Dnr SHB24/436

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för

del av Högbrunn 1:4 och Blodroten 2



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2026-08-12
Reviderad 2026-10-22

Nyköping

Innehåll

NYKÖPINGS KOMMUN 1
Detaljplan för del av Högbrunn 1:4 och Blodroten 2 1
Sammanfattning 5
Detaljplanens syfte 5
Detaljplanens huvuddrag 6
Genomförandetid 7
Allmän plats 7
Huvudmannaskap 8
Kvartersmark 8
Ärendeinformation 11
Planeringsförutsättningar 12
Kommunala styrdokument och beslut 12
Detaljplan 12
Planbesked 12
Planprogram 12
Översiktsplan 12
Riksintressen 13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 13
Miljökvalitetsnormer 13
Nulägesbeskrivning av platsen 14
Natur och grönstruktur 14
Bebyggelse 15
Trafik 18
Parkering 19
Kulturmiljö 20
Fornlämningar 21
Sociala aspekter 21
Service 21
Geotekniska förhållanden 21
Hydrologiska förhållanden 22
Miljö 23

Dagvatten 23
Markföroreningar 24
Hälsa och säkerhet 25
Omgivningsbuller 25
Risk för olyckor 26
Risk för översvämning 26
Teknik 26
Vatten- och avlopp 26
Avfall 27
El & tele 27
Fiber 27
Konsekvenser av planens genomförande 27
Fastigheter och rättigheter 27
Natur 28
Miljö 29
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) 29
Dagvattenhantering 29
Miljökvalitetsnormer 33
Hälsa och säkerhet 33
omgivningsbuller 33
Markföroreningar 33
Översvämning 34
Erosion/skred/ras 34
Sociala aspekter 35
Riksintressen 35
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken 35
Trafik 35
Parkering 35
Gång- och cykeltrafik 36
Kollektivtrafik 36
Genomförandefrågor 37
Mark- och utrymmesförvärv 37
Fastighetsrättsliga frågor 37
Tekniska frågor 37
Tekniska åtgärder 37

Utbyggnad allmän plats 38
Utbyggnad vatten och avlopp 38
Ekonomiska frågor 38
Planekonomisk bedömning 38
Gemensamhetsanläggning 38
Organisatoriska frågor 38
Exploateringsavtal 38
Markanvisning 38
Tidplan 39
Planeringsunderlag 39
Kommunala 39
Utredningar 39
Medverkande i planarbetet samt revidering 39
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar 41

Sammanfattning

Planområdet är beläget i Högbrunn cirka 500 meter väster om Nyköpings stadskärna. Planområdet innefattar del av fastigheten Högbrunn 1:4 samt Blodroten 2.

Området utgörs huvudsakligen av en öppen grönyta. Inom fastigheten Blodroten 2, vilket utgör den östra delen av planområdet finns en befintlig byggnad som bedöms inneha ett arkitektoniskt bevarandevärde.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för småhustomter inom Högbrunn. Planen möjliggör för upprättande av fyra småhustomter om cirka 600 kvm vardera för friliggande villor, alternativt ca. åtta parhus.
Bebyggelsen föreslås upprättas i begränsad skala, och regleras i form och gestaltning till den befintliga bebyggelsekaraktären inom Högbrunn.
Detaljplanen möjliggör vidare för befintlig byggnad inom fastigheten Blodroten 2 att nyttjas som bostad samt för centrumändamål. Genom varsamhetsbestämmelse säkerställer planen att byggnadens inte förvanskas.

Detaljplanen skapar förutsättningar för tillskapande av en ny parkyta inom den norra delen av planområdet. Genom bibehållande av parkmark tillskapas även gröna stråk som möjliggör för allmänheten att fortsatt röra sig genom området.
Inom den östra delen tillskapas en ny entrépunkt till planområdet som möjliggör tillkomst till den nyskapade parkområdet, samt stärker kopplingen mellan övriga grönområden inom Högbrunn.
Inom parkmarken möjliggör detaljplanen även för anläggning av ett dike som säkerställer dagvattenhanteringen inom området.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner som säger att förutsättningarna för en förtätning av bebyggelsen bör undersökas och utnyttjas.
Ett genomförande av detaljplanen antas inte generera en betydande miljöpåverkan. I tidigt samråd med Länsstyrelsen framgår att de instämmer med kommunens bedömning.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra småhustomter för friliggande villor alternativt parhus i Högbrunn.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa kulturhistoriska värden på befintlig byggnad inom planområdet samt till att skapa förutsättningar för att denna byggnad ska kunna nyttjas för bostads- samt centrumändamål.

Inom ramen för detaljplanen ingår även att tillskapa en ny allmän parkyta inom norra delen av planområdet. Inom de allmänna parkytorna möjliggör detaljplanen även för anläggande av dike med syfte att säkerställa dagvattenhanteringen inom planområdet.

Detaljplanens huvuddrag

Planområdet är beläget inom den västra ytterkanten av Nyköpings stadskärna och innefattar del av fastigheten Högbrunn 1:4 samt fastigheten Blodroten 2. Planområdet angränsar i väst till fastigheten Blåduvan 1 och i öst till fastigheten Högbrunn 1:13. I söder angränsar planområdet till Ahlbergers väg som kantas av parkeringsplatser och i norr till bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus.

Planområdet omfattar totalt cirka 0,5 hektar och utgörs huvudsakligen av en grönyta. Inom fastigheten Blodroten 2, vilket utgör den östra delen av planområdet finns en befintlig byggnad som bedöms inneha ett arkitektoniskt bevarandevärde.

Inom den västra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för tillskapande av småhustomter för friliggande villor samt parhus.

Den tillkommande bebyggelsen föreslås upprättas i en begränsad skala i högst två våningar. Bebyggelsen syftar till att utgöra ett välavvägt komplement till den befintliga bebyggelsen inom Högbrunn vilket tillgodoses genom reglering av bebyggelsens gestaltning och utformning.

Detaljplanen skapar även förutsättningar för att en befintlig byggnad inom den östra delen av planområdet ska kunna nyttjas för centrum-och bostadsändamål. Byggnaden förses även, med hänvisning till dess kulturhistoriska bevarandevärden, med varsamhetsbestämmelse samt rivningsförbud.

För att kompensera för den parkyta som tas i anspråk för att möjliggöra för småhustomter planläggs den befintliga grönytan inom den norra delen av planområdet som allmän parkmark. Således skapar detaljplanen förutsättningar för denna yta att utvecklas till en allmänt tillgänglig parkmiljö.

Genom planläggning av parkmark säkerställer detaljplanen vidare att gröna stråk bibehålls inom planområdet, vilket skapar förutsättningar för allmänheten att fortsatt röra sig genom planområdet.
Inom den allmänna parkmarken skapar detaljplanen även förutsättningar för anläggning av dike vilket säkerställer och tillgodoser dagvattenhanteringen inom planområdet.

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



Figur 1. Den vita linjen visar planområdet ungefärliga omfattning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplan är 5 år.

Allmän plats

PARK

Användningen park ska enligt Boverkets föreskrifter tillämpas för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. I användningen ingår även komplement till parkens användning.

Genom planläggning av parkmark skapar detaljplanen förutsättningar för den befintliga grönytan inom den norra delen av planområdet att utvecklas till en allmänt tillgänglig parkyta. I den idag gällande detaljplanen (P74-9) är denna yta planlagd som kvartersmark för allmänt ändamål (A) vilket begränsar förutsättningarna för en sådan utveckling i dagsläget.
Genom planläggning av parkmark tillskapas även en ny entrépunkt inom den östra delen av planområdet som möjliggör tillkomst till den nyskapade parkytan, samt bidrar till att stärka kopplingen mellan övriga befintliga grönområden inom Högbrunn.

Genom planläggning av parkmark säkerställer detaljplanen vidare att gröna stråk bibehålls, vilket möjliggör för allmänheten att fortsatt föra sig genom planområdet.



Figur 2. Illustrationsbild som redovisar allmän parkmark som bibehålls respektive tillskapas inom planområdet. De mörkgröna ytorna redovisar de grönstråk som bibehålls inom området. Den ljusgröna ytan inom den norra delen av planområdet visar parkytan som tillskapas.

Inom parkremsan belägen norr om de föreslagna småhustomterna skapar detaljplanen förutsättningar för anläggande av ett dagvattendike som tillgodoser dagvattenhanteringen inom planområdet. Genom planläggning av dike$_1$ tydliggörs intentionerna för parkmarken i plankartan.
Parkremsan regleras till en bredd om fyra meter, vilket bedöms tillgodose ytanspåket för diket samt möjliggöra för drift och skötsel av diket.
Genom att diket förläggs inom allmän plats säkerställer detaljplanen att kommunen har full rådighet att anlägga samt förvalta diket på ett sätt som säkerställer en långsiktig och hållbar dagvattenhantering inom området.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Fastighetsägaren, vilket idag avser Nyköpings kommun, ansvar för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Kvartersmark

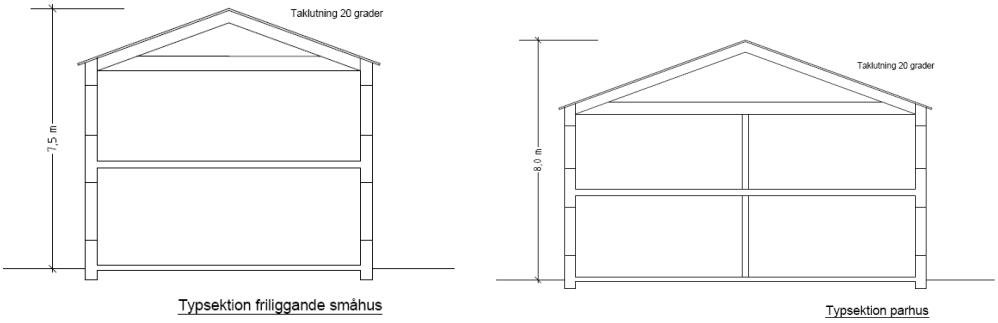
Detaljplanen föreslår byggrätter för bostäder i form av friliggande villor alternativt parhus (B). Parkeringsbehovet för den tillkommande bebyggelsen bedöms kunna tillgodoses inom kvartersmarken för småhustomterna.

Detaljplanen bedöms möjliggöra för fyra småhustomter om cirka 600 kvm vardera vilket stämmer väl överens med befintliga villatomter inom Högbrunn. Om bebyggelsen i stället upprättas som parhus bedöms planen kunna möjliggöra för cirka åtta parhustomter.

Bebyggelsens placering anpassas utefter tomternas storlekar samt utifrån den ledningsrätt som korsar planområdet. Ledningsrättens nuvarande läge säkras i detaljplanen genom u-område samt prickad mark som säkerställer att markytan inom vilket ledningsrätten är belägen inte bebyggs.
Utifrån bebyggelsens placering kommer småhustomternas trädgårdar främst utgöras av marken belägen norr om Ahlbergers väg vilket bedöms gynnsamt utifrån ett sollägesperspektiv.

För att anpassa bebyggelsen till den befintliga karaktärs- och bebyggelse-miljön föreslås den tillkommande bebyggelsen upprättas med ett begränsat fotavtryck. Med syfte att anpassa den tillkommande bebyggelsen till den befintliga bebyggelsen inom Högbrunn regleras fasadmaterial till att utgöras av trä eller puts. För att skapa en enhetlighet mellan den tillkommande bebyggelsen samt med hänsyn till den befintlig bebyggelsemiljön regler detaljplanen även att bebyggelsen ska förses med sadeltak.

Högsta nockhöjd för den tillkommande bebyggelsen regleras till 7,5 meter för villabebyggelsen respektive 8 meter för parhus. I kombination med en största takvinkel om 30 grader samt en lägsta vinkel om 20 grader bedöms planen möjliggöra för bebyggelse upprättad i två våningar.



Figur 3. Typstruktur för friliggande villa respektive parhus.



Figur 4. Illustrationsbilder som redovisar förslag på hur planområdet skulle kunna komma att bebyggas. Den vänstra bilden redovisar en utbyggnad i form av friliggande villor. Bilden till höger visar på hur området skulle kunna bebyggas om detta sker genom en kombination av friliggande villor samt parhus.

Takvattnet från den tillkommande bebyggelsen kommer att ledas via stuprör till ett öppet dike beläget inom parkmarken norr om den föreslagna bebyggelsen. Resterande regnvatten avrinner till diket via självfall.

Nyköpings kommun har med syfte att verka för en långsiktig och hållbar dagvattenhantering tagit fram en strategi för dagvatten-och skyfall.
I strategin framgår det att minst de första 10 mm regnvatten ska hanteras inom respektive fastighet. För att effektivisera dagvattenhanteringen inom de tillskapade småhustomterna uppmuntras åtgärder såsom växtbeklädda tak/gröna tak för att möjliggöra för fördröjning och reducering av dagvattenvolymerna. Uppfarter kan med fördel även anläggas med grus eller gräsarmerad betong för att ytterligare effektivisera dagvattenhanteringen. Detaljplanen bedöms sammantaget skapa goda förutsättningar för en dagvattenhantering i enlighet med kommunens dagvattenstrategi.

Inom fastigheten Blodroten 2, vilket utgör planområdets östra del finns en befintlig byggnad som bedöms inneha ett arkitektoniskt bevarandevärde. Byggnaden förvaltas idag av kommunen och nyttjas av Division Utbildning på Nyköpings kommun för anpassad undervisning.
Byggnaden är i gällande detaljplanen planlagd för allmänt ändamål (A) och saknar formellt skydd mot förvanskning.

Detaljplanen möjliggör för byggnaden att nyttjas som bostad (B) samt för centrumändamål (C), vilket till exempel skulle kunna innebära föreningslokal, kontor, handel samt utbildning utan behov av friytor, mm.
Byggnaden förses med rivningsförbud (r1) samt varsamhetsbestämmelse som säger:

K_1, Byggnadens form ska bibehållas med avseende på takgeometri och fasadindelning. Befintlig fönstersättning får kompletteras eller ändras med tagen hänsyn till byggnadens ursprungliga gestaltning. Byggnadens fasad- och takmaterial ska bibehållas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär vidare att tomtstorleken för fastigheten Blodroten 2 minskar från 2184 kvm till cirka 650 kvm i förmån för tillskapandet av en ny parkyta inom den norra delen av planområdet.



Figur 5. Befintlig byggnad med arkitektoniskt bevarandevärde belägen inom den östra delen av planområdet.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Nyköpings kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Högbrunn 1:4 och Blodroten 2

Kommunens diarienummer för detaljplanen: SHB24/436

Hänvisning till beslutsprotokollet:

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2025-xx-xx

Vilket datum detaljplanen vann laga kraft:

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Följande ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut ligger till grund för detaljplanearbetet:

Detaljplan

För planområdet är förslag till ändring i stadsplan för Högbrunnsområdet, P47-9, fastställd 1946 gällande.
Inom den västra delen av planområdet medger gällande plan allmän parkmark. För fastigheten Blodroten 2, vilket utgör den östra delen av planområdet medger planen kvartersmark för allmänt ändamål (A). Genomförandetiden för planen har utgått.

Planbesked

Mark-och exploateringsenheten inkom 2024-12-10 med en begäran om planbesked för att pröva förutsättningarna för att tillskapa nya småhustomter inom fastigheten Högbrunn 1:4.
Miljö-och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2025-04-01 § 51 att ett detaljplanearbete kunde inledas för fastigheterna Högbrunn 1:4 och Blodroten 2.

Planprogram

Det aktuella planområdet omfattas inte av något gällande planprogram.

Översiktsplan

Det aktuella planområdet är lokaliserat inom vad översiktsplanen pekar ut som en storregional bebyggelsenod till vilket den huvudsakliga utvecklingen av bostäder, verksamheter, handel mm. ska fokuseras.
Genom att utveckling sker inom dessa utpekade noder tillskapas goda förutsättningar utifrån till exempel närhet till utbyggd kollektivtrafik och annan befintlig service.

Det aktuella området beskrivs i översiktsplanen som ett befintlig bebyggt område inom vilket den nuvarande markanvändningen i huvudsak ska bestå. Översiktsplanen ställer sig dock positiv till att vissa ytor kan anses lämpliga för förtätning.

Genom att ny bebyggelse upprättas inom redan bebyggda området påtalar översiktsplanen att goda förutsättningar skapas för effektiviserade inventeringar. Att ny bebyggelse tillkommer inom redan bebyggda områden bedöms även ha en positiv miljöpåverkan i jämförelse med om byggnation i stället skulle ske inom tidigare obebyggda området.

I översiktsplanen framgår det att förtätningsprojekt främst ska genomföras utan att inkräkta på befintliga grönområden som innehar natur-och rekreationsvärden då det råder en viss brist på sådana områden inom

Högbrunn. Översiktsplanen påtalar vidare att nya grönytor ska tillskapas om befintliga grönområden tas i anspråk för andra ändamål.

Genom den norra delen av planområdet planläggs som allmän parkmark skapar detaljplanen förutsättningar för grönytan att utvecklas till en allmänt tillgänglig parkmiljö som kompensation för den befintliga grönyta som tas i anspråk för att möjliggöra för de föreslagna småhustomterna.

Det aktuella planförslaget bedöms sammantaget vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Planområdet ingår eller angränsar inte till något riksintresse.

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

Till denna grupp hör planeringsförutsättningar som rör miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

1. Luft
   Enligt modellberäkningar, objektiv skattning och mätningar överskrids inga miljökvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Endast för enskilda vägpartier överskrids miljökvalitetsmålet för halter partiklar. Detta är dock inget som påverkar det aktuella planområdet.
   Därmed klaras både miljökvalitetsnormer samt miljömål för luft inom planområdet.

2. Vatten
   Berörda recipienter avser Kilaån (WA88272371) samt Stadsfjärden (WA69508123).

   Kilaån:
   Kilaån (Tuna-Nyköping) är en registrerad ytvattenförekomst i VISS och erhåller måttlig ekologisk status och ej god kemisk status.
   Den måttliga ekologiska statusen beror på övergödning och fysisk störning i vattendraget. Det förekommer vidare otillfredsställande morfologiskt tillstånd och ett begränsat vandringshinder i vattendraget.

   Att vattendraget inte uppnår god kemisk status härleds till överskridande ämneshalter av kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Dessa ämnen överskrids allmänt i svenska vatten givet sin tendens till atmosfärisk deposition.

Stadsfjärden:
Stadsfjärden är en registrerad ytvattenförekomst i VISS och erhåller otillfredsställande ekologisk status samt ej god kemisk status:

Anledningen till vattenförekomstens otillfredsställande ekologiska status beror på vattenförekomstens betydande påverkan av näringsämnen, vilket påverkar ljusförhållanden och mängden växtplankton.

Att vattenförekomsten inte uppfyller en god kemisk status beror i sin tur på överskridande halter av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE) och cybutryn (irgarol). Kvicksilver och PBDE överskrids generellt i svenska vatten givet sina tendenser till atmosfärisk deposition. Cybutryn används som konserveringsmedel i ytbeläggningar för bland annat båtar.

3. Buller
   Planområdet är beläget inom ett i översiktsplanen utpekat bullerstört område. Utpekandet utgår högst troligen från att Högbrunn angränsar av järnvägen och i väst av E4an. Utifrån att planområdet är beläget så pass långt bort från dessa bullerkällor bedöms dessa dock inte utgöra de huvudsakliga källorna för bullerstörning inom området.
   Planområdet påverkas delvis av trafikbuller från Ahlbergers väg vilket området angränsar till i söder.

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönstruktur

Planområdet utgörs huvudsakligen av en grönyta i form av en klippt gräsmatta. Grönytan angränsar i söder till Ahlbergers väg som idag kantas av parkeringsplatser. Inom planområdet finns sex äldre träd, varav en ask och fem oxlar. I angränsning till planområdet växer även en äldre rödek.

I ett inledande skede av detaljplanearbete genomfördes en översiktlig naturvärdesinventering. Inom ramen för inventeringen observerades inga höga naturvärden inom planområdet.
Genomförd naturvärdesinventering påtalar dock att området erbjuder ett flertal ekosystemtjänster. Befintliga växter binder bland annat koldioxid, erbjuder skugga och gynnar insekter och fåglar med förda och boplatser. Befintlig grönska spelar även en roll i dagvattenhanteringen inom området i form av upptag av dagvatten vilket minskar översvämningsrisken vid kraftigt regn. De befintliga grönytorna utgör även en viktig del i den större sammanhängande grönstrukturen i området.
I den genomförda naturvärdesinventeringen påtalas vidare att de grönytor

som tas i anspråk för ny bebyggelse bör kompenseras för samt att befintliga ekosystemtjänster behöver säkerställas i det fortsatt planarbetet.



Figur 6. Bilden visar befintliga träd inom planområdet.

Bebyggelse

Inom fastigheten Blodroten 2, vilket utgör den östra delen av planområdet finns en befintlig byggnad som idag nyttjas av Division utbildning för anpassad undervisning. Utöver detta omfattas planområdet inte av någon befintlig bebyggelse.

Den befintlig bebyggelse inom Högbrunn utgörs till stor del av småindustri- och verksamhetsområden men även bostadsbebyggelse. Bostadsbebyggelsen är främst centrerad till de nordvästra delarna av Högbrunn, inom vilket även det aktuella planområdet är lokaliserat.

Längs Lilljas väg, cirka 120 meter nordväst om planområdet, finns ett egnahemsområde som uppfördes mellan 1945 och 1950. Området karaktäriseras av sin enhetlighet och utgörs av friliggande villor i ett plan. Idag har vissa förändringar skett av villabebyggelsen, bland annat har garage byggts till och bostadsytor utökats. Den befintliga villabebyggelsen bedöms dock fortsatt omfattas av en stor känslighet för förändring sett till sin ursprungliga enhetliga karaktär. Villabebyggelsen utgörs huvudsakligen av fasader i ljusa kulörer med flacka tak täckta med rött lertegel.



Figur 7. Befintlig villabebyggelse belägen längs Lilljas väg.

Inom den sydvästra delen av Högbrunn finns befintlig bebyggelse i form av ett tiotal radhuslängor i funktionalistisk stil. Radhusen har en ljus gråvit putsfasad och flacka tegeltäckta sadeltak. Då radhuslängornas utformning har anpassats till den befintliga terrängen har förskjutningar i höjdled skapats, vilket innebär att varje länga innehar sin egen karaktär. Radhusområdet bedöms inneha en stor känslighet för förändring.



Figur 8. Funktionalistiska radhus belägna sydöst om det aktuella planområdet.

Befintlig bebyggelse Inom planområdets direkta närhet utgörs huvudsakligen av lamellhus. Kännetecknande för de befintliga flerbostadshusen är de pustade fasadytorna. Lamellhusområdenas friare placering av bebyggelsen har vidare bidragit med en luftighet mellan bebyggelsen vilket kännetecknar flerbostadshusbebyggelsen inom Högbrunn i stort.

Sammantaget kan konstateras att bostadsbebyggelsen inom Högbrunn huvudsakligen kännetecknas av en generellt låg höjdskala om en till tre våningar. Inom Högbrunn finns dock ett flertal exempel på högre bebyggelse. Planområdet angränsar bland annat i väst till ett punkthus upprättat i 6 våningar.

Inom kvarteret Stockrosen, belägen cirka 150 m öster om planområdet pågår bostadsbebyggelse på tidigare industrimark. Bebyggelsen utgörs av flerbostadshus om 4–5 våningar. Inom kvarteret upprättas även ett mobilitetshus.



Figur 9. Befintliga lamellhus belägna strax norr om det aktuella planområdet.



Figur 10. Punkthus upprättas i 6 våningar beläget strax väster om planområdet.

Befintlig byggnad inom fastigheten Blodroten 2 bedöms inneha ett arkitektoniskt bevarandevärde.
Byggnaden är ursprungligen upprättad som lekskola efter ritningar framtagna av den internationellt erkände formgivaren Bruna Mathsson. Bygglovet för byggnaden är daterad dem 3 maj 1956.

Genom sin enkla och genomtänkta gestaltning håller byggnaden en hög arkitektonisk klass. På senare år har vissa anpassningar gjorts utifrån dagens funktionskrav samt utifrån andra behov vilket i viss mån har försvagat byggnaden karaktärsdrag. Det är dock fortsatt fullt möjligt att uppleva många av byggnadens ursprungliga värden.

Byggnaden bedöms även inneha ett socialhistoriskt värde då den representerar en tidig fas av kollektiv barnomsorg i samhällsutvecklingen. Lekskolan kan uppfattas som en föregångare till välfärdsstatens förskola och är intressant utifrån att den visar på hur kraven och behoven för den moderna barnomsorgen har förändrats över tid.

I den idag gällande detaljplanen (P47-1) är fastigheten Blodroten 2 planlagd som allmän kvartersmark för allmänna ändamål (A) och saknar skydd mot förvanskning genom planbestämmelse.



Figur 11. Befintlig byggnad belägen inom planområdets östra del.

Trafik

Planområdet nås via Ahlbergers väg vilket området angränsar till i söder. Längs den sträcka av Ahlbergers väg som passerar planområdet är hastighetsbegränsningen reglerad till 30 km/h. Kommunen är huvudman för vägnätet inom Högbrunn.

Nyköpings resecentrum är beläget cirka 400 meter norr om planområdet och närmsta busshållplats är belägen längs Nyköpingsvägen cirka 350 meter nordväst om planområdet.

Planområdet angränsar i öst till en gång-.och cykelväg och genom planområdets västra del finns en grusad väg som korsar planområdet i nord-sydlig riktning.



Figur 12. Bild som redovisar befintliga smitvägar (orangea pilar), gång-och cykelväg (vit pil) samt parkeringsplatserna längs Ahlberger väg (röda boxar).

Parkering

Den södra delen av planområdet Angränsar till Ahlbergers väg som kantas av 31 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna är allmänna och oreglerade.

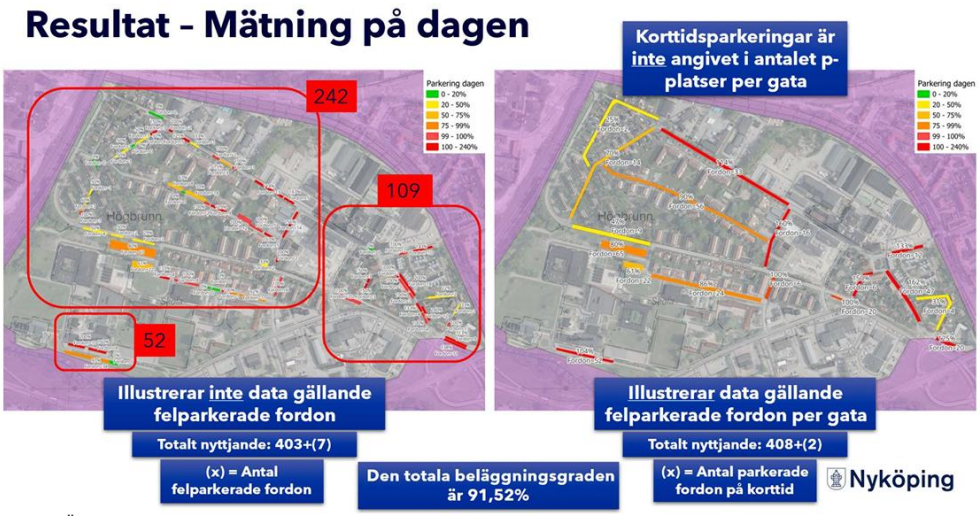
Under 2025/26 genomförde den tekniska divisionen på Nyköpings kommun en parkeringsanalys i syfte att analysera den nuvarande parkeringssituation inom Högbrunn samt för att bedöma eventuella konsekvenser av den föreslagna exploateringen.

Inom ramen för analysen genomfördes en parkeringsmätning under två tillfällen, kl. 10.00 samt kl. 17.00, under en dag i juni 2025. Genomförd inventering visar att det finns totalt 448 allmänna parkeringsplatser inom Högbrunn. Utöver detta uppskattas det finnas cirka 622 parkeringsplatser inom den privata fastighetsmarken.

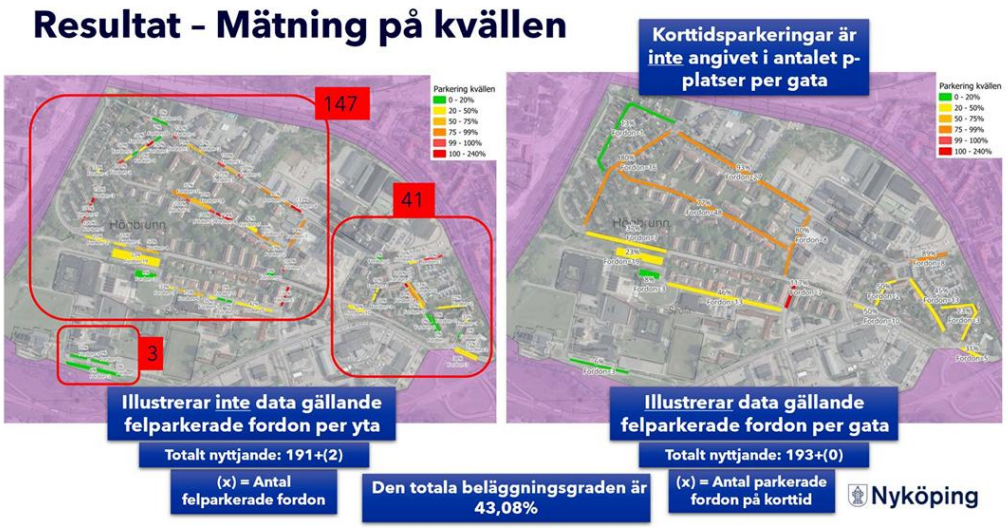
Genomförd inventering visar på att parkeringsbelastningen inom Högbrunn främst är ansträngd under dagtid. Beläggningsgraden uppgick då till cirka 92 procent, för att sedan sjunka markant till cirka 43 procent under kvällstid.

Analysens slutsats är att de befintliga parkeringsplatserna under dagtid främst nyttjas av parkkörgrupper såsom pendlare, besökare till centrum samt verksamma inom de mer centrala delarna av Nyköping. Under kvällstid nyttjas parkeringsplatserna främst av de boende inom Högbrunn.
Analysen påtalar vidare att beläggningsgraden för de allmänna oreglerade parkeringsplatserna belastas ytterligare till följd av att många av de befintliga parkeringsytorna inom kvartersmark är reglerade.

Inom Högbrunn råder vinterreglering vilket innebär att det säsongsvis råder parkeringsförbud inom vissa delar av Högbrunn säsongsvis, vilket har en viss inverkan på antalet allmänna parkeringsplatser inom stadsdelen under vinterhalvåret.



Figur 13. Geografisk fördelning av parkeringsbeläggningen under dagtid.



Figur 14. Geografisk fördelning av den geografiska beläggningen under kvällstid.

Kulturmiljö

Planområdet ingår inte i något riksintresse för kulturmiljö.

I kommunens kunskapsunderlag: ”kulturhistoriska områdesbeskrivningar” framgår att Högbrunn till stor del växte fram under 1900.talet. Innan dessa var området så gott som obebyggt. I underlaget beskrivs vidare att Högbrunn under en lång tid har varit avskilt från de mer centrala delarna av stadskärnan av olika typer av kommunikationsleder vilket kan leda till att området i viss mån kan ge intrycket av en baksida eller en yttre stadszon.

Flerbostadshusbebyggelsen, vilket planområdet angränsar till, byggdes till stor del ut under 1940-talet. Årsringar och typologier inom Högbrunn spänner från äldre 10-tals arbetarbostäder, 20-tals villabebyggelse via 40 och 50-talets lamellhusområde och radhuslängor till 2000-talets radhusområde. . Området utgörs av flera olika delområden med sina egna karaktärer.

Den dominerande stilen inom flerbostadshusområdet beskrivs som en vardagsnära form av fuktionalism. Vissa av de befintliga lamellhusen har dock i viss mån förvanskats genom tilläggsisolering och därmed förlorat något av sin arkitektoniska kvalitet.

I underlaget lyfts parkytor, grönytor samt äldre träd som värdeskapande element inom området. Vidare påtalas att en viss tålighet för förtätning förkommer inom obebyggda luckor, till exempel norr och söder om Ahlbergers väg. Parkeringsytor lyfts även som potentiellt lämpliga för ny bebyggelse.

Fornlämningar
Enligt Riksantikvarieämbetets karttjänst Fornsök finns inte några kända fornlämningar inom eller i anslutning till det aktuella planområdet.
Om fornlämningar skulle påträffas vid kommande markarbeten ska arbetet, i enlighet med 2 kap 5 och 10 § kulturmiljölagen (KLM) omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till Länsstyrelsen.

Sociala aspekter

Enligt siffror från 2023 uppgick den totala befolkningen inom stadsdelen Högbrunn till 1 112 personer. Enligt prognos förväntas befolkningen inom stadsdelen öka till 1 746 personer till år 2030. Invånare inom ålderskategorin 19–64 år utgör den största gruppen (677 personer) och gruppen 65–79 år utgör den näst största ålderskategorin (200 personer).

Det aktuella planområdet utgörs huvudsakligen av en öppen grönyta. Ytan i sig bedöms inte utgöra en målpunkt med några tydliga natur-eller rektionsvärden, utan bedöms idag huvudsakligen nyttjas som passage för att ta sig till andra målpunkter inom Nyköping, såsom Nyköpings resecentrum eller Nyköpings stadskärna. Inom den västra delen av planområdet korsas planområdet av en grusad gångstig. Strax öster om planområdet är lekplatsen Cirkusparken belägen.

Service

Planområdet är centralt beläget och har närhet till kommersiell och offentlig service inom Nyköpings stadskärna cirka 500 meter öster om planområdet. Inom Högbrunn finns offentlig service i form av för-och grundskola samt gymnasieskolan Gripen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet huvudsakligen av glacial lera. Jorddjupet inom området variera mellan 5–20 meter. Enligt SGU:s jordskredskarta föreligger det ingen skredrisk inom eller i anslutning till planområdet.



Figur 15. Utdrag ur SGI:s jordartskarta. Området utgörs huvudsakligen av glacial lera. Svart streckad linje visar planområdets omfattning.

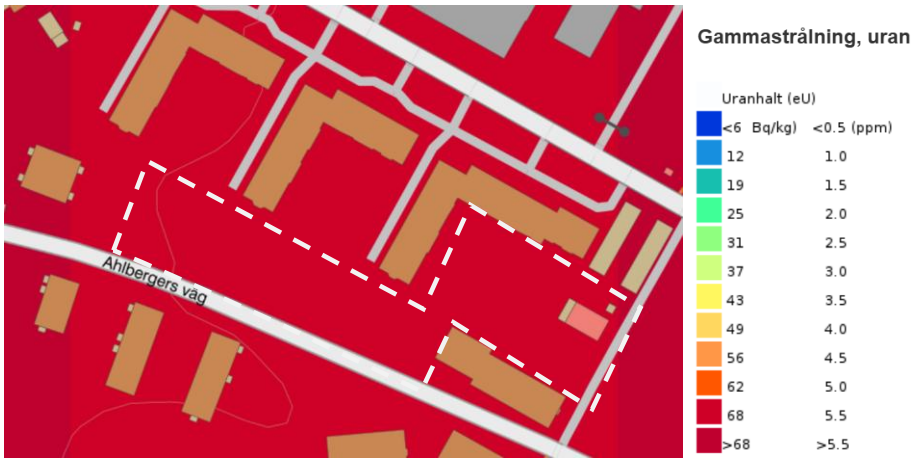
Med syfte att vidare redogöra för de geotekniska förhållandena inom planområdet genomfördes inom ramen för planarbetet en översiktlig geoteknisk undersökning (Sylten engineering AB, 2026).

Området sluttar svagt uppåt från öst till väst och markytan varierar mellan +12,5 - +14,6 m. Det översta jordlagret inom planområdet utgörs av silt och organisk jord för att fortsatt utgöras av lager av silt och finsand. Lagret av silt och finsand bedöms fortsätta ner till uppmätt bergfritt djup som varierar mellan 4 – 8,6 meter (motsvarande nivå om +6 och +9,2).

Genomförd geoteknisk ger inga specifika rekommendationer avseende grundläggning, dock påtalas att marken inom planområdet är tjällyftande, vilket behöver beaktas vid grundläggning av ny bebyggelse.

Utifrån att planområdet till stor del består av silt samt leriga jordarter bedöms möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vara begränsad inom planområdet.

Planområdet är utpekat som högriskområde (mindre frekvent) för radon. Detta innebär att ny bebyggelse inom området ska grundläggas radonsäkert.

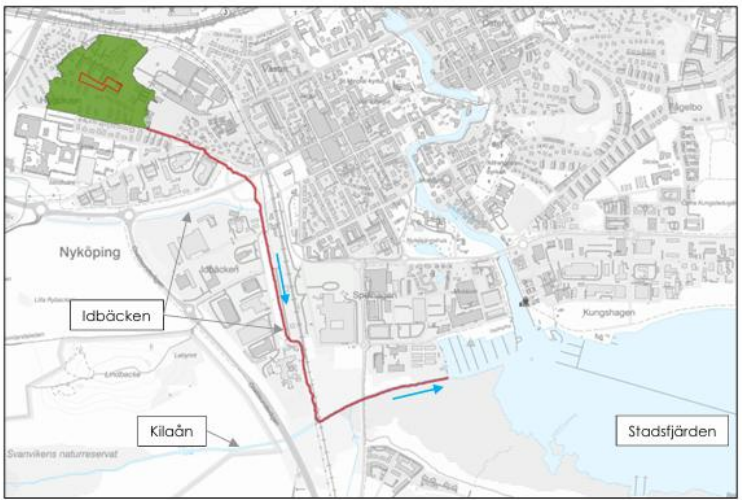


Figur 16. Kartbild som visar gammastrålning, uran. Vit streckad linje visar planområdets ungefärliga omfattning.

Genomförd geoteknisk undersökning visar sammantaget att upprättandet av småhus inom fastigheten Högbrunn 1:4 är lämpligt utifrån platsens geotekniska förutsättningar.
Utifrån att fastigheten Blodroten 2 innehar liknande geotekniska förutsättningar bedöms det inte finnas någon begränsning för lämplig markanvändning inom fastigheten.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i SMHIS:s delavrinningsområde 5082 som är en del av Idbäckens avrinningsområde. Avrinningen från planområdet sker söderut via Idbäcken till Kilaån och vidare till Stadsfjärden.



Figur 17. Bilden visar ytavrinningsväg från planområdet till Stadsfjärden via Idbäcken och Kilaån.

I genomförd dagvattenutredning påtalas att det troligen inte förkommer något större, öppet grundvattenmagasin ovan ler-/siltlagret i anslutning till planområdet förutom mindre förekomster av markvatten.

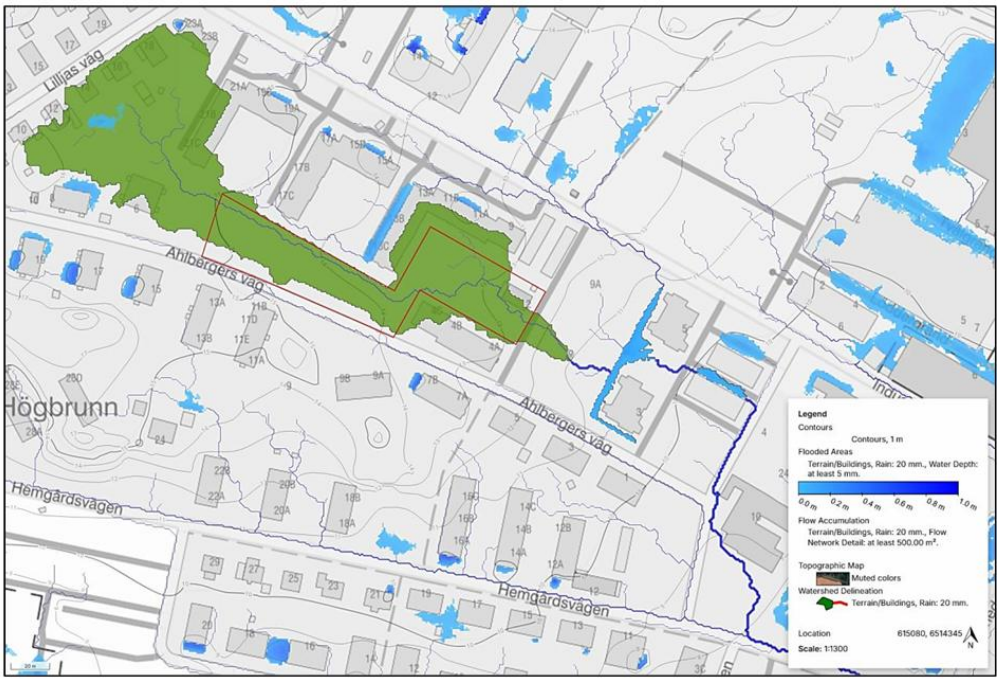
I samband med den översiktliga geotekniska undersökningen installerades ett 8,5 meter djupt grundvattenrör i silten/finsanden inom den västra ytterkanten av planområdet. Röret redovisade att grundvattennivån var belägen cirka 6 meter under markytan.
Detta indikerar att ett stängt grundvattenmagasin kan återfinnas lokalt i silten/finsanden. Magasinet bedöms dock vara trögt och tät. Kontakt med övriga grundvattenmagasin (Nyköping Stigtomta) kan dock inte uteslutas.

Miljö

Dagvatten

Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Inom området finns dock endast ledningar för dricks-och spillvatten, några ledningar för dagvatten finns ej.
Detta innebär att dagvattnet idag följer de naturliga flödesvägarna enligt området nuvarande svaga lutning mot nordost. Marknivån varier mellan +12 och +15. Inom planområdet finns inga befintliga dagvattenåtgärder som har någon inverkan på de naturliga flödesvägarna.

Utifrån att planområdet huvudsakligen utgörs av silt och lera, vilket utgör jordarter med låg genomsläpplighet bedöms möjligheterna till ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) vara begränsad.



Figur 18. Bilden redovisar ytliga flödesvägarna för ett regn med 10 års återkomstid. Bilden visar att det inte förekommer några instängda eller lågläntare områden inom planområdet.

Markföroreningar

Historiskt har det aktuella planområdet utgjorts av åkermark som sedermera har bebyggts med bostäder. Det finns inga uppgifter om att någon miljöfarlig verksamhet tidigare har bedrivits på platsen.

I närområdet finns dock ett flertal befintliga verksamheter som är utpekade i Länsstyrelsen EBH-register. De utpekade objekteten utgörs främst av verksamheter kopplade till verkstads- och fordonsindustrin.
Förorenade fyllnadsmassor har även konstaterats i samband med markarbete i Industrigatan cirka 80 meter norr om det aktuella planområdet.

För att utreda huruvida föroreningar förekommer inom planområdet genomfördes inom ramen för detaljplanearbetet en översiktlig miljöteknisk markundersökningen. Undersökningen avsåg även att besvara huruvida någon oacceptabel risk föreligger för människors hälsa eller miljön, samt att klargöra huruvida jorden inom området kan behöva hanteras särskilt under entreprenaden.

Provtagning av jorden genomfördes genom jordupptag i nio provpunkter. Borrpunkterna utfördes till minst 0,5 meter och som djupast till 2 meter. I samband med borrningen observerades inget vatten eller markfukt.
Inom ramen för den genomförda markundersökningen påträffades inte heller några förorenade fyllnadsmassor. Genomförd provtagning påvisade vidare att ytjorden inte är påverkad av några organiska föroreningar.

I en av provpunkterna påträffades dock kvicksilver med halter överstigande riktlinjerna för känslig markanvändning (KM). Halterna påträffades i jorduttaget från provpunkt 25SM03 samt i samlingsprov 1 vilket inkluderar jord från provpunkt 25SM03. Området inom vilket provpunkten är belägen avser den norra delen av planområdet inom vilket detaljplanen förslår markanvändningen park.

I undersökningen konstateras att det kan handla om ett lokalt område med förhöjda halter av kvicksilver. Utifrån att kvicksilver är en vanligt förekommande förorening inom stadsmiljö är det dock möjligt att ytterligare kvicksilverhalter över KM kan finnas inom planområdet. Genomförd undersökning påtalar dock att kvicksilverhalterna är så pass låga att någon risk för människors hälsa eller miljön ej föreligger enligt rådande markanvändning.

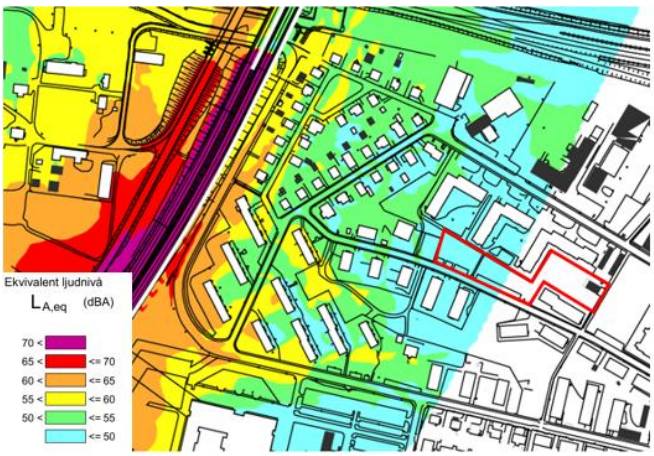
Enligt Naturvårdsverkets riktvärdesmodell är intag via inandning av ånga vidare den styrande exponeringsvägen för kvicksilver. Utifrån rådande omständigheter utgör dock detta inte en relevant spridningsväg med hänvisning till att utspädningseffekten i utomhusmiljö är så pass stor.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet är beläget inom ett i översiktsplanen utpekat bullerstört område. Utpekandet utgår högst troligen från att Högbrunn i norr avgränsas av järnvägen och i väst av E4an. Med hänvisning till planområdets läge, cirka 200 meter från järnvägen, respektive cirka 230 m från E4an bedöms detta dock inte utgöra relevanta bullerkällor inom det aktuella planområdet.

I samband med ombyggnationen av E4, delen Blommenhovsbroarna, togs vidare en bullerutredning fram av Trafikverket (2025).
Utredningen visar på att de ekvivalenta ljudnivåerna som förväntas till följd av ombyggnationen av E4-broarna, med tillämpade bulleråtgärder, inte bedöms överstiga 50 dBa (bullerkarteringen redovisas i bilden nedan).
Den framtagen bullerutredning stärker således bedömningen att E4an inte utgör en bullerkälla inom det aktuella planområdet.



Figur 19. Bullerutredning framtagen i samband med ombyggnationen av E4-broarna. Röd polygon redovisar det aktuella planområdets ungefärliga läge. Framtagen bullerkartering visar på att ljudnivåerna inom det aktuella planområdet kommer att uppgå till omkring 50 dBA. Således bedöms några riktvärden för ljudnivåer i enlighet med förordning (2015:216) om trafikbuller inte överstigas inom planområdet

Den huvudsakliga bullerkälla för planområdet bedöms i stället avse trafikbuller från Ahlbergers väg vilket planområdet angränsar till i söder. Utifrån begränsad trafikmängd samt med hänsyn den hastighetsbegränsning som vägen är reglerad till (30 km/h) bedöms risken för att trafikbuller från Ahlbergers väg genererar ljudnivåer överstigande några riktvärden för ljud vara låg.

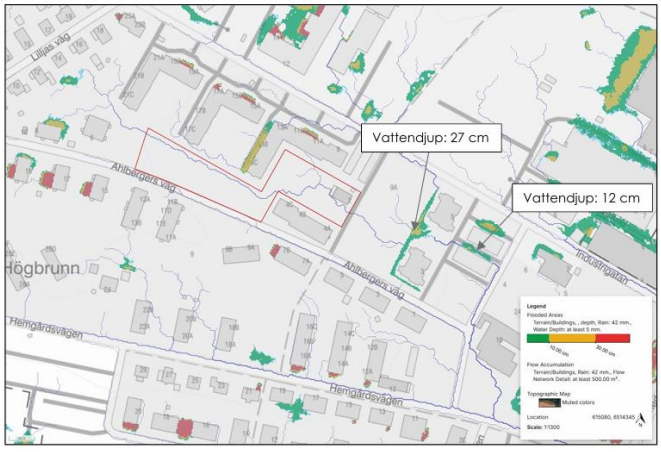
Risk för olyckor

Inga utpekade transportleder för farligt gods finns inom 150 meter från det aktuella planområdet. Således utgör transporter av farligt gods inte en riskkälla inom planområdet med hänvisning till Länsstyrelsens rekommenderade skyddsavstånd.

Risk för översvämning

Genomförd skyfallsmodellering (Envigo, 2026) visar att det inte föreligger någon översvämningsrisk inom planområdet för ett 100-års regn utifrån befintlig topografi.

Den befintliga avrinningsvägen avvattnar utöver det aktuella planområdet även ett mindre grönområde med villor mot Lilljas väg.
Utifrån nuvarande förutsättningar visar modelleringen att vattnet nedströms från planområdet ansamlas framför punkthusen inom fastigheten Backglimmen 1 inom vilket ett vattendjup på 27 cm förväntas. Söder om punkthusen mellan garagelängorna inom fastigheten förväntas upp till 12 cm utifrån rådande förutsättningar.



Figur 20. Bilden redovisar ytor inom vilket vatten riskerar att bli stående i samband med ett 100-årsregn. Analysen visar på att det inte föreligger någon översvämningsrisk inom det aktuella planområdet utifrån rådande topografi.

Teknik

Vatten- och avlopp

Det aktuella planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Befintliga ledningar för spill-och dricksvatten finns i Ahlbergers väg. Kapacitetsmässigt bedöms det möjligt att koppla den tillkommande bebyggelsen till det befintliga ledningsnätet.

För fastigheten Blodroten 2 finns en befintlig anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Inom området finns inga befintliga dagvattenledningar. Det öppna diket vilket detaljplanen möjliggör för inom grönstråket norr om den tillkommande bebyggelsen kommer att inrättas i det allmänna verksamhetsområdet för dagvatten.

Avfall
Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Närmsta återvinningscentral är belägen cirka 200 meter sydöst om planområdet.

El & tele
Skanova har befintliga ledningar inom planområdet. Ledningarna är ej i bruk.
Vattenfall har befintliga fjärrvärmeledningar inom planområdet.
Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Fiber
Gästabudsstaden har fiber/dataledningar inom planområdet. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Nyköpings kommun är markägare till all mark inom planområdet.
Ett genomförande av detaljplanen innebär konsekvenser för fastigheterna Högbrunn 1:4 samt Blodroten 2.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att del av fastigheten Blodroten 2 överförs till fastighet Högbrunn 1:4. Regleringen säkerställer att kommunen, även vid en potentiell försäljning av fastigheten Blodroten 2, äger all allmän platsmark inom detaljplanen. Således har kommunen fullständig rådighet till att säkerställa allmän tillgång till markytan samt en tillfredställande dagvattenhantering inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär vidare att en markyta om totalt cirka 2 200 kvm inom fastigheten Högbrunn 1:4 kommer att styckas av med syfte att möjliggöra för småhustomter.

Inom planområdets västra del samt längs den södra planområdesgränsen finns en befintlig ledningsrätt för fjärrvärme (0480-88/36.1). Ledningens läge säkras och fastställs i planen genom ett u-område och bedöms således inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.

Övriga ledningar som inte omfattas av någon ledningsrätt kommer att behöva flyttas och påverkas således av ett genomförande av detaljplanen.
Inför genomförande av åtgärder som kan föranleda att befintliga ledningar

behöver skyddas eller flyttas ska fastighetsägaren kontakta berörda ledningsägare.

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



Figur 21. Bilden redovisar allmän plats som övergår till kvartersmark, respektive kvartersmark som övergår till allmän parkmark till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Natur

Genomförd naturvärdesinventering visar på att den grönyta som föreslås tas i anspråk för småhusbebyggelse inte innefattar några höga naturvärden som riskerar att förvanskas till följd av ett genomförande av detaljplanen.
Den befintliga grönytan innehar dock ekosystemtjänster samt rekreationsvärden.

Detaljplanen möjliggör för den befintliga grönytan inom den norra delen av planområdet att omvandlas till en allmänt tillgänglig parkyta, vilket inte möjliggörs för enligt den idag gällande detaljplanen. Inom den tillskapade parkytan skapas förutsättningar för etablering av ytor för rekreation samt ekosystemtjänster i form av till exempel fördröjning av dagvatten.
Inom den norra parkytan skapas även möjlighet till tillförande av en mer varierad växtlighet vilket bidrar med ytterligare ekosystemtjänster samt skapar positiva konserver för den biologiska mångfalden sett till dagens ensartade öppna gräsyta.

Genom bibehållande av gröna stråk säkerställer detaljplanen vidare att allmänheten fortsatt kommer att kunna röra sig genom området. De gröna stråken utgör även spridningskorridorer som knyter samman övriga befintliga grönytor i närområdet. Såsom Cirkusparken vilken planområdet angränsar till i öst. Kopplingen mellan grönområdena stärks även av tillskapandet av en ny entrépunkt inom den östra delen av planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen skapar även förutsättningar för de asfalterade hårdgjorda parkeringsplatserna belägna längs Ahlbergers att istället utgöras av gröna småhustomter. Detta bedöms positivt utifrån naturvärdessynpunkt samt för stadsbilden.

Tillskapandet av småhustomter kan vidare bidra med positiva konsekvenser för den biologiska mångfalden utifrån att nuvarande öppna gräsyta i stället kan ersättas med artrika system som urbana ängar, perenna örtmattor, dagvattenlösningar och olika typer av biotoper.
Dessa ytor har även potential att bli mer lättskötta och motståndskraftiga mot förändringar och slitage än de idag klippta gräsmattorna som planområdet huvudsakligen utgörs utav.

Stadsmiljön kan vara ett bra habitat för olika typer av insekter som exempelvis pollinatörer och variationen av blomster i staden överstiger i många fall den variation som återfinns inom odlingslandskapen.
Således kan Stadsmiljön och det aktuella planområdet spela en viktig roll för jordbruket genom att erbjuda livsmiljöer för pollinerande insekter under den tiden av säsongen som de inte finner föda bland grödorna.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)
En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

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

- Markföroreningar
- Buller

Dagvattenhantering
Inom ramen för detaljplanearbete har en dagvattenutredning tagits fram (Envigo, 2026).

Beräkningen av dimensionerade flöde utförs enligt den rationella metoden som beskrivs i Svensk vatten P110. Metoden utgår från en viss nederbördsperiod och återkomsttid för att ge en specifik nederbördsintensitet som kan nyttjas för att dimensionera dagvattensystem.
I beräkningarna för den planerade markanvändningen tillämpades en klimatfaktor om 1,25% (vilket motsvarar den ökade nederbörd som förväntas till år 2100).

Planförslaget innefattar allmän plats i form av parkmark. Kvartersmark innefattar hårdgjorda ytor i form av taken för den tillkommande

småhusbebyggelsen samt den befintliga byggnaden inom den östra delen av planområdet.

Befintlig markanvändning	Area A (ha)	Avrinnings-koefficient φ (-)	Reducerad Area A_{red} (ha)	Dimensionerande flöde $Q_{dim,b}$ (l/s)
Befintliga grönytor	0,4444	0,1	0,0444	5,93
Befintlig byggnad (hårdgjord takyta)	0,0211	0,9	0,0190	2,53
Befintliga asfaltsytor	0,0647	0,8	0,0518	6,90
Summa	**0,5302**	**0,22 (aggregerat)**	**0,1152**	**15,4**
Naturmarksavrinning uppströms	0,7375	0,02	0,01475	1,97
Summa med naturmark	**1,268**	**0,10 (aggregerat)**	**0,1299**	**17,3**

Figur 22. Beräkning av befintliga dagvattenflöde (avrinning från området under ett skyfall) utifrån nuvarande markanvändning.

Planerad markanvändning	Area A (ha)	Avrinnings-koefficient φ (-)	Reducerad Area A_{red} (ha)	Dimensionerande flöde $Q_{dim,p}$ (l/s)
Befintliga grönytor	0,1753	0,1	0,0175	2,92
Befintlig byggnad (hårdgjord takyta)	0,0211	0,9	0,0190	3,17
Planerade småhus (hårdgjorda takytor)	0,0400	0,9	0,0360	6,00
Planerad tomtmark (grönska och grusgångar)	0,2071	0,2	0,0414	6,90
Gröna stråk med öppet dike och svackdike	0,0867	0,1	0,00867	1,45
Summa	**0,5302**	**0,23 (aggregerat)**	**0,1226**	**20,4**
Naturmarksavrinning uppströms	0,7375	0,02	0,01475	2,46
Summa med naturmark	**1,268**	**0,11 (aggregerat)**	**0,1374**	**22,9**

Figur 23. Beräkning av dagvattenflöde (avrinning från området under ett skyfall) utifrån planerad markanvändning.

Genomförd dagvattenutredning visar att den totala andelen hårdgjorda ytor inom planområdet inte kommer att öka markant till följd av ett genomförande av detaljplanen. Detta utifrån att de parkeringsytor som idag är belägna inom den södra delen av planområdet i stället kommer att ersättas med den tillkommande bebyggelsens tak. Utifrån detta föreligger inga ytterligare fördröjningsbehov inom kvartersmarken.
Då andelen hårdgjorda ytor inte ökar visar dagvattenutredningen vidare att de dimensionerade vattenflödena inom planområdet inte heller kommer att öka markant till följd av ett genomförande av detaljplanen (se figur x och x).
I beräknandet av det dimensionerade dagvattenflödet beaktas utöver dagvattenflöden inom planområdet även uppströmliggande naturmark belägen väster om planområdet.

Dimensionerande flöde $Q_{dim,b}$ (l/s)	Reducerad Area A_{red} (ha)	Specifik avtappning K (l/(s*ha_{red}))	Erforderlig magasinsvolym V (m^3)
17,3	0,1374	84,1	13

Figur 24. Beräkning av erforderlig magasinvolym med åtkomsttid 10 år och rinntid 10 minuter.

Utifrån genomförda uträkning fastställer genomförd dagvattenutredning att tillämpad dagvattenåtgärd inom planområdet behöver kunna magasinera ca 13 m3 vatten (se figur 24.). Utifrån att det inte tillkommer några hårdgjorda ytor inom kvartersmarken föreligger vidare inga ytterligare fördröjningsbehov inom dessa ytor.

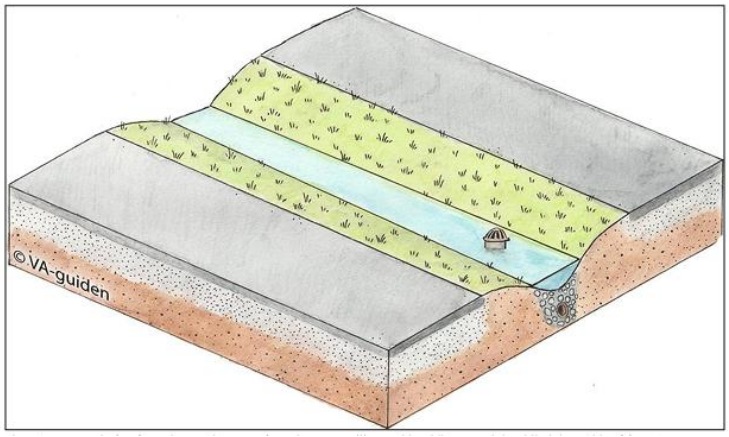
Den dagvattenlösning vilket genomförd dagvattenutredning föreslår avser ett öppet dagvattendike som anläggs inom den allmänna parkmarken strax norr om de nya småhustomterna. Diket föreslås bli cirka 100 meter långt och dimensioneras till en bredd om 3 meter.

Diket kommer att utformas skålformat och vara växtbeklätt vilket säkerställer att dagvattnet fördröjs och renas.

Utifrån markens begränsade möjlighet till infiltration rekommenderas även att breddbrunnar och bräddledning anläggs för att möjliggöra för omhändertagande av större vattenmängder vid kraftigare skyfall.

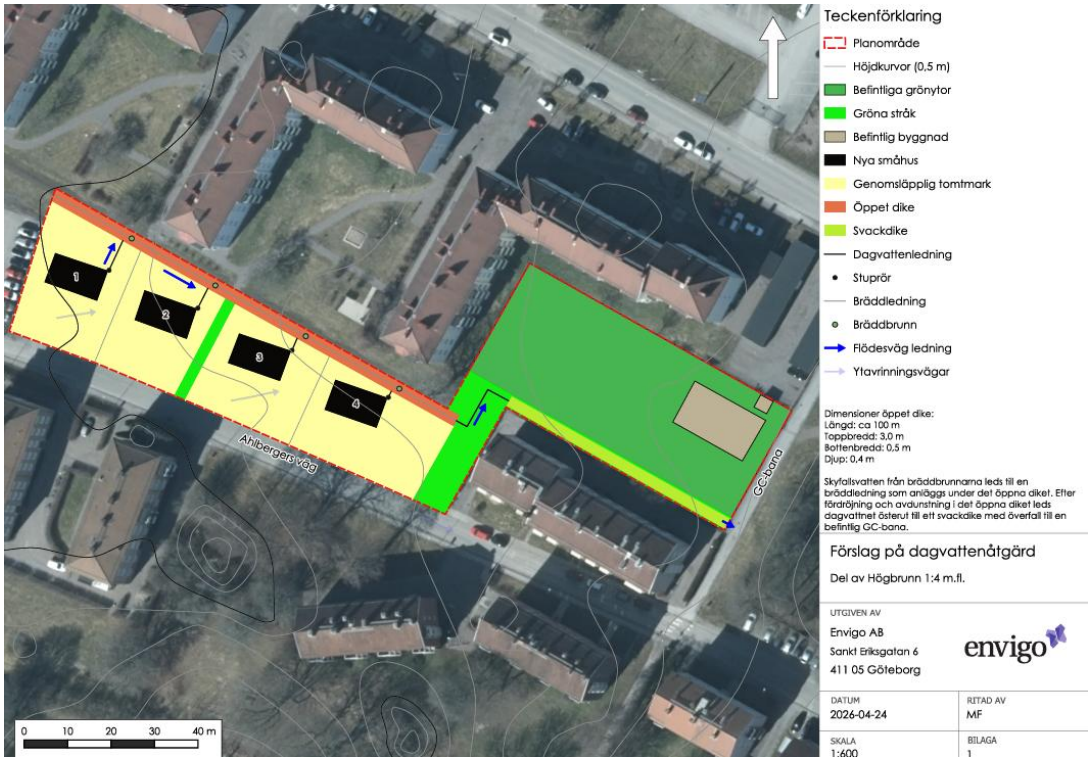
Det öppna diket kommer att ha en magasinkapacitet på 47,9 m3. Detta innebär att diket kommer att ha en överkapacitet mot de 13 m3 som erfordras inom området.

För att uppmärksamma om behovet av tillkomst av diket förses den allmänna parkmarken norr om småhustomterna med bestämmelsen: $Dike_1$, dagvattendike.
Grönstråket inom vilket diket anläggs regleras till 4 meter, vilket bedöms möjliggör tillräcklig yta för promenadstråk, dagvattendiket samt tillkomst för drift och skötsel av diket.



Figur 25. Bilden visar ett utformningsexempel på dagvattenåtgärden öppet dike med bräddbrunn och bräddledning.

Efter fördröjning och avdunstning i diket leds det kvarstående dagvattnet vidare via en strypt dagvattenledning till ett svackdike beläget inom den sydöstra delen av planområdet. Svackdiket fungerar som en extra magasinerings-och avdunstningsyta. Resterande överskottsvatten leds sedan vidare över GC-vägen vilket planområdet angränsar till i öst och vidare till Idbäcken enligt nuvarande ytavrinningsvägar.
Enligt genomförd dagvattenutredning riskerar befintlig bebyggelse inte att påverkas negativt vid en eventuell översvämning i svackdiket. Bedömningen görs utifrån den närmst belägna husfasaden är belägen cirka fem meter från diket, samt då ytavrinning sker mot öster.



Figur 26. Föreslagen systemlösning för dagvattenhantering inom planområdet.

Genomförda föroreningsberäkningar visar att samtliga föroreningsmängder och koncentrationsmängderna för samtliga föroreningar kommer att minska till följd av ett genomförande av den föreslagna dagvattenåtgärden.
Den föreslagna exploateringen bedöms således generera en positiv påverkan på MKN för de beräknande ämnena.

Inom kvartersmarken för de tillkommande småhustomterna kommer takvattnet att ledas via stuprör och dagvattenledning till det öppna diket. Övrigt dagvatten inom tomterna leds till diket via självfall.

Enligt kommunens strategi för dagvatten och skyfall ska minst de första 10 mm regnvatten hanteras inom den enskilda fastigheten.
För att tillgodose kommunens strategi kan dagvattenhanteringen inom kvartersmarken med fördel effektiviseras genom att tillkommande bebyggelse förses med vegetations beklädda tak för att reducera och fördröja

dagvattenvolymen inom planområdet. Uppfarter kan även anläggas med grus eller gräsarmerad betong.

Miljökvalitetsnormer

Till gruppen hör beskrivningar av hur detaljplanen och dess genomförande förväntas påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer.

1. Luft
   Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för luft.

2. Vatten
   Genomförd dagvattenutredning visar på att alla undersökta föroreningskoncentrationer och föreningsmängder i utgående dagvatten kommer att minska efter exploateringen och föreslagen dagvattenåtgärd. Således förväntas exploateringen bidra till en positiv påverkan på MKN för de ämnen som beräknats.

3. Buller
   Utifrån trafikmängd samt hastighetsreglering (30 km/h) bedöms trafikbuller från Ahlbergers väg inte föranleda att några riktvärden för buller överskrids inom planområdet.
   Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte heller generera någon betydande trafikökning som riskerar att leda till att några riktvärden överskrids.

Hälsa och säkerhet

omgivningsbuller

Trafikbuller från Ahlbergs väg bedöms utgöra den huvudsakliga bullerkällan inom planområdet. Utifrån uppskattad trafikmängd samt reglerad hastighetsbegränsning längs vägen (30 km/h) bedöms riskerna för överskidande av riktvärden för buller vara låg.
Således har några särskilda beräkningar för omgivningsbuller inte tagits fram inom ramen för detaljplanearbetet.

Markföroreningar

Inom ramen för detaljplanearbetet genomfördes en översiktlig miljötekniska markundersökning (Structor, 2026).

Inom ramen för undersökning påträffades föroreningshalter överskridande KM endast inom en provpunkt (25SM03) samt i samlingsprov innehållande jord från provpunkt 25SM03. Således görs bedömningen att föroreningen, avseende kvicksilver sannolikt går att härleda till en hotspot inom den norra delen av planområdet. Genomförd undersökning påtalar vidare att de

påträffade halterna är så pass låga att dessa inte utgör en oacceptabel risk utifrån rådande markanvändning.

Då detaljplanen inte möjliggör för någon bebyggelse inom den markyta som den påträffade föroreningen påträffades bedöms ånginträngning, vilket utgör den styrande exponeringsvägen för kvicksilver, inte utgöra en aktuell risk. Således bedöms kompletterande utredning inte vara befogad att genomföra inom ramen för detaljplanearbetet.

Översvämning

Genomförd dagvattenutredning visar att planområdet inte omfattas av några naturliga lågpunkter där dagvatten riskerar att ansamlas vid skyfall.
Utifrån att den föreslagna exploateringen inte genererar några större förändringar av den befintliga topografin eller tillkomst av hårdgjorda ytor bedöms översvämningsrisken fortsatt vara liten inom planområdet till följd av ett genomförande av detaljplanen. Den avsedda exploateringen bedöms inte heller påverka nedströmliggande avrinningsstråk.

Erosion/skred/ras

Enligt SGU:s jordskredskarta föreligger det i dagsläget ingen skredrisk inom planområdet eller inom planområdets närområde. Genomförd geoteknisk undersökning påvisar vidare att ett genomförande av planförslaget inte medför någon ökad skredrisk.

Den geotekniska undersökningen påtalar dock att jorden inom området är mycket tjällyftande, vilket behöver beaktas vid grundläggning av den tillkommande bebyggelsen. I utredningen rekommenderas ingen specifik metod för grundläggning. Vid eventuella markhöjningar inom området påtalas dock att markens bärighet och sättning bör kontrolleras.

Den geotekniska undersökningen påvisar vidare att erosionspotentialen inom planområdet är låg med hävning till att det inte finns några naturliga vattendrag inom området. De jordarter vilket området utgörs utav är dock erosionsbenägna, vilket behöver beaktas vid dagvattenåtgärder som till exempel dammar.

Undersökningen visar vidare på att säkerhetsfaktor för stabilitetsberäkning ligger på 1,97. Dessa beräkningar visar att kraven avseende säkerhetsfaktor uppfylls och att planförslaget inte medför någon stabilitetsproblematik.

Sammanfattningsvis påvisar den genomförda geotekniska utredning att ett genomförande av planförslaget är lämpligt utifrån platsens geotekniska förutsättningar. Den geotekniska undersökningen påtalar vidare att ett genomförande av planen inte bedöms genererar en ökad skredrisk. Med hänvisning till de i dagsläget låga grundvattennivåerna vilket uppmättes i den geotekniska utredningen bedöms eventuella klimatförändringar inte heller förändra de geotekniska förutsättningarna inom området.

Sociala aspekter

Ett genomförande av detaljplanen innefattar negativa sociala konsekvenser i form av att en befintlig grönyta tas i anspråk för att i stället möjliggöra för småhustomter.

Grönområdet som ianspråktas bedöms i sig inte utgöra en målpunkt med några tydliga rekreations- eller naturvärden. Grönytan nyttjas idag huvudsakligen för att ta sig till andra målpunkter inom andra delar av staden. Med syfte att kompensera för den parkyta som ianspråktas skapar detaljplanen genom planläggning av ny parkmark förutsättningar för att den befintliga grönytan inom den norra delen av planområdet att utvecklas till en allmänt tillgänglig parkyta. Förutsättningarna för den norra grönyta att utvecklas begränsas idag av den gällande detaljplanen som reglerar markanvändningen till kvartersmark för allmänt ändamål (A).
Inom den östra delen av planområdet skapas även en ny entrépunkt som möjliggör för tillkomst till den nyskapade parkmarken, samt bidrar till att stärka kopplingen mellan övriga befintliga grönområden inom Högbrunn, såsom Cirkusparken vilket planområdet angränsar till i öst.

Genom bibehållande av parkmark tillskapas inom planområdet vidare gröna stråk som möjliggör för allmänheten att fortsatt passera genom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär vidare att de befintliga parkeringsplatserna inom den södra delen av planområdet ersätts av småhustomter vilket bedöms berikande för stadsbilden. Trafiksäkerheten längs Ahlbergers väg bedöms även förbättras då antalet backrörelse minskar.

Riksintressen

Det aktuella planområdet innefattas inte inom något riksintresse som riskerar att påverkas negativt till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ett genomförande av detaljplanen bedöms vara förenlig med hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

Trafik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera någon betydande ökning av trafikmängd.
Då de befintliga parkeringarna längs Ahlbergers väg ersätts att småhustomter kommer antalet backrörelser ut mot vägen att minska vilket har potential att förbättra trafiksäkerheten läng vägen.

Parkering

Ett genomförande av detaljplanen innebär att 31 allmänna parkeringar belägna längs Ahlbergers väg tas ur bruk för att i stället utgöras av kvartersmark för den tillkommande småhusbebyggelsen.

Genomförd parkeringsanalys visar på att beläggningsgraden inom Högbrunn är hög under dagtid, vilket delvis beror på att parkeringssystemet utöver de boende även nyttjas av andra parkörgrupper såsom arbetstagare och pendlare. Under kvällstid sjunker beläggningsgraden markant.

Utifrån parkeringsanalys bedöms ett genomförande av detaljplanen således huvudsakligen innebära negativa konselvener för de grupper som nyttjar de allmänna parkeringarna under dagtid. För dessa parkörgrupper hänvisar kommunen till iordningställda allmänna parkeringar inom andra delar av centrala Nyköping samt i närheten av centralstationen.

För de boende i Högbrunn området bedöms parkeringsbehovet fortsatt kunna tillgodoses inom stadsdelen. För den tillkommande bebyggelsen bedöms behovet kunna tillgodoses inom den planerade kvartersmarken.

Gång- och cykeltrafik
Detaljplanen säkerställer genom planläggning av parkmark att gröna stråk bibehålls vilket möjliggör för allmänheten att fortsatt röra sig genom planområdet.
Parkytan norr om de tillkommande småhustomterna regleras i detaljplanen till en bredd om fyra meter för att säkerställa ytanspråket för dike samt promenadstråk.

Inom den östra delen av planområdet tillskapar detaljplanen en ny ny entrépunkt till planområdet som möjliggör för tillkomst till den nyskapade parkmarken inom den norra delen av planområdet, samt bidrar till att stärka kopplingen mellan de befintliga grönområdena inom Högbrunn.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att de befintliga parkeringsplatserna längs Ahlbergers väg ersätts att småhustomter.
Således minskar antalet backrörelser ut mot vägen vilket ökar trafiksäkerheten för gång-och cykeltrafikanter.

Kollektivtrafik
Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera någon påverkan för kollektivtrafiken.
Planområdets närhet till de centrala delarna av Nyköping samt till resecentrum skapar goda förutsättningar för ett hållbart resande med den befintliga kollektivtrafiken.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Nyköpings kommun äger all mark inom planområdet. Inlösen av mark för exempelvis bildande av allmäns plats kommer därmed inte bil aktuellt.

Fastighetsrättsliga frågor

Nyköpings kommun är markägare till all mark inom planområdet.
Ett genomförande av detaljplanen innebär konsekvenser för fastigheterna Högbrunn 1:4 samt Blodroten 2.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att del av fastigheten Blodroten 2 överförs till fastighet Högbrunn 1:4. Regleringen säkerställer att kommunen, även vid en eventuell försäljning av Blodroten 2 fortsatt har full rådighet till att säkerställa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering inom området.

Ett genomförande av detaljplanen innebär vidare att en markyta om totalt cirka 2 200 kvm inom fastigheten Högbrunn 1:4 kommer att styckas av med syfte att möjliggöra för småhustomter.

Inom planområdets västra del samt längs den södra planområdesgränsen finns en befintlig ledningsrätt för fjärrvärme (0480-88/36.1). Ledningens läge säkras och fastställs i planen genom ett u-område. Genom prickad mark säkerställer detaljplanen även att markytan inte bebyggs.

Inom planområdet finns även ledningar som inte omfattas av ledningsrätt som behöver flyttas i samband med ett genomförande av detaljplanen. Inför genomförande av åtgärder som föranleder att befintliga ledningar behöver flyttas eller skyddas ansvarar fastighetsägaren för att kontakta berörda ledningsägare.

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

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Allmän dagvattenanläggning i form av ett öppet dike ska anläggs inom den allmänna parkmarken norr om den föreslagna bebyggelsen. Kommunen är huvudman och ansvarar för projektering och genomförande.
En dagvattenutredning har tagits fram av Envigo (2026).
Utredningen påvisar att det finns förutsättningar för ett omhändertagande av dagvattnet inom planområdet i enlighet med Nyköpings kommuns strategi för dagvatten och skyfall.

Befintliga ledningar som inte omfattas av ledningsrätt behöver flyttas i samband med ett genomförande av detaljplanen.

Inför genomförande av åtgärder som föranleder att befintliga ledningar behöver flyttas eller skyddas ansvarar fastighetsägaren för att kontakta berörda ledningsägare.

Utbyggnad allmän plats
Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Allmänna ytor inom planområdet utgörs av park.

Utbyggnad vatten och avlopp
Ett genomförande av detaljplan föranleder ingen utbyggnad av vatten och avlopp. Tillkommande bebyggelse bedöms möjlig att ansluta till befintliga spill-och vattenledningar belägna i Ahlbergers väg.

Fastigheten Blodroten 2 har en befintlig anslutning till det befintliga spill-och dricksvattennätet.

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, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren).

Kommunen äger all mark inom planområdet och behöver således inte lösa in någon mark som utgörs av allmän plats.

Framtida fastighetsägare ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär något ökade driftkostnader till följd av det dagvattendike som anläggs inom planområdet. Några ytterligare ökade drift – eller anläggningskostnader för kommunen i form av exempelvis anläggning av nya gator eller ledningar uppkommer ej till följd av ett genomförande av detaljplanen.

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal
Då kommunens äger all mark inom planområdet har något exploateringsavtal inte bedömts nödvändigt att ta fram inom ramen för planarbetet.

Markanvisning
Då detaljplanen möjliggör för nya småhustomter är den primära ambitionen att sälja dessa direkt till privatpersoner. I detta fall är markanvisning inte aktuellt.

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

Samråd: Q4 2026

Granskning: Q2 2027

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden: Q2 2027

Laga kraft: Q3 2027

Planeringsunderlag

Kommunala

- Grundkarta, daterad 2026-05-13
- Översiktsplan för Nyköping 2040
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900),
- Parkeringsanalys, Högbrunn, Nyköpings kommun (2026)

Utredningar

- Dagvattenutredning, Del av Högbrunn 1;4 m.fl., Nyköpings kommun, Envigo, daterad 2026-04-24
- Miljöteknisk markundersökning, Översiktlig miljöteknisk markundersökning på del av fastigheten Högbrunn 1:4 och Blodroten 2 i Nyköpings kommun, Structor, daterad 2026-02-05
- Översiktlig geoteknisk undersökning, Sylten Engineering, daterad 2026-02-03
- Översiktlig naturvärdesinventering till planarbetet Högbrunn 1:4, Nyköpings kommun, daterad 2025-10-09

Medverkande i planarbetet samt revidering

Revidering: DATUM

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

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av exploateringsenheten, Nyköpings kommun.

Detaljplanen har upprättats av Stadsplaneringsenheten, Nyköpings kommun.

Projektgrupp bestående av handläggare och tjänstepersoner hos Nyköpings kommun:

Douglas Nilsson, Stadsplanerare
Christopher Wisting, Projektledare Exploateringsenheten

Fredrik Holgesson, Trafikplanerare
Labeat Bickaj, parkering-och mobilitet
Mattias Ringdahl, VA-ingenjör, Nyköping vatten
Anne-Lie Boman, Miljöingenjör
Tobias Ossmark, Strateg Arkitektur & kulturmiljö
Malin Celander, ekolog
Tomas Gustavsson, Gatuingenjör

Douglas Nilsson

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.

Denna bilaga kompletteras med till granskningen av detaljplanen.