreskrifter för detaljplan

Kommuner har en skyldighet att detaljplaner som påbörjas efter 1 januari 2022 ska tas fram utifrån nationellt angivna tekniska specifikationer samt föreskrifter för detaljplan och planbeskrivning. I de nya föreskrifterna ingår även att kommuner ska ladda upp detaljplanerna på Nationella geodatabasen (NGP). För aktuell ändring av detaljplan innebär detta att planen kommer följa de nya föreskrifterna. Den befintliga detaljplanen kommer fortsatt inte följa de nya föreskrifterna och inte finnas på NGP. Den befintliga plankartan kommer revideras efter de föreslagna ändringarna och finnas i sin helhet på kommunens hemsida. När planändringen vunnit laga kraft kommer de delar av plankartan som berörs av ändringen laddas upp på NGP och de delar av planbeskrivningen som berör planändringen kommer finnas digitalt tillgängliga och kopplade till de aktuella delarna av den digitala plankartan.

Prövning av markens lämplighet i en ändring av detaljplan

När en ändring av detaljplan görs prövas markens lämplighet inom ramen för det som ändringen innebär. Som underlag finns den gällande detaljplanen P12-1. Markanvändningen för P12-1 är redan prövad och kommer således inte prövas om under processen för ändring av detaljplan. Undersökningsarbetet

och de utredningar som gjorts inom ändringen syftar till att utreda just lämpligheten för det som ändringen innebär.

Varför ändring av detaljplan valts

Syftet med gällande detaljplan P12-1 är att möjliggöra bostadsbebyggelse. Den föreslagna ändringen av detaljplanen är förenligt med detta syfte varför en planändring anses motiverad. De ändringar som görs bedöms inte vara i den omfattningen att det finns ett behov att ta fram en ny detaljplan. Markanvändningen kommer fortsatt vara den samma vilket stärker motivet att ändring av detaljplan görs.

Ärendeinformation

Kommunens diarienummer för ändringen av detaljplanen: SHB25/304

Hänvisning till beslutsprotokollet: 2025-11-04 MSN§ 156

När ändringen påbörjades: 2025-11-04

När ändringen fick laga kraft:

Planeringsförutsättningar

Läge

Planområdet är beläget söder om väg 52 strax norr om de centrala delarna av Stigtomta som tätort. Området består av ruderat ängsmark som i delar har börjat byggas ut enligt gällande detaljplan från 2011 genom mindre enfamiljshus i en våning längs Tingstadius väg.

Planområdet är dryga 6 ha stort.

Markägoförhållanden

Kommunen äger de idag obebyggda fastigheterna Tängsta 1:294, 1:295 samt 1:296 inom området. Kommunen äger vidare marken för allmän plats (fastighet Tängsta 1.:1) för vilken det finns en gemensamhetsanläggning bildad (Bondeby GA:3) för drift och underhåll. Övriga fastigheter (8 stycken: Tängsta 1:286 - 1:293) är i privat ägo.

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

För området gäller detaljplan P12/1 (laga kraft 2011) som anger förutsättningar för småhus i form av friliggande villor, parhus, kedjehus och radhus med olika exploateringsgrad för respektive bostadstyp. Högsta tillåtna byggnadshöjd anges till 6,6 meter och med tillåtna takvinklar mellan 23 - 27 grader. Detaljplanen reglerar även begränsning av markens bebyggande genom prickmark i ett område närmast Tingstadius väg och vidare också placeringsbestämmelse i förhållande till grannfastighet och utformningsbestämmelser rörande takutformning och taktäckning.

I planbeskrivningen anges vidare en ambition om färgsättning av fasader i ljusa kulörer för en välordnad och harmonisk effekt.

Genomförandetiden har gått ut.

Planbesked

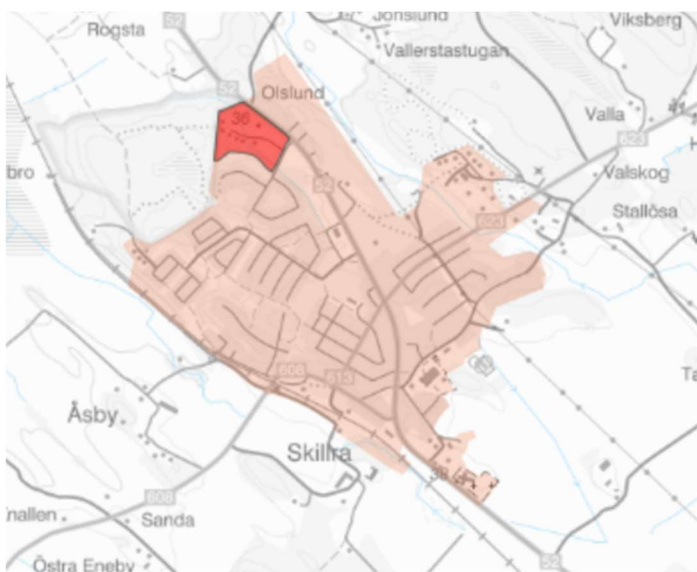
Exploateringsenheten har ansökt om planbesked i syfte att möjliggöra för flerbostadshus på de idag obebyggda fastigheterna Tängsta 1:294 – 1:296 inom området för detaljplan P12-1.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2025-11-04 § 156 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten och att detaljplanearbetet finansieras inom division Samhällsbyggnads budgetram..

Översiktsplan

Översiktsplanen, Nyköping 2040, anger för Stigtomta att det är ett befintligt bebyggt område eller ort där nuvarande markanvändning i huvudsak består men där delar kan anses som lämpliga för att utreda för förtätning, utveckling eller omvandling. Vidare anges att [...] Förtätning bör ske i de centrala delarna av Stigtomta med en koppling till framtida tågstation. Tätare bebyggelse kan även tänkas längs med riksväg 52. Om alternativ placering ej finns för utveckling av bebyggelsenod kan bebyggelse på jordbruksmark prövas. Vid prövning ska befintliga och framtida värden samt motiv redovisas. Utveckling bör prioriteras till svårbrukad och lågproduktiv jordbruksmark. Det finns god kapacitet i befintlig skola och förskolor. Lokaler för olika typer av vård- och omsorgsboenden finns i stor utsträckning i området men det bör vid fortsatt planering utredas om det finns ytterligare behov. Tillgång till grönområden ska säkerställas. Kapacitet behöver tillskapas i form av idrottshall. Utveckling av verksamheter bör ske i befintliga verksamhetsområden.

Ansökan bedöms vara förenlig med översiktsplanen då förslaget innebär möjliggörandet av flerbostadshus längs väg 52.



Figur 3: Planområdet i förhållande till Stigtomta tätort. Källa: översiktsplan Nyköping 2040.

Regionala och mellankommunala intressen

Riksväg 52 går förbi planområdet i norr. Vägen går mellan Nyköping och Kumla via Katrineholm och används också för att resa från orter längs vägen till/från Örebro. Planen bedöms inte påverka vägen negativt då planen inte innebär att någon ny mark tas i anspråk för bostadsbyggnation närmre vägen. Närmsta bostadsbyggnation är möjlig 30 meter från vägen.

Riksintressen

Naturvård

Drygt 700 meter söder och väster om planområdet ligger Hallbosjön som utgör riksintresse för naturvård. Skåraviken vid Hallbosjön utgör även naturreservat och Natura 2000-område med strandängar med rikt fågelliv. En ändring av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på dessa intressen. Detta dels sett till avståndet samt utifrån att ändringen inte innebär att någon ny mark tas i anspråk för exploatering/byggnation.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planeringsföresättningar som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken hör hemma i denna grupp.

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

1. Jordbruksmark
2. Skogsbruk
3. Oexploaterade områden
4. Ekologiskt särskilt känsliga områden

Jordbruksmark

Marken inom området utgörs av ruderat ängsmark utan särskilda naturvärden. Marken har historiskt brukats som åkermark och den begränsade markarealen gör det svårt att bedriva ett rationellt brukande av marken.

Markens lämplighet för byggnation av bostäder på marken får enligt gällande detaljplan anses vara prövad. Ändringen av detaljplan som syftar till att pröva föresättningar även för flerbostadshus som bostadstypologi föranleder ingen annan bedömning.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Ändringen innebär ingen förändring gällande planeringsföresättningar som rör miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken. Se vidare avsnitt om *Dagvatten*.

Nulägesbeskrivning av platsen

I detta kapitel görs en kort nulägesbeskrivning av platsen. De aspekter som bedömts viktiga att redogöra för sett till planändringens innebörd presenteras här. För mer ingående information om platsen och dess omgivning finns också planbeskrivning till gällande detaljplan *Detaljplan för del av Tängsta 1:1, Stigtomta, daterad 2011-09-13*.

Natur och grönstruktur

Grönstrukturen i området består till stor del av ruderat ängsmark och på redan bebyggda tomter av klippt gräs och anlagda trädgårdar. I nordväst och i söder finns ett skogsparti som avgränsar planområdet mot väg 52 i norr tillika befintlig villabebyggelse i söder. I planens norra del mot väg 52 finns en gräsbeklädd vall. Marken sluttar svagt mot söder och söder om området övergår marken i ett skogsbeklätt bergsparti. Genom området går ett dike som avvattnar planområdet och områden utanför. Österut är diket kulverterat.

Det finns en åkerholme inom området för vilken det råder biotopskydd. Åkerholmen avgränsades i gällande detaljplan och ändringen innebär ingen påverkan då den inte innebär ianspråktagande av någon ny mark.

Stigtomta som ort har flera stora naturområden som nyttjas för det rörliga friluftslivet däribland naturreservatet Trollskogen ca 150 meter väster om planområdet.

Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring av allmän plats; angivna natur-områden i planen. Det bedöms finnas förutsättningar att inom dessa ytor öka den biologiska mångfalden samt ekosystemtjänster såväl inom områdets privata tomter.

Bebyggelse

Inom området finns ett antal frilliggande småhus med anlagda trädgårdar och på vissa bildade småhustomter pågår byggnation. Bebyggelsen utgörs av villor med ljusa fasadkulörer i vitt och grått. Taken är utformade som sadeltak med tegelröda betongpannor. Det finns också en beklädd transformatorstation men i övrigt förekommer ingen anlagd miljö inom området såsom lekplats. Några bildade fastigheter är idag obebyggda.

Se vidare motsvarande rubrik under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

Trafik

Området trafikförsörjs från Skräddarvägen som ansluter till väg 52 som passerar norr om området. Invid väg 52 finns hållplats för kollektivtrafik.

Skräddarvägen utgörs av en uppsamlingsgata från vilken man också når angränsande bostadsområden. Inom planområdet finns en utbyggd lokalgata; Tingstadius väg, från vilken fastigheterna längs gatan har sina respektive infarter.

Trafiken på dessa gator sker i blandtrafik, det finns utbyggd vägbelysning och gatorna har en skyltad hastighet om 30 km/h. Trafikflödena är låga.

Det bedöms finnas goda förutsättningar att resa kollektivt då planområdet ligger nära befintliga busshållsplatser invid väg 52 med god turtäthet.

Förutsättningar finns att gå- och cykla i till målpunkter i Stigtomta där vissa partier sker i blandtrafik på villagator med låga trafikflöden.

Parkering för boende och besökare löses på egen fastighet eller som gemensamhetsansläggning. Nyköpings kommun har en parkeringsnorm som stöd för bedömning av parkeringsbehov vid nybyggnation och som är vägledande vid detaljplanläggning (Mobilitets- och parkeringsnorm för Nyköpings kommun, 2024).

Se vidare motsvarande rubrik under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*

Kulturmiljö

Det finns en fornlämning i norr som är rester från ett forntida torp (Stigtomta 188:1) och som inte klassas som en lagskyddad fornlämning. Denna påverkas inte av ändringen av detaljplanen då någon ny mark inte tas i anspråk.

Sociala aspekter

Stigtomta ligger i klassisk sörmländsk miljö bland åkermark och skogsmark. Stigtomta har sedan lång tid tillbaka en stark självständig identitet och tillgång till allmän och kommersiell service. Stigtomta är Nyköpings största och mest tätbefolkade tätort. Här finns en blandad bebyggelse med både enbostadshus och flerbostadshus där enbostadshus utgör den dominerande bostadstypologin.

Ändringen av detaljplanen ger förutsättningar för ett tillskott av flerbostadshus på orten.

Service

I Stigtomta som samhälle finns offentlig och kommersiell service såsom förskola och skola, kyrka, idrottsplats, matbutik, bensinstation, restaurang och flera större och mindre verksamheter. Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Stigtomta.

Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring av serviceutbud och bedöms inte innebära någon betydande förändring av kundunderlag till befintlig service.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har utförts inför planläggning av området. Marken består av ett tunt lager mullhaltig jord ovan finsediment bestående av silt och

lera med inslag av sand med inblandning av friktionsjord. Finsedimenten är avlagrade på friktionsjord av sand, grus och i något fall morän.

Berg-/blockstopp erhölls på ett djup på ca 1,5 - 6 meter under markytan.

Undergrunden består generellt av silt och sand och bedöms i medeltal som lagrad med medelhög relativ fasthet. Sättningar bedöms till 1 a´ 2 cm per pålastad 20 kPa motsvarande 1 meter fyllning.

Grundläggning bedöms kunna ske med platta på mark.

Marken klassades som högradonmark sett till mätning i närliggande område med bedömning om att radonsäker grundläggning är motiverad utifrån de indikationerna.

För detaljer se geoteknisk utredning.

Se vidare motsvarande rubrik under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

Miljö

Strandskydd

Det finns ett dike i söder som fortsätter västerut efter kulvertering under Tingstadius väg. Diket är ett mindre grävt/konstgjort dike och strandskydd råder inte från detta. Ändringen av detaljplan innebär inga konsekvenser för strandskydd utifrån bedömningen om att strandskydd inte råder från aktuellt dike. Vid en ändring av detaljplan inträder dessutom inte strandskydd även vid en annan bedömning.

Dagvatten

Kommunens strategi för dagvatten och skyfall beskriver förutsättningar och utgångspunkter för en långsiktigt hållbar dagvatten- och skyfallshantering vilken ställer krav på lokal omhändertagning, rening och fördröjning av dagvatten. Strategin anger vidare en förväntan om att de första 10 millimetrarna vid regn förväntas fördröjas inom varje fastighet.

Markanvändningen i området består till stora delar av gräsbeklädda ytor i form av ruderat ängsmark och för områdets bebyggda tomter av klippt gräs och anlagda trädgårdar. Hårdgjorda ytor utgörs av Tingstadius väg och uppfarter till respektive fastighet.

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten från bildade fastigheter samt från Tingstadius väg leds till allmän dagvattenledning som är förlagd i vägen. Vattnet leds till befintligt dike i de södra delarna av planområdet där vattnet renas och fördröjs innan det når Hallbosjön.

Recipient är Hallbosjön. Från och med december 2009 finns miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Målet är att alla vattenförekomster ska uppnå god status, både kemiskt och ekologisk. Den ekologiska statusen i Hallbosjön är dålig och recipienten uppnår vidare ej god kemisk status vilket är

kopplat till övergödning inom jordbruk. Miljökvalitetsnorm för Hallbosjön är *God ekologisk status 2033*. MKN får inte försämrats utan anger en lägsta tillåten nivå. Det innebär att en påverkan från planområdet inte får försämrats förutsättningarna för recipienten att nå satta MKN. Se vidare motsvarande rubrik under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet ligger intill väg 52, Nykyrkavägen, och berörs av buller från vägtrafiken. En bullerutredning togs fram som underlag till gällande detaljplan som visar på att riktvärden (vid tiden för antagande av detaljplanen, 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad) innehålls.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216) som kom 2015 (senast reviderad 2017) gäller för planer inledda efter 2 januari 2015, så även vid ändring av detaljplaner under förutsättning att planen som ändras inte innehåller planbestämmelser om tillåten ljud/bullernivå. I förordningen finns riktvärden för trafikbuller:

- Bullernivåer från väg bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- För bostadsbyggnader som är högst 35 kvadratmeter, gäller högst 65 dBA vid ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Se vidare motsvarande rubrik under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

Risk för olyckor

Vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämplig för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt till risk för olyckor.

Planområdet ligger intill väg 52, Nykyrkavägen, som är primär led för farligt gods.

I vägledning från Länsstyrelsen i Södermanland (beslutad 2015) redovisas rekommendationer för hur hänsyn bör tas vid ny bebyggelse i närhet av leder där farligt gods transporteras.

Befintliga och planerade bostäder ligger inom 150 meter från vägen och en riskanalys genomfördes som underlag till gällande detaljplan med syfte att undersöka risknivån i området och identifiera behovet av riskreducerande åtgärder (Firetech, 2011). Sannolikheten för en olycka med farligt gods bedömdes som mycket låg sett till de begränsade mängder farligt gods som transporteras på aktuell vägsträcka samt den begränsade hastigheten förbi planområdet. Riskerna bedömdes som acceptabla under förutsättning att ett eventuellt utsläpp av brandfarlig vätska ej kommer närmre planerad

bebyggelse än 20 meter och detaljplanen anger att en avskiljande vall ska uppföras utmed en del vägen närmast planerade bostäder. Utöver vallen reglerar detaljplanen ett minsta avstånd till vägen om drygt 30 meter genom avskiljande naturmark.

Vallen är uppförd som resultat av att detaljplanen har börjat genomföras.

Se vidare motsvarande rubrik under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.



Figur 4: Riskreducerande vall intill väg 52 förbi planområdet. Källa: Google streetview.

Risk för översvämning

Planområdet ligger nästan 1 km från Hallbosjön. Översiktliga karteringar av höga flöden i vattendraget i ett framtida klimat visar inte på någon risk för påverkan på planområdet.

Markytan har en lutning i riktning NO-SV och svagt i riktning SO-NV. Vid stora regn bedöms vatten ytligt avledas till ett dike genom området som också hanterar dagvatten. Det saknas vidare instängda områden inom planområdet som riskerar att översvämmas vid stora regn/skyfall. Det bedöms utifrån det inte finnas risk för negativ påverkan på befintlig eller planerad bebyggelse.

Risk för erosion

Planområdet ligger inte nära något vattendrag och risk för erosion bedöms inte föreligga.

Risk för ras och skred

Då områdets topografi endast är lätt sluttande och jorddjupen är relativt grunda föreligger ingen risk för skred i området.

Det förekommer vidare inge risk för ras såsom risk för blocknedfall till eller från omgivningen som kan riskera påverkan på befintlig eller planerad bebyggelse inom området.

Teknik

Vatten- och avlopp

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Till följd av den gällande detaljplanen har fastigheter styckats av och allmänna ledningar för vatten, avlopp och dagvatten byggts ut. Ledningarna ligger i lokalgatan inom området, Tingstadius väg, och alla fastigheter har fått anvisade anslutningspunkter. Det finns en pumpstation för spillvatten inom området.

Ändringen av detaljplan föranleder ingen ändrad fastighetsindelning. Kapacitet finnas för de tillkommande antal bostäder som ändringen kan innebära och det bedöms vidare inte behövas någon uppgradering av befintlig pumpstation. Se vidare avsnittet *Bebyggelse* kring bedömning om antal bostäder.

Avfall

Ändringen av detaljplan föranleder inga förändrade förutsättningar för avfallshantering som sker i samråd med Nyköpings kommuns renhållning. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid ICA-butiken ca 400 meter från planområdet. Restavfall hämtas vid tomtgräns av kommunen. Alternativt kan gemensamt hämtnings ställe anordnas inom området för källsorterade sopor och restavfall.

El & tele

El och tele är utbyggt i området. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare fordras för anslutning. Ändringen bedöms inte påverka befintliga ledningar.

Fiber

Gästbudsstaden har fiberledningar i området. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare fordras för anslutning. Ändringen bedöms inte påverka befintliga ledningar.

Konsekvenser av planens genomförande

Bebyggelse

Ändringen av detaljplanen medför inte något ytterligare ianspråktagande av mark för bebyggelse. Planen anger förutsättningar för att utöver den gällande planens möjligheter till villor, radhus och parhus även kunna bygga flerbostadshus på de ännu obebyggda fastigheterna Tängsta 1:294 - 1:296 inom planområdet.

Ändringen medför ingen ökad/större exploatering jämfört med gällande detaljplan. Exploateringsgraden regleras till att max 40 procent av fastighetsarean får bebyggas vilket motsvarar den gällande detaljplanens exploateringsgrad vid radhusbebyggelse.

Övrig reglering avseende bland annat placering, byggnadshöjder och utformning är oförändrad och gäller fortsatt för hela planområdet med tillägget att utöver redan angivna takmaterial så får takplåt också förekomma. Planbeskrivningens målsättning om en färgsättning av fasader i ljusa kulörer för en välordnad och harmonisk effekt gäller också fortsatt.

Övriga fastigheter inom planområdet berörs enbart av att bestämmelse som reglerar färdigt golv till 50 centimeter över gatunivå tas bort. Detta för planområdet i sin helhet. Syftet är att inte försvåra framtida bygglovsprövning då byggnaders relation till angränsande gata följs upp där.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra några negativa konsekvenser på befintlig bebyggelse eller på områdets landskapsbild.

Nedan illustrationsplan togs fram till den gällande detaljplanen, P12-1. Denna visar hur området skulle kunna se ut om den bebyggdes med de olika bostadstyper som planen anger i form av villor, radhus och parhus.



Figur 5: Illustrationsplan till gällande detaljplan P12-1.

Vid sidan om denna redovisas en kompletterande illustrationsplan för hur området skulle kunna se ut om flerbostadshus skulle byggas enligt aktuell ändring av detaljplan. Illustrationen visar ett exempel på utförande enligt planens reglering där flera kan vara möjlig.

Ändringen av detaljplan bedöms möjliggöra för ca 56 lägenheter vid flerbostadshus inom berörd del av planområdet vid ett utförande enligt nedan. Om fastigheterna istället skulle utnyttjas maximalt enligt gällande detaljplan uppskattas ca 32 radhus kunna byggas på fastigheterna.



Figur 6: Illustrationsplan till aktuell ändring av detaljplan i den del av gällande detaljplan som föreslås även möjliggöra för flerbostadshus som bostadstyp.

Geotekniska förhållanden

Ändringen av detaljplanen ändrar inga förutsättningar rörande geotekniska säkerhetsfrågor. Detta då planen inte medför en ökad exploatering eller ändringar i bebyggelsehöjder med risk för ökade belastningar på marken. Ändringen bedöms inte påverka bedömningen om grundläggningsmetod. Detaljer kring grundläggning studeras vidare i detaljprojektering inför byggnation.

Detaljplanen reglerar att radonsäker grundläggning ska utföras om detaljerad undersökning vid detaljprojektering inte påvisar annat. Regleringen är oförändrad i och med ändringen av detaljplan.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Om kommunen bedömer att betydande miljöpåverkan inte kan antas så ska skälen för detta anges i planbeskrivningen. Information om detta ställningstagande hör till denna undergrupp.

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

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

- Risker från farligt gods – bedömning om befintlig vall är tillräcklig åtgärd vid ökat antal boende inom området

- Geoteknisk bedömning – *Bedömning kring förutsättningar för flerbostadshus/tyngre laster*
- Trafiksäkerhet – *Utreda behov av byggnation av separerad gångbana mot busshållplats*
- Spillvatten – *kapacitet i ledningar och pumpstation vid flera bostäder*
- Dagvattenhantering/MKN vatten- *hantering och påverkan på avrinningsområde vid utökad exploateringsgrad*
- Gestaltning – *anpassning till landskapsbild utifrån befintlig bebyggelse*
- Trafikbuller – *förutsättningar att klara riktvärden om förutsättningarna skulle ändras exempelvis om planen skulle pröva en högre byggnadshöjd jämfört med gällande plan*

Dagvatten

Ändringen av detaljplanen bedöms inte ändra förutsättningarna att uppnå antagna miljö kvalitetsnormer för dagvatten. Detta då exploateringsgraden, dvs hur mycket som kan bebyggas inom området, är oförändrad. Likt om området skulle bebyggas med radhus enligt gällande detaljplan så kan max 40 procent av fastigheterna inom området bebyggas. Utifrån exploateringstalet bedöms det vidare som möjligt att få plats med åtgärder inom respektive fastighet för att fördröja de 10 första millimetrarna vatten enligt kommunens strategi för dagvatten. Planen reglerar att dagvatten så långt som möjligt ska infiltreras på tomt.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Ändringen av detaljplan innebär inga förändrade förutsättningar för bullerpåverkan på området då avstånd till vägen samt reglerade byggnadshöjder är motsvarande som tidigare.

Bullerutredningen som är upprättad som underlag till gällande plan har utgått från en äldre trafikbullerlagstiftning och annan skyltad hastighet (70 km/h) än vad som är angivet förbi planområdet idag (60 km/h). Den skyltade hastigheten tillsammans med anlagd vall i planens norra del bedöms bidra med reducerade bullernivåer till området.

Det bedöms utifrån trafikmängd, skyltad hastighet och avstånd till väg finnas förutsättningar att innehålla aktuella riktvärden för trafikbuller. Bedömningen stöds av tidigare utredning som anger förutsättningar att innehålla lägre ljudnivåer enligt de då gällande riktvärden. I den utredningen har man också utgått ifrån en högre skyltad hastighet (70km/h). Därtill bedöms en befintlig vall mellan vägen och bebyggelsen reducera ljudnivåer ytterligare. Vallarna är ett resultat av genomförandet av den gällande detaljplanen dock inte uppförd i syfte att reducera buller utan som riskreducerande åtgärd med hänsyn till farligt gods som transporteras på vägen. Åtgärden bedöms ändå också ha en bullerreducerande effekt.

Risk för olyckor

Ändringen av detaljplan bedöms inte innebära förändrade förutsättningar för risknivån i området sett till att exploateringsgrad, avstånd till vägen samt byggnadshöjder är oförändrade. Ändringen genom flerbostadshus som bostadstypologi inom del av området kan uppskattningsvis innebära ca 24 tillkommande bostäder jämfört med vad som skulle kunna byggas enligt gällande plan och med ett antagande enligt nedan om tillkommande antal boende i området:

- Vid radhusbebyggelse (enligt gällande detaljplan): ca 32 bostäder x 2,15 personer (genomsnitt per hushåll i Nyköping) = 69 personer
- Vid lägenheter i flerbostadshus (enligt aktuellt förslag på ändring): 56 bostäder x 1,5 personer = 81 personer

Uträkningen utgår ifrån en bedömning om att det vid flerbostadshus kommer bo flera personer per bostad jämfört med vid flerbostadshus. Det går dock inte att på förhand förutsäga exakt hur många boende det blir i området när det är fullt utbyggt.

Den sammantagna bedömningen är att området fortsatt kommer ha en låg persontäthet och att ändringen inte bedöms innebära någon betydande tillkommande befolkning i området som riskerar att påverka riskbilden på ett avgörande sätt.

Riskerna bedöms vidare fortsatt vara acceptabla och ändringen föranleder inga ytterligare riskreducerande åtgärder utöver det redan befintliga bebyggelsefria avståndet till vägen och redan anlagd vall närmast vägen. Bedömningen är avstämd med räddningstjänsten.

Bedömningen stöds även av riskutredning framtagen för planerad bostadsbebyggelse (detaljplan P2023-4) sydöst om planområdet där ett riskavstånd om strax under 30 meter (28) bedömts som tillräcklig riskreducerande åtgärd.

Trafik

För att öka tillgängligheten för gående till närliggande busshållplats invid väg 52 kan en separerad gångbana byggas ut till denna längs Skräddarvägen och vidare till hållplatsen om behov skulle uppstå. Busshållplatsen bör tillgänglighetsanpassas kring vilket kommunen och Trafikverket har kontakt. I övrigt bedöms inte ändringen av detaljplanen medföra några behov av trafikala förändringar eller konsekvenser för trafik.

Det bedöms finnas plats för parkering motsvarande vad som kan efterfrågas där parkering för boende och besökare löses på egen fastighet eller som gemensamhetsanslaggning. Illustrationen redovisar 1 parkeringsplats per boende med bedömning om att det finns plats inom fastigheterna för fler (såsom för besökare). Disponeringen av tomterna utgör vidare enbart ett exempel varvid annan placering också är möjlig att åstadkomma.

Genomförandefrågor

Fastigheter och rättigheter

Kommunen äger de idag obebyggda fastigheterna Tängsta 1:294, 1:295 samt 1:296 inom området. Kommunen äger vidare marken för allmän plats (fastighet Tängsta 1.:1) för vilken det finns en gemensamhetsanläggning bildad (Bondeby GA:3) för drift och underhåll. Övriga fastigheter (8 stycken: Tängsta 1:286 - 1:293) är i privat ägo.

Ändringen av detaljplanen föranleder inget behov av fastighetsreglering eller förändring av fastighetsindelning. Det finns inga inskrivna rättigheter eller servitut som påverkas av ändringen och ändringen innebär vidare inget behov av omprövning av andelstal i gemensamhetsanläggning så länge som fastighetsindelning inte ändras.

Under genomförandet kan boende i området beröras av tillfälliga störningar kopplat till byggnation.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Den allmänna platsen inom planområdet är utbyggd enligt gällande detaljplan där den allmänna platsen bestående av Tingstadius väg och naturmark norr och söder om befintlig och planerad bebyggelse. För den allmänna platsen råder enskilt huvudmannaskap vilken förvaltas av en samfällighetsförening (Bondeby GA:3).

Ändringen av detaljplanen föranleder ingen förändring av den allmänna platsen inom planen. Om framtida behov skulle uppstå finns utrymme att anlägga separerad gångbana ut mot väg 52 till de hållplatser som finns invid denna. Kommunen ansvarar i det fallet för utbyggnad.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i verksamhetsområde för allmänna vattentjänster. Kommunen har byggt ut vatten, avlopp och dagvatten i området. Ändringen av detaljplan föranleder ingen ändrad fastighetsindelning. Kapacitet finnas för de tillkommande antal bostäder som ändringen kan innebära och det bedöms vidare inte behövas någon uppgradering av befintlig pumpstation.

Ekonomiska frågor

Den allmänna platsen är utbyggd enligt gällande detaljplan och ändringen föranleder inget behov av ombyggnad av denna. Om framtida behov skulle uppstå finns utrymme att anlägga separerad gångbana ut mot väg 52 till de hållplatser som finns invid denna. Gångbanans utbyggnad sker då som kommunal investering.

Samfällighetsförening ansvarar för drift och underhålla av allmän plats. Ändringen av detaljplan påverkar inte nuvarande drift och underhåll.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförande inom egen fastighet.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ändringen av detaljplan föranleder inte att något exploateringsavtal behöver upprättas.

Markanvisning (och genomförandeavtal)

Området enligt gällande detaljplan P12-1 är delvis utbyggt där redan bebyggda fastigheter är privatägda. Kommunen äger idag de fastigheter som är obebyggda inom området. Det finns en pågående markanvisning för två av dessa fastigheter. Markanvisning är ett optionsavtal mellan kommunen som nuvarande markägare och intressent som anger vilka förutsättningar som ska gälla under viss tid för att kunna förvärva marken. Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka markanvisningen då ändringen inte förändrar förutsättningarna för denna.

Tidplan

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

Samråd – juni-augusti 2026

Granskning – oktober 2026

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden – december 2026

Laga kraft – december 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

- Detaljplan P12-1, daterad 2011-09-13
- Grundkarta (underlag inför upprättande av detaljplan P12-1) – daterad 2011-05-30
- Översiktsplan, Nyköping 2040, gällande
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900) – daterad 2025-11-06

Planeringsunderlag

Här refereras till det underlag som har tagits fram i samband med eller som har använts som underlag i planarbetet.

Underlag som tagits fram till gällande detaljplan P12-1

- Trafikbullerutredning, ÅF Infrastructure AB, 2011-05-03
- Riskutredning, Firetech, 2011-08-29
- PM geoteknik, Sweco, 2011-08-10

Underlag som tagits fram till aktuell ändring av detaljplan:

- Illustrationsplan

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Stadsplaneringsenheten, Nyköpings kommun.

Sara Rangensjö

Stadsplanerare, Nyköpings kommun

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

Denna bilaga kompletteras med till granskningen av detaljplanen.