

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av Brandholmen 1:1 (Tessinområdet)

Fågelbo



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2026-01-27

Innehåll

Sammanfattning	6
Detaljplanens syfte	7
Detaljplanens huvuddrag	8
Allmän plats	8
Gata	9
GC-väg	11
Torg	11
Park	12
Huvudmannaskap	15
Kvartersmark	15
Kärnan - bostäder	15
Entrén norra delen - bostäder, handel och centrum	17
Entrén södra delen - bostäder och förskola	18
Genomförandetid	19
Planeringsförutsättningar	19
Kommunala styrdokument och beslut	19
Detaljplan	19
Planbesked	20
Planprogram	20
Översiktsplan	21
Förstudie Ny förskola i sydöstra Nyköping	21
Konceptförskola	22
Riksintressen	22
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	23
Miljökvalitetsnormer	23
Luft	23
Vatten	23
Buller	24
Nulägesbeskrivning av platsen	24
Natur och grönstruktur	24

	3
Naturvärdesinventering och fågelinventering	24
Ekosystemtjänster	26
Bebyggelse	27
Trafik	28
Mobilitet och parkering	30
Kulturmiljö	32
Fornlämningar	32
Sociala aspekter	32
Service	32
Geotekniska förhållanden	33
Hydrologiska förhållanden	34
Miljö	35
Dagvatten	35
Markföroreningar	36
Hälsa och säkerhet	37
Omgivningsbuller	37
Risk för olyckor	38
Risk för översvämning	38
Risk för erosion, skred och ras	39
Teknik	39
Vatten- och avlopp	39
El & tele	40
Fiber	40
Skyddsrum	40
Konsekvenser av planens genomförande	40
Fastigheter och rättigheter	40
Natur	41
Park	41
Träd	43
Naturvärdesbiotoper	43
Ekosystemtjänster	45
Bebyggelse	45
Skyddsrum	50
Miljö	50
Miljöbedömning	50

Miljökonsekvensbeskrivning	51
Geohydrologiska förhållanden	51
Dagvatten	52
Miljö kvalitetsnormer	57
Luft	57
Vatten	57
Buller	58
Hälsa och säkerhet	58
Markföroreningar	58
Beräkning av omgivningsbuller	58
Översvämning	60
Olyckor	61
Erosion, skred och ras	62
Geotekniska förhållanden	62
Sociala aspekter	64
Riksstressen	64
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	65
Trafik	65
Gång- och cykeltrafik	65
Kollektivtrafik	68
Vägnät och motortrafik	68
Mobilitet och parkering	71
Genomförandefrågor	74
Fastighetsrättsliga frågor	74
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	74
Gemensamhetsanläggningar	75
Tekniska frågor	75
Tekniska åtgärder	75
Utbyggnad allmän plats	75
Utbyggnad vatten och avlopp	76
Ekonomiska frågor	76
Planekonomisk bedömning	76
Planavgift	77
Gemensamhetsanläggningar	77
Drift allmän plats	77

Drift vatten och avlopp	77
Gatukostnader	77
Organisatoriska frågor	77
Markanvisning	77
Genomförandeavtal	77
Övriga avtal	78
Tidplan	78
Etapputbyggnad	78
Namnsättning	78
Prövning enligt annan lagstiftning	78
Planeringsunderlag	78
Kommunala	78
Utredningar	78
Medverkande i planarbetet	79
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	80

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för en stadsdel med blandade funktioner så som bostäder, handel, centrum och förskola, samt allmän plats för gata och park. I syftet ingår också att ge förutsättningar för öppen dagvattenhantering och möjliggöra för omhändertagande av dagvatten från ett större avrinningsområde.

Planområdet är beläget i stadsdelen Fågelbo cirka 2 km öster om Nyköpings centrum. Planområdet är del av fastigheten Brandholmen 1:1 och består av öppna gräsytor samt en större grusyta som utgör rest från rivningen av gymnasieskolan som tidigare fanns på platsen. Platsen är idag en lucka i stadsbilden.

Till detaljplanearbetet har en strukturplan tagits fram med utgångspunkt i målsättningar från planprogrammet, godkänt 2013-06-17. Målsättningarna med områdets utveckling bedöms aktuella. De innebär i stora drag att området ska bidra med sammanhängande stadsbebyggelse som en länk mot Rosvalla och Brandholmen, att området ska bli bättre integrerat med omgivande stadsstruktur, att bebyggelseplacering och gatustruktur ska bidra till en ökad orienterbarhet, att de viktigaste rekreationsytorna ska fogas in i det stadsmässiga sammanhanget och att ytorna ska nyttjas effektivt med hänsyn till det centrala läget.

Strukturen utgår från en nord-sydlig och en öst-västlig axel som båda fungerar som viktiga kopplingar genom området. Detaljplanen möjliggör för etablering av en ny konceptförskola för upp till 150 barn i de södra delarna av planområdet, för en livsmedelsbutik samt en central platsbildning med förutsättningar för centrumverksamheter i bottenvåningarna mot ett torg i planområdets östra delar. Centralt i planområdet fogas grönstrukturen in i ett stadsmässigt sammanhang då planförslaget ger möjlighet till utveckling av en stadsdelspark med flera olika funktioner, där ytorna kan utvecklas för rekreation, för stärkta ekosystemtjänster samt för omhändertagande och fördröjning av dagvatten och skyfall. Parken möjliggör även för stråkbildningar som kan stärka diagonala rörelser genom området. Detaljplanen möjliggör vidare för stärkta kopplingar för gående och cyklister till och inom området samt bekräftar den öst-västliga kopplingen som huvudstråk för cykel mot centrala Nyköping.

Byggbara ytor tas tillvara och nyttjas effektivt för varierade bostadstyper och attraktiva boendemiljöer i ett centralt läge. Inom detaljplanens olika delområden finns förutsättningar för att tillskapa ungefär 280 nya bostäder av blandad typologi. Inom planområdets sydöstra delar knyter föreslagen bebyggelse an till de mer storskaliga stadsrummen mot Stadsfjärden och Rosvallaområdets två 16-våningshus. Inom planområdet föreslås bebyggelse i form av punkthus i upp till 8 våningar mot Lennings väg i en kvartersbildning med varierade höjder och släpp mellan volymerna för att skapa siktlinjer och relatera till punkthusen i kvarterets yttre zon. I planområdets norra del ges föreslagen bebyggelse en mer småskalig karaktär. Flerbostadshus i 3-4

våningar ramar in delområdet, och i kvarterets inre ges möjlighet för parhus och radhus i 2 våningar med möjlighet till inredd vind. Här knyter bebyggelsen istället an till befintlig bebyggelse längs angränsande Bergholms väg.

Hantering av dagvatten och skyfall har varit centrala frågeställningar under planarbetet. Detaljplanen föreslår en principlösning för öppen dagvattenhantering där dagvatten avleds inom grönytor och längs avledningsstråk i gatorna till olika fördröjningsytor i form av två torrdammar innan vattnet leds vidare genom kulvert under Lennings väg och genom Krokodilkärret till recipienten Stadsfjärden.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen yttrade sig 2023-10-30. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB har initierats.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en stadsdel med blandade funktioner så som bostäder, handel, centrum och förskola samt allmän plats för gata och parkmark för rekreation och dagvattenhantering. Detaljplanen syftar vidare till att ge förutsättningar för öppen dagvattenlösning och möjliggöra för omhändertagande av dagvatten från ett större avrinningsområde.

Detaljplanen ska stärka kopplingar för gående och cyklister inom området och bekräfta den öst-västliga kopplingen som huvudstråk för cykel mot centrala Nyköping. Grönstrukturen fogas in i ett stadsmässigt sammanhang och stärker förutsättningarna att utveckla ytor för rekreation med ekosystemtjänster, tillskapa stråk och möjliggöra för öppen dagvattenhantering. Byggbara ytor tas tillvara och nyttjas effektivt för varierade bostadstyper och attraktiva boendemiljöer i ett centralt läge.

Detaljplanen möjliggör för två bostadsområden med olika karaktärsdrag: Kärnan med karaktär av urban trädgårdsstad och Entrén med högre täthet med flerbostadshus i varierande höjd. Entrén definieras av 2 fristående punkthus mot Lennings väg. De två delområdena länkas samman med en platsbildning i form av ett centralt torg med koppling mot en tänkt stadsdelspark som löper vidare i ett grönt parkstråk längs planområdets västra del. Mot torget möjliggörs för lokaler i bottenvåningarna. Detaljplanen möjliggör också för en större handels/butiksetablering i anslutning till torget. I planområdets södra delar reserveras ytor för en framtida förskola.

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet är beläget cirka 2 km öster om Nyköpings centrum i stadsdelen Fågelbo. Planområdet utgör del av fastigheten Brandholmen 1:1. Området avgränsas av Lennings väg i söder, Tessins väg mot norr och i väster av bostadsområdet vid Bergholms väg. Åt öster avgränsas planområdet delvis av Lennings väg men i huvudsak av den kommunala högstadieskolan Alpha. Planområdet är cirka 9 hektar stort.



Figur 1: Områdets läge i sydöstra Nyköping markerat med röd linje.

Planområdet utgörs i huvudsak av en grusad yta efter att tidigare gymnasieskolans lokaler revs och av öppna gräsytor samt ett antal cykel- och gångvägar. Området saknar i dagsläget en tydlig användning och upplevs som en lucka i stadsbilden. Det är inte särskilt väl integrerat med omgivningarna.

Detaljplanen handläggs enligt PBL (2010:900) med utökat planförfarande.

Allmän plats

Inom detaljplanen förekommer allmän plats i form av Gata, GC-väg, Torg och Park. För nulägesbeskrivningar, se avsnittet *Nulägesbeskrivning*. Figur 2 redovisar förekomst av allmän plats inom planområdet. Punkthusen i söder samt föreslagen parkering inom delområdet utgår ur planförslaget med anledning av konsekvenser på artskyddet avseende fågelarten Entita. Punkthusen samt intilliggande parkeringsytor föreslås istället planläggas som *allmän plats - park*. Läs vidare under *Konsekvenser av planens genomförande - Natur - Naturvärdesbiotoper*. Illustrationsplanen uppdateras i sin helhet till kommande planskede.



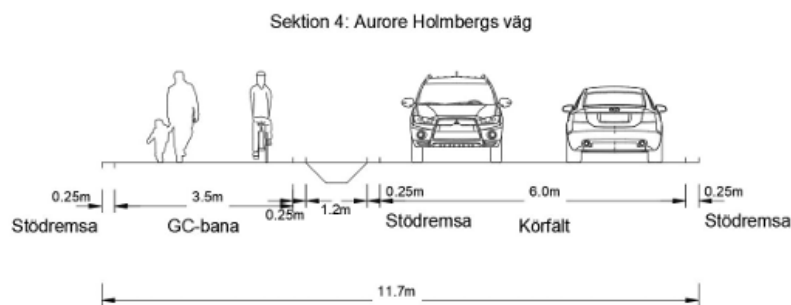
Figur 2: Strukturplan över möjlig utbyggnad av planområdet framtagen av Witte Sundell (2025) med anpassningar genomförda av Funkia Landskapsarkitektur (2025). I bilden är föreslagen allmän plats schematiskt markerad med rött. Områdets slutgiltiga utformning kan komma att skilja sig något åt från framtagna illustrationsplan, exempelvis placeringar av övergångsställen, stråkens exakta lägen med mera behöver detaljstuderas i kommande genomförandeskede. Punkthusen i söder vid Johan Skyttes väg utgår ur planförslaget, liksom föreslagen parkering inom samma område.

Gata

Befintliga Aurore Holmbergs väg leder in i planområdet från söder och Henriette Löwéns väg blir ny anslutning från norr. Från väster ansluter Johan Skyttes väg. En trafikutredning har tagits fram (Structor Mark Södertälje, 2025) som ger förslag på möjliga gatusektioner inom planområdet. Slutgiltiga utformningar behöver detaljstuderas i projekteringsskedet.

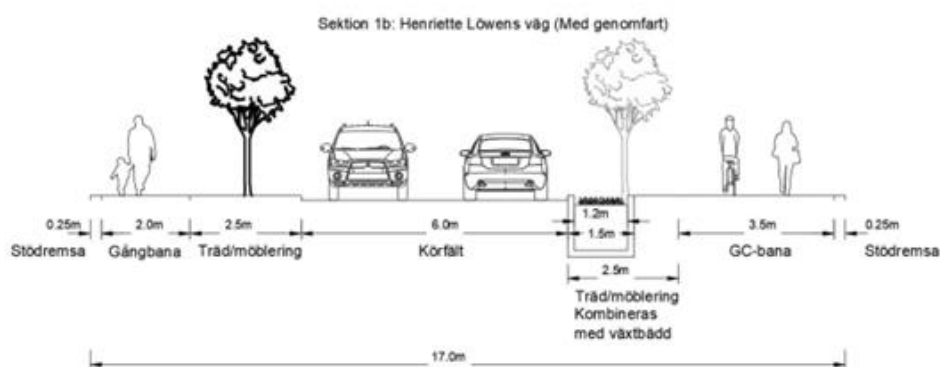
Aurore Holmbergs väg utgör fortsatt infart till högstadieskolan Alpha och även mot föreslaget handels- och centrumområde samt bostadsområde i entrén norra delen. Gaturummet för Aurore Holmbergs väg är i planförslaget anpassat att möjliggöra för gång- och cykelbana längs ena sidan som koppling mot högstadieskolan samt med plats för avledning av dagvatten och skyfall. I gatans norra del vid infarten till skolområdet korsar huvudstråket för cykel i öst-

västlig riktning. Passagen behöver utformas så att framkomligheten för cyklister säkerställs och blir trafiksäker.



Figur 3: Förslag på gatusektion Aurore Holmbergs väg (Structor Mark Södertälje, 2025)

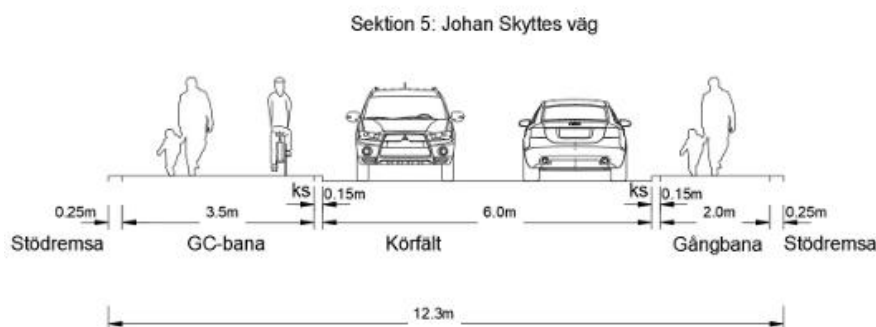
Från Tessins väg i norr leder Henriette Löwéns väg in i planområdet. Henriette Löwéns väg blir en ny gata. Gaturummet planläggs för att rymma gångbana på ena sidan och gång- och cykelbana på andra sidan tillsammans med trädtrader och växtbäddar för dagvatten- och skyfallshantering. Tillgänglighet till högstadieskolan är viktig för gående och cyklister. Lägen för passager och utformning av dessa behöver detaljstuderas under projekteringsskedet. Henriette Löwéns väg leder genom området mot Johan Skyttes väg i söder. En trafikutredning har tagits fram (Structor Mark Södertälje, 2025) som visar på acceptabla konsekvenser avseende att hålla Henriette Löwéns väg öppen för trafik genom området och på så sätt möjliggöra ett integrerat vägnät. Söder om det centrala torget, längs parken, övergår de dubbla trädtrader till en enkel trädrad i gatans östra sida. Gatan som helhet behöver utformas för låg hastighet och motverka omotiverad genomkörning, vilket till exempel kan göras genom sidoförskjutningar i kombination med andra hastighetsdämpande åtgärder.



Figur 4: Förslag till gatusektion för Henriette Löwéns väg (Structor Mark Södertälje, 2025).

Johan Skyttes väg planläggs delvis för befintlig och delvis för ny gata som kopplar samman med Aurore Holmbergs väg vid infarten från Lennings väg. Johan Skyttes väg blir infartsväg till den planerade förskolan. Gaturummet

planläggs med plats för gång- och cykelbana för angöring till den framtida förskolan. I övriga delar inom planområdet för Johan Skyttes väg anpassas gatubredden för gångbana på båda sidor samt för möjlighet till avledning av dagvatten och skyfall (ej med i sektion nedan).



Figur 5: Förslag till gatusektion för Johan Skyttes väg (Structor Mark Södertälje, 2025)

GC-väg

Detaljplanen stärker det i cykelplanen föreslagna huvudstråk för cykel i öst-västlig riktning genom planområdet. Den del av gång- och cykelvägen som passerar mellan bostadskvarteret i entrén norra delen och högstadieskolan planläggs som allmän plats – gc-väg. Gaturummet anpassas för att även rymma åtgärder för avledning av dagvatten och skyfall. Framkomlighet för gående och cyklister prioriteras där huvudcykelstråket korsar Aurore Holmbergs väg i GC-vägens östra ände och löper vidare norrut mot gc-tunneln, samt där stråket korsar föreslaget torg.

Torg

Centralt i planområdet där delområdena möts möjliggörs för en platsbildning i form av ett torg som blir en naturlig mötesplats i området. Torget omgärdas av bostadsbebyggelse, framtida livsmedelsbutik och Kollegieparken.

Detaljplanen möjliggör för levande bottenvåningar med lokaler mot torget som bidrar med ett aktivt gränssnitt. Framtida livsmedelsbutik placeras med en öppen front mot torget och med en entrézon som förslagsvis kan inrymma café eller kiosk. Trafiken över torget sker på de gåendes villkor, förslagsvis som gångfartsområde, och den omöblerade zonen över torget tillsammans med torgytan ges en gestaltning som bidrar till att prioritera gångtrafikanter.

Trafikutredningen (Structor, 2025) beskriver att inom gångfartsområdet ska gångfart, 5-7 km/h, hållas. Den omöblerade zonen föreslås brytas av med en krökning på torget vilket bryter siktlinjen och håller hastigheter nere. Som komplement till stråken över torget finns alternativa parallella stråk i parken. Direkt norr om torgbildningen behöver framkomlighet säkerställas för huvudcykelstråk i öst-västlig riktning. Utformningen av torget och stråken över och i anslutning till torget tillsammans med Henriette Löwéns väg fördjupas under kommande planskede.

Park

Flera parkytor förekommer inom planområdet. Syftet med den största sammanhängande parkytan, Kollegieparken, är att tillskapa en ny stadsdelspark för området som kan ta hand om stora mängder dag- och skyfallsvatten. Parken planläggs därför som allmän plats – park. Parken förses även med egenskapsbestämmelserna dagvattenhantering₁, cykelväg₁, gångväg₁, och lekplats₁ för att intentionerna med parken ska vara tydliga. Parkmarken säkerställer även att entréerna till skyddsrummen inom planområdet finns inom allmän plats.

Den befintliga almallén föreslås vara strukturskapande för Kollegieparken. Almallén är påverkad av almsjukan och behöver ersättas då de är sjuka och på sikt kan utgöra en säkerhetsrisk för människor som vistas i området. Alléträden ersätts i planförslaget i befintligt läge med tåliga trädsorter som vid fullt uppvuxet läge har samma storleksordning och kronutbredning som almträden. I allén iordningställs ett lummigt gångstråk som löper parallellt med huvudcykelstråket som förläggs i befintlig sträckning norr om allén.

Kollegieparken leder vidare i ett parkstråk i planområdets västra del. Planområdet behöver kunna hantera stora mängder dagvatten. Genom diken som skapar en rinnväg ned till torrdammen skapas ett system som leder vattnet dit det avses fördröjas. I parkmarken föreslås även en mindre torrdamm anläggas i nordväst vilket kan skapa utökad fördröjningsyta. Torrdammen utgör en stor del av parkens totala yta. Torrdammen föreslås gestaltas som två delar genom en smalare midja på mitten, som ger ökat vistelseområde på parkens höglänta delar och en mer definierad form på skålningen. Inga besöksintensiva delar av parken föreslås i de låglänta delarna på grund av att gräsyrtorna här blir känsliga för slitage genom de ökade vattenmängderna. Istället finns yta runtom torrdammen som kan erbjuda högre sociala värden till parken.



Figur 6: Illustrationsplan över Kollegieparken, framtagen av Funkia 2025.

För Kollegieparken har en dispositionsskiss med illustrationsplan tagits fram (Funkia, 2025). I söder gränsar parken till förskolan med en gränsdragning som följer parkens rörelseriktning, här kan en alternativ entré till förskolan från parken tillskapas. Gångvägar på båda sidor om den nedsänkta torrdammen ger många vägval. Målpunkter i form av ett antal mindre vistelsezoner med sittplatser, grillplats samt lekmiljö kan placeras i de högre belägna delarna runt torrdammen. I söder skapas utrymme för en plan yta som kan nyttjas som en flexibel aktivitetsyta efter vilka behov som finns i området.

Genom att förse dikesstråket i torrdammens lågpunkt med stenblock och markvegetation kan ett blickfång skapas som tydliggör torrdammens funktion. Även gränskälningens lågpunkt kan markeras med stenläggning eller stenblock vilket både minskar slitage och kan skapa ett konstnärligt inslag. Torrdammen korsas med fördel på mitten där den har en tydlig midja vilket förstärker höjdskillnaden till omgivande mark. Slänter samt flertal gräsytor i parken kan försees med ängsväxter vilket ger höga värden för pollinerare och ökad blomsterprakt till parken.

I mötet med torget österut skapas en välkomnande entré där exempelvis naturstenshällar och stenmjöl kan skapa en bred ingång och möjlighet att nå parken från olika håll. I parken föreslås sittgradänger utformas som skapar informella sittplatser som nyttjar och förstärker parkens höjdskillnader ned mot torrdammens föreslagna lågpunkt.



Figur 7: Inspirationsbilder för Kollegieparken ur framtagna dispositionsskiss (Funkia, 2025).

Gestaltningmål för Kollegieparken:

- Tydliggör parkens dagvattenfunktion och gestalta den läsbar för allmänheten.
- Stora delar av parken nyttjas för att ta emot skyfallsvatten genom att sänkas i höjd jämfört med omgivande hårdgjorda ytor.
- Nyttja höjdskillnader till att ge variation och karaktär till parken.
- Estetiska inslag i dagvattenhanteringen får både en praktisk som en estetisk funktion.
- Minska slitage i parkens lågpunkt genom att förlägga sociala platser i de högre placerade delarna.
- Säkerställ plats för befintliga alléträd, där strukturen kan bevaras i läge även om träd successivt byts ut.
- Möte mellan park och torg kopplar mellan dessa funktioner och utformas öppet och inbjudande.

En smal remsa med allmän plats - park planläggs i planområdets norra del med syftet att bekräfta det allmänna cykelstråket från gång- och cykeltunneln under Lennings väg förbi högstadieskolan och vidare mot Nyköpings centrum. Bredden är anpassad för en oseparatorad gång- och cykelbana.

I planområdets östra del mot Lennings väg planläggs allmän plats - park med syftet att fördröja dagvatten. Här föreslås en torrdamm anläggas som komplement som kan fördröja vatten från delar av planområdet innan det leds vidare genom ett utlopp under Lennings väg till Krokodilkärret. För att säkerställa syftet ges ytan även egenskapsbestämmelsen dagvattenhantering₁.

I entrén södra delen planläggs allmän plats - park med syftet att uppfylla behovet av anpassning av planförslaget i enlighet med framtagna artskyddsutredning som visar på att en exploatering av skogsdungen i södra delområdet skulle leda till förbud enligt punkt 4, 4§ i Artskyddsförordningen. Till kommande planskede behöver det fördjupas huruvida det är möjligt att säkerställa en allmän gång- och cykelväg genom skogsdungen mot Lennings väg för att stärka stråket i nord-sydlig riktning genom planområdet.



Figur 8: Urklipp strukturplanens södra del. Yta som påverkas av artskyddet markerad med grönt. Detaljplanen anger allmän plats - park för berörd yta.

Huvudmannaskap

Nyköpings kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna samt underhåll när området står klart. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Kvartersmark

Kärnan - bostäder

Ytor som idag utgörs av rester från gymnasieskolans behov och grusade ytor efter rivningen av skolbyggnaden planläggs som kvartersmark för bostäder. Kärnan föreslås ges karaktär av urban trädgårdsstad. Området avgränsas mot parken och mot högstadieskolan av något högre flerbostadshus i tre till fyra våningar. Den inre miljön får en lägre skala som medger 2 våningar med inredd vind. Ett mindre gaturum med varierad bebyggelse och ett finmaskigt gatunät som samspelar med intilliggande kvarter längs Bergholms väg.

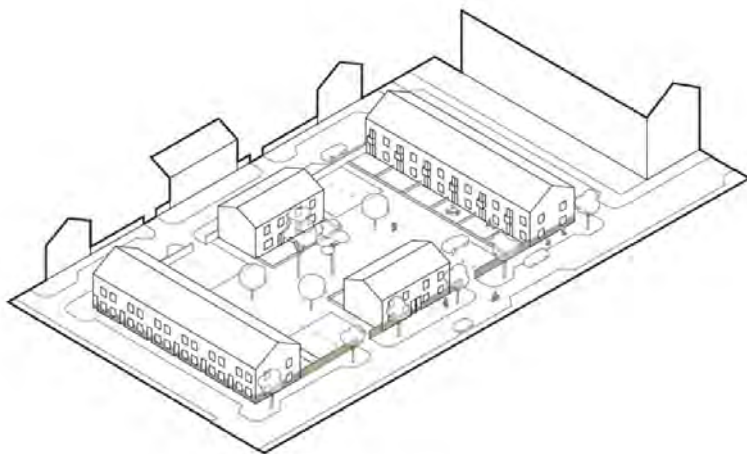


Figur 9: Utsnitt ur strukturplan över delområdet Kärnan

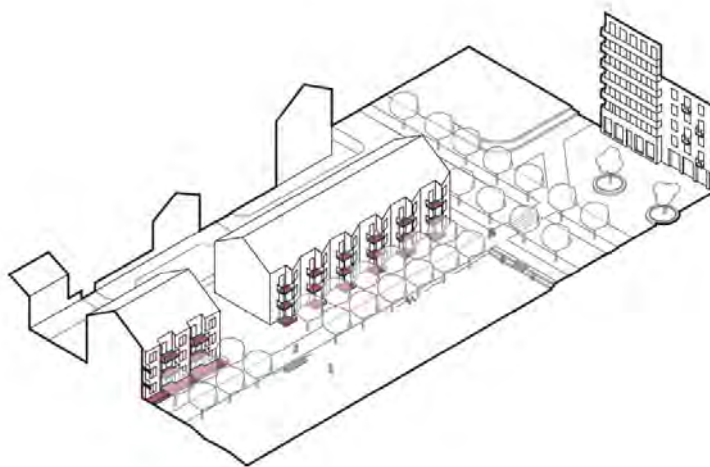
Byggnaderna i Kärnans inre miljö föreslås möta gatan och definiera kvartersgatan med karaktären av trädgårdsstadens stilla gränssnitt. Plank vid de integrerade parkeringsfickorna blir en del av gatumiljön. Uteplatser och gröna gårdar vänder sig mot den inre privata delen av kvarteret. Radhus placeras längs gatorna i nordsydlig riktning och parhus placeras längs de

ösvästliga gatorna för att öppna upp för en diagonal rörelse mellan Tessins väg och Kollegieparken. Parkeringen föreslås integreras i gatumiljön som kantstensparkering i mindre fickor. Gaturummet ger även plats för trädplantering. På gårdarna föreslås parkeringsfickor integreras bakom plank som kan utgöra gräns mot gatan. Den föreslagna strukturen skapar tre kvarter där bostädernas uteplatser vänder sig in mot en gemensam grön gård. Behov och placering av komplementbyggnader och ytor för gemensamma miljöhus med angoring för renhållningens fordon enligt kommunens tekniska standard fördjupas under kommande planskede och säkerställs efter behov i planförslaget.

Mot parken föreslås flerbostadshus med ett mer öppet gränssnitt som skapar en tydlig front mot parkrummet. Balkonger och uteplatser mot söder skapar ett öppet gränssnitt där boendefunktioner samspelar med parklivet. Sammantaget bedöms kunna tillskapas cirka 150 bostäder inom delområdet kärnan.



Figur 10: Illustration över mötet mellan husen i Kärnan och gatan med plank vid parkeringsytor som blir en del av gatumiljön (Witte Sundell, 2025).



Figur 11: Illustration över mötet med parken med ett mer öppet gränssnitt med balkonger och uteplatser åt söder (Witte Sundell 2025).

Entrén norra delen - bostäder, handel och centrum



Figur 12: Urklipp ur strukturplanen över delområdet Entrén norra delen.

Bostadskvarteret i entrén norra delen föreslås få varierade höjder, från 4 till 7 våningar, och släpp mellan volymerna för att skapa siktlinjer och relatera till de fristående punkthusen i kvarterets yttre zon som tillåts bli upp till 8 våningar. Parkering för bil och för cykel föreslås placeras i garage i sockelvåning med en gemensam grön gårdsmiljö på ovensidan. Det är fördelaktigt om cykelparkeringar placeras lättillgängligt sett till entréer för att underlätta att välja cykel i stället för bil. Inom bostadskvarteret finns även möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna, och mot torget ges bottenvåningen en invändig höjd om 3,5 meter. Sammantaget bedöms cirka 125 bostäder kunna tillskapas.

Inom delområdet möjliggörs även för en större handelsetablering, exempelvis en livsmedelsbutik. Inlastning och logistiktor för butik förläggs bort från parken och torget för att inte skapa baksidor till de viktiga publika ytorna. Angöring till parkeringsytan intill butiken är vänt mot entrén till området och parkeringen föreslås ges en grön inramning med trädplanteringar och generösa ytor för cykelparkering. Parkering i nära anslutning till områdets entré gör att biltrafik till butiken inte behöver ledas långt in i området för att nå målpunkten. Inom området för centrum och handel möjliggörs också för komplementbyggnad där en grön hub är ett alternativ som kan tillskapas. En hub skulle kunna nyttjas som samlingspunkt för exempelvis återbrukstjänster och eventuella mobilitetstjänster. Innehåll, detaljerad placering och behovet av funktioner i en eventuell grön hub behöver fördjupas framåt.

Angöring till kvarteret för bostäder, driftsfordon och leveranser/logistik till en framtida livsmedelsbutik föreslås som gemensam kvartersgata. Längs kvartersgatan kan angöringsfickor iordningsställas för renhållningens behov. Renhållningsfordon kommer behöva tillåtas fortsätta vidare förbi torget till Henriette Löwéns väg då det finns begränsade möjligheter att ordna en vändplats mellan kvarteren

Entrén södra delen - bostäder och förskola



Figur 13: Urklipp ur strukturplanen över delområdet Entrén södra delen. Byggrätter för punkthus inom entrén södra delen utgår på grund av konsekvenser avseende artskyddet.

Entrén södra delen innehåller kvartersmark för förskola. I strukturplanen föreslås även bostäder. Byggrätter för bostäder, två punkthus, i entrén södra får negativa konsekvenser för fågeln Entitans livsmiljö. Exploaterings påverkan inom södra delen av planområdet utlöser förbud enligt artskyddsförordningen, 4 § 4 punkten. Möjlig anpassning av planförslaget är att undanta området från exploatering. Därav har byggrätter för bostäder så som strukturplanen föreslår inte bekräftats i planförslaget. Istället planläggs ytan för allmän plats - park, vilket ger planområdet en grön entré och bevaras viktiga naturvärden.

Inom planområdets södra del reserveras yta för en framtida förskola. Planförslaget möjliggör för ny skolverksamhet med angörings- och vistelseytor. Detaljplanen skapar förutsättningar för en byggnad med en maximal nockhöjd om 11 meter, där en byggnad om två våningar kan uppföras. Byggnadsarea samt största tillåtna exploatering avseende komplementbyggnader är anpassade för att möjliggöra byggnation av förskola för upp till 150 barn fördelat på fem avdelningar. Totalt utgör tomtens storlek cirka 10 000 kvadratmeter. Den totala storleken på friyta bedöms kunna uppgå till minst

6000 kvadratmeter vilket motsvarar Boverkets rekommendation om måttet 40 kvadratmeter per barn.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år.

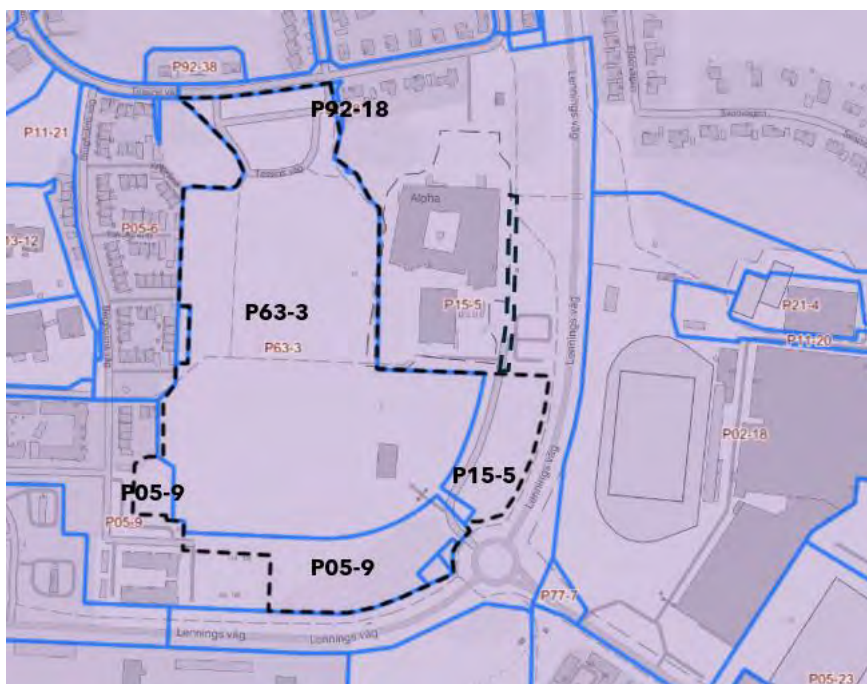
Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner:

P63-3 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för 82 kv. Pilen, 83 kv. Syrenen, 102 kv. Asken m.fl. samt delar av Fågelbo och Kungshagen m.m.", fastställd av länsstyrelsen 22 januari 1963, P05-9 "Detaljplan för Östra Kungsladugården - södra delen, Del av Brandholmen 1:1, kv. Lagret 3 och 4", upprättad 2003 samt P15-5 "Detaljplan för del av Brandholmen 1:1", upprättad 2015. I planområdets nordöstra del finns små rester av detaljplanen P92-18 "Detaljplan för kvarteret Kastanjen". Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. När planförslaget vinner laga kraft slutar gällande planer att gälla för de delar som ligger inom planområdet.



Figur 14: Planmosaik i planområdet och dess närhet. Ungefärlig plangräns ligger inom den svartstreckade linjen.

Planområdet utgörs i huvudsak av detaljplan P63-3 med användningen A, område för allmänt ändamål, med en begränsning av byggnadshöjden till 10 meter.

I detaljplan P05-9 är marken flexibelt reglerad för flera ändamål, primärt avses dock bostäder med handel, småhantverk, kontor, barnstuge/skoländamål i bottenvåning. Kontor får inrymmas i upp till 60 % av bebyggelsen. Detaljplanen reglerar också att parkering, både som del av BHKJS-området och som egen användning för den del av planen som är närmst rondellen längs Lennings väg. Bebyggelsen har en begränsad byggnadshöjd till fyra våningar med 30 graders takvinkel. Det västra skyddsrummet inom planområdet omfattas av kvartersmarken inom detaljplan P05-9. För ytan kring skyddsrum finns förslag om att uppföra lekplats.

De delar av detaljplan P15-5 som ingår i planområdet omfattas av område för *gata* (Aurore Holmbergs väg) samt *park* med bestämmelse om *damm* mot Lennings väg. Dammen avser ett fördröjningsmagasin om minst 550 kubikmeter. För gatan är även höjdsättningen reglerad.

Rester av detaljplanen P92-18 utgör små överblivna fragment av S - område för Skola som kvarstår efter framtagande av detaljplan P15-5.

Planbesked

Kommunfastigheter inom Tekniska divisionen tillsammans med Mark- och exploatering har ansökt om planbesked för att ta fram detaljplan för del av fastigheten Brandholmen 1:1 i syfte att möjliggöra för exploatering av bostäder, förskola, handel och centrum.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2023-04-04 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för del av fastigheten Brandholmen 1:1 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Planprogram

För planområdet godkändes ett planprogram av kommunstyrelsen den 17 juni 2013. Syftet med planprogrammet var att utifrån ett helhetsperspektiv bedöma områdets utvecklingspotential för bland annat nya bostäder samt ge riktlinjer för kommande detaljplanearbete. Planprogrammet redovisar en tänkt kvartersindelning och struktur för området, förslag på lägen för handel och service, delar som ska bevaras och utvecklas som park, förslag till gatustruktur, hur området ska kopplas samman med omgivande struktur, lokalisering av ny förskola samt förslag till lösning för hantering av dagvatten.

Planprogrammet anger också ett antal övergripande målsättningar med områdets utveckling:

- Skapa länk med sammanhängande stadsbebyggelse mot Brandholmen och Rosvalla
- Integrera området bättre med omgivande stadsstruktur
- Öka orienterbarhet genom bebyggelseplacering och gatustruktur
- Foga in de viktigaste rekreationsytorna i ett stadsmässigt sammanhang
- Byggbara ytor utnyttjas effektivt med hänsyn till det centrala läget

Målsättningarna för områdets utveckling bedöms fortsatt vara aktuella. En lokaliseringsutredning för förskola i tätortens östra delar innebär att förskolans ursprungligt tänkta placering från planprogrammet förändras vilket ger konsekvenser på kvartersindelning och områdesstrukturen. Det har också konstaterats att skyddsrummen i områdets södra del är aktuella att bevara. Det finns även behov av att hantera dagvatten från en angränsande del i Fågelbo norr om planområdet som innebär att föreslagen lösning för hantering av dagvatten behöver ses över.

Översiktsplan

Översiktsplanen är vägledande för den övergripande inriktningen av kommunens framtida utveckling. Planförslaget är förenligt med Nyköpings Översiktsplan för 2040. Området ingår i "Utvecklingsområde för tät blandstad Fågelbo". Utvecklingsområdet anges lämpligt att utveckla till stadsliknande karaktär i kvartersstruktur med blandning av bostäder och arbetsplatser. Målbild är ett bebyggelseområde med bostäder och en betydande del arbetsplatser.

Ställningstagandena vid ny bebyggelse inom utvecklingsområdet som helhet är:

- Ny bebyggelse föreslås med en generell byggnadshöjd om 4-5 våningar. Österut inom området kan byggnadshöjder uppemot 5-7 våningar och enstaka byggnader högre än så kan prövas.
- Vid stadsutveckling behöver park och grönområden säkerställas. Andra funktioner än för bostadsändamål bör säkerställas längs identifierade huvudstråk eller vid platsbildningar.
- Möjligheten att minska Lennings vägs barriäreffekt genom ett förändrat gaturum bör utredas. Kopplingar till angränsande utvecklingsområde Kungshagen behöver utvecklas.
- Vid fortsatt utveckling behövs nya lokaler eller områden för kommunal samhällsservice vilket ska prioriteras i lägen med god kollektivtrafik.
- Innan större utbyggnad sker ska överföringsledning för avloppsvatten som avlastar Lennings väg utredas.

Översiktsplanen är kommunens viktigaste styrdokument i samhällsplaneringen. Parallellt med översiktsplanen finns andra relevanta styrdokument för planläggning och lovgivning, exempelvis styrdokument för Arkitektur, Bostadsförsörjning, Naturvård, Transporter, Mobilitet och parkering, Miljö och klimat och Teknisk försörjning.

Förstudie Ny förskola i sydöstra Nyköping

Under maj - oktober 2022 togs en förstudie fram med syftet att utreda alternativ för att tillgodose behovet av förskola i sydöstra Nyköping. Tre alternativa placeringar inom Tessinområdes var föremål för utredningen: norra delen, mellersta delen och södra delen. Den sammanvägda analysen pekar på att den södra placeringen har något övervägande fördelar. Övervägandet är främst kopplat till effektiv markanvändning och de ekonomiska

konsekvenserna av att behöva ersätta de skyddsrumspplatser som skulle rivas om platsen istället exploaterades med bostäder eller annan verksamhet. Det bedöms däremot möjligt i förstudierapporten att istället nyttja delar av de vegetationsklädda skyddsrummen som del av förskolans utemiljö. Förstudien förordar därmed en placering i den södra delen, förstudiens alternativ 3.

Konceptförskola

Kommunen har tagit fram ett koncept för hur kommunens framtida förskolor ska byggas (KK17/393), med tillhörande funktionsprogram. Avsikten är skapa och utgå från en samsyn kring hur nya lokaler ska byggas för att fungera väl för både barn, pedagoger samt förvaltare samtidigt som hyreskostnaderna är rimliga.

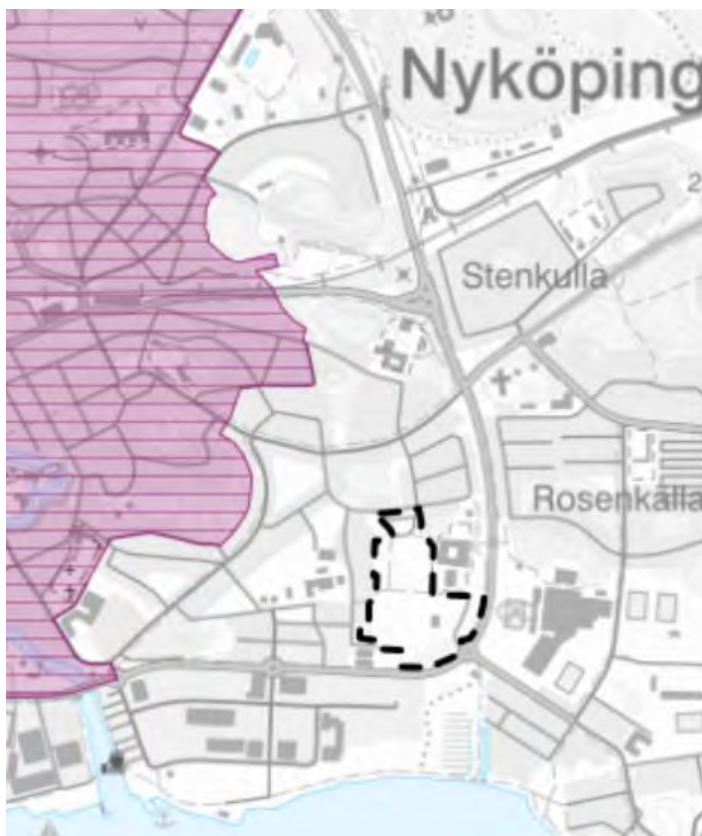
Syftet med funktionsprogrammet är att det ska fungera som ett styrande dokument och ett underlag för kommunikation mellan de som berörs vid beställning, planering, utformning, upphandling och uppförande av lokaler och utemiljö ämnade för förskolans verksamhet. I funktionsprogrammet presenteras bland annat ytbehov för olika funktioner inom- och utomhus, t ex parkering för personal, leveransmottagning m m beroende på förskolans storlek.

I funktionsprogrammet presenteras också rekommendationer kring storlek på gårdsyta för att säkerställa en god och likvärdig utemiljö för alla barn. I arbetet har lekvärdesfaktorer tagits fram för att klassificera och bedöma kvaliteten på förskolors gårdsmiljöer vilken ska användas både vid planering av nya förskolegårdar och vid uppföljning av befintliga. De dokument som tagits fram inom ramen för konceptarbetet har använts som underlag i planarbetet för att definiera förskolans olika ytbehov.

Riksintressen

Planområdet berörs av riksintresse för Högexploaterad kust enligt 4 kap. 4§ miljöbalken. Riksintresset syftar inte till att utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Planområdet är beläget cirka 2 kilometer från Nyköpings stadskärna vilken omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6§ miljöbalken, Nyköping D57. Riksintresset för Nyköping uttrycks bland annat genom de medeltida kyrkorna, stadsplanen med rätvinkligt rutmönster, och ett av Sveriges mest konsekvent genomförda exempel på statsmaktens moderniseringssträvanden vid 1600-talets mitt.



Figur 15: Planområdets läge i förhållande till riksintresset för kulturmiljövården, Nyköping D57 (planområdet markerat med svart streckad linje).

Riksintressen ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa eller komma i konflikt med det samhällsintresse som ligger till grund för förklaringen av riksintresset. Planförslaget behöver säkra att ett genomförande av detaljplanen inte medför påtaglig skada för berörda riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

Enligt modellberäkningar, objektiv skattning och mätningar överskrids inga miljökvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Däremot överskrids miljökvalitetsmålet för halten partiklar för enskilda vägpartier. Inom planområdet klaras både miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål avseende luft.

Vatten

Berörd recipient för planområdet är Stadsfjärden. Miljökvalitetsnorm, förvaltningscykel 3, är att måttlig ekologisk status ska uppnås 2039. Kvalitetskravet för kemisk status är god kemisk ytvattenstatus, undantaget

bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. MKN får inte försämrats utan anger en lägsta tillåten nivå. Enligt den senaste statusklassningen har Stadsfjärden otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Planförslaget behöver med hänsyn till närheten till Stadsfjärden säkra att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt.

Inga grundvattenförekomster finns inom planområdet eller i dess direkta närhet och bedöms inte påverkas av planförslaget.

Buller

Planområdet ligger inte inom något bullerstört område enligt gällande översiktsplan. Planområdet är delvis påverkat av trafikbuller från angränsande Lennings väg. En bullerutredning har tagits fram som underlag till planförslaget.

Läs vidare om miljö kvalitetsnormer under *Konsekvenser av planens genomförande - Miljö kvalitetsnormer*.

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönstruktur

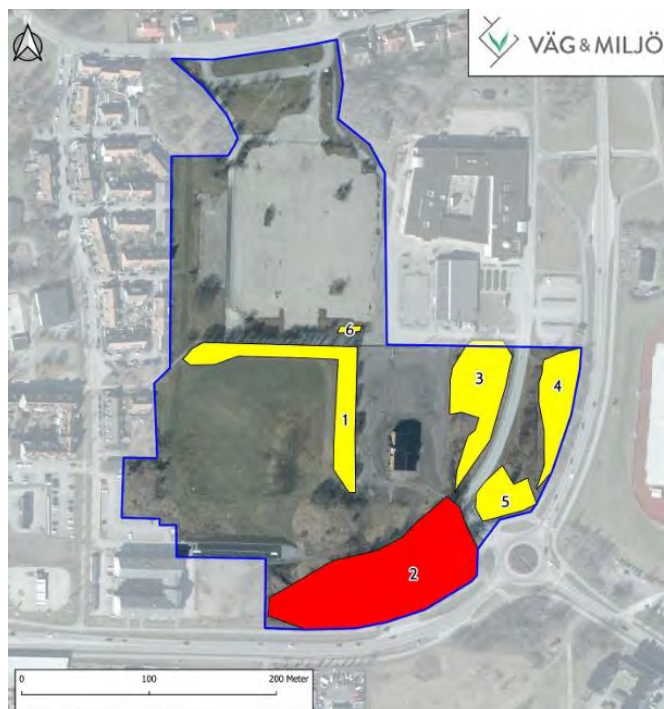
Planområdet är flackt och består till största del av öppna gräs- och grusytor, en del träd och buskage. Centralt i området finns en almallé och i söder mot Lennings väg finns en tät trädunge. Genom området finns ett cykelstråk i öst-västlig riktning som passerar almallén. Almallén i planområdet omfattas av det generella biotopskyddet. I planområdets södra del finns två vegetationsklädda skyddsrum vilka tillsammans med två naturb eklädda kullar i norr bidrar till områdets landskapsbild.

Naturvärdesinventering och fågelinventering

En naturvärdesinventering har tagits fram för området (Väg & Miljö, 2024). Som underlag till naturvärdesinventeringen togs en fågelinventering fram (Fågelföreningen Tärnan, 2024).

Fågelinventeringen identifierade 15 häckande fågelarter: koltrast, blåmes, stare, bofink, talgoxe, svarthätta, stenknäck, grå flugsnappare, mindre hackspett, näktergal, entita, grönfink, ringduva, trädkrypare och rödhake.

Naturvärdesinventeringen identifierar sex naturvärdesbiotoper inom planområdet. En av naturvärdesbiotoperna bedöms vara av *naturvärdesklass 2 - högt naturvärde*, värdeklassen ska tolkas som av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional nivå. Övriga fem naturvärdesbiotoper bedöms vara av *naturvärdesklass 4 - visst naturvärde*, denna värdeklass ska tolkas som av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på lokal nivå. För utförlig beskrivning av förekommande naturvärdesbiotoper hänvisas till Naturvärdesinventeringen.



Figur 16: Naturvärdesbiotoper inom planområde. Gula ytor illustrerar naturvärdesbiotop klass 4, visst naturvärde, medan röd yta illustrerar naturvärdesbiotop klass 2, högt naturvärde (Väg & Miljö, 2024).

Naturvärden inom planområdet är främst kopplat till förekomst av dungar med lövträd, buskage med blommande och bärande buskar samt allén genom områdets centrala delar. Särskilt lövskogdungen i områdets södra del bedöms ha höga naturvärden som motiveras av betydelsefulla förekomster av död ved och häckande fågelfauna.

Utredningen föreslår att all aktivitet som riskerar inverka negativt på naturvärdesbiotop 2 bör undvikas för att minska negativ påverkan på områdets naturvärden. Även hänsyn till övriga naturvärdesbiotoper föreslås för att minska negativ påverkan. Kompensationsåtgärder kan bli aktuella vid påverkan på befintliga naturvärden.

Om naturvärdesbiotop 1, 3 och 4 hamnar inom ramen för planerad exploatering rekommenderas ytterligare fågelinventering då det bedöms möjligt att liknande fynd kan finnas i andra delar om området.

Om naturvärdesbiotop 2 hamnar inom ramen för planerad exploatering behöver en artskyddsutredning tas fram för de fågelarter som bedöms häcka i dungen med särskild vikt på arterna stare, grönfink, mindre hackspett samt entita. Utredningen behövs för att bedöma om detaljplanen hamnar i konflikt med de förbud som beskrivs i 4 § av artskyddsförordningen. En artskyddsutredning har tagits fram som underlag till planarbetet (Väg och miljö, 2026), läs vidare under *Konsekvenser av planens genomförande - Natur - Naturvärdesbiotoper*.

Ekosystemtjänster

För att nå en långsiktigt hållbar mark- och vattenanvändning har elva övergripande utvecklingsstrategier tagits fram i Nyköping kommuns Översiktsplan för 2040. I strategi nr 11 - *Utveckla, stärk och bevara naturens förmåga att leverera ekosystemtjänster*, anges att kommunen ska utveckla och bevara ekosystemtjänster. För att uppnå detta görs följande ställningstaganden:

- Natur- och vattenområden ska finnas i tillräcklig omfattning och kvalitet för att kunna bidra till ekosystemtjänster.
- Vid exploatering av grönområden ska områdets ekosystemtjänster identifieras, värderas och ersättas eller kompenseras.
- Planeringen ska eftersträva mångfunktionella ytor och stärka förutsättningar för synergieffekter, ekologiska såväl som sociala.

Kommunen har kartlagt samtliga identifierade ekosystemtjänster i planområdet med hjälp av verktyget grönytefaktor för stadsdelar i QGYF. Grönytefaktorn mäter ett genomsnittligt värde för hela planområdets yta och de olika delområdena inom planen får ett värde beroende på vilka förutsättningar de erbjuder för växtligheten, rekreationen och för den lokala dagvattenhanteringen.

De ekosystemtjänster som har påträffats under inventeringen anges nedan. Planområdet i sin helhet har en grönytefaktor på 1.85. Kortfattat så levererar området ett antal reglerande ekosystemtjänster såsom infiltration tack vare den grästäckt markytan, biologisk mångfald, skugga från träd och ytor för aktiviteter.

Biologisk mångfald

- K3: Bevarad övrig natur utanför landskapssamband
- K4: Bevarad övrig natur utanför landskapssamband

Bullerdämpning

- K13: Trädbälte 15m <bred

Dagvatten- och skyfallsreglering

- K19: Genomsläpplig vegetationsklädd yta

Mikroklimatreglering

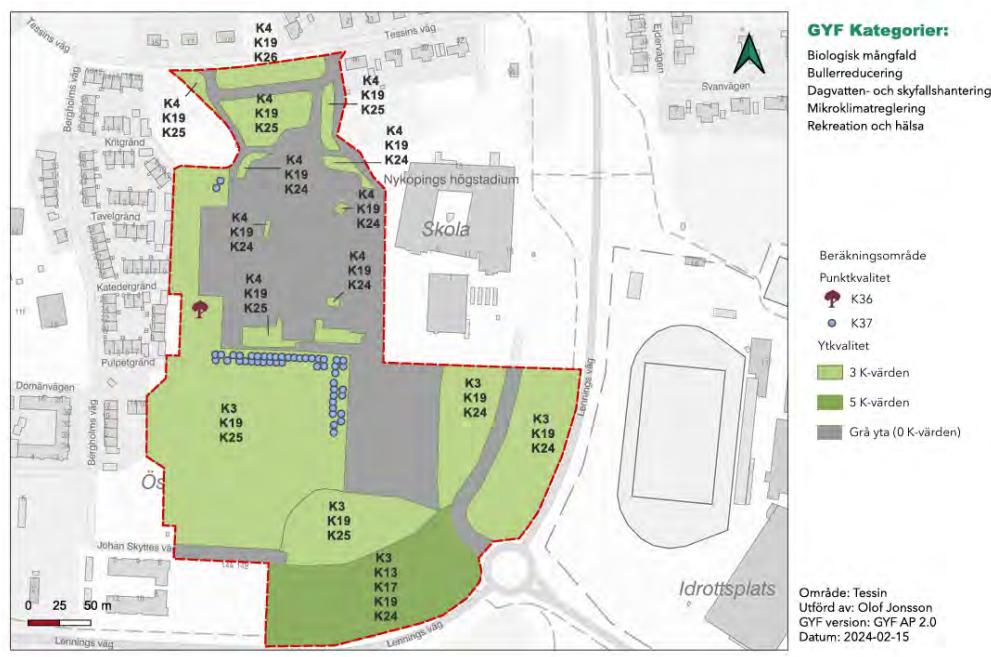
- K24: Flerskiktad vegetation, minst tre vegetationsskikt
- K25: Halvöppen vegetation, minst två vegetationsskikt
- K26: Öppen vegetation, ett vegetationsskikt

Rekreation och hälsa

- K37: Övriga träd och naturobjekt av värde för stadsbild m.m.
- K36: Särskilt värdefulla träd, natur- och kulturobjekt

Nuläge Tessinområdet

GYF 1.85



Figur 17: Kartering av ekosystemtjänster (nuläge).

Bebyggelse

Inom planområdet fanns tidigare en gymnasieskola, uppförd omkring 1970. Verksamheten upphörde år 2017 och byggnaden revs under 2021.

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av de två vegetationsbeksidda skyddsrummen i södra delen av planområdet samt en fristående byggnad i två våningar i östra delen av planområdet. Byggnaden uppfördes tillfälligt för skolans behov år 2018. Idag nyttjas byggnaden av Nyköpings Vattens Vattenlaboratorium under tiden ordinarie lokaler vid reningsverket genomgår renoveringar.

Utöver skyddsrummen och den tillfälliga byggnaden finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet idag.

I anslutning till planområdet finns befintlig bebyggelse. Angränsande till planområdet i väster finns ett radhusområde som uppförts under 2000-talet. Omsorgsfull färgsättning och branta tak med tegelröd beläggning är de dominerade karaktärsdragen. Husen är mellan två och fyra våningar höga. Dessa bostadsfastigheter bedöms vara de som är de tydligaste elementen i närområdet och exponeras väldigt tydligt mot planområdet, speciellt mot parkområdet, samt omgivande bebyggelse. Söder om planområdet finns två kvarter med flerbostadshus i två till fyra plan. Direkt öster om planområdet finns Alpha högstadieskola. Skolan är uppförd i två plan med fasad i ljust tegel och karaktärsskapande fönstersättning med fönsterband i olika storlek.



Figur 18: Bild som visar delar av almallén, den öppna gräsytan i planområdets södra del till höger i bilden samt tillfällig bebyggelse i planområdet västra del till vänster i bilden.

Väster om planområdet finns Rosvalla med mer storskaliga idrottshallar och öppna ytor. Inom Rosvallaområdet finns en outnyttjad byggrätt för ett sjuvåningshus om 27 meters höjd. Söder om Rosvalla finns högre bebyggelse i form av två punkthus om 16 våningar. Brandholmen utgör i övrigt ett område med främst flerbostadshus i upp till 5 våningar.

Trafik

De övergripande utvecklingsstrategierna nr 2 och nr 9 ur Nyköpings kommuns Översiktsplan 2040 är relevanta att lyfta: Lokalisera bebyggelse i lägen med god kollektivtrafik och öka förutsättningarna för hållbart resande. För att göra detta görs följande ställningstaganden i översiktsplanen (för att se ställningstagandena i sin helhet hänvisas till översiktsplanen):

- Planeringen ska utgå från kommunens transportstrategi.
- Planeringen ska bidra till att det är mer attraktivt att välja gång, cykel och kollektivtrafik än bil.
- Planering av gång, cykel och kollektivtrafik ska särskilt ta hänsyn till barns behov och förutsättningar.
- Ny bebyggelse bör prioriteras till platser där tillgänglighet och god kollektivtrafik kan uppnås.
- Kommunen ska arbeta för ett heltäckande cykelnät från bostadsområden till viktiga målpunkter inkluderat säkra och trygga cykelparkeringar

I kommunens transportstrategi är den övergripande målbilden att hållbart resande är en naturlig del av invånarnas vardag. För gångtrafik anges att gångvägnätet är tillgängligt och håller hög standard avseende framkomlighet, trygghet, trafiksäkerhet och attraktivitet. Cykeln ska ges hög tillgänglighet till stadens olika målpunkter som också erbjuder funktionella och tillförlitliga cykelparkeringar. För biltrafiken och andra individuella fordon beskrivs att framkomligheten i de centrala delarna av staden är begränsad och

hastigheterna ska hållas låga med hänsyn till stadsliv och trafiksäkerhet. För strategier och ställningstaganden i sin helhet hänvisas till Transportstrategin.

Planområdet är anslutet till befintligt gång- och cykelvägnät. Högstadieskolan Alpha utgör en viktig målpunkt för elever som kommer med cykel. I öst-västlig riktning centralt genom planområdet löper ett huvudstråk för cykel. Stråket utgör en betydelsefull koppling från centrum och vidare österut. I dagsläget leder stråket över skolområdet Alpha mot en gång- och cykeltunnel under Lennings väg och vidare österut mot Rosvalla och Rosenkälla. Från planområdet norrut leder cykelvägnätet vidare längs Lennings väg och åt nordväst samt nordöst nås Fågelbo respektive Stenkulla.



Figur 19: Cykelförbindelser i anslutning till planområdet (Witte Sundell, 2025)

I flera av de grönområden som finns insprängda i Fågelbo finns kopplingar i form av gröna gångstråk. I intilliggande bebyggelse längs Bergholms väg finns släpp som ansluter mot planområdet. Spår av gångstråk i anslutning till och inom planområdet visar på den tidigare målpunkten – gymnasieskolan – som idag är ett tomrum. Framåt blir det viktigt att ta hand om diagonala rörelsestråk genom området som används informellt idag men som blir centrala i den framtida strukturen.



Figur 20: Gröna kopplingar i anslutning till planområdet (Witte Sundell, 2025)



Figur 21: Bild som visar trafiknätet med gatunamn, blå prickar visar busshållplatser.

Det finns inget utbyggt vägnät för biltrafik inom planområdet idag. Området ligger intill den större trafikleden Lennings väg och nås med en infart från rondellen i områdets sydöstra hörn till Aurore Holmbergs väg. Aurore Holmbergs väg inom planområdet utgör också angöringsgata till högstadieskolan Alpha, där det finns personalparkering och en zon för hämtning och lämning. Väster om planområdet ligger Bergholms väg som kantas av ett radhusområde med säckgator. Johan Skyttes väg leder in i planområdet i områdets sydvästra hörn från Bergholms väg. I norr nås området från Tessins väg, som via Örnkölds väg leder till Fågelbovägen och vidare mot Lennings väg.

I planområdets norra del finns asfalterade ytor som tidigare utgjorde angöringsplats för bussar och leveranser till gymnasieskolan.

Busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet för stads- och landsbygdstrafik i två lägen längs Lennings väg och för stadstrafik samt viss landsbygdstrafik längs Fågelbovägen vid Örnkölds väg. Sammantaget har området goda förutsättningar för hållbart resande och val av aktiva färdmedel.

Mobilitet och parkering

Kommunen har två strategiska dokument avseende parkering: mobilitets- och parkeringsnorm samt en parkeringsstrategi. Tillsammans ska parkeringsstrategin och mobilitets- och parkeringsnormen bidra till hållbart resande med större andel hållbara resor där en större andel än idag väljer att resa med gång, cykel och kollektivtrafik, effektiv markanvändning genom mindre ytor till bilparkering och mer ytor till bostäder samt gröna och blå

värden, attraktiv stadsutveckling med stads-, livs- och boendemiljövärden som utvecklas och stärks för människor som vistas i ett område samt sammanvägd tillgänglighet genom planering, lokalisering och reglering av parkering.

En mobilitetsutredning har tagits fram (Structor, 2025) som redovisar några generella förutsättningar för ökat hållbart resande. Utredningen lyfter fram att ett områdes läge i förhållande till målpunkter och service, tillgång till kollektivtrafik, väl utformad cykelparkering och ett attraktivt gång- och cykelvägnät samt avstånd mellan bostäder och bilparkering som några parametrar som påverkar valet av färd sätt. Utredningen konstaterar också sett till planområdets läge i staden, nära centrum, och med tillgänglig kollektivtrafik så finns goda förutsättningar för en stor andel hållbara resor.

Kommunens parkeringsnorm fokuserar på att parkering kan anpassas efter stadens tillväxt och förändrade mobilitetsbehov, med särskilt fokus på hållbara alternativ såsom cykel och kollektivtrafik. För cykelparkering finns till exempel grundläggande utformningskrav som ska uppfyllas, se nedan stycke. Normen understryker att parkering ska vara flexibel och kunna möta framtida förändringar.

Utformningskraven i normen gäller all cykelparkering. En bra cykelparkering ligger *nära* målpunkt, är väl *synlig*, är *stödsäker*, *belyst* och *väderskyddad*. Cykelparkering kan också vara attraktiv och ha en varierande och god design som gärna får samspela med omgivningen. Även Boverkets byggregler (BBR) ställer krav om utformning och placering, och även om antalet cykelparkeringar uppfylls kan ytterligare krav tillkomma.

Planområdet är beläget inom Zon C (cykelstaden) enligt mobilitet- och parkeringsnormen, vilket innebär god tillgänglighet till service och andra viktiga målpunkter. Parkeringstal finns framtagna för bostäder och kontor, för andra typer av verksamheter så som skola och förskola eller handel krävs särskilda utredningar. Parkeringstalen för cykel är givna i normen, medan parkeringstalen för bil är flexibla och kan anpassas efter olika ambitionsnivåer vad gäller mobilitetsåtgärder:

Grundnivå: omfattar grundtal för bilparkering och grundläggande utformningskrav för cykel.

Medelnivå: omfattar mobilitetsåtgärder som tillsammans med egen bil blir ett attraktivt alternativ. Grundläggande tillgänglighet ska vara uppfylld.

Omfattande nivå: kan användas om förutsättningar för färdmedelsförändring varit vägledande vid planeringen, grund och medelnivå uppfylls samt omfattande mobilitetsåtgärder vidtas. För att lyckas med detta krävs innovativa lösningar anpassade efter projektet.

Beläggningsstudie

Det finns i dagsläget två parkeringsplatser i planområdets närområde, norr samt öster om Alpha högstadium. Parkeringarna nyttjas idag främst som personalparkering för skolans personal. Norra parkeringen är reglerad under

dagtid 07:00–16:00 i form av att tillstånd krävs. Östra parkeringen är oreglerad med platser för både personal och besökare. Norconsult (2025) genomförde en beläggningsstudie i samband med framtagande av mobilitet- och parkeringsutredning för planområdet. För norra parkeringen konstaterar utredningen att beläggningen är genomgående låg under dagtid och endast uppgår till 25%. För östra parkeringen är beläggningen högre, upp till 70 % under dagtid. Beläggningsstudien är genomförd en vardag vid två tillfällen under dagtid.

Kulturmiljö

Planområdet ingår inte i något riksintresse för kulturmiljö. I kommunens kulturhistoriska områdesbeskrivning finns Fågelbo beskrivet som ett område med flera årsringar av bebyggelse, med exempel från 1910- och 20-tals villabebyggelse, 40- och 50-tals lamellhusområdet och 1960- och 2000-tals radhusområden.

Planområdet ingår i "verksamhets-, skol- och exploateringsområde" i området Fågelbo vars känslighet/tålighet bedöms som tåligt för förändring. Känsligheten i området utgörs primärt av en risk för påverkan på kulturvärden som Nyköpings stadssiluett, vilket innebär en viss känslighet för högre byggnadshöjder.

Fornlämningar

Inom området finns inga registrerade fornlämningar. Generell anmälningsplikt råder enligt 2 kap 5 och 10 § § KML. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Sociala aspekter

I dagsläget utgör området en lucka i stadsbilden utan tydliga målpunkter. Området ramar in av bostadsområden och skolområde men saknar idag i stor utsträckning rekreativa värden eller andra upplevelsevärden. Närmaste bostadsområde vid Bergholms väg och planområdet skiljs idag åt av en vall som bidrar till att distansera intilliggande befintlig bebyggelse från området. Planområdet aktiveras till viss del av de stråk som passerar genom området. Stråken kan dock upplevas otrygga på kvällstid då övriga ytor inom planområdet är stora, ensliga och saknar belysning.

Service

Planområdet är centralt beläget i staden med närhet till både kommersiell och offentlig service. I direkt anslutning till planområdet finns en kommunal högstadieskola, och inom 100–200 meter finns både kommunal förskola och en privat grundskola. Två olika vårdcentraler och ett par mindre matvarubutiker för dagliga inköp ligger inom cirka 1,5 km från planområdet. Inom samma avstånd nås även stadskärnan med stadens kommersiella service. I nära anslutning till planområdet ligger också Rosvalla, Nyköpings största arena för idrotts- och kulturevenemang samt träning.

Geotekniska förhållanden



Figur 21: Utdrag ur SGU:s jordartskartan.

De geotekniska förhållandena för planområdet sammanställdes i ett PM av WSP (2014) utifrån flera tidigare olika undersökningar i området.

Jordlagerföljden inom planområdet består generellt av ett övre lager fyllnadsmaterial ovan postglacial lera med varierande mäktighet mellan cirka 2 och 20 meter. Under leran finns ett lager av friktionsjord (sand, grus och morän), som i sin tur vilar på berggrund. Det övre fyllnadsmaterialet har en mäktighet på cirka 0,5–1 meter och består primärt av sandig silt och siltig sand samt i planområdets norra del med inslag av sten, grus, tegel, asfalt och slagg.

Leran är i vissa delar varvig och siltig, vilket påverkar dess sättningsbenägenhet. Leran är något överkonsoliderad, vilket innebär att den har varit utsatt för högre belastning historiskt och därmed har viss motståndskraft mot sättningar. Detta bedöms inte utesluta risk för sättningar, särskilt vid grundvattenavsänkning eller vid belastning från ny bebyggelse.

Tidigare geotekniska undersökningar visar att jorddjupet är störst i centrala delar av planområdet och minskar mot dess kanter. I vissa delar är lerlagret så tunt som 2 meter, vilket kan innebära ökad risk för bottenuppträckning vid schaktning under grundvattennivån. De övre fyllnadsmassorna har god genomsläpplighet. Underliggande lerlager medför att infiltrationsmöjligheterna inom planområdet är generellt dåliga.

Med hänsyn till rådande geotekniska förhållanden inom planområdet rekommenderas att byggnader grundläggs med pålar där lera eller silt har en mäktighet över 3 meter. I områden med mindre jorddjup och fastare friktionsjord kan plattgrundläggning vara möjlig, särskilt för mindre byggnader i ett våningsplan. För att säkerställa lämplig grundläggningsmetod krävs kompletterande geoteknisk undersökning i projekteringskedet.

Största del av planområdet är utpekad som normalriskområde för radon medan viss del är utpekad högriskområde för radon. Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Sättningar

Sättningar i finare sediment kan ske om lasten på jorden blir för stor gentemot vad den klarar av. Leran inom planområdet sägs enligt tidigare undersökningar vara något överkonsoliderad, vilket innebär att den tål mer last/tryck än vad den just nu utsätts för. Att en lera är överkonsoliderad innebär att den tidigare varit utsatt för ett större tryck/högre belastning av till exempel en överliggande inlandsis. Även om leran är överkonsoliderad föreligger risk för sättningar och den lösa leran som har identifierats i äldre geotekniska undersökningar är som mest sättningskänslig.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom delavrinningsområdet *Rinner mot Stadsfjärden*, vilket tillhör huvudavrinningsområdet *Mellan Svärtaån och Nyköpingsån*. Ytvatten från området rinner huvudsakligen mot Stadsfjärden i sydostlig riktning.

Markförhållandena inom området består av ett lager fyllnadsmaterial ovan postglacial lera. Fyllnadslagret har relativt god genomsläpplighet, medan leran har låg genomsläpplighet. Detta medför att infiltrationsförhållandena inom planområdet är generellt dåliga, vilket även bekräftas av att vatten tenderar att samlas i lokala lågpunkter.

Det finns inga av SGU klassade akviferer inom planområdet, men ett slutet grundvattenmagasin förekommer i friktionsjorden under leran. Vid en permanent eller långvarig sänkning av det undre grundvattenmagasinet skulle sättningsproblematik kunna bli aktuell för vägar och byggnader med sättningskänslig grundläggning. Ett övre grundvattenmagasin kan periodvis finnas i fyllnadsmaterialet. Grundvattenflödet sker i sydostlig riktning mot Stadsfjärden.

Fem grundvattenrör finns installerade i området. En längre mätserie över grundvattennivåer inom området genomfördes mellan augusti 2024 och augusti 2025. Grundvattenrör i öster längs Lennings väg i naturmarken visar på artesiska förhållanden då grundvattnet konstant står över marknivå med variationer från cirka 0,2 till 0,9 meter över markytan. Det undre magasinet har högre artesiskt tryck än det övre magasinet. Grundvatten i det undre magasinet är därmed i kontakt med övre magasinet med högre nivåer. Grundvattenrör i framtida Kollegieparken visar på höga grundvattennivåer men under markytan, med variationer från 0,6 till 0 meter under markytan. Även här kan konstateras att det undre magasinet har högre artesiskt tryck än det övre magasinet med grundvattennivåer över det övre magasinet. I planområdets norra del visar grundvattenrör på nivåer med variationer från cirka 1 till 0,2 meter under markytan.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ingår i Nyköpings kommuns verksamhetsområde för dagvatten och omfattas av kommunens strategi för dagvatten och skyfall, som ställer krav på lokal omhändertagning, rening och fördröjning av dagvattenflöden.

Kommunens strategi för dagvatten och skyfall beskriver förutsättningar och utgångspunkter för en långsiktigt hållbar dagvatten- och skyfallshantering. Strategin visar på hur dagvatten ska hanteras i både ny och befintlig bebyggelse för att minska risken för översvämningar och minska föroreningar i yt- och grundvattenförekomster. För dagvatten- och skyfallshantering i Nyköpings kommun redovisar strategin fem utgångspunkter: *Friskt vatten i sjöar, vattendrag, grundvatten och havsmiljö, Dagvatten skapar mervärden, Dagvatten hanteras från källa till recipient, Robust skyfallshantering samt. Dialog och ett tydligt ansvarstagande.*

Strategin redovisar bland annat att en hållbar dagvattenhantering tar plats i den byggda miljön och beaktar hela avrinningsstråket till recipient, vilket exempelvis innebär att minst de första 10 millimetrarna av regnet förväntas fördröjas och renas inom varje fastighet, samt att andelen genomsläppliga ytor maximeras för att möjliggöra fördröjning och infiltration.

Planområdet lutar generellt från norr till söder, med marknivåer från cirka +5 meter i norr till +1 meter i söder. Lokala lågpunkter förekommer, särskilt på gräsytor, vilket påverkar avrinningen vid kraftig nederbörd. Jordartskartan visar att området består av postglacial lera med fyllning i grundlagret. Mäktigheten varierar mellan 0 och 20 meter. Genomsläppligheten är generellt hög i fyllnadsmaterialet, medan leran är tät. Avseende grundvattennivåer, se avsnitt *Nulägesbeskrivning av platsen - Hydrologiska förhållanden.*

Dagvatten från planområdet leds idag via kulvertar och diken till Krokodilkärret söder om planområdet innan vattnet når recipienten Stadsfjärden. Kapaciteten i befintligt ledningsnät, särskilt i Lennings väg, är till stor del utnyttjad och utflödet från området är idag enligt uppgift från Nyköping Vatten begränsat till 100 liter/sekund. Det finns ingen lokal fördröjning eller rening av dagvattnet inom området idag. Området påverkas även av dagvatten från det uppströms belägna området Fågelbo, vilket innebär att planområdet även hanterar inkommande flöden norrifrån.

Gestalttningsnivå

En av utgångspunkterna för kommunens dagvattenhantering är att dagvatten skapar mervärden. Kommunens strategi för dagvatten och skyfall beskriver att *Gestaltningen anpassas till platsens förutsättningar och karaktär, är funktionell och tar hänsyn till drift och underhåll.* Vidare beskrivs tre olika gestalttningsnivåer:

Hög nivå med höga estetiska värden och en utformning som förhöjer intrycket av platsen, används i centrala och synliga stadsmiljöer där många vistas och där det är en hög gestaltningsnivå generellt exempelvis stadsparker och torg

Medelnivå med estetiska värden med en utformning som är anpassad till platsen, används i övriga stads- och boendemiljöer där människor vistas till vardags, exempelvis stadsdelsparker och på kvartermark.

Basnivå där anläggningen främst har en dagvattenfunktion utan mervärden med inriktningen att vara funktionell och lättskött, används i industri- och verksamhetsområden eller andra sammanhang där få människor vistas.

Tessinområdet utgör en övrig stads- och boendemiljö med en typisk stadsdelspark varför i huvudsak medelnivå har föreslagits för området, med inslag av höga värden längs viktiga stråk och i parkmiljön.

Markföroreningar

Det finns ingen historisk dokumentation som tyder på att det bedrivits miljöstörande verksamhet inom planområdet. Fram till att gymnasieskolan Tessinskolan byggdes var området jordbruksmark. I samband med att den gamla gymnasieskolan revs sanerades PCB i marken runt skolområdet till riktvärden för känslig markanvändning (Ramboll, 2022).

Området är delvis uppfyllt med fyllnadsmassor. I skolans gymnastiksal fanns tidigare oljecisterner med eldningsolja. Söder om Lennings väg, i Kungshagen, deponerades under perioden år 1950 fram till ca 1970, avfall från hushåll och industri. De utredningar som utförts inom och i anslutning till planområdet med avseende på föroreningar och deponigaser under år 2012/2013 har inte visat på förekomst av värden över riktvärden för känslig markanvändning av föroreningar eller betydande förekomst av deponigaser norr om Lennings väg.

Under våren 2014 togs en övergripande miljöundersökning fram för Tessinområdet (Cowi, 2014). Provtagning utfördes i sammanlagt 25 punkter varav 22 punkter inom det nu aktuella planområdet. Enbart en provpunkt inom planområdet överstiger tillämpbara riktvärden, där halter av PAH- M och PAH- H överstigande mindre känslig markanvändning (MKM) påträffades. Den aktuella provpunkten är belägen i planområdets östra del längs Lennings väg. Övriga analyserade prover visade inte någon förekomst över då gällande riktvärden för känslig markanvändning (KM).

De grundvattenanalyser som genomfördes vid framtagandet av miljöteknisk markundersökning visade inte på några förhöjda halter i förhållande till då gällande riktvärden. Bedömningsgrunderna för grundvatten har ändrats sedan rapportens datering 2014. Gränsvärden för kadmium, koppar, arsenik och kvicksilver har sänkts, dock ligger fortsatt analysresultatet inom ramen för gällande gränsvärden. 1 januari 2026 ändrades gränsvärdet för arsenik. Eventuella ändrade förutsättningar för planförslaget behöver analyseras inför granskningsskedet.

I undersökningen från 2014 görs bedömningen att de föroreningar som påträffats generellt inte innebär någon risk för människor som vistas eller som kommer bo på platsen. En översyn har gjorts avseende nu gällande riktvärden. Riktvärden för Pb (bly) och Cd (kadmium) har sänkts sedan rapportens datering 2014, det påverkar dock inte bedömningen då uppmätta värden fortfarande ligger under riktvärden för känslig markanvändning. Föroreningar bedöms inte heller utgöra någon risk för miljön på platsen, grundvattnet eller recipienten. Påträffad förorening av PAH bedöms vara av slumpmässig karaktär med möjligt ursprung från dithörda massor i samband med markarbeten. Det rekommenderas att påträffad jordförorening avgränsas och att schaktmassorna tas omhand vid ett genomförande av detaljplanen under kommande omvandling och bebyggelse av området. Aktuell provpunkt är påträffad i grönytan i öster vid Lennings väg.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet utsätts främst för buller från vägtrafik. I närområdet finns de större vägarna Lennings väg, Brandholmsvägen samt Fågelbovägen och till de mindre vägarna hör Tessins väg och Örnkölds väg som är belägna intill planområdets norra del. Även idrottsplatsbuller från närliggande Rosvalla öster om planområdet behöver utredas för att säkerställa att risk för störning inte föreligger.

En bullerutredning har tagits fram till detaljplanen (Structor, 2025) för att säkerställa att bullernivåerna inom planområdet inte överskrider trafikbullerförordningens grundriktvärde om en dygnsekvivalent ljudnivå på 60 dBA, samt trafikbullerförordningens riktvärde vid uteplats (dygnsekvivalent ljudnivå om högst 50 dBA, högsta maximal ljudnivå om 70 dBA). För skolgård har Naturvårdsverket riktvärden där en dygnsekvivalent ljudnivå om högst 50 dBA ska uppfyllas för åtminstone 50 procent av skolgårdsytan. Bullerutredningen visar att dygnsekvivalenta bullernivåer idag inom största delen av planområdet uppgår till 40-50 dBA. I utkanten av planområdet närmast Lennings väg uppgår nivåerna till upp till 60 dBA.

Idrottsplatsbuller

Framtagen bullerutredning redovisar också förutsättningar för buller från idrottsplatser med hänsyn till närliggande Rosvalla idrottsanläggning. Vid planering av nya bostäder nära idrottsplatser används Boverkets vägledning *Buller från idrottsplatser* (Rapport 2020:22). Den innehåller inga decibelbaserade riktvärden eftersom ljud från idrottsplatser är mycket varierande till sin karaktär. Istället rekommenderas en samlad bedömning baserad på sådant som avståndet till anläggningen, nyttjandegrad och tider som anläggningen nyttjas, typ av ljud (impulsljud, högtalarljud osv.) samt publiktillströmning och ljud från tillhörande parkeringsplatser. Boverket betonar även vikten av närhet till idrottsplatser för folkhälsa och en attraktiv boendemiljö.

Naturvårdsverket har en vägledning som används vid tillsynsändamål, men som kan vara till stöd vid bedömning av nya bostäder (Naturvårdsverket Tillsynsvägledning om buller från idrottsplatser 2022-11-28). Vägledningen är baserad på avstånd och intensitet: låg (under 10 samtidiga användare), medel (10–30 användare) och hög (över 30 användare). I det fall anläggningen är belägen på ett avstånd om 100 meter från närmaste bostäder identifierar vägledningen ingen risk för olägenhet för människors hälsa kopplat till idrottsplatsbuller, oavsett användningsintensitet. Samtliga planerade bostäder är belägna över 100 meter från Rosvalla idrottsanläggning.

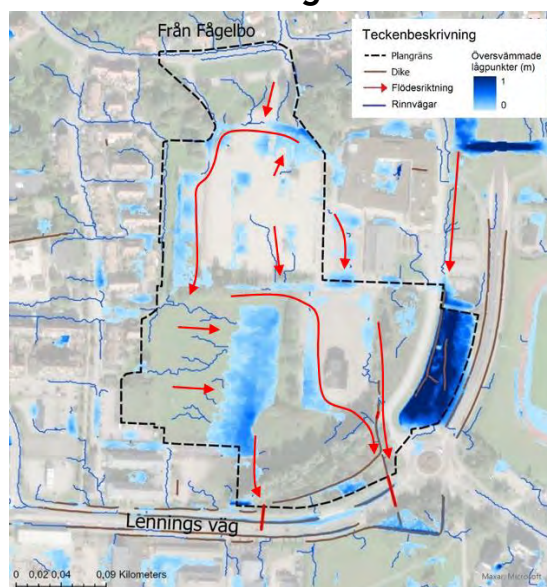
I anslutning till planområdet, vid Alphaskolan, finns en spontanidrottsyta för bollsport och liknande. Vid låg intensitet, det vill säga upp till 10 samtidiga användare, identifierar vägledningen liksom för ovan ingen risk för olägenhet för människors hälsa. Kopplat till spontanidrottsytans storlek är det troligt att upp till 10 användare samtidigt är ett sannolikt antagande. Även om användningen skulle uppgå till medel (10–30 samtidiga användare) identifierar vägledningen enbart en liten risk för olägenhet för människors hälsa.

Läs vidare under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande - Hälsa och säkerhet - Beräkning av omgivningsbuller*.

Risk för olyckor

Lennings väg utgör sekundär led för farligt gods. Delar av planområdet ligger inom 150 meter från Lennings väg, samt i närområdet finns en befintlig drivmedelsstation, varför en riskutredning har tagits fram för att undersöka risknivån i planområdet. Läs vidare under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande - Hälsa och säkerhet - Olyckor*.

Risk för översvämning



Figur 22: Bild som visar flödesvägar och lågpunkter med ett vattendjup på upp till över 1 meter vid ett 100-årsregn (WSP, 2024).

Strategin för dagvatten- och skyfall anger ett antal ställningstagande för en robust skyfallshantering. Vid nybyggnation och förändringar i stadsmiljön ska

planeringen ta höjd för att hantera skyfall och minska konsekvenserna vid översvämning. Det innebär bland annat att ny bebyggelse planeras för att klara av minst ett 100-årsregn, att markanvändning och byggnader planeras för kontrollerad översvämning genom placering och höjdsättning samt att yttlig avrinning av skyfall planeras in i stadsmiljön, till exempel stråk och vägar som tillåts översvämmas, tillsammans med multifunktionella ytor som tillfälligt klarar av att översvämmas.

En analys av skyfallsvägar och instängda områden har genomförts av WSP (2024) inom planområdet med hjälp av verktyget Scalgo Live. Resultaten visar att området har en generell avrinning från norr till söder, med flera lågpunkter där vatten kan samlas vid kraftig nederbörd. Även det uppströms belägna området Fågelbo avrinner via flödesvägar genom planområdet och bidrar till ökad belastning.

I den västra delen av området samlas vatten i en lågpunkt på den större grönytan i planområdet innan det leds vidare via kulvert under Lennings väg. I den östra delen bildas en vattenansamling i en lågpunkt längs Lennings väg. När denna lågpunkt fylls upp leds vattnet västerut i en trumma under Aurore Holmbergs väg vidare via ett dike till kulvert under Lennings väg.

Havsnivåhöjningar påverkar översvämningsrisker längs kusten i ett framtida klimat. Krokodilkärret söder om planområdet påverkas av översvämningar av stigande havsnivåer år 2100. Översvämningen bedöms vara på ett sådant avstånd att planområdet inte riskerar påverkas negativt.

Risk för erosion, skred och ras

Vid de båda skyddsrummen i planområdets södra del samt vid naturområdet i nordväst finns generella aktsamhetsområden för skredrisk enligt SGU:s karta för förutsättningar för skred i finkornig jordart. SGU:s karta är baserad på jordartskartor och höjddata och identifierar områden med finkornig jord (lera, silt) med kritisk lutning (1:10) som kan vara skredkänsliga. Skyddsrummen i sig är täckta med fyllnadsmassor och vegetationsklädda. För skyddsrummen föreligger också ett visst upprustningsbehov, exakt vad det innebär för fyllnadsmassorna som idag täcker skyddsrummen är inte klarlagt.

Teknik

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutet till det kommunala ledningsnätet. Avseende kapacitet i ledningsnät för dricksvatten finns det tillräcklig kapacitet för tillkommande exploatering.

Avseende kapacitet för spillvattennätet finns det befintliga kapacitetsproblem längs hela Lennings väg till avloppsreningsverk vid Brandholmen. En fullständig utbyggnad av området kan slutföras först när kapacitetsökning är genomförd. Åtgärder planeras ske under år 2029.

Avfall

Varje enskild fastighetsägare ska avsätta ytor för avfallshantering. Avfallet ska, så långt det är möjligt, källsorteras och materialåtervinnas. Miljöhus kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål. Från 1 januari 2027 gäller nya regler för fastighetsnära insamling vilket ställer högre krav på dimensioneringen av miljörum och ytor för kärl vid fastigheter. Närmaste återvinningsstation ligger i Fågelbo ca 300 meter västerut från planområdet.

El & tele

Vattenfall har elledningar inom planområdet. Vattenfall har även fjärrvärmeledningar inom planområdet. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Fiber

Skanova och det lokala fiberföretaget Gästabudstaden har data- och teleledningar inom planområdet. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Skyddsrum

Inom planområdet finns två skyddsrum. Skyddsrummen är belägna i områdets södra del och är vegetationsbeklädda. Skyddsrummens kapacitet är enligt MSB:s *skyddsrumskartan* 345 platser vardera, Totalt 690 platser. Skyddsrum får endast avvecklas om det finns särskilda skäl. Det är fastighetsägaren som ska ansöka om avveckling eller tillfällig begränsning av ett skyddsrum. Detta hanteras i en separat tillståndsprocess.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet. Detaljplanen innebär fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheten Brandholmen 1:1. Planförslaget ger förutsättningar för avstyckning och indelning av området i flera fastigheter.

En ledningsrätt för fjärrvärme (0480-88/36.1) passerar genom norra delen av Kollegieparken i öst-västlig riktning. Denna bedöms inte påverkas av detaljplanen då den är förlagd inom föreslagen allmän platsmark - park, Kollegieparken. Ledningsrätten sammanfaller med en befintlig cykelväg som föreslås finnas kvar. I planområdets södra del finns i intilliggande detaljplan P05-9 ett E-område för transformatorstation. Elledningar från transformatorstationen leder vidare in i planområdet på S-området och vidare i gatumarken. I planområdets södra del finns även fjärrvärmeledningar inom förslaget handels- och centrumområde. Ledningar inom kvartersmark avseende området för skola och handels- och centrumområde regleras med u-område (markreservat för underjordiska ledningar). U-området innebär en möjlighet att bilda ledningsrätt.

Inom planområdet finns flera ledningar (fiber och elledningar) som inte omfattas av ledningsrätt med olika ledningsägare som påverkas av planförslaget och behöver flyttas vid ett genomförande.

Planområdet berörs inte av några servitut.

Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet.

För kostnader, ansvar med mera avseende fastighetsrättsliga åtgärder se avsnitt om genomförandefrågor.

Natur

Park

Grönstrukturen i området är idag planlagd som allmän kvartersmark, A – *allmänt ändamål*. Kollegieparken inklusive ett parkstråk mot naturmarken nordväst om planområdet samt befintliga vegetationsklädda skyddsrum planläggs som *allmän plats – park* för att säkerställa park som en allmän funktion inom planområdet. Parken kommer kunna innehålla stråk, ytor för rekreation samt ytor för dagvatten- och skyfallshantering som regnbäddar, nedsänkta torrdammar, öppna diken och olika typer av växtlighet. Intentionen är en mer varierad växtlighet med flera vegetationsskikt jämfört med dagens ensartade öppna gräsytor som ger en ökning av ekosystemtjänster och får positiva konsekvenser för den biologiska mångfalden. För att tydliggöra intentionerna med parken förses den med utformningsbestämmelser: *dagvattenhantering₁*, *cykel₁*, *gång₁* och *lek₁*.

Till planförslaget har en illustrationsplan över Kollegieparken tagits fram, se figur 23 nedan (Funkia, 2025). Intentionerna med parken samt gestaltningsmål finns beskrivna under *Detaljplanens huvuddrag – Allmän plats – Park*.

I planområdets nordöstra del planläggs en remsa med *allmän plats – park* för att bekräfta och säkerställa kopplingen från gång- och cykeltunneln under Lennings väg och vidare genom planområdet som allmän platsmark. Inom parkmarken kan ett allmänt gång- och cykelstråk anläggas. Idag utgör ytan del av Alphaskolans skolområde, planlagt för S – *Skola*. Stråket fungerar redan idag som stråk för cyklister och gående, omställningen till allmän platsmark innebär att kommunen som huvudman för vägnätet ges möjlighet att anpassa stråket till önskad standard. Lanspråktagandet bedöms marginellt för att tillgodose det allmänna intresset att säkerställa ett sammanhängande cykelvägnät.



Figur 23: Kollegieparkens utbredning i planområdet (Funkia, 2025). Områdets slutgiltiga utformning kan komma att skilja sig åt från framtagna illustrationsplan, exempelvis placeringar av funktioner, vegetation, stråkens exakta lägen med mera behöver detaljstuderas i kommande genomförandeskede.

I planområdets västra och södra del planläggs *allmän plats - park* för att säkerställa ett genomförbart dagvattensystem och bevara viktiga naturvärden. Idag är den västra ytan planlagd som *allmän plats - natur*. Planläggning till park tydliggör dess funktion för dagvattenanläggning och behov av skötselnivå därefter. Den södra ytan är idag planlagd för *B - bostadsändamål* och *P - parkering*. En begränsad del är idag planlagd för *allmän plats - väg*. Skogsdungen som berörs är även en utpekad naturvärdesbiotop, *naturvärdesklass 2 - högt naturvärde*. Läs vidare under *Konsekvenser av planens genomförande - Natur - Naturvärdesbiotoper*. Med anledning av påverkan på artskyddet bedöms ingen av de gällande användningarna genomförbar utan att förbud enligt 4 punkten 4 § utlöses. Det bedöms inte möjligt att utveckla området enligt framtagna strukturplan, varför detaljplanen föreslår att ytan i sin helhet planläggs för *allmän plats - park*. En uppdatering av strukturplanen planeras till kommande planskede. Till kommande planskede behöver även möjligheten att säkerställa ett allmänt stråk från busshållplats längs och gc-väg längs Lennings väg mot planerad handels/centrumområde och vidare norrut genom planområdet fördjupas. Hur marken eventuellt kan nyttjas för dagvattenhantering behöver också studeras vidare.

Träd

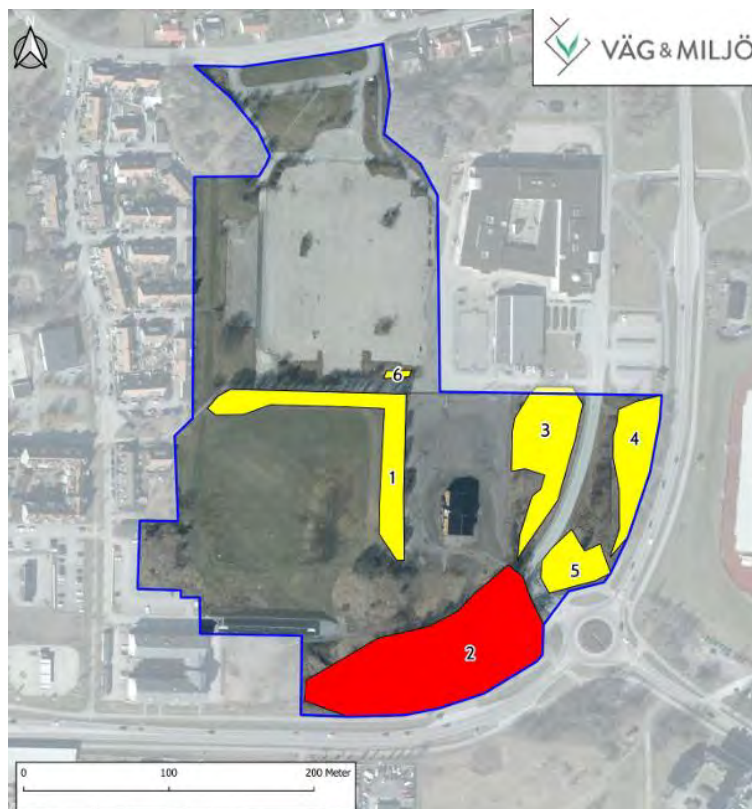
Almallén centralt i området är strukturbildande. Den ramar in Kollegieparken och ger karaktär till området. Allén är tänkt att bevaras i befintligt läge och ge plats för ett gångstråk mellan träden. Naturvärdesinventeringen tillskriver allén *naturvärdesklass 4, visst naturvärde*. Allén omfattas av det generella biotopskyddet (gäller för lövträd i en eller två rader som består av minst fem träd längs en väg eller i ett öppet landskap). Dock är almallén drabbad av almsjukan och kommer behöva ersättas med andra träd. Som kompensation föreslås den således ersättas. Vid ersättning bör viktiga siktlinjer västerut beaktas vid placering av träden. För åtgärder inom allén krävs ansökan om dispens hos Länsstyrelsen. Allén i sig bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande, det bedöms inte heller nödvändigt att förse allén med ytterligare skydd utöver biotopskyddet.

I planområdets västra del finns en skyddsvärd ek. strukturplanen har anpassats för att eken ska kunna bevaras. Eken förses med bestämmelsen *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, träd₁*.

Naturvärdesbiotoper

En artskyddsutredning för fåglar har tagits fram som bedömer planförslagets konsekvenser och också föreslår skyddsåtgärder och anpassningar (Väg och miljö, 2026). För bedömningen i sin helhet hänvisas till artskyddsutredningen. I planområdets södra del finns en skogsdunge mot Lennings väg. Naturvärdesinventeringen identifierar det som en naturvärdesbiotop med högt naturvärde, naturvärdesbiotop 2 i figur 24 nedan, kopplat till förekomst av höga naturvärden och mängden häckande fågelarter.

Utredningen visar på negativa konsekvenser för arten Entita. Exploatering av naturvärdesbiotop 2 medför reduktion av mängden lämplig livsmiljö avseende lövträdmiljö till den grad att ett revir av Entita försvinner och att spridningsmöjligheter för arten försvåras. Vidare leder minskningen och försämring av potentiella häckningsmiljöer till att förbud utlöses enligt 4 § punkt 1-2, 4 Artskyddsförordningen. Förbuden riskerar utlösas oavsett om avverkning sker under häckningstid. Framtagen strukturplanen föreslår att platsen utvecklas med bostäder, parkering och park med stråk för gång och cykel. Sammantaget visar utredningen på att konsekvenserna av detaljplanens genomförande enligt framtagen strukturplan inte är lämplig och att anpassningar i planen är nödvändiga för att undvika förbud. Den skyddsåtgärd som föreslås är att undanta skogsdungen i söder från exploatering. För att detaljplanens konsekvenser för områdets naturmiljö ska vara acceptabla föreslås skogsdungen i söder säkerställas genom *allmän plats - park*.



Figur 24: Bild över naturvärdesbiotoper inom planområde. Gula ytor illustrerar naturvärdesbiotop klass 4, visst naturvärde, medan röd yta illustrerar naturvärdebiotop klass 2, högt naturvärde (Väg & Miljö, 2024).

Genomförd naturvärdesinventering (Väg och Miljö, 2025) visar på ytterligare fem naturvärdesbiotoper (biotop 1, 3, 4, 5 och 6 i figur 24 ovan) med lägsta naturvärdesklass, *naturvärdesklass 4 – visst naturvärde*, i planområdets östra del. Utredningen rekommenderar att hänsyn tas till dessa. Samtliga påverkas av planförslaget. Biotoperna 4 och 5 har identifierats inom framtida parkmark för dagvattenhantering längs Lennings väg. Biotop 3 är belägen inom kvartersmark för bostäder samt handel- och centrumverksamhet i delområdet Entrén norra delen. Biotop 6 är belägen inom kvartersmark för bostäder. I vilken omfattning naturvärdesbiotoperna inom parkmarken för dagvattenhantering påverkas beror på vilka åtgärder som behöver vidtas inom grönytan för att säkerställa dagvattensystemets funktion. Här är det sannolikt att delar av förutsättningarna kommer att kvarstå, och träd och buskage bör i möjligast mån bevaras. Naturvärdesbiotop 1, almallén, är påverkad av almsjuka och en etappvis ersättning av träden kommer påverka biotopens befintliga värde. Biotopen bedöms på sikt återställas då avsikten är att ersätta allén i sin helhet.

Artskyddsutredningen (Väg och Miljö, 2026) bedömer att planen kommer medföra en störning genom försämringar eller reducering av livsmiljöer av flera av områdets fågelarter. För samtliga fågelarter utom entita uppstår inte störningen till den grad att förbud utlöses om rekommenderade skyddsåtgärder efterföljs. Skyddsåtgärderna innebär att:

- Arbete som medför skador på fåglars bon, ägg eller ungar, eller som kan leda till att häckning störs eller avbryts, ska undvikas under den huvudsakliga häckperioden. Med den huvudsakliga häckperioden avses 15 mars – 31 augusti.
- Träd och täta buskage med stora risbon undantas exploatering på ett sådant sätt att dessa bibehåller sin funktion för berörda arter.

Påverkan på övriga naturbiotoper ses därmed som acceptabel avseende målsättningen att skapa en länk med sammanhängande stadsbebyggelse mot Brandholmen och Rosvalla och att byggbara ytor ska utnyttjas effektivt med hänsyn till det centrala läget.

Ekosystemtjänster

Detaljplanens påverkan på ekosystemtjänster bedöms vara begränsade jämfört med nuläget. Även om delar av områdets befintliga grönstruktur tas i anspråk av kvartersmark så möjliggör planförslaget för åtgärder som ökar såväl rekreativevärden som förutsättningar för biologisk mångfald genom utveckling av parkmiljöer med en ökad variation av växtlighet, olika dagvattenlösningar och gröna gårdar och trädgårdar. En uppföljning av QGYF-inventeringen planeras till kommande planskede för att tydliggöra planförslagets konsekvenser.

Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen ha både positiva och negativa konsekvenser för befintlig naturmiljö. I vilken omfattning naturvärdesbiotoper påverkas och eventuell kompensation för dessa förs in utifrån pågående artskyddsutredning. Trots viss negativ påverkan bedöms planförslaget ge i huvudsak positiv påverkan på naturmiljön. Stora delar av grönyrtorna bevaras och säkerställs som parkmark. Naturvärdesbiotopen med högt naturvärde avses bevaras. Planförslaget ger skydd åt särskilt skyddsvärda träd i form av en större ek samt det är planförslagets intentioner att den sjuka almallén ska ersättas med nya träd. Detaljplanen ger också förutsättningar för öppen dagvattenhantering. Öppna delar av dagvattensystemet kan utföras med exempelvis regn- och växtbäddar, trädplanteringar i skelettjord och öppna diken, vilket har potential att öka trivselen ur rekreationssynpunkt såväl som reglering av lokalklimatet

Bebyggelse

Ett genomförande av detaljplanen innebär en förändring för bebyggelsemiljön. Detaljplanen möjliggör för flera nya bostadskvarter med en variation av bostadstyper. Detaljplanen möjliggör också för en förskola samt ett nytt stadsdelscentrum med handels- och centrumverksamheter. Planförslaget verkar på så sätt för målsättningarna i tidigare planprogram om att skapa sammanhängande stadsbebyggelse mot Rosvalla och Brandholmen som bättre integrerar området med omgivningarna och med bebyggelseplacering och gatustruktur som ökar orienterbarhet samt att nyttja byggbara ytor effektivt i ett centralt läge.

Kärnan



Figur 25: Utsnitt ur strukturplan över delområdet Kärnan

Delområdet Kärnan planläggs för *Bostäder - B* i form av tre centrala kvarter för parhus och radhus i två våningar med möjlighet till inredd vindsvåning med små privata trädgårdar och omslutna gårdar. I västra och norra delen planläggs för parhus som möter bebyggelsen längs Tessins och Bergholms väg. För att undvika att utfart ordnas mot Tessins väg förläggs utfartsförbud mot norr. Därmed planläggs även en del av vägen för *allmän plats - gata*. Utfartsförbud kan inte förläggas i plangräns.

I öster mot skolan och i söder mot parken planläggs för flerbostadshus i form av lamellhus för att rama in delområdet och möjliggöra en variation av bostadstyper. Inom delområdet planläggs prickmark för anläggning av kvartersgata och gemensamma parkeringsytor som förses med planbestämmelse för *gemensamhetsanläggning, g₁*.

I de delar av området som planeras för radhus och parhus regleras nockhöjden till 9,5 meter vilket medger två våningar och möjlighet till inredd vind. Mot söder medger detaljplanen nockhöjd till 16 meter vilket motsvarar 4 våningar, och åt väster 13 meter vilket motsvarar 3 våningar.

Placeringen av flerbostadshusen inom Kärnan regleras för att möjliggöra förgårdsmark om 2 meter mot kvartersgatan, p_1 . För parhus i utkanten av delområdet säkerställs förgårdsmark om 6,5 meter, p_2 för att möjliggöra

biluppställning. Ytterligare behov av placeringsbestämmelser behöver studeras vidare till kommande planskede.

Tre passager säkerställs med prickmark mot angränsande parkmark, två i väster och ett i söder, för att ge förutsättningar till släpp i bebyggelsen med kopplingar mot omgivande stråk och stärka sambanden mot högstadieskolan och Rosvalla. Även dessa ingår i planbestämmelse för *gemensamhetsanläggning, g₁*.

För att ta hand om gestaltningen av delområdet så att planförslaget säkerställer en kvalitativ årsring av bebyggelseutveckling finns ett behov av att studera och definiera gestaltningsprinciper och behov av regleringar för utformning av området till kommande planskede.

Entrén norra delen



Figur 26: Urklipp ur strukturplanen över delområdet Entrén norra delen

Föreslagen bebyggelse inom delområdet utgörs av ett kvarter med flerbostadshus *B - Bostäder* tillsammans med användning *C - Centrum* och ett kvarter för handels/centrumverksamhet *H - Handel* och *C - Centrum*.

Kvarteret med flerbostadshus definieras av två punkthus i öster mot Lennings väg. Dessa ges högsta nockhöjd om 30 meter tillsammans med en anpassad BTA vilket tillsammans motsvarar 8 våningar. Husen inom kvarteret regleras med en variation av nockhöjder för att skapa ett intressant kvarter med varierade höjder. Lägsta höjd som medges är 16 meter nockhöjd motsvarande 4 våningar. Mot torget planläggs husen för 5 och 7 våningar motsvarande 20 meter och 27 meter nockhöjd. Höjderna är anpassade för att inrymma bottenvåningar med en invändig höjd om minst 3,5 meter.

Samtliga bostadshus inom kvarteret planläggs för att möjliggöra *centrumverksamhet, C* med tillägget att *Centrum tillåts endast i bottenvåning, s₁*. Längs torgytan där störst flöden förväntas reglerar detaljplanen att *Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,5 meter från färdigt golv till undersidan på nästa vånings bjälklag, f₁*, för att möjliggöra en generös våningshöjd för verksamheter.

På innergården reglerar bestämmelsen *h₄* att *högsta totalhöjd på underbyggt garage 3 meter och gäller till ovalsida bjälklag. Bjälklaget får utöver detta planteras och förses med pergola*. En pergola utgörs av en ramkonstruktion, utan väderskydd som tak eller väggar, och kan förses med spaljé och växter. Bestämmelsen kompletteras med *n₁*, *parkering får inte anordnas ovan mark. Cykelparkering får anordnas. Underbyggt garage är tillåtet*.

Inom användningsområdet *BC* finns prickmark som förgårdsmark mot gång- och cykelväg i norr och mot Aurore Holmbergs väg i öster. I söder planläggs prickmark med planbestämmelse om *gemensamhetsanläggning, g₁*, för att möjliggöra en angöringsgata till flerbostadshuset men även för logistik och leveranser till handels/centrumområdet. Angöringsgatan nyttjas lämpligen även för renhållningens fordon för avfallshämtning i bostadskvarteret där gemensamma avfallsutrymmen kan ordnas mot kvartersgatan, varför utfartsförbud förbi torget blir begränsande. Trafiken behöver här regleras så att viss trafik, exempelvis sopbil, ges möjlighet till genomfart förbi torget. Intervallen för avfallshämtning bedöms vara få med små negativa konsekvenser. Logistik och leveranser till butiken avses inte vara nödvändigt att tillåta för genomfart, dessa bör kunna lösa sina behov inom HC-området.

Inom delområdet möjliggör detaljplanen en större byggrätt för *handel, H* och *centrum, C* med intentionen att tillskapa ett läge för en livsmedelsbutik inom sydöstra delen av staden. Byggrätten begränsas till en högsta nockhöjd på 8 meter och BTA om 2000 kvadratmeter för att möjliggöra en generös stadsdelsbutik. Byggrätten förses med utfartsförbud mot Henriette Löwéns väg, mot del av Johan Skyttes väg och mot del av Aurore Holmbergs väg för att säkerställa angöring i ett lämpligt läge. Byggrätten förses med prickmark avsedd för parkering och korsmark avsedd att möjliggöra en eventuell framtida grön hub, alternativt komplementbyggnader eller logistikytor för verksamheten. Höjden på komplementbyggnader regleras till 3 meter nockhöjd. Inom prickmarken avsedd för parkering i användningsområdet finns ledningar som förses med u-område, *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar*. Till kommande planskede finns behov av att studera behov och utformning av byggrätten ytterligare.

För att ta hand om gestaltningen av delområdet så att planförslaget säkerställer en kvalitativ årsring av bebyggelseutveckling finns ett behov av att studera och definiera gestaltningsprinciper och behov av regleringar för utformning av området. Detta kommer genomföras till kommande planskede.

Entrén södra delen

Föreslagen bebyggelse inom delområdet utgörs av *allmän plats - park* och byggrätt för förskola S - skola.



Figur 27: Urklipp ur strukturplanen över delområdet Entrén södra delen.

Byggrätten för förskolan ges användningen S - skola för att bibehålla en viss flexibilitet i byggrätten. Byggrätten dimensioneras efter kommunens konceptförskola med plats för upp till 150 barn. Nockhöjd regleras till 11 meter, samt för komplementbyggnad till 4 meter. Byggnadsarean regleras till 1600 kvadratmeter för huvudbyggnad och till 200 kvadratmeter för komplementbyggnader för att möjliggöra för exempelvis förråd för förvaring och cykel- och barnvagnsparkering under tak. Prickmark planläggs i användningsgränsen för att skapa ett sammanhängande obebyggt stråk. Slänterna till skyddsrummen ska lämnas obebyggda och förses även de med prickmark. Mot Johan Skyttes väg planläggs prickmark för angöring. Under projekteringskedet är det av vikt att ytorna för angöring ordnas med barnperspektivet i åtanke, med god och säker tillgänglighet till entré och plats för uppställning av barnvagnar och cyklar. Angöring via stråk från norr genom Kollegieparken behöver också tas omhand. Inom tänkt yta för angöring mot Johan Skyttes väg finns elledningar till intilliggande transformatorstation som förses med u-område, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

För att ta hand om gestaltningen av delområdet så att planförslaget säkerställer en kvalitativ årsring av bebyggelseutveckling finns ett behov av att studera och definiera gestaltningsprinciper och behov av regleringar för utformning av området. Detta kommer genomföras till kommande planskede.



Figur 28: Grönmarkerad del av strukturplanen i bilden ovan utgör det område som påverkas av anpassningar i enlighet med föreslagna skyddsåtgärder ur artskyddsutredningen.

Sammantaget bedöms förändringarna i bebyggelsemiljön positiva, ett område som idag utgör en lucka i stadsbilden ges förutsättningar att utvecklas och integreras som en levande och attraktiv del av staden.

Skyddsrum

Planförslaget innebär ingen större påverkan på skyddsrummen. Skyddsrummen avses bevaras. Planen säkerställer att entréer till skyddsrummen förläggs inom *allmän plats - park*. Del av det västra skyddsrummet ingår inom användningsområde *Skola - S*, för att säkerställa att skyddsrummet och dess slänt inte bebyggs med någon annan anläggning förses det med prickmark. Slänten har förutsättningar att nyttjas som del av utemiljön till planerad förskola, som exempelvis pulkabacke. För det östra skyddsrummet kan utbyggnad av Johan Skyttes väg komma att påverka de fyllnadsmassor som idag täcker skyddsrummet i söder. Detta behöver beaktas under projekteringsskedet.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har tagits fram för aktuell detaljplan (2023-10-02) och samråd om den har skett med Länsstyrelsen under oktober 2023. Kommunens samlade bedömning är att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning. I samrådsyttrandet instämmer Länsstyrelsen i kommunens avgränsning att föreslagen detaljplan kan medföra risk för betydande miljöpåverkan för aspekterna: dagvatten och översvämning samt eventuell påverkan på grundvatten, landskapsbild och gestaltning samt också geotekniska förhållanden.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för detaljplanen (Ekologigruppen, 2025). Miljökonsekvensbeskrivningen syftar till att redogöra för detaljplanens påverkan på miljö och människors hälsa. Den innehåller därför en beskrivning, identifiering och bedömning av de betydande miljöeffekter som detaljplanen kan medföra. Den samlade bedömningen av miljökonsekvensbeskrivningens undersökta aspekter beskrivs nedan:

Planförslaget kan ge positiva konsekvenser för stadsbilden eftersom en utveckling av området kan fylla en upplevd lucka i stadens bebyggelsestruktur.

Ett genomförande av planförslaget kan medföra både positiva och negativa konsekvenser för vattenkvaliteten i Stadsfjärden, eftersom planen kan bidra till att flera föroreningar minskar men fosforbelastningen ökar. Möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Stadsfjärden bedöms inte påverkas.

Det finns risk att planförslaget medför negativa konsekvenser kopplat till geotekniska förhållanden, eftersom planens genomförande kan innebära grundvattenbortledning och sättningar. Bedömningen är osäker och kan ändras när grundvattennivåer och geotekniska förutsättningar utreds vidare.

Konsekvenserna av nollalternativ och rimligt alternativ skiljer sig inte på markant vis från planförslaget. För bedömningen i sin helhet hänvisas till miljökonsekvensbeskrivningen.

Geohydrologiska förhållanden

En geohydrologisk riskanalys togs fram av WSP (2024) med syftet att identifiera om det finns risk att detaljplanen kan leda till vattenverksamhet i form av grundvattenbortledning och vad detta innebär för närliggande skyddsobjekt. Grundvattenbortledning kan leda till antingen tillfällig avsänkning under byggskedet eller till permanenta avsänkningar under driftskedet.

Risikanalysen sammanfattar grundvatten- ytvatten- och infiltrationsförhållanden på platsen utifrån tidigare utredningar och underlag och utgår från en konceptuell modell från kända förhållanden på platsen. De skaderisker som finns kopplat till bortledning av grundvatten omfattar sättningar, mindre vatten i brunnar, negativa konsekvenser för naturvärden och spridning av föroreningar. Inom planområdet och dess influensområde identifieras brunnar, vattenförekomster, byggnader och naturvärden som skulle kunna påverkas av ett genomförande av detaljplanen vid tillfälliga eller permanenta avsänkningar av grundvatten.

Risk för påverkan på skyddsobjekt beskrivs i risikanalysen:

Vad gäller närliggande brunnar är dessa borrhäls i berg och bedöms enbart påverkas av grundvattenbortledning om ett genomförande innebär permanent avsänkning i undre grundvattenmagasin.

Avseende vattenförekomster bedöms ett undre magasin stå i kontakt med Stadsfjärden och Mellanfjärden. En grundvattenavsänkning inom planområdet bedöms försumbar jämfört med tillflödet från resten av avrinningsområdet. En

påverkan på grundvattenförekomsten Larslundsmalmen – Nyköping bedöms i riskanalysen vara osannolik, liksom risk för påverkan på Nyköpingsån och Kilaån.

För naturvärden inom planområdet har identifierats en risk att en avsänkning i undre grundvattenmagasin kan påverka almallén inom planområdet negativt då almträd bildar djupa rotsystem. Almallén är drabbad av almsjuka och behöver på sikt ersättas med nya sorter varför en eventuell påverkan bedöms av mindre vikt.

För byggnader och anläggningar kan en avsänkning av grundvattnets trycknivå i undre magasin leda till sättningar. Befintliga anläggningar som skulle kunna vara sättningskänsliga: skolbyggnaden Alpha, skyddsrummen, Lennings väg, ledningar och bostadshus.

Sammanfattningsvis tyder riskanalysen på att ett genomförande av detaljplanen skulle kunna innebära en grundvattenbortledning med påföljande grundvattenavsänkning tillfälligt under byggskedet. Beroende på lerans mäktighet inom de områden som dagvattenlösningen planeras kan en permanent avsänkning bli aktuellt. Det höga grundvattentrycket innebär sannolikt att föreslagna torrdammar behöver anläggas tätade för att undvika bottenuppträckning. I det fall ledningsgravar anläggs under grundvattennivån i det undre magasinet kan även det innebära behov av permanent grundvattenavsänkning. För att undvika risken behöver ledningsbäddar och kringfyllning i sådana lägen anläggas tätade mot omgivande material.

Under projekteringsskedet behöver lerans mäktighet och tunghet bekräftas, för att avgöra risk för bottenuppträckning samt behov av grundvattenavsänkning och tillståndsprövning avseende grundvattenbortledning enligt 11 kap miljöbalken.

Dagvatten

För nulägesbeskrivning, se *Nulägesbeskrivning - Miljö - Dagvatten*. En dagvattenutredning har tagits fram för det aktuella förslaget (WSP, 2024). I planförslaget består ytor inom kvartersmark av tak, innergårdar, förgårdsmark, logistiktor, parkering och gator samt förskolans utemiljö. För allmän plats består ytor av park, gator och torg. Vid ett genomförande av detaljplanen förväntas andelen hårdgjord yta öka jämfört med befintlig situation. Området kommer bestå av hustak och hårdgjorda ytor, men även av grönytor och planteringar.

Dimensionering i dagvattenutredningen är beräknad utifrån 20 år för fylld ledning. Rinntid är beräknad från Svenskt Vatten P110 med klimatfaktor 1,25 för beräkning efter exploatering. Som grund antas rinntiden 15 minuter efter planerad situation. Del av syftet med detaljplanen är att ta emot och fördröja dagvatten från uppströms område som utgör del av Fågelbo vilket också tas hänsyn till i dimensionering av föreslagen dagvattenlösning.

Grundprincipen för föreslagen lösning är: byggnader placeras på höjdparter och grönytor i lågstråk, för att begränsa dagvattenflöden ska i första hand

onödiga hårdgjorda ytor undvikas, i andra hand ska flöden infiltreras och fördröjas samt dagvattnets föroreningsbelastning ska begränsas genom naturlig rening på väg mot recipienten.

Begränsat utflöde

Utlopp till befintlig ledning i Lennings väg		Eget utlopp från planområdet till Krokodilkärret	
Fördelar	Nackdelar	Fördelar	Nackdelar
Ingen ny ledning kommer att behöva byggas, vilket innebär en mindre kostnad och lättare genomförbarhet.	Dagvattnet kommer att fortsatt belasta befintlig ledning.	Dagvattnet kommer inte att belasta befintlig ledning.	Ny ledning måste byggas från planområdet till Krokodilkärret under väg, vilket innebär en större kostnad och svårare genomförbarhet.
Vid anslutning till befintligt utlopp kommer inga befintliga ledningar korsas.	Befintlig ledning har begränsad kapacitet, vilket innebär att om byggnationer uppströms gör att flödena ökar till planområdet kommer fördröjningsåtgärderna vara otillräckliga för att begränsa utflödet till 100 l/s.	Ny ledning kan dimensioneras med marginal för ökat flöde och det finns möjlighet att koppla på befintlig ledning från området till det nya utloppet och därmed minska belastning på ledningen som området ansluts till idag.	Ny ledning kommer behöva korsa befintligt huvudstråk för vatten och spillvatten (V400 och S1000) samt dagvattenledning.
	Påkoppling till befintlig ledning ger ingen flexibilitet i var ledningar från området påkopplas för att avleda vattnet under vägen.	Nytt utlopp innebär flexibilitet i placering, vilket innebär att en plats som är bättre lämpad än befintlig ledning kan väljas.	
	För att begränsa utflödet till 100 l/s krävs en större erforderlig fördröjningsvolym.	Nytt utlopp innebär att utflödet inte behöver begränsas och därmed krävs en mindre erforderlig fördröjningsvolym.	
	Beroende av skick på befintliga ledningar.	Oberoende av skick på befintliga ledningar.	

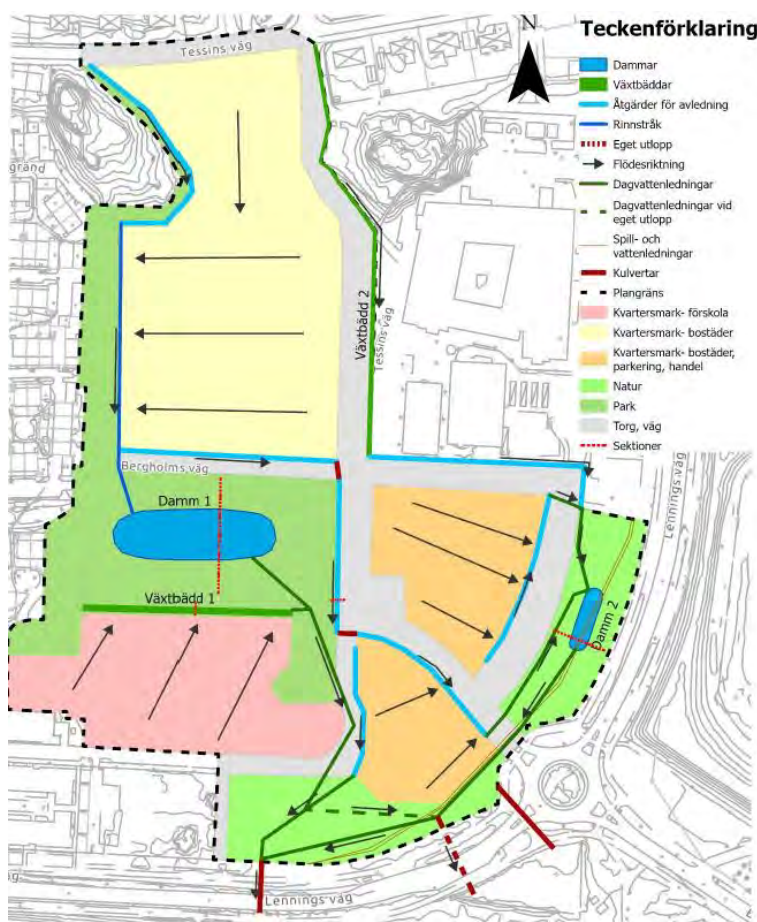
Figur 29: För och nackdelar med de två utloppsalternativen (WSP, 2024).

Dagvattenutredningen redovisar två olika dimensionerande alternativ, ett där befintligt utlopp till Krokodilkärret används och ett alternativ där ett nytt utlopp anläggs. Alternativet med befintligt utlopp begränsar flödet till 100 liter/sekund, läs mer under nulägesbeskrivning, vilket påverkar det totala behovet av fördröjningsvolym inom planområdet. Skillnaden mellan de två olika alternativen beräknas till cirka 200 kubikmeter. Dagvattenutredningen rekommenderar att ett nytt utlopp anläggs för att säkerställa marginaler för ökat flöde. Fördröjningsvolymen i planbeskrivningen utgår från situationen med ett nytt utlopp. För alternativa fördröjningsvolymen hänvisas till dagvattenutredningen.

Allmän plats

Dagvattnet inom allmän plats föreslås ledas i ett system av diken/växtbäddar och torrdammar, där vissa kulvertar kommer bli nödvändiga för att leda vattnet rätt väg. På grund av närheten till förskola ska MSB:s guide för vattensäkerhet vara vägledande för den slutliga utformningen.

Föreslagna åtgärder är i form av torrdammar, diken, växtbäddar och avledningsstråk för dagvatten längs gatorna.



Figur 30: Principlösning för dagvattenssystemet. Exakta placeringar, sträckningar och utformning av lösningar behöver studeras vidare. (WSP, 2024)

Torrdammar

Dammar anses vara bäst lämpade för mer omfattande fördröjningsåtgärder i planområdet eftersom de kan utformas med tillräcklig kapacitet för att kunna hantera de erforderliga fördröjningsvolymerna på de grönytor som är bäst lämpade för fördröjning. Öppna dagvattenlösningar förespråkas även i Nyköping kommuns strategi för dagvatten och skyfall. Torrdammar kan omhänderta större volymer och utgör också mindre risk för barn enligt riktlinjerna i MSB:s guide till ökad vattensäkerhet.

Damm 1 i figur 29 föreslås fördröja och rena dagvatten från delområde Kärnan, för uppströms tillkommande flöden från Fågelbo samt från parken. Erforderlig fördröjningsvolym för dammen har beräknats till sammanlagt 1138 kubikmeter. I dispositionsskissen (Funkia, 2025) föreslagna gestaltning skapas utrymme för att del av dammen utformas djupare än medeldjupet 0,5 meter som anges i dagvattenutredningen. Detta kan utöka fördröjningsvolymen, alternativt göra att ytanspråket för torrdammen kan minskas. En torrdamm i parkmiljö kan anläggas som en nedsänkt gräsyta som utnyttjas på samma sätt som en park vanligtvis gör. Den kan uppfylla parkfunktioner som rekreation, lek

och estetik när det inte används som översvämningssyta vid skyfall. Se förslag till illustrationsplan för Kollegieparken och föreslagna dagvattenåtgärder under avsnitt *Detaljplanens huvuddrag – Allmän plats – Park*. Utformning, djup och ytbehov behöver studeras vidare under projekteringsskedet. Avledning från dammen behöver ske genom anläggning av ledningar till utloppet mot Krokodilkärret. Exakt placering av ledningar behöver studeras vidare under projekteringsskedet. Detaljplanen säkerställer dagvattenhantering i parken genom planbestämmelse *dagvattenhantering*₁.

För att leda vattnet till damm 1 föreslås ett rinnstråk i form av ett markerat dike i västra delen av planområdet inom parkmark. Dikesstråket föreslås fortsätta i torrdammens lågpunkt och markeras med hjälp av stenblock och markvegetation som kan bidra till ökad förståelse för platsens funktion. Hur dagvattnet från uppströms i Tessins väg ska ledas till rinnstråket samt lämplig sträckning, utformning, djup och ytbehov för rinnstråket behöver studeras vidare under projekteringsskedet.



Figur 31: Inspirationsbilder dikesstråk (Funkia, 2025).

Damm 2 i figur 29 föreslås fördröja och rena dagvatten från delområdet Entrén norra delen och från naturmarken. Fördröjningsvolymen för dammen har beräknats till 278 kubikmeter. Dagvattenutredningen föreslår som alternativ för damm 2 att den kan utformas som en kärrartad miljö där vattennivån nästan aldrig är under markytan. Utformning, djup och ytbehov behöver studeras vidare under projekteringsskedet. Avledning från dammen behöver ske genom ledning via grönyta i Entrén södra delen till utloppet mot Krokodilkärret. Exakt placering av ledningar behöver studeras vidare under projekteringsskedet. Detaljplanen säkerställer dagvattenhantering i grönytan genom planbestämmelse *dagvattenhantering*₁.

Inom ytan för damm 2 finns VA-ledningar. Sannolikt innebär det inga problem att anlägga torrdammen ovan befintliga VA-ledningar. Ledningarna behöver

mätas innan anläggning av dammen för att fastställa nivåer. Ledningarnas placering i höjdläge behöver säkerställas så att mindre täckning över ledningarna vid schaktning får konsekvenser för ledningarnas stabilitet. Om ledningarna utgör ett hinder för dammen föreslår utredningen att dammen förskjuts åt nordväst.



Figur 32: Exempel på torrdammar (Funkia, 2025). För ytterligare inspirationsbilder se avsnitt Detaljplanens huvuddrag – Allmän plats – Park.

Framtagen dispositionsskiss (Funkia, 2025) visar också möjlighet till en mindre fördröjningsyta nordväst om planerat gång- och cykelstråk i Kollegieparken.

Växtbäddar och avledningsstråk

För att fördröja dagvattnet från förskolan och längs norra delen av Henriette Löwéns väg föreslås att växtbäddar anläggs. Växtbäddar anses vara bäst lämpade som kompletterande fördröjningsåtgärder till dammarna inom parkområdet och gatustråket då en högre gestaltungs-nivå kan erhållas. De blir ett estetiskt tillägg i stadsmiljön och har hög reningseffekt. Växtbäddar som fördröjer dagvatten från förskolan kan anläggas norr om förskolan i Kollegieparken. Erforderlig fördröjningsvolym från förskolan beräknas till 171 kubikmeter. Längs Henriette Löwéns väg beräknas fördröjningsbehovet till 129 kubikmeter. Längs Henriette Löwéns väg föreslås växtbäddar anläggas som en del av gaturummet och bidra med en grön inramning av gatan samt utgöra del av ett väl omhändertaget möte med intilliggande Alphaskolans skolgård. Utformning, placering, djup och ytbehov behöver studeras vidare under projekteringsskedet.

Utmed resterande vägar föreslås att avledningsåtgärder anläggs som del av gaturummet. Förslag till åtgärder är svackdiken som utformas med stadsmässig karaktär eller små kanaler/rännor där vattnet kan avledas som antingen kan vara öppna eller täckta med galler. Ytterligare ett alternativ är att anlägga brunnar och ledningar med rörmagasin för fördröjning. Fördelen med växtlighet är att det bidrar med rening av dagvatten. Utformning, placering, djup och ytbehov behöver studeras vidare under projekteringsskedet.

Kvartersmark

Enligt Nyköpings kommuns strategi för dagvatten och skyfall är en riktlinje att infiltration och fördröjning av 10 mm dagvatten, motsvarande ett regn med 2 års återkomsttid, ska vara möjlig inom varje fastighet. För kvartersmarken antas

att avrinningen ordnas enligt rinnpilar i figur 29. Erforderligt fördröjningsbehov är beräknat till ungefär totalt 300 kubikmeter för kvartersmarken inom planområdet. Dagvattenutredningen föreslår att växtbäddar som är väl lämpade för lokal fördröjning och rening av dagvatten på kvartersmark. Förslag till åtgärder inom kvartersmark och lämpliga regleringar avseende exempelvis hårdgörandegrad behöver studeras vidare till kommande planskede.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Från och med maj 2010 finns miljökvalitetsnormer för utomhusluft. Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

För planområdet finns god marginal till miljökvalitetsnormerna. Planförslaget bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Från och med december 2009 finns miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljökvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet med införandet av miljökvalitetsnormen är att alla vattenförekomster ska uppnå god status, både kemisk och ekologisk.

Följande vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet:

Ytvattenförekomst: Stadsfjärden (recipient)

Ekologisk status för Stadsfjärden är otillfredsställande och recipienten uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnorm för Stadsfjärden är "Måttlig ekologisk status 2039" och "God kemisk ytvattenstatus". MKN får inte försämrats utan anger en lägsta tillåten nivå. Det innebär att en påverkan från planområdet inte får försämma förutsättningarna för recipienten att nå satta MKN.

I dagvattenutredningen (WSP, 2024) beräknas utsläpp av föroreningar till recipienten. Planförslaget medför mer hårdgjord yta och ändrad markanvändning inom planområdet vilket innebär en ökad föroreningsbelastning på recipienten. Det är därför viktigt att rena dagvattnet från planområdet innan det släpps ut. Planerad markanvändning med föreslagna dagvattenåtgärder innebär att samtliga studerade ämnen förutom fosfor, zink och kadmium minskar. Zink och kadmium är inte betydande

faktorer för statusklassningen av Stadsfjärden, till skillnad från fosfor som näringsämne. Bedömningen är att planområdets tillförsel i förhållande till det totala avrinningsområdet om 40 km² har en begränsad betydelse för recipientens vattenkvalitet. Effekten av belastningen från fosfor på recipienten från planområdet beräknas vara så liten att den inte kan detekteras genom mätningar. Den ökade belastningen bedöms därför inte påverka möjligheterna att nå satta miljö kvalitetsnormer.

Buller

Miljö kvalitetsnorm för buller infördes 2004 genom förordning (2004:657) om omgivningsbuller. Normen omfattar buller från väg, järnväg och industriell verksamhet. Normen är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Utifrån trafiken på angränsande vägar har en bullerutredning tagits fram till detaljplanen (Tyréns, 2025). Se avsnittet *Hälsa och säkerhet - Beräkning av omgivningsbuller* för en mer utförlig beskrivning av resultatet. Slutsatsen är att planförslaget i huvudsak uppfyller gällande riktvärden. Riktvärden för uteplats överskrids inom delar av området Kärnan, men bedöms kunna hanteras med bullerdämpande åtgärder.

Utredningen visar även att Naturvårdsverkets riktvärde för skolgård uppfylls över mer än 90 procent av friytan, där kravet är 50 procent av friytan.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning (Cowi, 2014) har tagits fram för planområdet. Se *Nulägesbeskrivning - Miljö - Markföroreningar* för redogörelse av förutsättningar utifrån utredningen. Utredningens analysresultat har jämförts mot dagens gällande riktvärden. Utredningen visar att marken är lämplig för föreslagen markanvändning, inga fyllnadsmassor i form av muddermassor eller deponerat avfall har påträffats. Ingen risk bedöms för människor som vistas eller kommer bo på platsen, det bedöms inte heller någon risk för miljön på platsen. Den enstaka provpunkt med förhöjda värden av PAH är belägen inom tänkt yta för park med torrdamm för dagvattenhantering längs Lennings väg, ej avsedd för stadigvarande vistelse. Utredningen rekommenderar att påträffad förorening avgränsas och tas omhand vid kommande omvandling av området. Något behov av kravställande om åtgärder föreligger inte.

Påträffade föroreningar i grundvattnet bedöms inte heller innebära någon risk för grundvattnet på platsen eller för recipienten Stadsfjärden.

Beräkning av omgivningsbuller

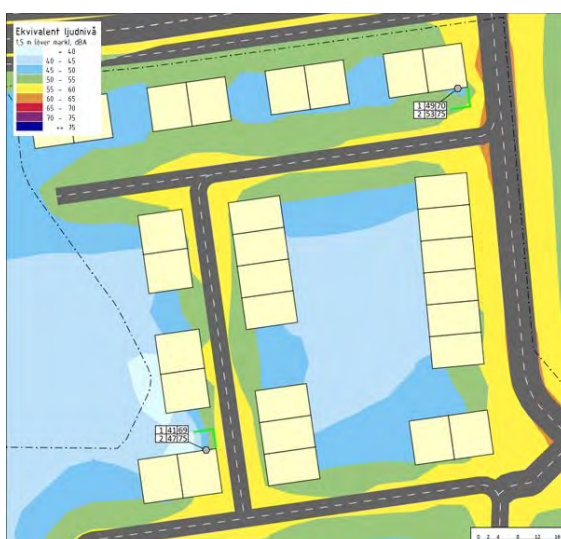
Utifrån trafiken på närliggande vägar har en bullerutredning tagits fram för planförslaget (Tyréns, 2025). Utredningen visar att riktvärden i

trafikbullerförordningen uppfylls för planerade bostadshus. Det innebär att samtliga fasader klarar riktvärden utan kravställning av särskilda åtgärder.

Uteplatser och gårdsytor klarar i huvudsak trafikbullerförordningens riktvärden. Inom delområde Kärnan överskrids riktvärdet för uteplats vid samtliga fasader för några av par- och radhusen. Utredningen föreslår åtgärder i form av 1,8 meter höga skärmar. Berörda ytor om delområdet förses med planbestämmelse *m1 - bullerskärm med en höjd av 1,8 meter över anslutande marknivå ska finnas vid bostadsbyggnaders fasad där riktvärden för uteplats överskrids*. Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa att lämpligt skydd för de byggnader som i ett slutligt förslag inte klarar gällande riktvärden



Figur 33: Bild ur bullerutredningen som redovisar utbredning av ekvivalenta (t.h.) och maximala (t.v.) ljudnivåer över delområdet Kärnan. Röd markering t.v. visar bostad där ekvivalent ljudnivå 50 dBA överskrids vid samtliga fasader. Svarta markeringar t.h. visar bostäder där maximal ljudnivå 70 dBA överskrids vid samtliga fasader (Tyréns, 2025).



Figur 34: Bild ur bullerutredning med förslag på utformning av 1,8 meter höga bullerskyddsskärmar för att säkerställa att riktvärden för uteplats uppnås.

Naturvårdsverket har riktvärden för buller på skolgård där maximal ljudnivå får uppgå till maximalt 50 dBA över minst 50 procent av skolgårdsytan. Inom planerad förskolegård uppfylls riktvärdet inom över 90 procent av friytan.

Påverkan på befintliga bostäder

Utredningen redovisar konsekvenser för befintliga bostäder. Riktvärden för när åtgärder för trafikbuller bör övervägas för äldre befintliga bostadsbyggnader överskrids inte vid någon bostad i området. Planförslaget bedöms inte medföra negativa konsekvenser för befintlig bebyggelse. För fullständig beräkning och redogörelse hänvisas till bullerutredningen i sin helhet.

Idrottsplatsbuller

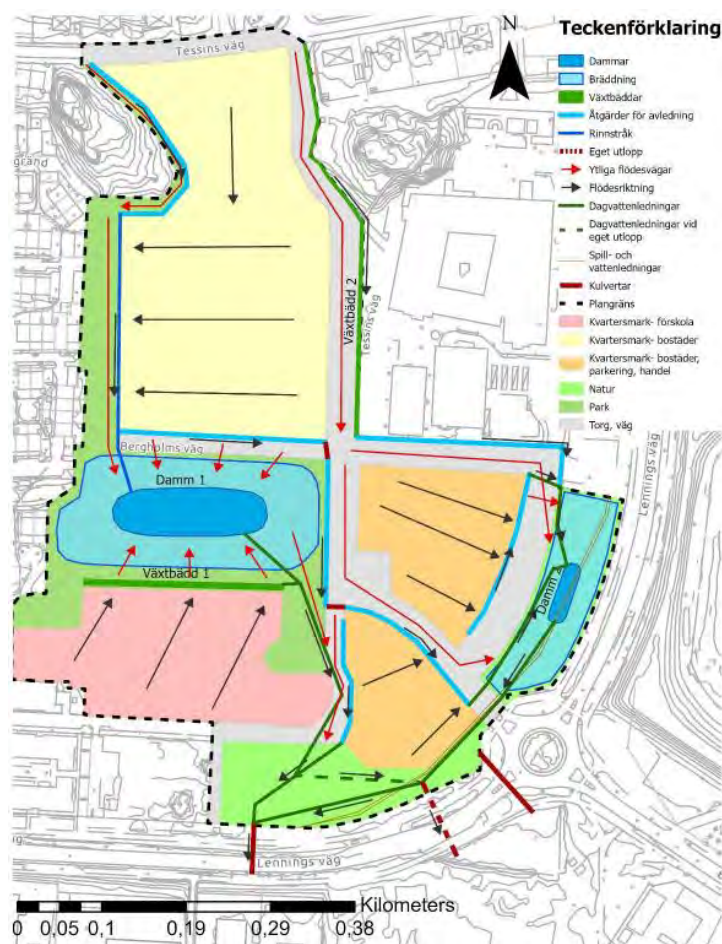
Avståndet till Rosvalla (över 100 meter) och den låga användningsintensiteten, där användningsintensitet avser antal samtidiga användare, för spontanidrottsyta inom Alphaskolan innebär att planförslaget inte bedöms påverkas negativt av idrottsplatsbuller. Läs mer om förutsättningarna under *Nulägesbeskrivning av platsen - Hälsa och säkerhet - Omgivningsbuller*.

Översvämning

Översvämningsrisker och skyfall har studerats i framtagna dagvattenutredning (WSP, 2024). Dagvattensystem är anpassade för vardagliga situationer och har inte som syfte att hantera extrema händelser. Vid skyfall sker den primära delen av avrinningen över markytan. För hantering av extrema regn i planförslaget behöver höjdsättningen utföras på ett sådant sätt att fastigheter eller anläggningar inte riskerar att skadas. Principiellt ska marken höjdsättas så att den lutar ut från byggnaders fasad, instängda områden ska undvikas, det behöver finnas ytliga flödesstråk där vatten kan avrinna ytledes när dagvattennätet är fullt, höjdsättning behöver göras så att dagvatten kan rinna med självfall via dagvattensystemet mot fördröjningsytor samt hänsyn behöver tas till närliggande befintlig bebyggelse för att säkerställa att vatten inte orsakar skador i den.

Planförslaget går i linje med ställningstaganden i kommunens strategi för dagvatten och skyfall. Så som att markanvändningen och byggnader planeras för kontrollerad översvämning för att minska konsekvenserna av skyfall, till exempel genom placering, utformning och höjdsättning samt att multifunktionella ytor som tillfälligt kan översvämmas av skyfall planeras in i strukturen, i detta fall torrdammar och översvämningsytor i grönområden.

Sekundära avrinningsvägar planeras i samband med höjdsättning inom en förprojektering, men en möjlig principlösning för ytlig avrinning och skyfallsytor redovisas nedan i figur 34. Lennings väg utgör tröskelnivå för avledning av skyfall söderut.



Figur 35: Förslag på ytliga avrinningsvägar och skyfallsytor, röda pilar (WSP, 2024).

Dagvattenutredningen visar på att kapaciteten i dagvattensystemet överskrids vid skyfall (beräknat avseende ett 100-årsregn). Sekundära avrinningsvägar avleder vattnet ytligt till nedsänkta skyfallsytor inom planområdet. Tänkt torrdammar dimensioneras så att de kan översvämmas vid ett skyfall. I skyfallsytorna kan vatten ansamlas vid extrema regn innan det leds vidare till Krokodilkärret och når recipienten. Utformningen av grönområden för skyfall påverkar inte deras funktion som park med undantag för vid kraftiga regn, övrig tid kan den användas för samma funktioner som en park vanligtvis uppfyller.

Olyckor

Till detaljplanen har en riskutredning tagits fram (Säkerhetspartner Norden AB, 2025) med syftet att kartlägga riskbilden för planförslaget med avseende på farligt gods på Lennings väg och befintlig drivmedelsstation inom planområdets influensområde.

Riskutredningens slutsatser är att drivmedelsstationen är belägen med ett skyddsavstånd till planområdet som medför att risken är acceptabel utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas.

Avseende transporter med farligt gods bedöms risknivån vara acceptabel utan kravställning om att riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Bedömningen

görs med hänsyn till att: samhällsriskerna beräknas vara under gränsvärde och enbart minimalt överstiger det lägre gränsvärdet vid en känslighetsanalys, individrisken är långt under det lägre gränsvärdet. Beräkningsgrunderna avseende mängden transporter har då antagits i överkant.

Sammantaget, på grund av få transporter av farligt gods längs Lennings väg som resulterar i låg samhälls- och individrisk och att ett befintligt skyddsavstånd uppnås till drivmedelsstation, bedöms risknivån för planområdet vara acceptabelt utan krav på riskreducerande åtgärder. För fullständig analys hänvisas till riskutredningen.

Erosion, skred och ras

För skyddsrummen i planområdets södra del inom planområdet samt för naturområdet i anslutning till planområdet i nordväst finns mindre begränsade områden utpekade med potentiell skredrisk i gällande översiktsplan. Ingen bebyggelse planeras som förändrar förutsättningarna för de geotekniska förhållandena i dessa områden. Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser som innebär risk för skred eller ras. Hänsyn till rådande förutsättningar behöver tas vid omkringliggande anläggningsarbeten så som förlängningen av Johan Skyttes väg och erforderliga avrinningsåtgärder.

Geotekniska förhållanden

En sammanställning av grundläggningsförhållanden inom planområdet togs fram av WSP 2014. Sammanställningen gjordes utifrån tidigare underlag och undersökningar. Generellt bedöms nya byggnader inom planområdet på grundläggas där lera/silt har en mäktighet större än 3 meter. Vid mindre jorddjup kan byggnader plattgrundläggas på naturlig morän/fastare friktionsjord. Mindre byggnader i ett plan kan eventuellt plattgrundläggas där jorddjupet är större än 3 meter efter en geoteknisk komplettering i fält.

Kärnan

Jorden består huvudsakligen av lera och silt, där mäktigheten avtar från cirka 15 meter i de södra delarna till cirka 3 m i de norra delarna.

Inom delområdet medger planförslaget småhus i form av parhus och radhus samt flerbostadshus i tre till fyra våningar. Grundläggning med pålning rekommenderas för planerade byggnader i området. Längst i norr kan det vara möjligt att grundlägga mindre byggnader i ett eller två plan utan förstärkningsåtgärder alternativt att enbart påla för stomme och grundläggning av golv direkt på mark. Troligtvis är leran och silten något överkonsoliderad, så att uppfyllnader på cirka 1 meter i den norra delen av området och cirka 0,5 meter i den södra delen av området kan göras utan att skadliga sättningar uppkommer på hårdgjorda ytor och på VA- ledningar.

Kompletterade geotekniska undersökningar och utredningar behöver utföras i projekteringskedet för att hitta gränser för olika grundläggningsmetoder, för att bestämma pållängder samt för att undersöka jordens sättningsskänslighet.

Entrén norra delen

Jorden består av silt och lera med relativt stora djup till cirka 20 meter. De största djupen finns i den västra och norra delen av området medan mot sydöst minskar mäktigheten. Det förekommer som minst cirka 5 meter silt och lera.

Inom delområdet föreslås ytor för handels/butiksetablering och ett kvarter med flerbostadshus. Leran bedöms vara något överkonsoliderad, vilket innebär att marken till viss del kan belastas med uppfyllnad eller med relativt lätta byggnader (mindre komplementbyggnader) utan att skadliga sättningar uppstår. För tyngre byggnader, byggnader i mer än ett plan, stora koncentrerade pelarlaster eller vägglaster alternativt vid större uppfyllnader än 0,5 meter så måste särskilda utredningar göras för att bestämma behov och omfattning av förstärkningsåtgärder. För tyngre byggnader måste sannolikt stommen pålas, eventuellt krävs även pålning för golven. Det är viktigt att områdets höjdsättning beaktas vid bestämning av förstärkningsbehovet. Även för hårdgjorda ytor är höjdsättningen viktig. En förprojektering tas fram till kommande skede för att klargöra områdets höjdsättning.

Ett sätt att förstärka marken för att undvika sättningar för yttre mark, hårdgjorda ytor, va-ledningar etc, på grund av stora uppfyllnader är att förbelasta marken med en överlast för att ta ut blivande sättningar före färdigställandet av ytorna.

Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar måste utföras i projekteringskedet för att bestämma behov och omfattning av förstärkningsåtgärder för både yttre mark och för byggnader.

Entrén södra delen

Jorden består av silt och lera till relativt stora djup, upp till cirka 20 meter. De undersökningar som är utförda inom området visar knappt någon variation.

Inom delområdet föreslås ytor för park och för förskola. För parkmarken behöver troligtvis ingen ytterligare utredning om förstärkningsåtgärder utföras om ev. uppfyllnad begränsas till ca 1,5 meter. Vid anläggande av sättningskänsliga ledningar bör dock markförhållandena kontrolleras ytterligare. För byggnader inom delområdet krävs pålning, sannolikt både för stomme och för golv. För hårdgjorda ytor är höjdsättningen viktig, uppfyllnader större än cirka 0,5 meter kan leda till sättningar som kan bli till problem vid entréer, ledningsanslutningar etc.

Ett sätt att förstärka marken för att undvika sättningar för yttre mark, hårdgjorda ytor etc, på grund av stora uppfyllnader är att förbelasta marken med en överlast för att ta ut blivande sättningar före färdigställandet av ytorna.

Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar måste utföras i projekteringskedet för att bestämma pållängder för byggnader samt eventuellt behov av förstärkningsåtgärder för yttre mark.

Sättningar

En geohydrologisk riskanalys bland annat avseende sättningar togs fram av WSP 2024. Mark inom planområdet kan komma behöva förstärkas vid uppfyllnader större än 0,5 meter. Tidigare sättningsberäkningar visar på att sättningsförloppet sker relativt snabbt där lermäktigheterna är något mindre (4-5 meter) och efter sex månader har 60-70 procent av sättningarna utbildats. Därav är det mest ekonomiskt fördelaktiga alternativet är att förbelasta marken för att ta ut de största sättningarna. Där lermäktigheterna är större och/eller för sättningskänslig markanvändning kan lättfyllning komma krävas. Kommer grundvattennivåerna sänkas så bidrar det till ökad risk för sättningar. I projekteringsskedet krävs en kompletterande geoteknisk utredning för att avgöra avgränsningar mellan förstärkningsåtgärderna.

Sociala aspekter

En målsättning ur tidigare planprogram är att skapa en länk med sammanhängande stadsbebyggelse från centrum mot Rosvalla och Brandholmen. Istället för en lucka i stadsbilden utan tydliga målpunkter ger planförslaget möjlighet att utveckla Tessinområdet med en variation av bostadstyper med närhet till förskola och skola, handel- och centrumfunktioner, kvalitativa parkrum och ett centralt torg som offentlig mötesplats. Bottenvåningarna mot torget innehåller lokaler för publika och kommersiella verksamheter och bidrar till ett aktivt gränssnitt med förutsättningar för ett socialt liv på platsen.

Planförslaget integrerar området med omgivande stadsstruktur och stärker befintliga stråk för gående och cyklister samtidigt som nya stråk tillskapas. Goda buss- och cykelkommunikationer gör området väl sammankopplat med resten av staden.

Planförslaget möjliggör en förskola och park med plats för lek, rekreation och umgänge. Förutsättningarna för barn att vistas och röra sig inom planområdet är goda genom sammanhängande gång- och cykelbanor, gröna innergårdar och tillgänglighet till Kollegieparken där även gångstråk mot förskolan finns som kompletterar gångbanor längs gatorna. Planerade bostäder och verksamheter bidrar på sikt till att fler människor befolkar platsen under flera av dygnets timmar. Att området befolkas och aktiveras leder till en ökad upplevd trygghet.

Sammantaget bedöms planförslaget ge positiva konsekvenser för sociala aspekter såväl inom planområdet som inom stadsdelen Fågelbo och resten av staden.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresseområde. Planområdet är beläget cirka 2 kilometer från Nyköpings stadskärna vilken omfattas av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6§ miljöbalken, Nyköping D57. Planområdets distanserade läge från stadskärnan innebär att risken är liten för att påverkan av planförslaget på riksintresset leder till påtaglig skada. Ett

genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresset för kulturmiljövården.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser som rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

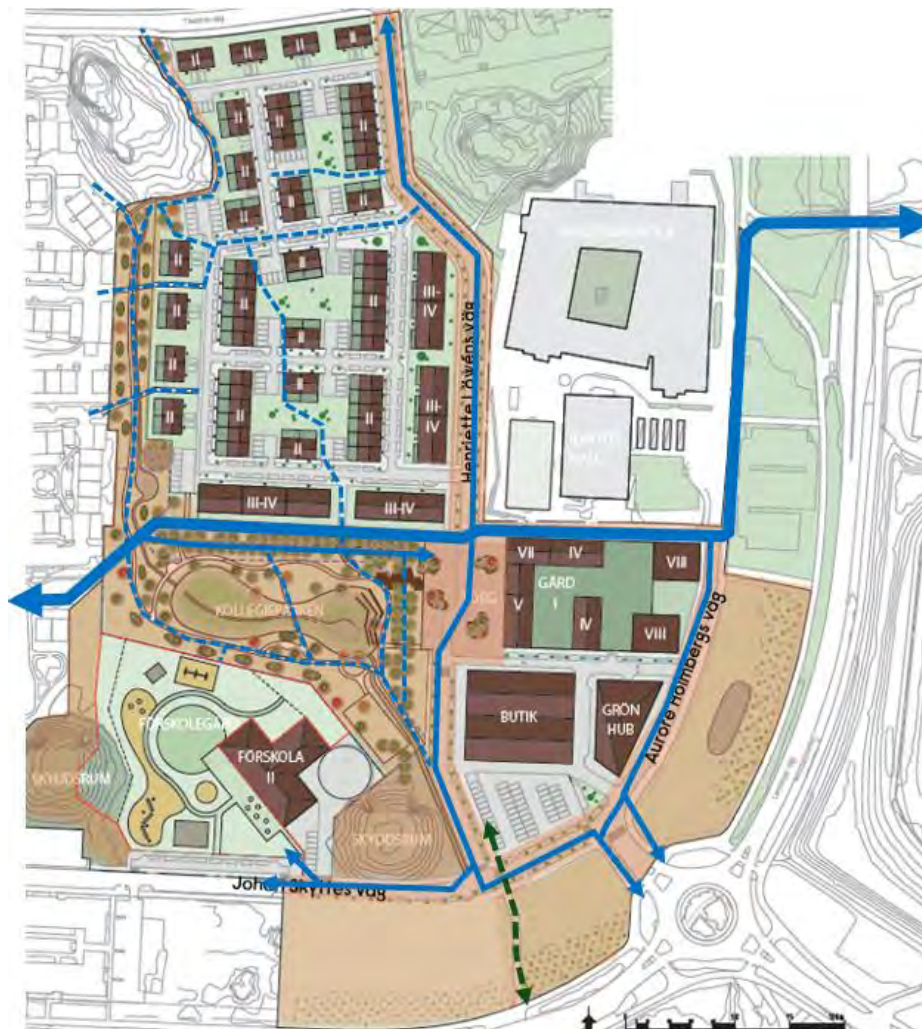
De två axlarna i området åt nord–syd och åt öst–väst skapar naturliga kopplingar med omkringliggande områden.

Planförslaget innebär att befintligt gång- och cykelstråk i öst–västlig riktning ges förutsättningar att utvecklas som ett allmänt stråk i huvudnätet för cykel mellan Rosenkälla/Rosvalla/Brandholmen och centrum. Vittraskolan, en förskola, Alphaskolan och Rosvalla är målpunkter längs stråket där tillgängligheten är viktig för barn och ungdomar och ett tydligt och säkert cykelstråk bidrar till ökad tillgänglighet. I parken skapas ett separat stråk för gående som kan anläggas i almalléns sträckning som ett grönt och lummigt gångstråk genom parken, här föreslås ett genomsläppligt material som stenmjöl för att minimera behovet av markarbete minska andelen hårdgjord yta. För att säkerställa stråket inom den allmänna parken förses den med bestämmelse *gång₁* och *cykel₁*. En remsa med *allmän plats - park* planläggs mot gång- och cykeltunneln under Lennings väg och säkerställer att det allmänna stråket blir sammanhängande. Parkmarken förses med egenskapsbestämmelse *gc-väg₁* då en kombinerad gång- och cykelväg avses. Norr om bostadskvarter inom entrén norra delen planläggs för *allmän plats - gc-väg* för att säkerställa ett bilfritt stråk söder om Alphaskolan och säkerställa helheten för den öst–västliga axeln.

Idag finns ett mindre antal parkeringsplatser söder om skolan som påverkas av ett genomförande av detaljplanen. Den beläggingsstudie som genomförts visar att befintliga parkeringar norr och sydost om skolan klarar av ett ökat nyttjande under skoltimmarna, det innebär dock att regleringar behöver ses över. Inom entrén södra finns behov av att studera vidare huruvida det till artskyddet sett är lämpligt att tillskapa en koppling mellan busshållplatsen och gc-vägen i söder längs Lennings väg och vidare norrut genom planområdet, och i sådana fall var det bör placeras. En sådan koppling skulle ytterligare stärka tillgängligheten till kollektivtrafiken och gång- och cykelnätet i enlighet med kommunens transportstrategi.

Längs Henriette Löwéns väg ges förutsättningar för gående och cyklister med ett cykelstråk mot Alphaskolan för att säkerställa tillgänglighet till skolan även från denna riktning. Gaturummets bredd anpassas här för att möjliggöra en kombinerad gång- och cykelbana längs Alphaskolan och en gångbana på motsatt sida längs delområdet Kärnan. Där de två axlarna möts bildas ett centralt torg som blir en naturlig mötesplats i området. Hur de två stråken

(nord-syd och öst-väst) korsar här blir en viktig utformningsfråga att studera under kommande projekteringsskede sett till torget som gångfartsområde med gående som prioriterat trafikslag.



Figur 36: Illustration som visar kopplingar för gående och cyklister i planområdet med blåa linjer. Linjerna ska inte ses utgöra exakta positioner eller vara heltäckande för stråken utan visar på det principiella nätet med det viktiga öst-västliga stråket, det nord-sydliga stråket som kopplar samman planområdets olika delområden samt andra viktiga riktningar för rörelse i området. Illustrationen visar även på viktiga möjliga alternativa vägval i Kollegieparken. Rödmarkerade ytor utgör allmän platsmark. Grön streckad linje i söder visar på potentiell koppling från busshållplats och vidare genom planområdet.

En trafikutredning (Structor, 2025) har tagits fram som studerar konsekvenserna sett till biltrafikens flöden vid scenarion där torget hålls öppet för biltrafik och skapar förutsättningar för ett integrerat gatunät respektive där biltrafiken begränsas över torget. Utredningen visar att viss genomfartstrafik kommer förekomma mellan Brandholmsvägen och Fågelbovägen när vägnätet kopplas ihop genom Henriette Löwéns väg och förlängningen av Johan Skyttes väg. Läs vidare om konsekvenser av genomfartstrafik under avsnittet *Vägnät och motortrafik*. Torget som gångfartsområde innebär att gående är det prioriterade trafikslaget, och att trafikens hastighet ska begränsas till 5-7 km/h.

En omöblerad zon behöver säkerställas som dimensioneras efter ett möte mellan driftsfordon och personbil. Även cykeltrafik sker på de gåendes villkor. Torgets utformning och möblering tillsammans med Henriette Löwéns väg är av största vikt för att uppnå planförslagets ambitioner om låg hastighet med en lyckad prioritering av de olika trafikslagen.

Nackdelar som har identifierats i trafikutredning med att hålla Henriette Löwéns väg över torget öppen för genomfart är att det innebär större exponering för oskyddade trafikanter längs sträckan, fördelarna som lyfts fram är att ett scenario utan genomfart skulle ge en större yta för oskyddade trafikanter samt möjliggöra en bilfri platsbildning. I intilliggande park finns också alternativa stråk för rörelse som ger förutsättningar för alternativa vägval för gående, exempelvis för barn, parken i sig ger förutsättningar för en större, grön, bilfri platsbildning inom planområdet.

Längs Henriette Löwéns väg söderut från torget ges gaturummet utrymme för stråk för gående och cyklister längs framtida butik och vidare söderut med kopplingar mot förskolan och rondellen. Planen föreslår även att en alternativ gångväg anläggs i Kollegieparken för att erbjuda ett attraktivt alternativ och bidra till att parken integreras med omgivningarna. I tänkt handels/centrumområde finns generöst med ytor för cykelparkering. För att fullfölja stråket i nord-sydlig riktning behöver det studeras vidare om en allmän koppling mot Lennings väg i söder och den busshållplats som finns på platsen är möjlig kopplat till artskyddet.

Längs Aurore Holmbergs väg och Johan Skyttes väg anpassas gaturummet för att möjliggöra gång- och cykelstråk till målpunkterna Alphaskolan och planerad förskola. Säker koppling och tillgänglighet för gående och cyklister till handels/centrumområdet är viktig att säkerställa i kommande projekteringsskede.

Sammantaget bedöms konsekvenser av planförslaget för gående och cyklister som positiva. Planen stärker och säkerställer allmänna gång- och cykelstråk som blir väl sammankopplade med omkringliggande områden med god tillgänglighet till närliggande busshållplatser vilket ger förutsättningar för att hållbart resande blir en naturlig del av de boendes vardag i linje med transportstrategins övergripande målbild. I Kollegieparken tillskapas rekreativa stråk som också bidrar med gena, bilfria rörelsemönster genom området. I kommande projekteringsskede behöver särskild vikt läggas vid utformning och prioritering av framkomlighet för gående och cyklister, särskilt i det centrala torget, vid förskolan och kring Alphaskolan, så att en trafiksäker kan miljö erhålls, med särskilt fokus på barn och unga.

Tillgänglighet för gående och cyklister och kvartersmarkens anslutning och möte med omgivande allmän plats är viktig att följa upp i höjdsättning och framtida bygglov.

Kollektivtrafik

Inflyttning i planområdet innebär utökat reseunderlag för kollektivtrafiken med goda förutsättningar för de boende i området att nå närliggande hållplatser, i övrigt innebär detaljplanen inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

Vägnät och motortrafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär förändringar i vägnätet. En strukturplan (Witte Sundell, 2025) som visar på hur planerat vägnät kopplas samman med omkringliggande områden har tagits fram till detaljplanen. Henriette Löwéns väg blir en ny gata inom planområdet. En förlängning av Johan Skyttes väg kopplar även ihop befintlig sträckning med Aurore Holmbergs väg.



Figur 37: Strukturplan framtagen av Witte Sundell (2025) med anpassningar av Funkia (2025). Bilden visar strukturplanen i relation till omgivande gatunät.

Aurore Holmbergs väg från rondellen i söder och Henriette Löwéns väg från Tessins väg i norr utgör entréer till området. Delområdet Kärnan tillgängliggörs genom tre anslutningar mot Henriette Löwéns väg. Planläggningen av Henriette Löwéns väg som *Allmän plats - Gata* får små konsekvenser för skolområdet i öster, Alphaskolan. Planområdets föreslagna struktur och gatans sträckning innebär en marginell justering mellan gata och intilliggande s-område. Delar som framöver föreslås ingå i S-området planläggs som *S - skola* med prickmark. Justeringen bekräftar pågående markanvändning inom skolområdet där platsen idag utgör del av den trädbeklädda naturhöjden i nordöst som ingår som del av skolgården. Gatans sträckning vidare söderut innebär ett begränsat ianspråktagande av det som idag utgörs av skolområde. För att ersätta den prickmark inom s-området som tas i anspråk av Henriette Löwéns väg planläggs en smal remsa *S - skola* med prickmark.

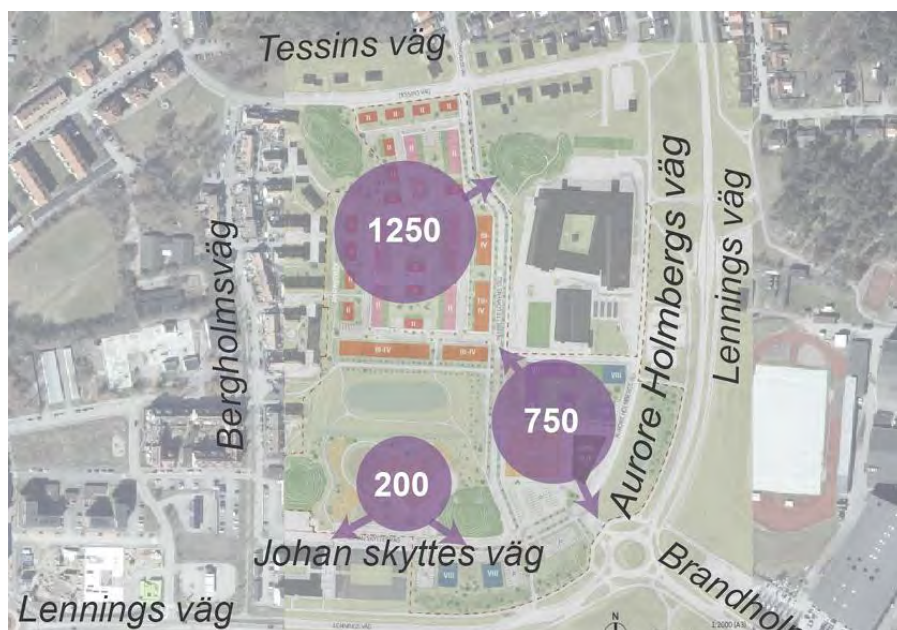
Trafikutredningen (Structor Mark Södertälje, 2025) beskriver konsekvenserna av ett scenario där torget hålls öppet för biltrafik för att möjliggöra ett integrerat gatunät. Genomfartstrafiken bedöms bli begränsad och förekomma oavsett om Henriette Löwéns väg hålls öppen eller begränsas för trafik. Däremot visar utredningen en risk att en större andel genomfartstrafik leds via Bergholms väg och Johan Skyttes väg, vilket kan vara olämpligt sett till närliggande skola, förskola och den inom planområdet planerade förskolan.

För att inte ges en gen sträckning över torget föreslås gatan få en knäck på torget med en sväng över ytan. Detta bedöms vara en åtgärd som tillsammans med flera andra åtgärder behöver bidra till att gatan inte är inbjudande för genomfart. Gestaltningen och utformningen över torgytan behöver signalera att övrig trafik är där på de gåendes villkor. För att säkerställa att gatan inte inbjuder till höga hastigheter och enkel genomfartstrafik behöver således gatan i sin helhet utformas för låga hastigheter med brutna linjer och sidoförskjutningar.

Från rondellen i söder leder Aurore Holmbergs väg mot Alphaskolan. Gatan utgör även angöring till bostadskvarter och handels/centrumområde. Johan Skyttes väg leder från rondellen förbi planerad förskola och vidare till Bergholms väg. Gaturumsbeskrivningar har tagits fram som ligger till grund för anpassningar av gaturummens bredd i detaljplanen. Utifrån gaturumsbeskrivningarna tar trafikutredningen fram förslag på gatusektioner, se illustrationer under avsnittet *Detaljplanens huvuddrag - Allmän plats - Gata*. En förprojektering tas fram till detaljplanen som bland annat fördjupar behovet av ytanspråk för de olika funktionerna (exempelvis gång, cykel, motortrafik, dagvattenåtgärder och grönska) vilka kan komma att påverka gatans utbredning och leda till behov av anpassningar framåt.

Ett genomförande av detaljplanen innebär även en ökad trafikmängd i området. Trafikutredningen (Structor Mark Södertälje, 2025) redovisar konsekvenser av planförslaget. För en fullständig redovisning av metod, beräkningar med mera hänvisas till utredningen. Sammantaget bedöms den nya bebyggelsen alstra cirka 2200 tillkommande årsmedelsdygnstrafik (ÅDT),

vilket är det genomsnittliga trafikflödet per dygn. Beräkningen bedöms vara i överkant då den inte är justerad efter att punkthusen inom entrén södra utgått ur planförslaget, samt efter mindre anpassningar av delområdet Kärnan vad gäller omfattningen av byggrätter. Utredningen visar inte på risk för någon större påverkan på gatunätet vid ett genomförande av detaljplanen.



Figur 38: Ungefärlig fördelning av trafikflöde (Structor Mark Södertälje, 2025)

Trafikutredningen redovisar två olika scenarion, ett scenario där Henriette Löwéns väg kan nyttjas för genomkörning och ett utan genomkörning. Den huvudsakliga konsekvensen av ett scenario utan möjlighet till genomkörning är en liten ökning av trafikflöden på Bergholms väg och Fågelbovägen samt en liten minskning avseende påverkan på trafikflöden på Örnköldsväg.

För båda scenariona konstateras att korsningen mellan Lennings väg/Fågelbovägen/Trosavägen kommer belastas ytterligare. För korsningen råder redan idag kapacitetsbrist med höga trafikflöden och ett åtgärdsbehov föreligger redan innan ett genomförande av föreslagen exploatering. För förslag om eventuella åtgärder hänvisas till utredningen i sin helhet. Inga övriga kapacitetsstörande situationer har identifierats.

I samband med exploateringen tillkommer nya gatukopplingar som möjliggör för genomkörning. Trafikutredningen (Structor Mark Södertälje, 2025) beskriver konsekvenserna av de olika scenariona för Henriette Löwéns väg. För en fullständig redovisning av antaganden, beräkningar med mera hänvisas till utredningen. Det är noterbart att den förväntade genomfartstrafiken är relativt låg, cirka 440 fordonsflöden i årsmedeldygnstrafik. Vid ett scenario där det finns förutsättningar för genomkörning på Henriette Löwéns väg förväntas genomfartstrafiken generellt sett fördelas lika mellan Henriette Löwéns väg och Bergholms väg-Johan Skyttes väg. Om förutsättningar för genomkörning begränsas helt längs Henriette Löwéns väg antas genomfartstrafiken förflyttas

till Bergholms väg via Johan Skyttes väg. I trafikutredningen sammanfattas för- och nackdelar med de olika scenarierna i en tabell:

	Henriette Löwens väg öppen för genomfart	Henriette Löwens väg stängd
Fördelar	-Trafiken kan fördelas mellan flera gator, vilket minskar belastningen på Johan Skyttes väg och Bergholms väg -Genomfart möjliggörs i låga hastigheter, hastighetsdämpande åtgärder införs -En naturlig koppling mellan norra och södra delen av Tessinområdet	-Tryggare och större yta för oskyddade trafikanter kan tillskapas -Trevlig bilfri platsbildning möjlig -Minskad risk för buller och störningsljud för boende i området
Nackdelar	-Trafik på Henriette Löwens väg innebär större exponering för oskyddade trafikanter längs sträckan -Kräver hastighetsdämpande åtgärder för att säkerställa trafiksäkerheten	-Ökad genomfartstrafik på andra närliggande gator, så som Johan Skyttes väg och Bergholms väg. -Färre alternativa rutter -Onaturlig omväg för boende inom Tessin, tex via Bergholms väg
Slutgiltig rekommendation	Utredningen har visat på att genomfartstrafiken kommer vara relativt låg. För att fördela genomfartstrafiken samt möjliggöra för en koppling inom Tessinområdet blir den slutgiltiga rekommendationen att hålla Henriette Löwens väg öppen för egenomfart .	

Figur 39: Bild på tabell ur trafikutredningen (Structor Mark Södertälje, 2025) som redovisar identifierade de i utredningen identifierade för- och nackdelarna med olika scenarion för Henriette Löwens väg.

I planförslaget görs därmed avvägningen att det med hänsyn till redovisade nackdelar och med hänsyn till målsättningen om att integrera området bättre med omgivande stadsstruktur är lämpligt att detaljplanens genomförande är flexibelt och inte omöjliggör något scenario. Det innebär att biltrafik kan tillåtas över torget på de gåendes villkor. Tillsammans med alternativa vägval genom parkmiljön bedöms planförslaget som helhet ge förutsättningar för både barn och vuxna att röra sig på ett tryggt och säkert sätt i området.

Trafiksäkerhetsmässigt framhålls vikten av att gatusektionerna anpassas för låga hastigheter. Trafikföring med direkt närhet till skola och ny förskola innebär att stor vikt bör läggas på utformning av trafiksäkerhetshöjande åtgärder, där åtgärder som sidoförskjutningar och andra fartdämpande åtgärder bör prioriteras. Det är planförslagets ambition att genom välutvecklade och attraktiva stråk för gång och cykel skapa förutsättningar för ett område där det blir naturligt att välja aktiva färdslag och därigenom minska biltrafiken och öka säkerheten för oskyddade trafikanter.

Mobilitet och parkering

Bilparkering

En mobilitetsutredning har tagits fram som redovisar behovet av parkering. För bilparkering till bostäder beräknas behovet till mellan 231 och 403 platser, beroende på i vilken utsträckning mobilitetsåtgärder införs och om samnyttjande tillämpas. Detaljplanen innebär att parkering behöver tillskapas som täcker det beräknade behovet. Planförslaget är i balans avseende byggrätt och parkering, strukturplanen tillgodoser de ytor som krävs. För att frigöra mer friytor, möjliggöra för ökad andel grönska, ytterligare mer trafiksäker miljö och minska behov av parkering inom de olika delområdena rekommenderas mobilitetsåtgärder tillämpas tillsammans med samnyttjande.

Planförslaget redovisar det dimensionerande scenariot för bilparkering för att flexibilitet och genomförbarhet inte ska påverkas negativt. Vid ett genomförande av planförslaget är det av vikt att exploatörerna motiveras att tillämpa mobilitetsåtgärder. En möjlig placering för mobilitetsåtgärder är inom en eventuell grön hub, men de skulle också kunna placeras inom överbyggt garage i entrén norra eller inom gemensamma ytor i delområde Kärnan. Mobilitetsåtgärder, placering och innehåll samt funktion i en grön hub behöver studeras vidare till kommande planskede.

Ett tydligt gestaltungsgrepp för planförslaget är att parkeringen inom delområdet Kärnan ges förutsättningar att integreras i strukturen med liten visuell påverkan. För att parkeringsytor i minsta möjliga mån ska bidra till ökad hårdgörandegrad inom Kärnan är det lämpligt att dessa anläggs med genomsläppliga material, så som exempelvis stenmjöl, samt att dessa ramas in med plank och grönska för att bidra till ett grönare gaturum.

Parkeringsbehovet för bostäder inom entrén norra samt entrén södra visas i samrådsskedet tillgodosedda i sin helhet inom respektive kvarter.

Konsekvenserna av föreslagen parkeringslösning innebär att avståndet mellan bostäder och parkering primärt inte utgör ett längre avstånd. Planförslaget bedöms ändå ha goda förutsättningar för stor andel hållbara resor genom läget i staden nära centrum och med tillgång till kollektivtrafik. Därtill stärker ett genomförande av detaljplanen kopplingarna mot närliggande busshållplatser och andra målpunkter, samt ger förutsättningar för attraktiva och tillgängliga gång- och cykelvägar, både gena stråk samt alternativa rekreativa stråk i grönytor, som också främjar valet av aktiva färdmedel och kollektivtrafik. Genom samnyttjande bedöms avstånd till parkeringar i viss mån kunna stärkas som en parameter som främjar hållbara resor.

För livsmedelsbutiken beräknas behovet av bilparkering till 60 platser och för förskolan till 20 platser. Mobilitetsåtgärder för dessa verksamheter bedöms ha liten effekt på parkeringsbehovet. Resultat i mobilitetsutredningen visar på potential för samnyttjande mellan förskola och livsmedelsbutik, eftersom verksamheterna gör anspråk på parkeringsplatserna vid olika tidpunkter. Detta skulle minska behovet av parkering i direkt anslutning till förskolan och bidra till en mer trafiksäker miljö runt förskolan. För att säkerställa möjligheten till samnyttjande införs i plankartan en yta för *P - parkering* som förses med planbestämmelse för *gemensamhetsanläggning, g₁* inom entrén södra delen. I viss mån visar utredningen även på potential för samnyttjande mellan förskola/skola och bostäder.

Samnyttjande

Avseende möjlighet till samnyttjande av parkeringsplatser utnyttjas marken mer effektivt och ger ytterligare plats för andra värden som till exempel mer grönska. De acceptabla gångavstånden till olika målpunkter gör att det finns goda möjligheter till effektivt utnyttjande av tillkommande parkeringsplatser i området. En livsmedelsbutik inom området bedöms också minska behovet av bilresor för inköp av livsmedel. Placering av parkering har betydelse för val av

färdmedel, och ett längre avstånd mellan bostäder och bilparkering tillsammans med flera andra generella förutsättningar främjar hållbart resande. För att förlänga avståndet mellan parkering och bostäder inom planområdet har samnyttjande av befintliga parkeringar studerats som ett alternativ. Inom ramen för mobilitetsutredningen gjordes en beläggningsstudie som visar på förutsättningarna för samnyttjande inom Tessinområdet. Samnyttjande av befintliga parkeringar kan vara ett sätt att förlägga del av parkeringarna på ett längre avstånd.



Figur 40: Parkeringsytor i anslutning till planområdet med potential för samnyttjande.

Den östra parkeringen är oreglerad, medan den norra parkeringen är reserverad för de med parkeringstillstånd måndag till fredag mellan kl.7–16. Den östra parkeringen nyttjas till stor del under dagen, medan beläggningen på den norra parkeringen är genomgående låg under dagen. Båda parkeringarna antas främst nyttjas av personal på skolan. Till kommande planskede studeras vidare möjligheten till samnyttjande för planerade bostäder, exempelvis behov av besöksparkering till delområde Kärnan skulle kunna förläggas i den norra parkeringsytan. Förutom längre gångavstånd och främjande av mer hållbart resande skulle lösningen även bidra till att möjliggöra en annan utformning av planerade gator i strukturplanen. Kantstensparkeringarna skulle kunna minska i antal och därmed ge plats för mer grönska och smalare gatusektioner. Dock ska förutsättningar för att anordna parkeringsplats för rörelsehindrade finnas inom 25 meter från tillgänglig entré, för att tillgodose god tillgänglighet. För att bostäderna ska kunna använda den norra parkeringen för boende och besökare behöver regleringen ses över. Möjliga lösning kan vara att införa en gemensamhetsanläggning för parkeringarna där bostadshusen och skolan ges

andelstal. Ett annat alternativ är att upprätta servitut. Fördjupat förslag till samnyttjande och eventuella regleringar studeras till kommande planskede.

Cykelparkering

Detaljplanen innebär ett ökat behov av cykelparkeringar inom planområdet. Det sammanlagda behovet beräknas till 593 platser. Varav behovet för livsmedelsbutik beräknas till 50 platser, för förskolan 56 platser och för bostäderna 487 platser sett till att par- och radhusen i enlighet med parkeringsnormen löser cykelparkering på den egna fastigheten. Utrymme finns i strukturen till cykelparkering på förgårdsmark, på gårdar samt som del i byggnadernas bottenvåning. Genomtänkt och tillgänglig placering av cykelparkeringar är avgörande för cykeln som ett attraktivt färdmedel. Till nästa planskede behöver fördjupningar och eventuella anpassningar i strukturen avseende placeringar av cykelparkeringar studeras vidare.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet. Ett genomförande av detaljplanen innebär förändrad fastighetsindelning. Detaljplanen möjliggör avstyckning och indelning av planområdet i flera fastigheter. Förändringar av fastighetsindelningen kommer ske genom fastighetsbildning.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren eller köpare av del av fastighet. Allmän platsmark regleras inom en av kommunen ägd park- eller gatumarksfastighet.

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark förs in i plankartan som u-områden. U-området innebär en möjlighet att bilda ledningsrätt. Ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt för berörda ledningar.

Inga kända rättigheter inom planområdet påverkas av planförslaget.

Inom planområdet finns ledningar utan ledningsrätt som påverkas av planförslaget och behöver flyttas för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen. Kända ledningsägare som påverkas är: Skanova, Vattenfall och Gästabudsstaden. Den part som initierar åtgärden är ansvarig för att i samråd med ledningsägaren planera för och bekosta flytt av berörda ledningar.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för att åtgärder utförs inom allmän plats så som utbyggnad av gator och andra allmänna anläggningar till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Åtgärder inom kvartersmark ansvarar framtida fastighetsägare/exploatör för. Ansvar för drift och underhåll inom kvartersmark åligger framtida fastighetsägare.

Kostnadsfördelning mellan parter regleras i kommande genomförandeavtal i samband med marköverlåtelse.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom området idag. Detaljplanen möjliggör för bildande av gemensamhetsanläggning. Det kan finnas behov att bilda gemensamhetsanläggningar för kvartersgator, gemensamma lokaler, parkeringslösningar, avfallsutrymmen, angoringsgator med mera. Deltagande blir de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen. Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmäteriförrättning. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen. Fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning och anläggningsförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Allmän dagvattenanläggning för rening och fördröjning ska anläggas inom planområdet. Kommunen är huvudman och ansvarar för projektering, anläggande och drift. En dagvattenutredning har tagits fram av WSP (2024) som visar att det finns förutsättningar att omhänderta dagvattnet inom planområdet enligt Nyköping kommuns strategi för dagvatten och skyfall. Se avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande - Miljö - Dagvatten*. Den öppna dagvattenlösningen i Kollegieparken ska utgå från en medel nivå med inslag av höga värden.

En bullerutredning har tagits fram av Tyréns (2025). Utredningen visar att det finns förutsättningar att klara gällande riktvärden för trafikbuller i anslutning till de planerade bostadshusen. Ekvivalentnivåerna överskrider 60 dBA med 1 dBA vid fasad för ett våningsplan på ett av punkthusen i planområdets södra del vilket bedöms marginellt. Lägenheterna kan planeras utan hänsyn till trafikbuller, men en god ljudmiljö bör eftersträvas. Uteplatser inom Kärran behöver i utsatta lägen förses med bullerdämpande åtgärder för att tillgodose gällande riktvärden för uteplats, se *Konsekvenser av planens genomförande - Hälsa och säkerhet - Beräkning av omgivningsbuller*.

Utöver tidigare nämnda ledningar kan ytterligare okända ledningar finnas inom planområdet. Det åligger framtida byggaktör att säkerställa förekomst av ledningar. Aktörerna ska i god tid innan genomförandet kontakta ledningsägare som kan beröras av exploateringen. Flytt av ledningar som föranleds av projektet görs i samråd med ledningsägare.

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Allmän plats inom planområdet utgörs av park, torg och gator. Kostnader för exploatörens

åtaganden kopplat till exploaterings genomförande regleras i markanvisningsavtal med genomförandeavtal.

Utbyggnad vatten och avlopp

Ett genomförande av detaljplanen innebär utbyggnad av nya VA-ledningar. Detaljplanen är beroende av kapacitetsökning avseende spillvatten längs Lennings väg. Kapacitetsökningen är nödvändig för fullständig utbyggnad av planområdet.

Inom ytan för damm 2 (se avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande - Miljö - Dagvatten*) finns VA-ledningar. Sannolikt innebär det inga problem att anlägga torrdammen ovan befintliga VA-ledningar. Ledningarna behöver mätas in innan anläggning av dammen för att fastställa nivåer. Om ledningarna utgör ett hinder för dammen kan dammen förskjutas åt nordväst

Utbyggnad av dagvattenanläggning är delvis kopplad till ett behov om att avlasta ledningsnätet i Fågelbo norr om planområdet. Utbyggnaden sker som del i en etappvis ombyggnation av befintligt ledningsnät. Damm inom Kollegieparken med anslutning från Sommarvägen och vidare till Krokodilkärret är nödvändig för att kunna genomföra planerade arbeten med utbyggnad av separata dagvattenledningar. Tidplanen för ombyggnationen är preliminärt ett genomförande under 2028–2030. Vilka delar av dagvattensystemet som behöver anläggas i ett första skede behöver klargöras under projekteringsskedet. Samordning av projekten krävs i projekteringsskedet.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (plankostnader, förrättningskostnader, utbyggnad av gata och GC-väg, ledningar och dagvatten, fastighetsbildning, flytt av ledningar som inte åvilar ledningsägaren). Framtida exploatörer medfinansierar åtaganden genom exploateringsbidrag, läs mer under *Genomförandeavtal*. Kommunen är idag ägare till all mark inom planområdet.

Fördelningsprinciper av kostnader för utbyggnad av allmän plats (park, gator och torg) regleras i ett genomförandeavtal.

Kommunen är ägare av all mark inom planområdet och behöver inte lösa in mark som utgörs av allmän plats.

Framtida fastighetsägare ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Utbyggnad av vatten och avlopp erläggs enligt gällande taxa.

Planen anger förutsättningar för skola, allmän kvartersmark, för vilken det gäller särskilda inlösenregler enligt PBL. Då kommunen är markägare så råder inte krav på inlösen.

Planavgift

Kommunen avser inte ta ut någon planavgift i samband med bygglov

Gemensamhetsanläggningar

Vid inrättande av gemensamhetsanläggningar ansvarar framtida fastighetsägare eller exploatör för att ansöka om anläggningsförrättning och förrättningskostnader.

Drift allmän plats

Ett genomförande av detaljplanen innebär att kommunen får ökade driftskostnader för allmänna gator och parkmark.

Drift vatten och avlopp

Ett genomförande av detaljplanen innebär att kommunen får en ökad driftskostnad för planerade ledningar och dagvattensystem.

Gatukostnader

Kommunen avser inte ta ut någon gatukostnadsersättning för utbyggnad av allmän plats.

Organisatoriska frågor

Markanvisning

Det finns ingen pågående markanvisning inom planområdet i dagsläget. Detaljplanens genomförande sker med stöd av markanvisning och markanvisningsavtal som tecknas mellan Nyköpings kommun och berörd/a framtida exploatör/er. För fullständig redogörelse för markanvisningsprocessen hänvisas till kommunens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningsavtalet reglerar giltighetstid och de villkor som gäller vid en förhandling om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst markområde ägt av kommunen för bebyggande. Markanvisningsavtalet följs av ett överlåtelseavtal och ett genomförandeavtal. När förutsättningarna för att realisera projektet är klara kan avtal, där genomförandefrågor regleras, och köpeavtal tecknas.

Genomförandeavtal

I avtalet klargörs och regleras frågor gällande förutsättningarna för genomförandet av exploateringen, samt hur ansvar, skyldigheter och kostnader fördelas mellan kommunen och byggherren. Det ska också framgå vilka exploateringskostnader som exploatör ska finansiera.

Exploatören bekostar alltid anslutningsavgifter till vatten och avlopp vid bostadsbebyggelse samt el, tele, fiber och eventuell annan infrastruktur. Exploatören bekostar också flytt av ledningar om inte detta bekostas av ledningsägaren. Exploatören kan också komma att bekosta byggnation av infrastruktur som krävs för att exploateringen ska kunna genomföras, iordningställande av natur- och parkmark eller annan allmän platsmark samt lantmåteriförrättning.

Övriga avtal

Om mobilitetsåtgärder blir aktuellt för att minska behovet av bilparkering ska ett mobilitetsavtal tecknas mellan kommunen och framtida exploatören/exploatörerna under bygglovsskedet

Tidplan

Planarbetet bedrivs enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) med utökat planförfarande. Tidplanen för planprocessen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

- Samråd: mars 2025
- Granskning: oktober 2026
- Antagande: januari 2027
- Laga kraft: februari 2027

Under förutsättning att detaljplanen inte blir överklagad vinner den laga kraft tre veckor efter antagandet.

Etapputbyggnad

Kvartersmarken inom planområdet kommer delas in i flera fastigheter och byggas ut i etapper.

Namnsättning

Kompletteras inför granskning.

Prövning enligt annan lagstiftning

Dispens från det generella biotopskyddet avseende nedtagande av träd i allé behöver göras i samband med ersättning av de sjuka almarna. Dispensansökan görs hos Länsstyrelsen. Prövning sker enligt miljöbalken.

Grundvattenbortledning är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap miljöbalken och behovet av tillfälliga och/eller permanenta bortledningar behöver studeras vidare.

Planeringsunderlag

Kommunala

- Grundkarta daterad 2024-01-23
- Översiktsplan för Nyköping 2040
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), oktober 2023

Utredningar

- Artskyddsutredning fåglar, Väg och Miljö, 2026, daterad 2026-01-14
- Miljökonsekvensbeskrivning (MKB), Ekologigruppen, 2025, daterad 2025-12-22
- Trafikutredning, Structor Mark Södertälje, 2025, daterad 2025-11-26
- Dispositionsskiss Landskap, Funkia, 2025, daterad 2025-10-22

- Mobilitesutredning, Norconsult, 2025, daterad 2025-06-19
- Bullerutredning, Tyréns, 2025, daterad 2025-04-25
- Struktur- och volymstudier, Witte Sundell, 2025, daterad 2025-03-28
- Naturvärdesinventering, Väg och miljö, 2024, daterad 2024-11-29
- Geohydrologisk riskanalys, WSP, 2024, daterad 2024-09-20
- Dagvattenutredning, WSP, 2024, daterad 2024-10-01 med ändringsdatum 2024-12-03
- Fågelinventering, Fågelföreningen Tärnan, 2024, daterad 2024-06-22
- Slutrapport av efterbehandlingsåtgärder av Tessinskolan Nyköping, Ramboll, 2022, daterad 2022-01-12
- Geoteknik Tessin etapp 1-4, WSP, 2014
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Cowi, 2014, daterad 2014-06-02

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Exploateringsenheten och Kommunfastigheter, Nyköpings kommun.

Detaljplanen har upprättats av Stadsplaneringsenheten, Nyköpings kommun

Projektgrupp bestående av handläggare och tjänstepersoner hos Nyköpings kommun:

Lina Lindström, Stadsplanerare

Ronny Åberg, Projektledare Exploateringsenheten

Tony Berglund, VA-ingenjör Nyköping Vatten

Caroline Eriksson, Strateg Kommunfastigheter

Pat Radestedt, Stadsträdgårdsmästare

Mari Widegren, Trafikplanerare

Simon Georgsson, Trafikplanerare

Medverkan har också skett från andra resurser inom Samhällsbyggnadsdivisionen, Tekniska Divisionen och Division Utbildning.

Lina Lindström

Stadsplanerare, Stadsplaneringsenheten

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.

Detta avsnitt uppdateras till kommande planskede.