

NYKÖPINGS KOMMUN

# Detaljplan för del av fastigheten Stavsjö 2:4

Stavsjö, Nyköpings kommun



Plan- och genomförandebeskrivning  
Samrådshandling

Upprättad 2026-09-10  
Reviderad 2020-XX-XX

# Innehåll

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| NYKÖPINGS KOMMUN                                     | 1  |
| <b>Detaljplan för del av fastigheten Stavsjö 2:4</b> | 1  |
| Stavsjö, Nyköpings kommun                            | 1  |
| Sammanfattning                                       | 4  |
| Detaljplanens syfte                                  | 4  |
| Detaljplanens huvuddrag                              | 5  |
| Hela detaljplanen                                    | 5  |
| Genomförandetid                                      | 6  |
| Allmän plats                                         | 6  |
| Huvudmannaskap                                       | 6  |
| Kvartersmark                                         | 6  |
| Ärendeinformation                                    | 7  |
| Planeringsförutsättningar                            | 7  |
| Läge                                                 | 7  |
| Markägoförhållanden                                  | 7  |
| Kommunala styrdokument och beslut                    | 8  |
| Detaljplan                                           | 8  |
| Planbesked                                           | 8  |
| Översiktsplan                                        | 8  |
| Riksintressen                                        | 8  |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken   | 9  |
| Miljökvalitetsnormer                                 | 9  |
| Nulägesbeskrivning av platsen                        | 10 |
| Natur och grönstruktur                               | 10 |
| Bebyggelse                                           | 10 |
| Trafik                                               | 11 |
| Kulturmiljö                                          | 11 |
| Sociala aspekter                                     | 12 |
| Service                                              | 12 |
| Geotekniska förhållanden                             | 12 |
| Miljö                                                | 13 |
| Dagvatten och hydrologiska förutsättningar           | 13 |
| Hälsa och säkerhet                                   | 14 |
| Omgivningsbuller                                     | 14 |

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
|                                                                | 3  |
| Risk för olyckor                                               | 14 |
| Risk för översvämning                                          | 14 |
| Erosion, skred och ras                                         | 14 |
| Teknik                                                         | 15 |
| Vatten- och avlopp                                             | 15 |
| Avfall                                                         | 15 |
| El & tele                                                      | 15 |
| Fiber                                                          | 15 |
| Konsekvenser av planens genomförande                           | 15 |
| Bebyggelse                                                     | 15 |
| Fastigheter och rättigheter                                    | 16 |
| Miljö                                                          | 17 |
| Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) | 17 |
| Dagvatten                                                      | 17 |
| Miljökvalitetsnormer                                           | 18 |
| Hälsa och säkerhet                                             | 18 |
| Översvämning                                                   | 18 |
| Sociala aspekter                                               | 18 |
| Trafik                                                         | 18 |
| Genomförandefrågor                                             | 19 |
| Fastighetsrättsliga frågor                                     | 19 |
| Tekniska frågor                                                | 19 |
| Utbyggnad allmän plats                                         | 19 |
| Utbyggnad vatten och avlopp                                    | 19 |
| Ekonomiska frågor                                              | 19 |
| Organisatoriska frågor                                         | 19 |
| Exploateringsavtal                                             | 19 |
| Tidplan                                                        | 20 |
| Planeringsunderlag                                             | 20 |
| Kommunala                                                      | 20 |
| Medverkande i planarbetet                                      | 20 |
| Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar                   | 21 |

## Sammanfattning

Planområdet är beläget inom Stavsjö, cirka 130 meter nordost om Stavsjön. Planområdet omfattar cirka 2 500 kvm och utgörs av del av fastigheten Stavsjö 2:4.

Planområdet avser ett tidigare skolområde och utgörs av befintlig bebyggelse i form av en äldre skolbyggnad samt en tegelbyggnad som inhyser en gymnastiksal. Idag bedrivs ingen skolverksamhet inom området och skolbebyggelsen nyttjas för andra ändamål.

Inom angränsande delar till planområdet inom fastigheten Stavsjö 2:4 finns befintlig bebyggelse i form av kedjebyggda småhus och parhus. I övrigt utgörs fastigheten huvudsakligen av grönytor i form av klippta gräsmattor samt grusade lokaligator och parkeringsytor.

Detaljplanen möjliggör för skolbebyggelsen att inredas som bostad samt för bostadskomplement (B). Planen skapar även förutsättningar för byggnaderna att inredas för centrumändmål (C).

Planläggningen syftar till att medge och bekräfta den nuvarande användningen, vilket bland annat avser bostadskomplement såsom miljöhus för sophantering samt förenings- och samlingslokal. I gymnastiksalen finns även en gymnastiksal som nyttjas för lek och idrott.

Genom att möjliggöra för centrumverksamhet skapar planen även en viss flexibilitet som kan bidra med ett ökat utbud av service som stärker Stavsjö som ort.

Skolbyggnaden bedöms inneha kulturmiljö- och karaktärsskapande värden. Detaljplanen säkerställer att byggnadens värden bibehålls genom reglering med varsamhetsbestämmelse som säkerställer att byggnaden inte förvanskas. Ett genomförande av detaljplanen föranleder ingen ökad exploatering eller hårdgörande av några ytterligare ytor.

Detaljplanen bedöms vara förenliga med översiktsplanens intentioner och ett genomförande av planen antas inte generera en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för befintliga skolbebyggelse att inredas som bostad och bostadskomplement samt för en variation av centrumverksamheter.

Detaljplanen syftar även till att säkerställa att skolbyggnadens kulturmiljövärden bibehålls.

## Detaljplanens huvuddrag

### Hela detaljplanen

Planområdet är beläget inom Stavsjö's tätort och innefattar del av fastigheten Stavsjö 2:4. Fastigheten har historiskt utgjorts av ett skolområde som sedermera har omvandlats till ett bostadsområde.

Inom fastigheten finns befintlig bebyggelse i form av kedjebyggda radhus. Fastigheten utgörs i övrigt av grönytor i form av klippta gräsytor samt grusade lokalgator och parkeringsytor.

Planområdet utgörs av befintlig bebyggelse i form av en skolbyggnad samt en tegelbyggnad som bland annat inhyser bostadskomplement såsom miljöhus för sophantering, samlings- och föreningslokal samt en gymnastiksal.

Detaljplanen säkerställer och bekräftar den nuvarande användningen genom att möjliggöra för skolbebyggelsen att inredas för bostad och bostadskomplement (B) samt för centrumverksamhet (C). Genom planläggning av centrum säkerställer detaljplanen även att de verksamheter som medges i den idag gällande detaljplanen (P16-10) i stor utsträckning fortsatt möjliggörs för. Planläggningen av centrum bidrar även med en flexibilitet som skapar förutsättningar för ett utökat utbud av service som kan stärka Stavsjö som ort.

Då skolbyggnaden bedöms inneha karaktärsskapande kvalitéer för Stavsjö som ort förses byggnaden med varsamhetsbestämmelse ( $k_1$ ), som säkerställer att byggnadens värden bibehålls.

Ett genomförande av detaljplanen antas inte generera en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen handläggs med PBL, (2010:900) och med standardförfarande.



Figur 1. Röd streckad linje visar planområdet ungefärliga omfattning inom fastigheten Stavsjö 2:4. De gröna linjerna visar fastighetsgränser.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det att den vinner laga kraft.

## Allmän plats

Det aktuella planområdet innefattar ingen allmän platsmark.

## Huvudmannaskap

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för åtgärder och genomförande.

## Kvartersmark

Planområdet utgörs av kvartersmark för bostäder (B) samt centrumändamål (C).

Detaljplanen möjliggör för befintliga skolbyggnad att inredas som bostad (B). Även för den befintliga gymnastikbyggnaden medger detaljplanen bostadsändamål (vilket även medges i den idag gällande detaljplanen (P16-10)). Bestämmelsen säkerställer att den nuvarande användningen av gymnastikbyggnaden, vilket bland annat innefattar bostadskomplement såsom miljöhus för sophantering samt förrådsutrymmen fortsatt möjliggörs för. Genom att byggnaden planläggs som bostad skapar detaljplanen även förutsättningar för denna att inredas som bostad om detta skulle vara en önskvärd framtida utveckling inom fastigheten.

Detaljplanen medger även för den befintliga skolbebyggelsen att inredas för centrumändamål.

Inom användningen centrum ingår verksamheter såsom butiker och kontor och annan verksamhet med begränsad omgivningspåverkan.

I användningen innefattas även förenings- och samlingslokaler, vuxenutbildning och lättare former av vård och hälsovård såsom vårdcentral samt fot- eller hudvård.

Planläggningen av centrum säkerställer att merparten av den verksamhetsutövning som redan medges i den idag gällande detaljplanen (Vård, handel, kontor, utbildning) fortsatt möjliggörs för inom planområdet. Utöver detta säkerställer och bekräftar C-bestämmelsen även den nuvarande markanvändningen inom planområdet, vilket bland annat innefattar samlings- och föreningslokal.

Utifrån att Centrum är en användningsbestämmelse som innefattar en rad olika verksamheter bidrar detaljplanen med en viss flexibilitet som har potential att stärka Stavsjö som ort genom ett utökat utbud av servicefunktioner.

Den södra delen av planområdet inom vilket skolbyggnaden är belägen regleras med korsmark. Planläggningen syftar till att reglera byggnadens nuvarande placering samt till att säkerställa att befintlig byggnation inte görs planstridig.

Den norra delen av planområdet regleras med prickad mark med syfte att reglera byggrätten och byggnadens placering enligt rådande läge.

Skolbyggnaden bedöms innehålla kulturhistoriska och karaktärsskapande värden. För att säkerställa att dessa värden bibehålls regleras byggnaden med varsamhetsbestämmelse (k1) som säkerställer att byggnaden inte förvanskas.

Byggnadernas höjder regleras utefter befintligt läge. För skolbyggnaden innebär detta att detaljplanen medger en högsta nockhöjd om 10,5 meter och för gymnastikbyggnaden en högsta nockhöjd om 6,5 meter.

## Ärendeinformation

Här hör information om detaljplanen hemma enligt 2 kap. 14 § Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Kommunens namn: Nyköpings kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Stavsjö 2:4

Kommunens diarienummer: SHB25/84

Hänvisning till beslutsprotokollet:

Vilket datum detaljplanen är påbörjad:

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:

## Planeringsförutsättningar

### Läge

Planområdet utgörs av del av fastigheten Stavsjö 2:4 som är belägen inom orten Stavsjö. Det aktuella planområdet är beläget cirka 130 meter nordväst om Stavsjön och cirka 1 km söder om E4:an. Planområdet omfattar cirka 2 450 kvm.

Stavsjö är en gammal bruksort som ligger mitt i Kolmårdsskogarna vid gamla E4:an. Stavsjöns historia är starkt förknippat med Stafsjö bruk som anlades i Stavsjö med syfte att ligga nära naturtillgångarna skog och vatten.

Till följd av detta har Stavsjö vuxit fram kring Stavsjön. Befintlig bebyggelse i Stavsjö utgörs huvudsakligen av småhusbebyggelse belägen norr och söder om Nyköpingsvägen (gamla E4:an).

Planområdet utgörs av en tidigare skolmiljö som på senare tid har omvandlats till ett bostadsområde. Inom planområdet bedrivs idag ingen skolverksamhet, men den befintliga bebyggelsen utgörandes av en äldre skolbyggnad samt en gymnastiksal vittnar om områdets historiska användning.

### Markägförhållanden

Planområdet är beläget inom fastigheten Stavsjö 2:4 som är i privat ägo.

## Kommunala styrdokument och beslut

### **Detaljplan**

För området är detaljplanen P16-10 gällande. Detaljplanen vann laga kraft 2016-05-13 och syftar till att möjliggöra för byggnation av bostäder i en till två våningar inom fastigheten Stavsjö 2:4.

Detaljplanen syftar även till att bekräfta befintlig markanvändning, vård, samt skapa förutsättningar för lokaler för kontor, handel och skoländamål inom del av fastigheten. För det aktuella planområdet medger detaljplanen bostad, vård, handel, kontor och utbildning.

För de delar av fastigheten som inte innefattas inom det aktuella planområdet kommer detaljplan P16-10 att vara fortsatt gällande.

Genomförandetiden för detaljplanen har utgått.

### **Planbesked**

Kiladalens utveckling AB inkom den 2025-02-26 med en begäran om planbesked. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden meddelade den 2025-06-03 § 86 att ett detaljplanearbete kunde inledas för fastigheten, samt att planarbetet bekostas av sökande.

### **Översiktsplan**

Stavsjö utgör en av de i översiktsplanen utpekade bebyggelsenoder till vilket den huvudsakliga utvecklingen av bostäder, verksamheter, mötesplatser handel, service och kollektivtrafik ska prioriteras. Nodens funktion för service och som mötesplats ska särskilt värnas.

Vidare ska Stavsjöns goda möjligheter för nya verksamheter, framtida pendling mot grannkommunen samt de goda förutsättningarna för naturupplevelser och friluftsliv utgöra grunden i den fortsatta utvecklingen.

Området vilket det aktuella planarbetet avser beskrivs vidare som ett bebyggt område eller ort där nuvarande markanvändning i huvudsak ska bestå men där delar kan anses som lämpliga för att utreda för förtätning, utveckling eller omvandling.

I översiktsplanen framgår att kommunen ställer sig positiv till att utvecklingen inom kommunens mindre orter sker till följd av initiativtagande från privata markägare

De åtgärder vilket planförslaget föreslår bedöms sammantaget vara förenliga med översiktsplanens intentioner.

### **Riksintressen**

Planområdet omfattas av följande riksintresse:

- Riksintresse kommunikation - Flygplats, 3 kap. 8 § MB:  
Planområdet är beläget inom MSA-ytan för Stockholm-Skavsta flygplats.

Utifrån de byggnadshöjder som medges bedömer kommunen att ett

genomförande av detaljplanen inte genererar några negativa konsekvenser för riksintresset.

### **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 överskrider inga miljökvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Endast för enskilda vägpartier överskrider 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**

Stavsjön utgör recipient för planområdet. Stavsjön ingår i sin tur i den klassade ytvattenrecipienten Vretaån-Kråkvasken (WA39935042). Vretaån-Kråkvasken är av naturlig härkomst och den ekologiska statusen är måttlig och uppnår ej god kemisk status.

#### **3. Buller**

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet.

Det aktuella planområdet är inte beläget inom ett i översiktsplanen utpekad bullerstört område.

Inom planområdet eller inom planområdet närområde bedrivs ingen verksamhet som bedöms generera olägenheter i form av bullerstörning.

## Nulägesbeskrivning av platsen

### Natur och grönstruktur

Grönskan inom planområdet utgörs huvudsakligen av klippta gräsytor. Planområdet utgörs i övrigt av grusade kvartersgator och parkeringsytor. Inom planområdet finns inga tydliga eller utpekade natur- eller rekreationsvärden.

Fastigheten Stavsjö 2:4 angränsar i öst och väst till skogsområden som erbjuder rekreationsvärden i form av spontan lek och rörelse.

### Bebyggelse

Planområdet utgörs av befintlig bebyggelse i form av en äldre skolbyggnad samt en tegelbyggnad.

Skolbyggnaden uppfördes 1910 och har historiskt inhyst Stavsjö skola och nyttjades för skoländamål till dess att skolverksamheten lades ned på 2010-talet. Byggnaden har efter detta bland annat inhyst verksamheter såsom distriktssköterskemottagning samt undervisningslokaler.

Byggnadens karaktär har förändrats något på senare tid, bland annat genom utförandet av exteriöra förändringar såsom ändrad fönsterindelning.

Byggnadens karaktär är trots detta i stor utsträckning bibehållen och bedöms fortsatt inneha ett kulturmiljö- och karaktärsskapande värde inom fastigheten samt för Stavsjö som ort.



Figur 2. Bilden visar den befintliga skolbyggnaden.

Den befintliga tegelbyggnaden inom den norra delen av planområdet inhyser bland annat en gymnastiksal, samlingslokal samt utrymmen för bostadskomplement såsom miljöhus för sophantering samt förråd.

Planområdet angränsar i norr och söder till befintlig bebyggelse i form av kedjebyggda radhus samt parhus uppförda i en till två våningar. Bebyggelsen är uppförd i faluröd träpanel och med sadeltak med röda takpannor.



Figur 3. Fastigheten Stavsjo 2:4 utgörs av befintlig bebyggelse i form av radhus. Till höger syns en del av gymnastikbyggnaden som är belägen inom den norra delen av planområdet.

## Trafik

Planområdet nås via Tintomaras väg. För den del av Tintomaras väg som passerar fastigheten Stavsjo 2:4 i söder är hastighetsbegränsningen reglerad till 30 km/h. Längs vägen finns en utbyggd trottoar för gångtrafikanter.

Befintliga gång- och cykelvägar inom Stavsjo förvaltas av Stavsjo samfällighetsförening och ingår i Stavsjo ga:2.

Inom fastigheten finns en etablerad lokal gatustruktur samt befintliga grusade parkeringsytor som tillgodoser parkeringsbehovet för den befintliga bebyggelsen inom fastigheten. Trafiken inom planområdet sker i blandtrafik.

I samband med genomförandet av den idag gällande detaljplanen breddades tillfartsvägen till fastigheten samt inom planområdet. Vägen innehar idag en bredd om 6,5 meter. Angöring till planområdet säkras i angränsande detaljplan som genom prickad mark säkerställer att vägområdet inte bebyggs.

Närmsta busshållplats är belägen längs Nyköpingsvägen cirka 200 meter söder om planområdet och trafikeras av busslinjerna 563 samt 564. Busslinjerna har en relativt god turtäthet, framför allt under veckodagarna. Det bedöms finnas goda förutsättningar för att resa kollektivt till och från planområdet.

## Kulturmiljö

Planområdet ingår inte i något riksintresse för kulturmiljö.

Planområdet innefattar ett tidigare skolområde som idag har bebyggts med småhus i form av radhus samt parhus. Inom planområdet bedrivs idag ingen skolverksamhet men den befintliga skolbyggnaden och gymnastikbyggnaden

utgör tydliga markörer för den historiska markanvändningen inom planområdet.

Skolbyggnadens karaktär har förändrats något på senare tid, bland annat genom ändring av fönsterindelning. Byggnadens karaktär är trots detta i stor utsträckning bibehållen och byggnaden bedöms innehålla ett karaktärsskapande värde inom fastigheten samt för Stavsjö som ort.

I den idag gällande detaljplanen (P16-10) är byggnaden försedd med varsamhetsbestämmelse som säkerställer att byggnaden inte förvanskas.

Inom planområdet eller inom planområdets närområde finns inga kända fornlämningar

### **Sociala aspekter**

Gymnastikbyggnaden inom den norra delen av planområdet inhyser en gymnastiksal som möjliggör för lek och rörelse. I Byggnaden finns även samlings- och föreningslokal som möjliggör för sociala möten.

Inom planområdets närområde finns skogsområden som möjliggör för spontanlek. Inom skogsområdena finns även gång-och cykelstråk som bidrar med rekreativsvärden.

Cirka 200 meter nordöst om planområdet finns en lekplats.

### **Service**

Inom orten Stavsjö finns befintlig allmän offentlig service i form av Stavsjö förskola. Inom Stavsjö finns även kommersiell service i form av restaurang, café och presentbutik.

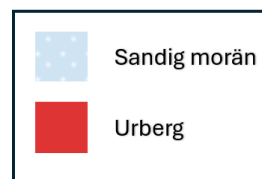
Ytterligare allmän och kommersiell service finns att tillgå i Nyköpings tätort cirka 3,5 mil öster om planområdet samt inom grannkommunen Norrköping cirka 2,5 mil sydväst om planområdet.

### **Geotekniska förhållanden**

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs planområdet av urberg samt sandig morän. Fastigheten Stavsjö 2:4 är beläget på en höjd men planområdet i sig är relativt plant och höjdskillnaden från den norra till södra planområdesgränsen är cirka 2,20 meter. Planområdet är utpekade som normalriskområde för radon. Inom planområdet föreligger ingen skredrisk.



Figur 4. Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Svart linje visar planområdets ungefärliga omfattning.



## Miljö

### **Dagvatten och hydrologiska förutsättningar**

Nyköpings kommun har med syfte att verka för en långsiktig hållbar dagvattenhantering tagit fram en dagvatten-och skyfallsstrategi. Strategin beskriver hur dagvatten ska hanteras både inom ny och befintlig bebyggelse. I strategin beskrivs bland annat att de första 10 mm regn förväntas fördröjas inom varje enskild fastighet.

Inom planområdet förekommer hårdgjorda ytor i form av byggnadernas tak samt parkeringsytor. Planområdet utgörs av genomsläppliga ytor i form av klippta gräsytor. Utifrån att den befintliga vägstrukturen inom området är grusad utgör även dessa ytor som till viss del är genomsläppliga. Marken inom planområdet utgörs till stor del av sandig morän som enligt Sveriges geologiska underökning (SGU) har en medelhög genomsläpplighet.

Planområdet innefattas i det kommunala verksamhetsområdet för allmänna vattentjänster, inklusive för dagvatten.

Dagvattnet från planområdet avleds idag till ett växtbeklätt dike beläget längs Tintomaras väg cirka 40 meter väster om området. I diket renas och fördröjs vattnet för att sedan ledas i trumma under Tintomaras väg och vidare till Stavsjön som utgör recipienten för planområdet.

Stavsjön utgör i sin tur en del av den klassade ytvattenrecipienten Vretaån-

Kråkvasken. Recipienten innehar enligt VISS måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

## **Hälsa och säkerhet**

### ***Omgivningsbuller***

Planområdet är inte beläget inom ett i översiktsplanen utpekat bullerstört område.

Planområdet är inte beläget i närheten av några större trafikleder som genererar olägenheter i form av trafikbuller. Det lokala vägnätet inom planområdet avser endast möjliggöra tillkomst till den befintliga bebyggelsen inom fastigheten och trafikmängden bedöms inte vara så omfattande att denna medför olägenheter i form av trafikbuller.

Inom planområdet eller inom planområdets närområde bedrivs ingen verksamhet som kan föranleda olägenheter i form av bullerstörning.

Några risker i form av bullerstörning föreligger inte inom planområdet och frågan bedöms således inte nödvändig att utreda vidare inom ramen för detaljplanarbetet.

### ***Risk för olyckor***

Länsstyrelsen Södermanland har tagit fram en vägledning för hur planeringen ska ta hänsyn till risken för olyckor kopplade till transporter av farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riktlinje kan i princip alla typer av markanvändning, även känsligare sådan medges inom ett avstånd överstigande 150 meter från riskkällan.

Närmsta rekommenderade transportled för farligt gods utgörs av väg E4 belägen cirka 1 km norr om planområdet.

Således föreligger, utifrån Länsstyrelsens riktlinjer ingen risk kopplat till transporter av farligt gods inom planområdet. Inom planområdet eller inom planområdets närområde bedrivs inte heller någon verksamhet som bedöms generera någon risk inom området.

Utifrån ovanstående bedöms det inte nödvändig att ta fram någon riskanalys- eller riskutredning inom ramen för detaljplanarbetet.

### ***Risk för översvämning***

Planområdet är beläget på en höjd och befintlig topologi utgörs inte av några naturliga eller instängda områden inom vilket vatten riskerar att ansamlas vid kraftiga skyfall. Någon översvämningssrisk bedöms således inte föreligga inom planområdet. Ytligt skyfallsvatten leds huvudsakligen söderut från planområdet till växtbeklätt dike beläget längs Tintomaras väg och sedan vidare till Stavsjön.

### ***Erosion, skred och ras***

Enligt SGU:s kartunderlag föreligger ingen risk för erosion, skred eller ras inom planområdet. Utifrån att detaljplanen inte föreslår någon ökad exploatering

bedöms ett genomförande av planen inte generera någon ökad risk. Några ytterligare utredningsbehov bedöms således inte föreligga inom ramen för detaljplanearbetet.

## **Teknik**

### **Vatten- och avlopp**

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för vatten, spill-och dagvatten. Befintlig bebyggelse är ansluten till allmänna vattentjänsterna genom allmänna ledningar och dagvattenanläggningen belägen längs Tintomaras väg cirka 40 meter väster om planområdet.

### **Avfall**

Närmsta återvinningsstation är belägen i de centrala delarna av Stavsjöes tätort cirka 700 meter sydväst om planområdet. Närmsta Återvinningscentral är belägen i Ålberga cirka 7 km öster om planområdet.

Inom gymnastikbyggnaden belägen inom den norra delen av planområdet finns miljöhus för gemensam sopsortering.

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsorteras och återvinna sitt avfall.

### **El & tele**

Bebyggelsen inom planområdet är anslutet till Skanovas telenät.

Åtgärder som föranleder att befintliga ledningar behöver skyddas eller flyttas ska föranledas av att kontakt med berörd ledningsägare.

### **Fiber**

Inom planområdet har Gästabudsstaden befintliga dataledningar.

Genomförande av åtgärder som föranleder att befintliga ledningar behöver skyddas eller flyttas ska föranledas av att kontakt med berörd ledningsägare.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Bebyggelse**

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen ökad exploatering inom planområdet. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för att den äldre, f.d. skolbebyggelsen att inredas som bostad samt för bostadskomplement.

För den befintliga bebyggelsen medger detaljplanen utöver bostadsändamål även centrumändamål (C).

Centrumbestämmelsen säkerställer att skolbyggnaden i stor utsträckning fortsatt kommer att kunna nyttjas för den verksamhetsutövning som redan medges i den idag gällande detaljplanen (P16-10).

Detta innefattar bland annat verksamheter såsom kontor, lättare former av

vård, samlings-och föreningslokal, med mera.

Genom att gymnastikbyggnaden planläggs som centrum säkerställer och bekräftar detaljplanen att den nuvarande användningen av byggnaden, vilket bland annat avser samlings-och föreningslokal fortsatt möjliggörs för.

C-bestämmelsen bedöms sammantaget skapa förutsättningar för en ökad tillgång till service och möjlighet till att stärka Stavsjö som ort.

Högsta nockhöjd för skolbyggnaden regleras till 10,5 meter. För gymnastikbyggnaden medger planen en högsta nockhöjd om 6,5 meter. De tillåtna byggnadshöjderna anpassas utefter rådande förutsättningar. Detaljplanen reglerar genom prickad mark samt korsmark bebyggelsens placering utefter nuvarande läge. Korsmarken säkerställer även att skolbyggnaden inte görs planstridig.

Ett genomförande av detaljplanen inga ändrade förutsättningar sett till idag befintliga byggandeshöjder och till bebyggelsens nuvarande placeringar.

Skolbyggnaden bedöms inneha kulturmiljö- och karaktärsskapande värden. Genom reglering av varsamhetsbestämmelse säkerställer detaljplanen att byggnadens värden bibehålls samt att byggnaden inte förvanskas.

Utifrån att detaljplanen inte innefattar någon ökad exploatering eller tillkomst av några hårdgjorda ytor bedöms ett genomförande av detaljplanen inte generera några konsekvenser för den befintliga bebyggelsen eller för landskapsbilden.

## **Fastigheter och rättigheter**

Inom planområdet finns inga inskrivna servitut eller rättigheter som bedöms påverkas till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen skapar förutsättningar för planområdet att avstyckas i flera fastigheter om detta skulle vara en önskvärd framtida utveckling inom området.

Detaljplanen anger förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggning för gång-och cykelväg genom området, vilket syftar till att sammanknyta befintlig GC-stråk i öst-västlig riktning genom fastigheten.

Läget för gemensamhetsanläggningen fastställs inte i detaljplanen, och skulle även kunna komma att ske inom fastigheten norr om det aktuella planområdet. Den faktiska lokaliseringen av gemensamhetsanläggningen får utredas vidare i kommande förtätningsprocess.

Detaljplanen skapar även förutsättningar för att bilda gemensamhetsanläggningar för andra funktioner, såsom till exempel parkeringsytor, om detta skulle anses fördelaktigt att ha som sammanfällda.

## 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 ett genomförande av 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:

- Riksintresse kommunikation – flygplats  
(Under rubriken "planeringsförutsättningar" > "Riksintressen" redogörs kommunens bedömning av planens påverkan på riksintresset).
- Dagvattenhantering  
(Under rubriken "Konsekvenser av planens genomförande" > "Dagvatten" beskrivs planens konsekvenser och påverkan på den nuvarande dagvattenhanteringen inom planområdet).
- Buller  
(Under rubriken "hälsa och säkerhet" > "Omgivningsbuller" redogörs för kommunens bedömning av planens påverkan kopplat till buller).

### **Dagvatten**

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Befintligt dike finns längs Tamaras väg cirka 40 meter väster om planområdet.

Kommunens bedömning är att den nuvarande dagvattenhanteringen bedrivs på ett tillfredsställande sätt som inte genererar några negativa konsekvenser för befintlig bebyggelse i närområdet.

Detaljplanen föreslår ingen ökad exploatering eller tillkomst av några hårdgjorda ytor. Således bedöms ett genomförande av detaljplanen inte generera några ändrade förutsättningar eller konsekvenser för den nuvarande dagvattenhanteringen inom planområdet.

Utifrån att detaljplanen endast avser att bekräfta och säkerställa rådande förutsättningar bedöms ett genomförande av detaljplanen inte heller försvåra eller på något annat sätt förhindra förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

Detaljplanen bedöms möjliggöra förutsättningar för att, i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvatten- och skyfallshantering, fördröja de första 10 mm regnvatten inom planområdet.

## Miljökvalitetsnormer

Detaljplanen avser att möjliggöra för befintlig skolbyggnad inom fastigheten att kunna inredas som bostad. Ett genomförande av detaljplanen innefattar ingen övrig förändring av den faktiska fysiska miljön.

Utifrån planförslagets neutrala påverkan bedöms ett genomförande av detaljplanen inte försvåra eller förhindra möjligheterna till att uppfylla miljökvalitetsnormerna för luft, vatten eller buller.

(Se även tidigare rubrik "Konsekvenser av planens genomförande> Dagvatten").

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Fastigheten är belägen på en höjd och inom planområdet föreligger ingen översvämningsrisk vid skyfall.

Detaljplanen föreslår ingen ökad exploatering eller tillkomst av hårdgjorda ytor. Ett genomförande av detaljplanen bedöms således inte generera en ökad översvämningsrisk.

### Sociala aspekter

Detaljplanen möjliggör för en befintlig skolbyggnad inredas som bostad. Att förutsättningarna för tillskapande av mindre lägenheter tillskapas bedöms vara positivt utifrån att detta är en upplåtelseform som i viss mån saknas inom Stavsjö. Ett genomförande av detaljplanen skapar således förutsättningar för en ökad inflyttning vilket stärker Stavsjö som ort.

Ett genomförande av detaljplanen säkerställer och bekräftar även den nuvarande användningen av gymnastikbyggnaden vilket innebär att byggnaden fortsatt kommer att kunna utgöra en mötesplats samt yta för lek och rörelse.

Genom möjliggörande av centrumverksamhet skapar detaljplanen även förutsättningar för ett ökat serviceutbud som kan stärka Stavsjö som ort.

### Trafik

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte generera någon ökad trafikmängd av betydande skala.

Parkeringsbehovet bedöms kunna tillgodoses inom kvartersmarken. Ett genomförande bedöms således inte medföra några negativa konsekvenser utifrån rådande trafiksituation.

Ett genomförande av detaljplanen innebär ingen påverkan för kollektivtrafiken. Närmsta busshållplats är belägen längs väg 800 och trafikeras av linjerna 563 och 564. Således bedöms goda förutsättningar för hållbara resor med kollektivtrafik.

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet utgör del av fastigheten Stavsjö 2:4 som är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggning för gång-och cykelväg föreslås bildas i öst-västlig riktning genom fastigheten.

Gemensamhetsanläggningen placering fastslås inte i detaljplanen och kan mycket väl komma att bildas inom andra delar av fastigheten.

Detaljplanen skapar genom egenskapsbestämmelsen "g - " förutsättningar för GC-vägen att anläggas inom planområdet om detta skulle ses som lämpligt i kommande förrättningsprocess.

Fastighetsägaren bär kostnadsansvaret för erforderliga förrättningskostnader inom egen fastighet.

Ett genomförande av detaljplanen föranleder inga övriga behov av fastighetsreglering eller förändring av fastighetsindelning.

Detaljplanen möjliggör dock för en förändrad fastighetsindelning genom avstyckning om detta skulle komma att bli aktuellt i framtiden.

### Tekniska frågor

#### ***Utbyggnad allmän plats***

Detaljplanen innefattar ingen utbyggnad av någon allmän plats.

#### ***Utbyggnad vatten och avlopp***

Fastigheten är belägen inom verksamhetsområde för vatten-spillvatten och -dagvatten.

Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till det allmänna kommunala VA-nätet. Något behov av utbyggnad av det befintliga ledningsnätet föreligger inte.

### Ekonomiska frågor

Ett genomförande av detaljplanen genererar inga ekonomiska konsekvenser för kommunen i form av ökade drift-och anläggningskostnader.

Kostnadsansvaret för åtgärder inom fastigheten åligger fastighetsägaren.

### Organisatoriska frågor

#### ***Exploateringsavtal***

I samband med detaljplanearbetet för den idag gällande detaljplanen (P16-10) tecknades ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören.

I avtalet avtalas bland annat att rättigheten, genom gemensamhetsanläggning, till gång-och cykelstråk i östvästlig riktning ska förlängas västerut genom fastigheten Stavsjö 2:4, samt att exploatören svarar för att bekosta ändringaren och omprövningen av befintlig gemensamhetsanläggning, Stavsjö ga:2.

Då bland annat ovanstående åtgärd inte har genomförts har ett föravtal tecknats mellan kommunen och exploatören för att teckna ett eventuellt tilläggsavtal till det befintliga exploateringsavtalet där hanteringen av GC-vägen samt omprövning av gemensamhetsanläggningen tydliggörs.

Ett eventuellt tilläggsavtal ska undertecknas av kommunen samt exploatören inför antagandet av detaljplanen.

### **Tidplan**

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

Samråd: Q4 2026

Granskning: Q4 2026

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden: Q1 2027

Laga kraft

## **Planeringsunderlag**

### **Kommunala**

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

- Detaljplan för Stavsjö 2:4 (P16-10), laga kraft 2016-05-13
- Grundkarta, upprättad 2026-08-07
- Översiktsplan för Nyköpings kommun 2040
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

### **Medverkande i planarbetet**

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings kommun.

Detaljplanen har upprättats av Stadsplaneringsenheten, Nyköpings kommun.

Douglas Nilsson

Stadsplanerare, Nyköpings kommun

## Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

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

## Användning av mark och vatten

### Bostäder (B)

Användningsbestämmelsen bostäder (B) skapar förutsättningar för de tidigare skolbyggnaderna att inredas som bostad samt för bostadskomplement.

Detaljplanen möjliggör för skolbyggnaden att inredas som bostad samt säkerställer den nuvarande användningen av gymnastikbyggnaden vilket bland annat innefattar bostadskomplement såsom miljöhus för sophantering och utrymmen för förvaring. Planläggningen möjliggör även för gymnastikbyggnaden att inredas som bostad om detta skulle vara önskvärt i framtiden.

Bestämmelsen har lagstöd i PBL 4 kap. 5§.

### Centrum (C)

Detaljplanen möjliggör den tidiga skolbebyggelsen att inredas för centrumändamål (C).

Planläggningen syftar till att säkerställa och bekräfta den nuvarande användningen inom planområdet vilket bland annat innefattar samlings- och föreningslokal.

Användningsbestämmelsen möjliggör även i viss utsträckning för de verksamheter som medges i den idag gällande detaljplanen (P16-10) att fortsatt bedrivs inom planområdet. Planläggningen bidrar även med en viss flexibilitet som skapar förutsättningar för ett utökat utbud av service som kan stärka Stavsjö som ort.

Bestämmelsen har lagstöd i PBL 4 kap. 5 §.

## Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

### Begränsning av markens utnyttjande

*Prickad mark, marken får inte förses med byggnad*

Den prickade marken bidrar till att avgränsa bebyggelsens omfattning samt till att fastställa nuvarande placering av byggnadsverk.

Planbestämmelsen har lagstöd i 4 kap. 11 §.

*Korsmark, Marken får endast förses med komplementbyggnader och skärmtak över entréer.*

Ytan som omfattar skolbyggnaden förses med korsmark vilket reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnader och skärmtak över entréer. Bestämmelsen reglerar byggnadens omfattning och placering, samt säkerställer att nuvarande bebyggelse inte görs planstridig. Planbestämmelsen har lagstöd i PBL 4 kap. 11 §.

### **Höjd på byggnadsverk**

H1, Högsta nockhöjd är 6,5 meter

H2. Högsta nockhöjd är 10,5 meter

Höjdbestämmelserna reglerar bebyggelsen höjddeders. Byggnadernas höjder anpassas utefter rådande förutsättningar.

Planbestämmelserna har lagstöd i PBL 4 kap.11 §.

### **Varsamhet**

*k1, Ändring av byggnaden får inte förvanska dess karaktär. Exteriöra förändringar ska om möjligt utföras så att byggnaden återgår till ursprungliga material och ursprunglig utformning.*

Utifrån skolbyggnadens kulturmiljö- och karaktärsskapande värden bedöms det motiverat att byggnaden förses med varsamhetsbestämmelse som säkerställer att de befintliga värdena bibehålls och att byggnaden inte förvanskas

Planbestämmelsen har lagstöd i PBL 4 kap. 16 §.

## **Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark**

*Markreservat för gemensamhetsanläggning*

Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

Egenskapsbestämmelsen anger förutsättningar för bildande av gemensamhetsanläggning inom planområdet. Bestämmelsen möjliggör för anläggande av gång-och cykelväg i öst-västlig riktning genom fastigheten som sammankopplar det befintliga GC-stråket inom Stavsjö.

Bestämmelsen gäller inom hela planområdet, således fastställs gemensamhetsanläggningens exakta läge inte i planen.

Gemensamhetsanläggningen skulle kunna komma att bildas inom annan del av fastigheten. Den faktiska lokaliseringen utreds vidare i kommande lantmäteriförrättning.

Planbestämmelsen har stöd i PBL 4 kap. 18 §.