

STRÅKSTUDIE SUNDSVIK
- SUNDSVIK, SUNDSÖR,
STENSÄTTRA OCH BERGA Ö
SAMRÅDSHANDLING
2016-03-10



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	2
1.1 Syfte	2
1.2 Avgränsning.....	2
1.3 Vision 2025.....	2
1.4 Översiktsplan 2014.....	2
2. STUDIEOMRÅDET	4
2.1 Sundsvik och Sundsör.....	4
2.2 Stensättra och Sundsvik Hills.....	5
2.3 Berga Ö	6
2.4 Kulturmiljöer.....	7
2.5 Fornlämningar	7
2.6 Infrastruktur	8
2.7 Landskap och vegetation	8
2.7 Geologi, hydrologi och riksintresse	9
2.8 Befolkning och service	9
2.9 Sundsvikstråkets utveckling	10
3. UTVECKLING AV OMRÅDET	15
3.1 Infrastruktur	15
3.2 Service och kulturmiljö	16
3.3 Bostäder och verksamheter och krav på tillkommande bebyggelse.....	16
3.4 Rekreation	17
3.5 Gällande detaljplaner	18
3.6 Fortsatta fördjupningar	18
4. REFERENSER	27

1. INLEDNING

Området ligger i kommunens norra delar vid Mälaren. Avståndet till Nykvarns station och centrum är ungefär 6 km och området ansluts till övriga kommunen främst genom väg 523. Det finns en vilja både från kommunen och markägare om att exploatera området för mestadels bostäder.

1.1 Syfte

Syftet med studien är att skapa ett underlag för eventuella detaljplaner i området. Studien syftar även till att visa vilka ambitioner kommunen har för området samt redovisa kommunens tankar om hur området bör utvecklas.

1.2 Avgränsning

Studien är avgränsad till kommunens norra delar vid Berga Ö, Stensättra, Sundsör och Sundsvik. Området ligger vid sjön Turingens västra strand samt runt Sundsörsviken i sjön Mälaren. Området avgränsas norrut av kommungränsen mot Södertälje kommun.

1.3 Vision 2025

För Nykvarns kommun har en vision tagits fram år 2010. Vision 2025 anger att Nykvarns kommun ska erbjuda attraktiva boenden för människor i alla åldrar. Det ska vara möjligt att göra hela boenderesan i kommunen och det ska finnas möjlighet att välja mellan olika boendeformer. Kommunen ska präglas av spännande arkitektur och miljömässig hållbarhet med ett brett utbud av kultur- och fritidsaktiviteter.¹

1.4 Översiktsplan 2014

Översiktsplan 2014 utgår från att befolkningen i kommunen ska öka. Nykvarn ska byggas ut genom ekologisk, social och ekonomisk hållbar samhällsutveckling. Utbyggnaden av bebyggelsen ska samlas i stråk som kan försörjas med infrastruktur. Bebyggelseutvecklingen ska i första hand ske i och kring tätorten men även ut på landsbygden i stråk mot Mälaren. Detta för att utveckla kommunens identitet som en Mälarkommun.²

Attraktivt placerade och utformade bostäder i varierande upplåtelseformer och olika hustyper för människor i alla åldrar ska eftersträvas i hela kommunen. Attraktivt placerad och estetiskt tilltalande bebyggelse i tätorten och på landsbygden ska långsiktigt skapa förutsättningar för en högre kvalitet på arkitektonisk karaktär anpassad till Nykvarns natur- och kulturvärden. Dessutom ska fler sociala mötesplatser eftersträvas på landsbygden.³

¹ Nykvarns kommun, 2014

² Nykvarns kommun, 2014

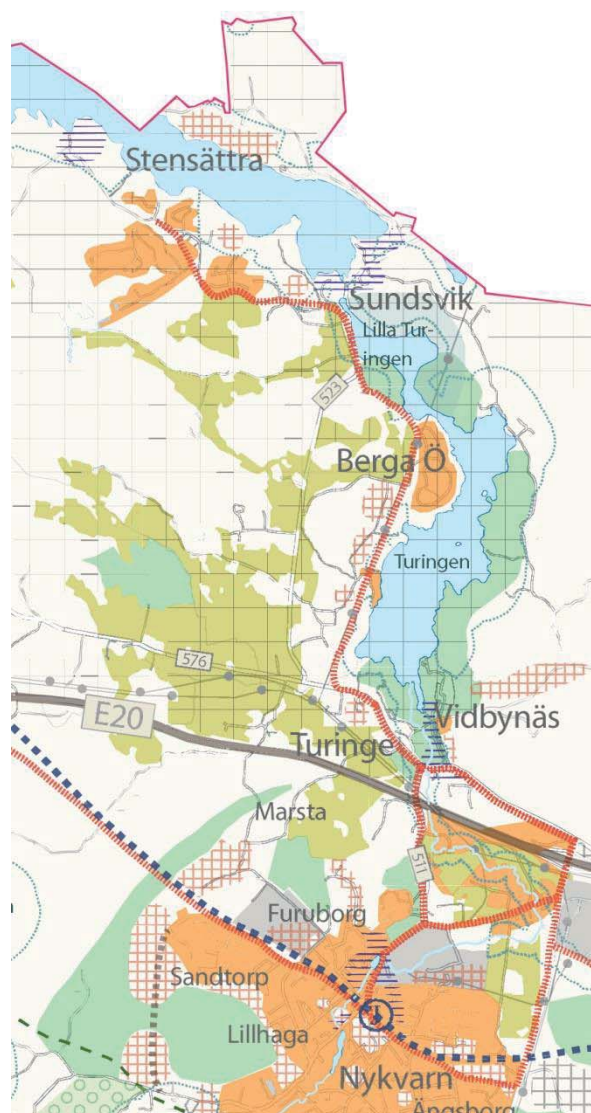
³ Nykvarns kommun, 2014

Ny bebyggelse ska placeras i attraktiva lägen i förhållande till vattnet, landskapet eller andra utmärkande drag i området så som åkerholmar, stråk, mötesplatser, stora träd, fornlämningar och så vidare. Nykvärns läge vid Mälaren ska utnyttjas bättre för att utveckla kommunens identitet med passande markanvändning vid Mälaren.⁴

För att ge goda möjligheter för areella näringar och deras ekosystemtjänster ska inte landsbygden delas upp av ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen ska istället i första hand placeras i de stråk som översiktsplanen pekar ut. Dessa stråk ska förses med infrastruktur i form av exempelvis kommunalt vatten och avlopp, bredband, kollektivtrafik och gång- och cykelvägar. Med samlad bebyggelse menas områden med tomter som gränsar till varandra eller skiljs åt av endast väg, gata eller parkmark.⁵ Ett sådant utvecklingsstråk går ut mot Stensättra via Berga Ö, Sundsvik och Sundsvik samt på den norra sidan av Sundsviksviken (se figur 1).

I större projekt med ny bebyggelse på landsbygden ska kommunen vara med och ta ansvar för att planerna medger användning för offentlig och kommersiell service i form av exempelvis förskolor och äldreboende där så är lämpligt.⁶

Kommunen ska vara restriktiv till bygglov och detaljplaneuppdrag där det kommunala avloppsnätet inte är utbyggt eller avses byggas ut i samband med nybyggnation. Permanentbebodda fritidshusområden, som inte är byggda för annat än fritidsboende och ofta från mitten av 1900-talet, är särskilt problematiska när det kommer till VA. I synnerhet ur avloppshanteringssynpunkt.⁷



Figur 1. Utsnitt ur Översiktsplan 2014:s karta över föreslagen mark- och vattenanvändning i Nykvärns kommun. Utsnittet visar stråket längs Turingen och Mälaren för bebyggelse och infrastruktur (Nykvärns kommun, 2014).

⁴ Nykvärns kommun, 2014

⁵ Nykvärns kommun, 2014

⁶ Nykvärns kommun, 2014

⁷ Nykvärns kommun, 2014

2. STUDIEOMRÅDET

2.1 Sundsvik och Sundsör

Området gränsar i norr mot Mälaren vilket innebär att stora delar berörs av strandskydd. Området berörs av riksintresse för särskilda hushållningsbestämmelser (MB 4 kap.). Inom området finns det flera regionalt värdefulla kulturmiljöer att ta hänsyn till. Närheten till Mälaren är en stor tillgång som präglar Sundsör-Sundsvik.⁸

I området ligger Sundsörs säteri. Väster om säteriets huvudbyggnad ligger en vit byggnad som ursprungligen uppfördes som sädesmagasin men som nu används som bostad. På östra sidan om väg 523 ligger några flerbostadshus som från början fungerat som arbetarbostäder.⁹

För en del av Sundsvik gäller en detaljplan från år 2011. Detaljplanen anger att området ska bebyggas med bland annat små flerbostadshus.¹⁰

Översiktsplan 2014

I området byggs (hösten 2015) flerbostadshus på en tomt som tidigare använts för trävaruhantering (enligt tidigare nämnda detaljplan). Tomten ligger vid Mälaren i en särpräglad kulturhistorisk miljö. Nya bostäder kan även prövas i närheten.¹¹



Figur 2. Flerbostadshus under uppförande i Sundsvik.



Figur 3. Dammen i Sundsör.

⁸ Nykvarns kommun, 2014

⁹ Bengtsson, E., 2006

¹⁰ Detaljplan 037

¹¹ Nykvarns kommun, 2014

En omvandling av det gamla tegelbruket i områdets nordvästra del som idag används för åkeriverksamhet är önskvärd. Platsen pekas ut för bostäder i översiktsplanen. En utredning bör tas fram över ett större område för att kunna utreda möjligheterna till försörjning med vatten, avlopp och vägar.¹²

2.2 Stensättra och Sundsvik Hills

Stensättra består av ett fritidshusområde och Sundsvik Hills av ett bostadsområde. Sammanlagt består dessa två områden av ca 180 fastigheter. Stensättras VA-lösningar är inte avsedda för åretruntboende vilket blir problematiskt när fler väljer att bo där året runt.¹³

Stensättra har en detaljplan från år 1962 som anger att området är avsett för fritidshusbebyggelse.¹⁴ För Sundsvik Hills gäller en detaljplan från år 2006 som anger att området är avsett för villabebyggelse.¹⁵



Figur 4. Villabebyggelse i Sundsvik Hills.

Översiktsplan 2014

Det finns möjlighet att åter pröva exploatering av ett avverkat område 300 innanför 300 meters strandskydd med terrassering mot Mälaren i Sundsvik Hills. Fritidshusområdet Stensättra permanentas allt mer och Stensättra och Sundsvik Hills förtätas med fler bostäder. Bad- och båtplatser kan förbättras på flera ställen.¹⁶

¹² Nykvarns kommun, 2014

¹³ Nykvarns kommun, 2014

¹⁴ Detaljplan 494C

¹⁵ Detaljplan 018

¹⁶ Nykvarns kommun, 2014

Ny samlad bebyggelse kan endast tillkomma efter ytterligare lämplighetsprövning i form av fördjupad översiktsplan eller likvärdig lagreglerad process.¹⁷ Dessutom är en utbyggnad av teknisk infrastruktur så som vatten och avlopp en förutsättning. Denna stråkstudie ska ses som den lämplighetsprövning som översiktsplanen kräver. En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp mot området sker i skrivande stund.



Figur 5. Bebyggelse i Stensättra.

Ny bebyggelse i området kan stå i motsats till det 300 meters strandskydd som råder idag och att området är av riksintresse för Mälarens öar och strandområden (MB 4 kap.).¹⁸ Kommunen har överklagat Länsstyrelsens beslut om utökat strandskydd på vissa platser längs kommunens stränder mot Mälaren. Ett av dessa områden är strandremsan vid Sundsvik Hills.¹⁹ Detta för att möjliggöra för exploatering i dessa områden.

2.3 Berga Ö

Berga Ö är ett fritidshusområde som består av 65 fastigheter och är beläget vid Turingens västra strand. Området omvandlas till allt fler åretruntboenden samtidigt som fastigheterna i området har enskilt vatten och avlopp. Dessa lösningar är inte till för åretruntboende vilket gör att det finns risk för negativ påverkan på grundvattnet och på sjön Turingen.²⁰

Berga Ö har en gällande detaljplan från år 1961 som anger att området ska användas för fritidshusbebyggelse.²¹

Översiktsplan 2014

När vatten och avlopp och gång- och cykelväg byggs ut till området kan en detaljplan bekräfta permanentningen av fritidshusområdet Berga Ö med större byggrätter. Ny bebyggelse vid Berga Ö kan förbättra möjligheterna för utökad kollektivtrafik och service.²²



Figur 6. Bebyggelse i Berga Ö.

¹⁷ Nykvarns kommun, 2014

¹⁸ Nykvarns kommun, 2014

¹⁹ KS/2013:53

²⁰ Nykvarns kommun, 2014

²¹ Detaljplan 491C

²² Nykvarns kommun, 2014

2.4 Kulturmiljöer

I Sundsör ligger Sundsörs säteri, vilket pekats ut i kommunens bevarandeprogram från år 2004. Säteriet tillhör en av de större gårdarna i Turinge socken och den nuvarande huvudbyggnaden är från 1730-talet. Bevarandeprogrammet rekommenderar att områdesbestämmelser med bevarandeariktning bör upprättas.²³

Sundsör och Sundsvik är utpekade som kommunal kulturmiljö i kommunens översiktsplan.²⁴ Området runt kvarnen från år 1891 och kraftstationen från år 1915 pekats ut i kommunens bevarandeprogram ut som en anläggning med stort teknik- och kulturhistoriskt värde. Kraftstationen med kvarnen och kvarndammen bör få ett starkt skydd, samtidigt som dess potentiella möjligheter som besöksanläggning bör tas tillvara. Bevarandeprogrammet påpekar även att det bör utredas om inte anläggningen ska byggnadsminnesförklaras.²⁵

Väster om Stensättra ligger herrgården Stensättra säteri. Den nuvarande huvudbyggnaden uppfördes 1794. I kommunens bevarandeprogram ges rekommendationen att herrgården betraktas som värdefull och att stor försiktighet bör iaktas vid eventuella förändringar. Miljön bör bevaras om möjligt helt intakt.²⁶

2.5 Fornlämningar

Området är rikt på fornlämningar, främst inom några punkter inom höjdpartierna i området. Direkt söder om Sundsör finns ett antal gravar från stenåldern-järnåldern. Det finns även gravar från bronsåldern öster



Figur 7. Kraftstationen.

om Berga Ö och norr om Sundsör samt gravar från stenåldern-järnåldern vid Stensättra säteri. Mellan Sundsör och Berga Ö ligger Sundsborgs fornborg belägen på en bergsplåtå. Inom fornborgens område finns en skärvstenshöj som tyder på att området har varit en boplats under bronsåldern. Även i Sundsvik finns skärvstenshögar från bronsåldern.²⁷ Fornlämningar redovisas i figur 10.

²³ Nykvarns kommun, 2004

²⁴ Nykvarns kommun, 2014

²⁵ Nykvarns kommun, 2004

²⁶ Nykvarns kommun, 2004

²⁷ Riksantikvarieämbetet, u.å.

2.6 Infrastruktur

Området försörjs framförallt av väg 523, som korsar området i nord-sydlig riktning. För väg 523 är Trafikverket väghållare, övriga vägar i området är enskilda (se figur 11). Från Sundsör till Sundsvik Hills går en grusbelagd gång- och cykelväg som ansluter till busshållplatsen Sundsör.

Kollektivtrafiken till området går längs väg 523 och består av linje 778 och enstaka avgångar på linje 782. Turtätheten för kollektivtrafiken till området är låg med ungefär två timmars väntetid mellan bussarna på vardagarna och kan mest liknas vid skolskjuts. Ingen busstrafik går heller efter 20.00 på kvällarna och helgtrafiken består av 3-4 avgångar per riktning.²⁸

Kommunalt vatten och avlopp finns inte utdraget till området men kommunen bygger i skrivande stund ut kommunalt vatten och avlopp till dessa områden. Nedan kan en grov tidsuppskattning ses gällande projektet att ansluta de olika områdena till kommunalt vatten och avlopp. Tidsplanen är preliminär.

Planerad projektering och byggnation av kommunalt vatten och avlopp på landsbygden.

Omvandlingsområde	Period
Stensättra	2016-2018
Berga Ö	2017-2019

Istället är det enskilda VA-anläggningar som används i området. För Berga Ö och Stensättra är dessa anpassade för fritidshusbebyggelse och inte för helårsboende, vilket blir problematiskt i synnerhet ur avloppshanteringssynpunkt. I det flesta fall har varje fastighet i studiens område en egen VA-anläggning. Sundsvik Hills, som är ett nyare område, har en gemensam enskild anläggning för hela området. Kommunfullmäktige i Nykvarns kommun beslutade den 22 oktober 2015 att utöka verksamhetsområde för VA i kommunen. Det innebar att Stensättra, Sundsvik Hills, delar av Sundsvik och Berga Ö ingår i verksamhetsområde för VA. I dessa områden måste fastigheterna ansluta sig till det kommunala VA-systemet när detta är färdigbyggt.²⁹

2.7 Landskap och vegetation

Området är kuperat med flacka dalgångar med huvudsakligen odlingsmark. Längs dalgångarna höjer sig barrskogklädda höjder med ofta branta sidor. I anslutning till ån och den gamla bruksbebyggelsen växer det lövträd, något som även är vanligt längs



Figur 8. Landskapsbild i Sundsör.

²⁸ AB Storstockholms Lokaltrafik, 2014

²⁹ KS/2015:279

sjöstränderna.³⁰

2.7 Geologi, hydrologi och riksintresse

Inom de högre belägna delarna av studiens område kan det antas att grundläggningsförhållandena är goda. Förhållandena inom de plana, låglänta områdesdelarna är dock inte kända och bör undersökas vid framtagandet av eventuella detaljplaner.³¹

Avrinningen sker för de största delarna av området i första hand mot sjöarna Turingen och Lilla Turingen och sedan ut i Mälaren. För områdets norra delar sker dock avrinningen direkt mot Mälaren. Från Turingen och Lilla Turingen rinner en å via dammen i Sundsör och förbi kraftstationen där ett fall finns och vidare ut i Mälaren.

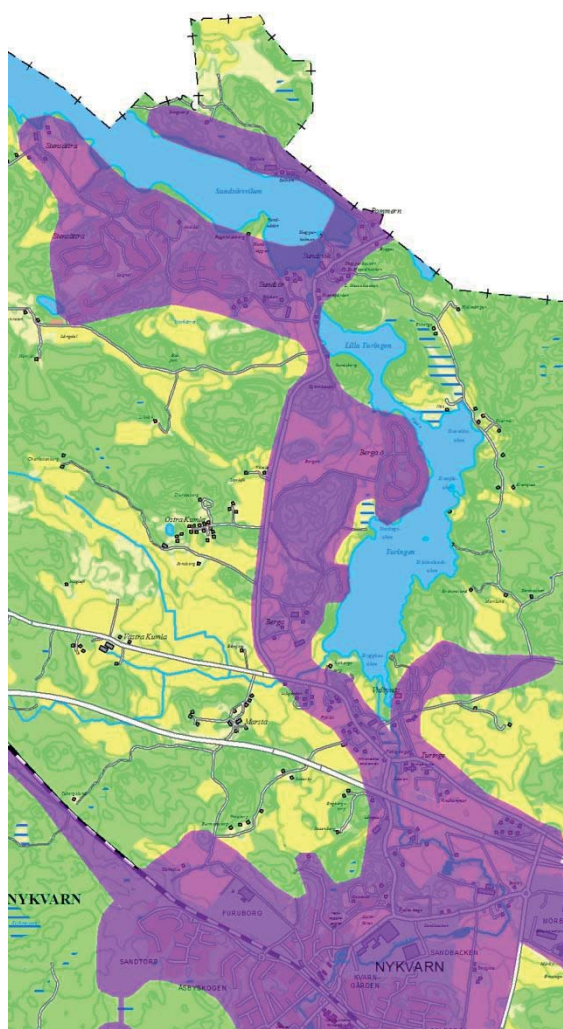
Hela området ligger i Riksintresset för Mälaren med öar och strandområden. Enligt Miljöbalken ska inom riksintresset turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.³²

Stora delar av området närmast sjöarna berörs av strandskydd. Det är endast vid Stensättra och Berga Ö som strandskyddet är upphävt. För stora delar av området gäller Mälarens utökade strandskydd på 300 meter. Längs sjön Turingen är strandskyddet mestadels 100 meter.

2.8 Befolkning och service

Befolkningen i studiens område uppgick 2013-12-13 till ca 550 personer. Befolkningen är redan idag starkt koncentrerad till den samlade bebyggelsen, framförallt i områdets norra delar (se figur 13). Av dessa var ca 22% yngre än 20 år och ca 15% äldre än 65 år.

Ingen kommunal service finns idag i området. Närmaste förskola i kommunen ligger i Nykvarns tätort, samma sak för skolor. I Enhörna i Södertälje kommun finns en F-6 skola samt förskolor. Området



Figur 9. Sundsvikstråkets sträckning. Ytorna visar på stråkets utbredning och ska inte tolkas som sammanhängande bebyggelse i hela ytorna.

³⁰ Bengtsson, E., 2006

³¹ Bengtsson, E., 2006

³² SFS 1998:808 4 kap. 2§

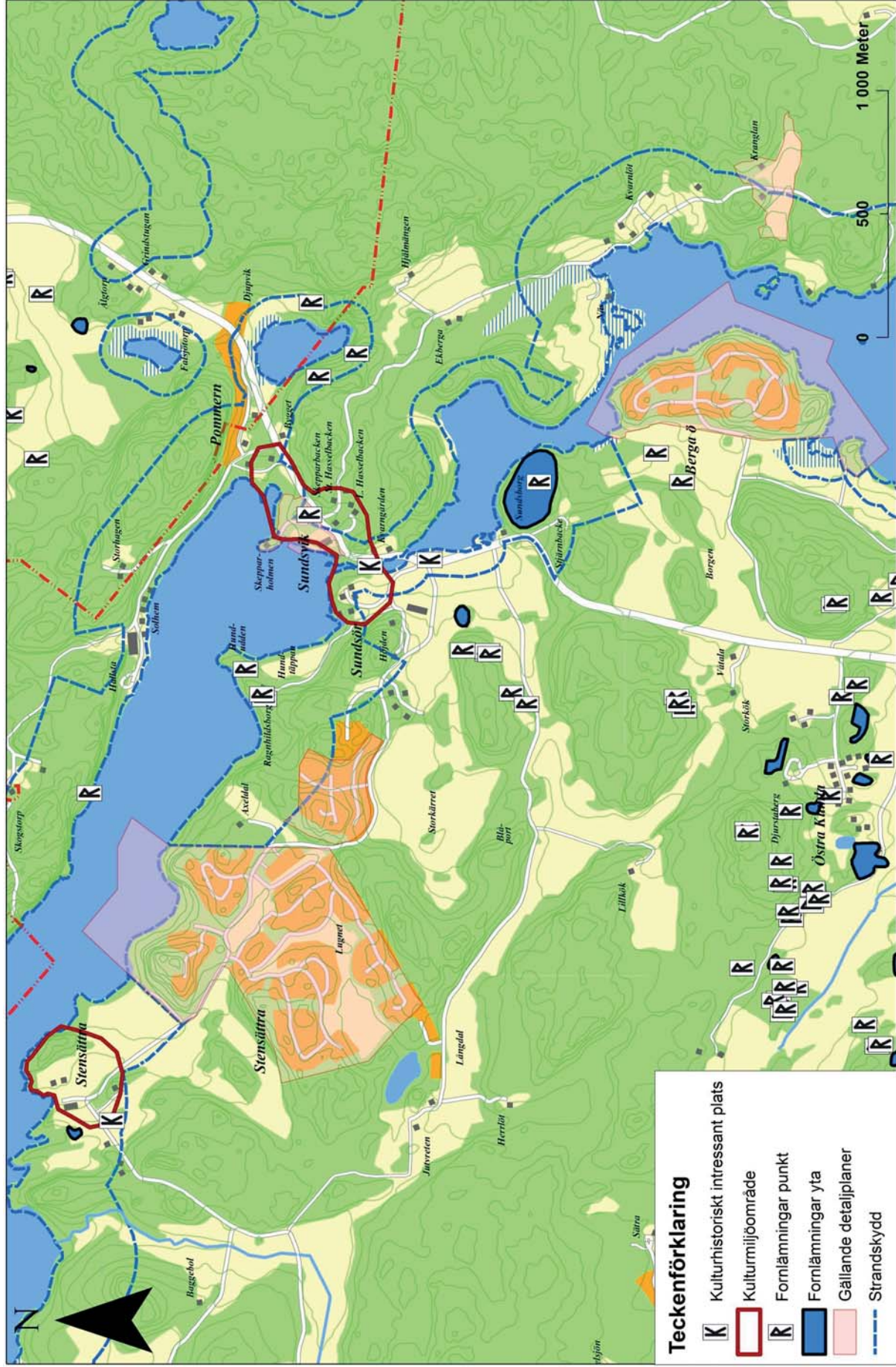
saknar även annan service som exempelvis mataffär. Närmaste större mataffärer ligger i Nykvarns centrum och Enhörna.

2.9 Sundsvikstråkets utveckling

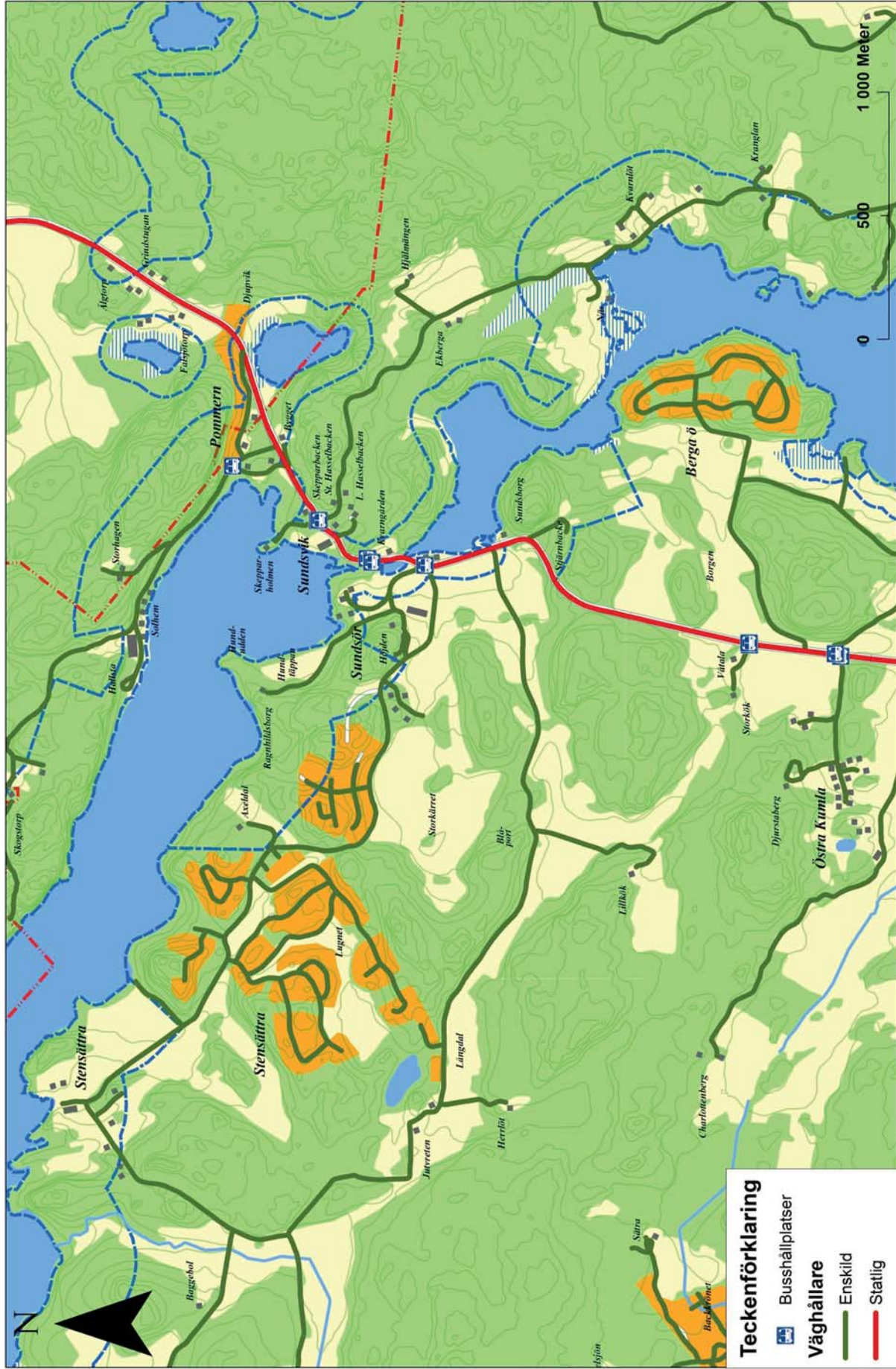
Sundsvikstråket är ett av de stråk i vilket kommunen ska utvecklas. Det handlar om utbyggnad av vatten och avlopp, gång- och cykelvägar och att möjliggöra för fler bostäder och arbetsplatser i kommunen. Stråket sträcker sig mellan Nykvarns tätort och studiens område i kommunens norra delar via Turinge. Även Vidbynäs ligger i närheten av stråket. Stråkets ungefärliga sträckning visas i figur 9.

Längs med och i närheten av Sundsvikstråket planeras i dagsläget följande:

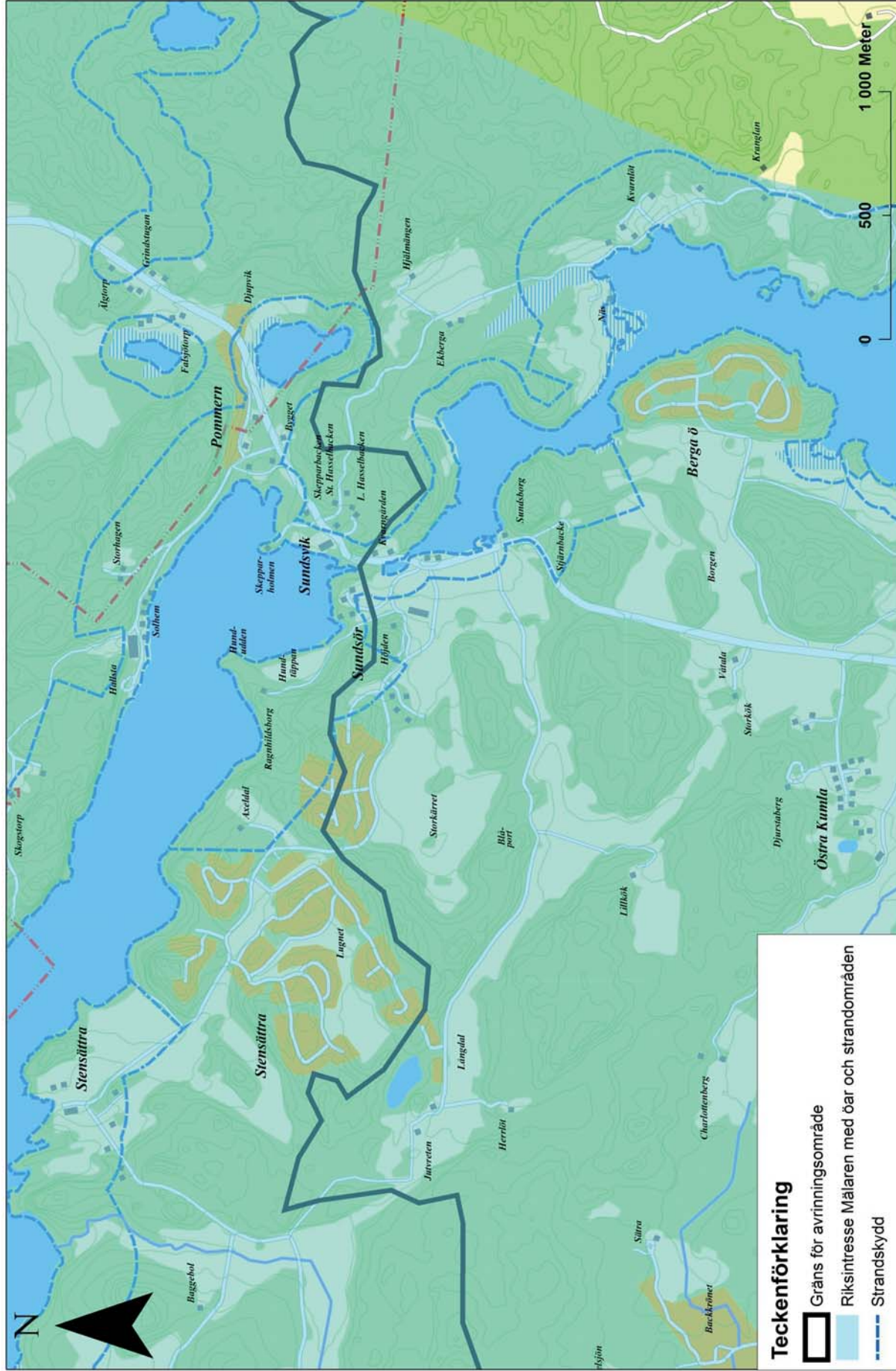
- Kommunen håller på att bygga ut kommunalt vatten och avlopp norrut för att ansluta de norra delarna av kommunen till det kommunala VA-systemet (se även tabell under 2.6 *Infrastruktur*).
- Kommunen planerar att bygga ut gång- och cykelväg från väg 576 och norrut till Sundsör.
- Trafikverket planerar att bygga ut gång- och cykelväg längs väg 576 mellan Värsta backe och Turinge kyrka samt från Turinge kyrka till den av kommunen planerade gång- och cykelvägen norrut.
- I Vidbynäs pågår arbetet med att ta fram detaljplaner för bostäder.



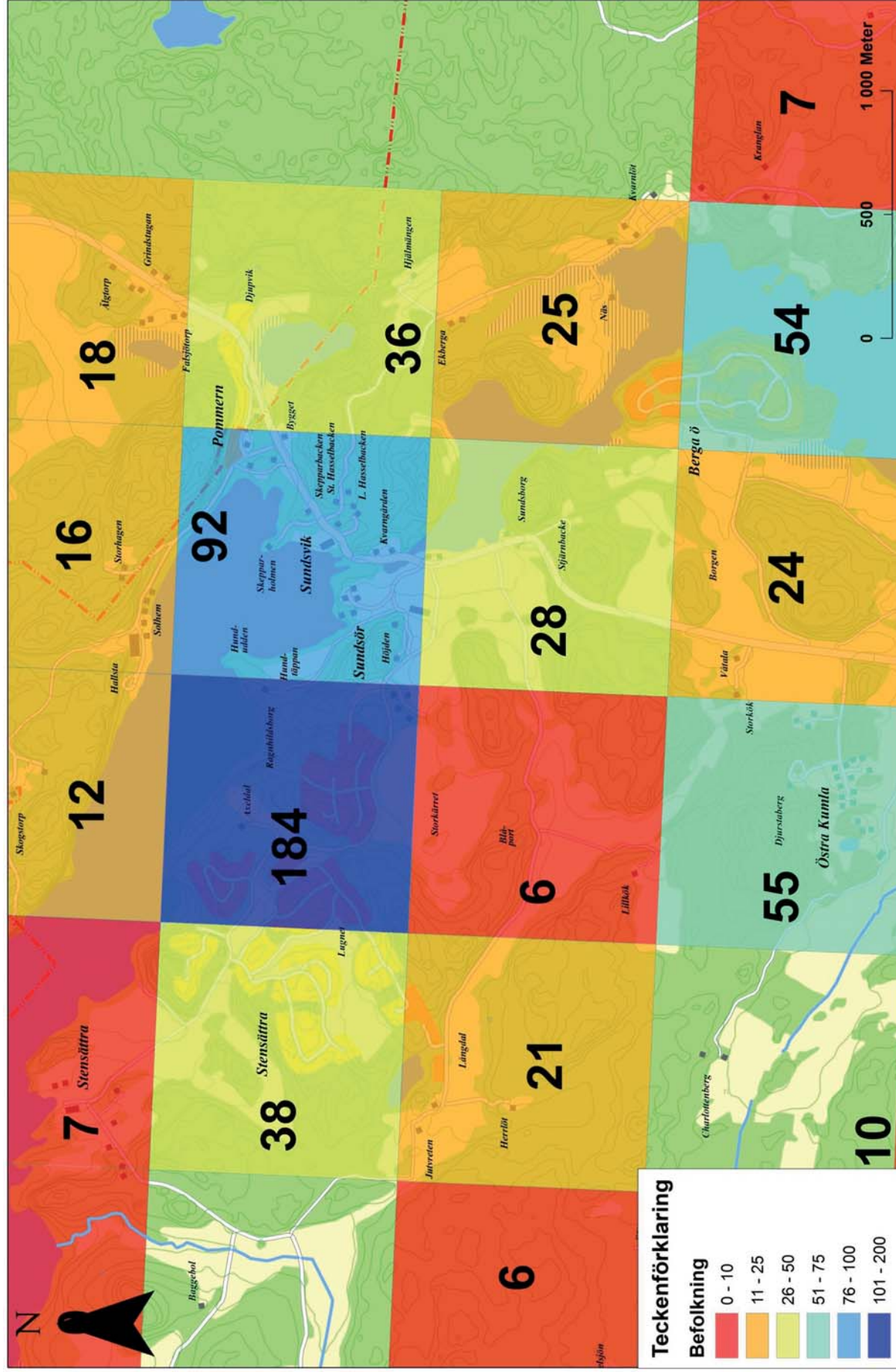
Figur 10. Kartan visar kulturmiljöområden och kulturhistoriskt intressanta platser utpekade i Översiktsplan 2014 samt fornlämningar, gällande detalplaner och strandskydd i studiens område.



Figur 11. Kartan visar väghållare idag i området samt busshållplatser.



Figur 12. Kartan visar Riksgrens för Mälaren med öar och strandområden samt gräns mellan avrinningsområdena Utloppet i Mälaren (norr) och Myningen i Mälaren (söder).



Figur 13. Kartan visar befolkningen i området 2013-12-13. Siffrorna i kartan visar befolkningen inom rutan. Rutorna är 1000x1000 meter

3. UTVECKLING AV OMRÅDET

Hur området kan utvecklas har illustrerats i figur 16. Meningen är att området ska utvecklas genom en förtätning av kulturmiljön med en blandning av service och olika typer av bostäder.

3.1 Infrastruktur

Studiens område pekas ut som lämpligt för nya bostäder i Översiktsplan 2014 och är ett av de stråk mot Mälaren som kommunen ska växa i.³³ En förutsättning för exploatering av området är dock att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp. I början av 2016 startar utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp till området.

En genomgående tanke för områdets utveckling är att koppla ihop de olika delarna med varandra, för att på så sätt skapa en sammanhållen bebyggelse i kommunens norra delar. Det gäller främst Stensättra, Sundvik Hills, Sundsör och Sundsvik. Alla områdena och Berga Ö kommer kopplas samman med gång- och cykelvägar vilka även ansluter till kommunens övriga gång- och cykelvägnät. Det gör det möjligt att på ett säkert sätt gå och cykla till exempelvis Nykarvans tätort eller Mörby verksamhetsområde.



Figur 14. Området vid dammen i Sundsör.

För att möjliggöra en exploatering måste vägarna i området utformas för den förväntade ökningen av trafiken och göras säkrare för oskyddade trafikanter. Vägar och gång- och cykelvägar ska utformas enligt Nykarvans kommuns typsektioner för gaturum och vara belysta. Huvudmannaskap för vägar har av tradition varit enskilt utanför Nykarvans tätort.

Huvudmannaskapet för allmänna platser i området ska vara enskilt. Detta för att få en enhetlig förvaltning av de allmänna platserna i området. Av tradition är det kommunalt huvudmannaskap enbart i Nykarvans tätort och enskilt huvudmannaskap på landsbygden. Det är även bra ur ett underhållsperspektiv att ha en enhetlig förvaltning i området.

En samlingspunkt för infrastruktur ska finnas vid dammen söder om Sundsvik Hills (yta 18 i figur 16). Här placeras bland annat pumphus för kommunalt vatten och avlopp och central för fibernät. Ytan ligger mitt i området som ska exploateras vilket ger en bra täckning. En förutsättning för exploatering av området är även att en pumpstation anläggs vid Berga Ö. Dammen vid Sundsvik Hills bör i fortsättningen användas för dagvattenhantering.

³³ Nykarvans kommun, 2014

3.2 Service och kulturmiljö

Service i området bör koncentreras till ytorna 1, 2, 6 och 10 i figur 16. Det kan exempelvis handla om förskola, handel eller restaurangverksamhet. Ytorna 1 och 2 är utpekade som kulturmiljöområde i Översiktsplan 2014 och har en värdefull säteri- och bruksmiljö som exempelvis kan utvecklas för besöksnäringen.

Kraftstationen kan användas för service och besöksnäring, exempelvis som café. Kraftstationen har noggrant renoverats av en privatperson och bör öppnas upp för allmänheten. Dessutom bör möjligheten att ta sig till Sundsborgs fornborg förbättras. Dessa mål skulle tillsammans med en utbyggd gång- och cykelväg från Nykarvns tätort och badplatserna öka områdets attraktivitet som utflyktsmål.

3.3 Bostäder och verksamheter och krav på tillkommande bebyggelse

Området runt Sundsvik är bland de mest värdefulla kulturmiljöerna i Nykarvns kommun. Därför ska mycket höga krav ställas på den tillkommande bebyggelsen i området. Den tillkommande bebyggelsen ska ge ett lätt intryck som tydligt underordnar sig herrgårdsbebyggelsens putsade och storskaliga fasader. Höga krav ska ställas på bebyggelsens arkitektur och utgångspunkten för den tillkommande bebyggelsen ska vara säterimiljön. De höga kraven kommer av den känsliga kulturmiljön runt Sundsvik och områdets placering på den sörmländska landsbygden.

De tillkommande byggnaderna bör vara av trä och utformas för att passa in på den sörmländska landsbygden och i säterimiljön. Även inslag av tegelhus och putshus kan tillåtas men dessa ska då anpassas till övrig bebyggelse och endast i ett begränsat antal. Materialvalen ska vara enkla och naturmaterial ska användas i området.

Flerfamiljshus ska koncentreras till ytorna 1, 3, 4, 5, 6, 8 och 9 i figur 16, vilka alla ligger centralt i Sundsvik eller i områdets norra del. I Sundsvik byggs i skrivande stund flerfamiljshus (yta 3). Eftersom området är utpekat som kulturmiljöområde i Översiktsplan 2014 ska höga krav ställas på utformning och placering av eventuella nya byggnader så att dessa ses som bidrag till den känsliga miljön.

I anslutning till den nuvarande ladugården (yta 10) kan det vara lämpligt att placera olika verksamheter, exempelvis en förskola eller annan typ av service samt bostäder.

Nya småhus bör placeras i ytorna 6, 7, 8, 9, i form av villor, parhus och radhus. Yta 5 fanns med i planerna när detaljplanen för Sundsvik Hills togs fram men togs bort ur planen.³⁴ Marken är idag röjd och det går en väg igenom området till Sundsvik Hills bad- och båtplats vid Mälaren. Marken har stora höjdskillnader och sluttar brant ned mot Mälaren. Att åter pröva marken för bostäder bör ses som en naturlig expansion av Sundsvik Hills. Det är även något som uttrycks i Översiktsplan 2014. Marken ligger i det område där kommunen överklagat Länsstyrelsens beslut

³⁴ Detaljplan 018

om strandskydd på 300 meter. Kommunen menar istället att ett strandskydd på 100 meter är lämpligt i området.³⁵ Därför är strandskydd på 100 meter också det som rekommenderas i studien. Området kan bebyggas med flerbostadshus. Ett förslag på situationsplan kan ses i figur 20.

Ytorna 6, 7 och 8 är ett stort område söder om Sundsvik Hills och Sundsvik. Området består idag av skog och öppna ytor samt av en damm som tar hand om avloppsvattnet från Sundsvik Hills reningsverk (se figur 16).

Yta 6 och 8 ligger nära det i Översiktsplan 2014 utpekade kulturmiljöområdet vilket innebär att området är extra känsligt och att högsta möjliga krav på utformning och placering av eventuella byggnader ska ställas. Detta för att de ska ses som ett tillskott till det öppna landskapet med Sundsörs säteri och den gamla bruksmiljön och inte störa de obrutna vyerna i området. Området ligger i direkt anslutning till hela Sundsviks entré söderifrån och kommer vara bland det första som syns. Området bör bebyggas med en blandad bebyggelse av småhus i form av villor, radhus och parhus och småskaliga flerbostadshus, liknande de som i dagsläget byggs i vid Mälaren i Sundsvik. I yta 6 skapas en mötesplats vid vilken olika former av service kan tillåtas (se förslag på situationsplan i figur 19).

Yta 7 ansluter till Sundsvik Hills och Stensättra och är tänkt att skapa en koppling mellan dessa områden och Sundsvik, så att hela området knyts ihop. Området bör bebyggas med småhus, mestadels i form av fristående villor, för att knyta an till bebyggelsen i Sundsvik Hills och Stensättra. Förslag på situationsplan kan ses i figur 18.

Yta 9 går från väg 523 och västerut längs Mälaren till det nuvarande åkeriet och ligger vid kommungränsen mot Södertälje. Åkeriets område pekas i Översiktsplan 2014 ut som lämpligt för bostäder.³⁶ Området bör kompletteras med blandad bebyggelse i form av parhus, radhus och flerbostadshus. Området ansluter även till Sundsvik och till Pommern i Södertälje kommun och därför bör en dialog föras med Södertälje kommun om hur de ser på en utveckling av området. Ett hinder för exploatering kan vara att hela området omfattas av strandskydd, till stora delar 300 meter från Mälaren. Området är däremot redan idag i anspråkstaget av åkeriet och en exploatering skulle bidra till att göra området tillgängligt för allmänheten. Området ligger även längs en smal strandlinje omgiven av branta bergväggar. Förslag på situationsplan kan ses i figur 22.

3.4 Rekreation

I Stensättra finns idag en äng som används för fester och rekreation kallat Midsommarängen (yta 11 i figur 16). Där finns även fotbollsmål. Tanken är att ytterligare utveckla ängen till att bli en samlingsplats för området, till exempel som en park.

³⁵ KS/2013:53

³⁶ Nykvarns kommun, 2014

I Sundsvik Hills saknas några gemensamma utrymmen. Därför bör dammen och området runt dammen söder om Sundsvik Hills utvecklas till en vattenspegel för rekreation med gångvägar och gång- och cykelvägar som gör det möjligt att vandra runt vattnet. Den kommer då även knyta samman Sundsvik Hills med de nya områdena runt dammen. I närheten av vattenspegeln bör en lekplats skapas så områdets barn har en gemensam plats att leka på. Det är även viktigt att skapa ytor för bollspel och annan spontanidrott vid vattenspegeln så att dessa ytor lätt kan användas av hela närområdet. En inspirationskälla kan vara Alcrofältet i Nykarvns tätort.



Figur 15. Dammen vid Sundsvik Hills.

Badplatser finns i Mälaren vid Sundsvik Hills och Stensättra samt i Lilla Turingen vid Sundsvik. Båtplatser finns i Mälaren vid Sundsvik Hills och Stensättra. Dessa funktioner bör koncentreras till de platser som redan används och kan exempelvis utvecklas med nya bryggor för att få plats med fler båtar samt med anslutande gång- och cykelvägar.

3.5 Gällande detaljplaner

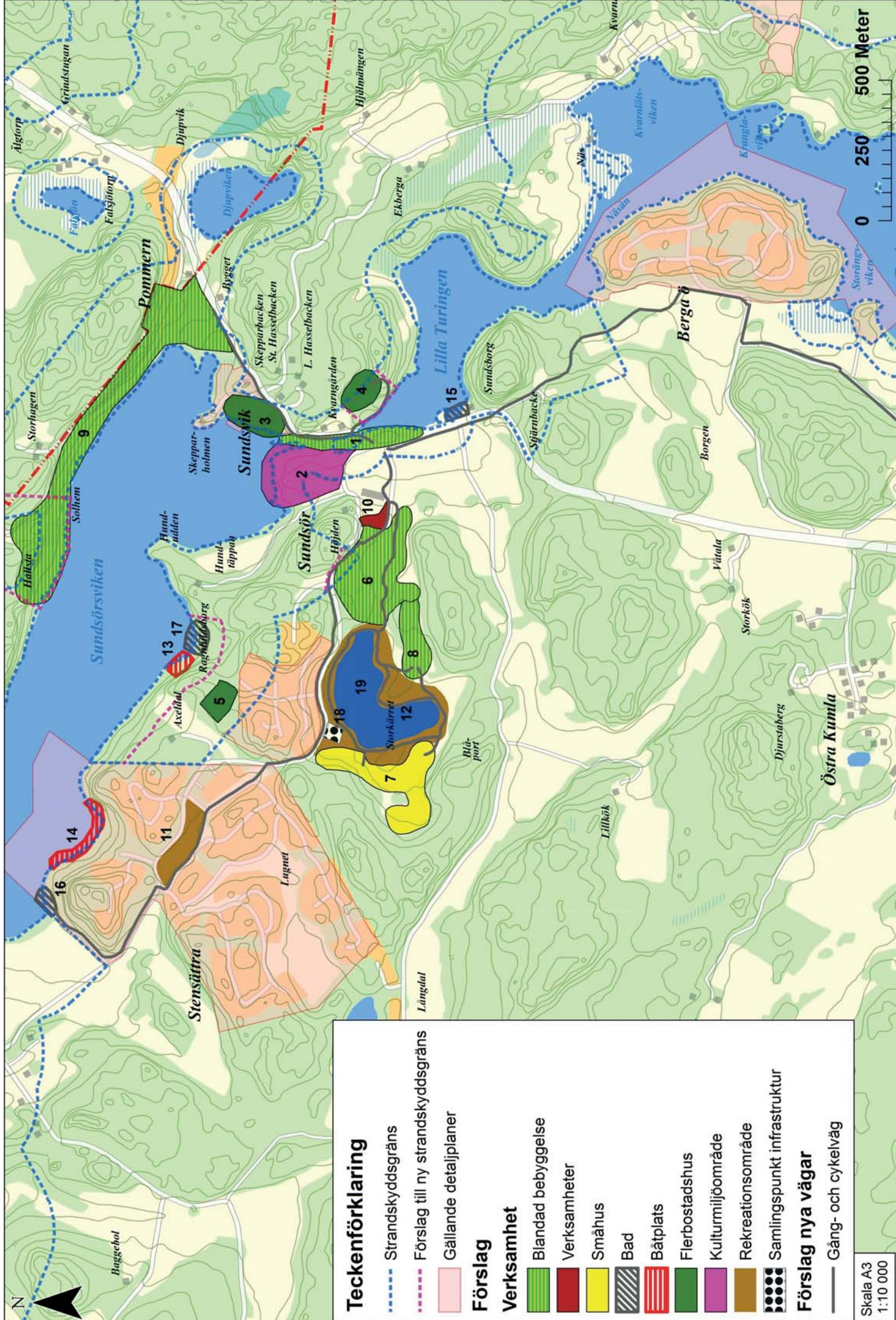
I Stensättra och Berga Ö finns idag detaljplaner som anger att dessa områden ska användas för fritidshusbebyggelse. När dessa områden ansluts till det kommunala vatten- och avloppssystemet bör dessa detaljplaner göras om för att möjliggöra för fler att bo där året runt. Exempelvis bör de nya detaljplanerna tillåta större byggrätter.

3.6 Fortsatta fördjupningar

I det fortsatta arbetet med studieområdet bör ett antal fördjupningar göras. Detta för att bättre kartlägga möjligheten att utveckla området i enlighet med vad som föreslås i studien. Fortsatta fördjupningar föreslås för att utreda:

- Markförhållandena i området.
- Vad kraftstationen och området runt om ska användas till samt vem som ska äga kraftstationen.
- Åtgärder för att låta lekande fiskar vandra upp till Turingen.

- Framtida kollektivtrafik till området.
- Lämpliga bebyggelse typer i området och vilka arkitektoniska krav som ska ställas på den tillkommande bebyggelsen.
- Detaljplanernas avgränsning.
- Sammankoppling med bebyggelsen i Södertälje kommun.



Teckenförklaring

- - - - - Strandskyddsgräns
- - - - - Förslag till ny strandskyddsgräns
- Gällande detalplaner

Förslag

Verksamhet

- Blandad bebyggelse
- Verksamheter
- Småhus
- Bad
- Båtplats
- Flerbostadshus
- Kulturmiljöområde
- Rekreatjonsområde
- Samlingspunkt infrastruktur

Förslag nya vägar

- Gång- och cykelväg

Skala A3
1:10 000

Figur 16. Förslag på områdets utveckling och användning.

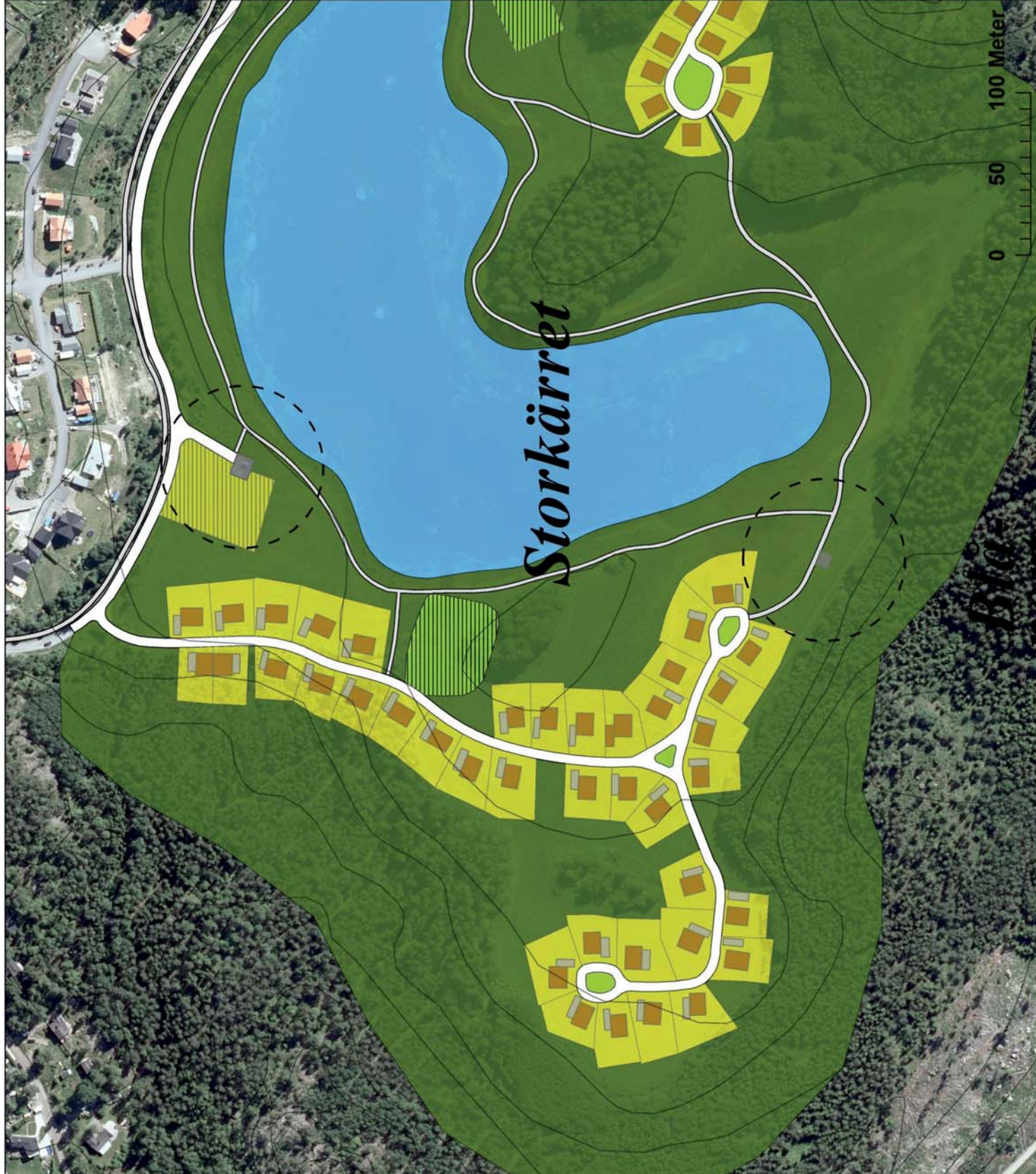


Teckenförklaring

- Flerbostadshus
- Verksamheter
- Garage
- Parkering
- Pumpstation
- Småhus
- Återvinningscentral
- Lek och fritid
- Naturmark
- Park
- Vatten
- Skyddsavstånd pumpstation
- Strandskyddsgräns
- Förslag till ny strandskyddsgräns

Skala A3
1:5000

Figur 17. Situationsplaner över hur området kan utvecklas.



Teckenförklaring

- Flerbostadshus
- Verksamheter
- Garage
- Parkering
- Pumpstation
- Småhus
- Återvinningscentral
- Lek och fritid
- Naturmark
- Park
- Vatten
- Skyddsavstånd pumpstation
- Strandskyddsgräns
- Förslag till ny strandskyddsgräns

Skala A3
1:2000

Figur 18. Situationsplan över områdets västra delar.



Sundsör

Höjden

Teckenförklaring

- Flerbostadshus
- Verksamheter
- Garage
- Parkering
- Pumpstation
- Småhus
- Återvinningscentral
- Lek och fritid
- Naturmark
- Park
- Vatten
- Skyddsavstånd pumpstation
- Strandskyddsgräns
- Förslag till ny strandskyddsgräns

Skala A3
1:2000

Figur 19. Förslag på situationsplan för området söder om Sundsvik och Sundsörs säteri.

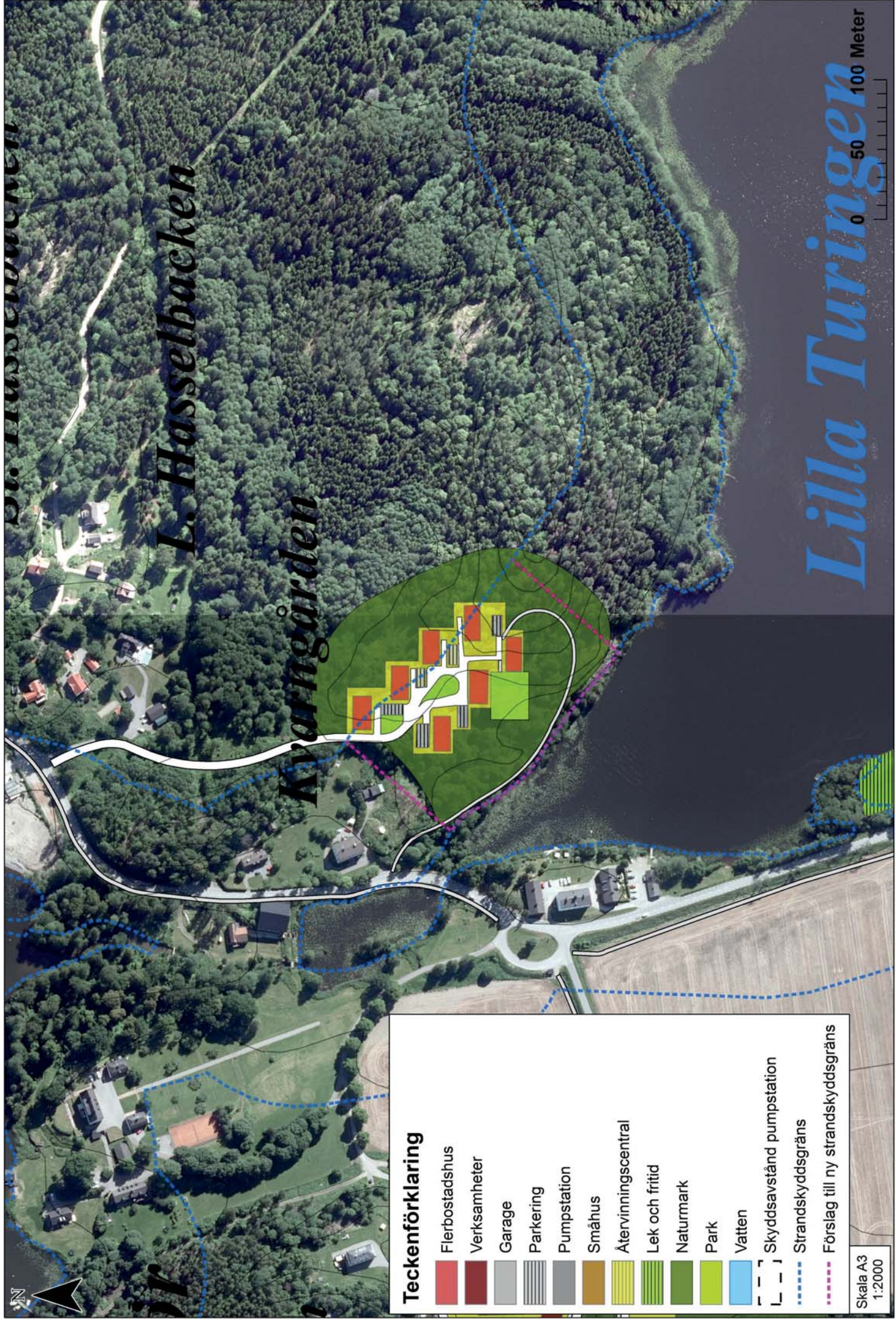


Teckenförklaring

- Flerbostadshus
- Verksamheter
- Garage
- Parkering
- Pumpstation
- Småhus
- Återvinningscentral
- Lek och fritid
- Naturmark
- Park
- Vatten
- Skyddsavstånd pumpstation
- Strandskyddsgräns
- Förslag till ny strandskyddsgräns

Skala A3
1:2000

Figur 20. Förslag på situationsplan för området norr om Sundsvik Hills.



L. Hasselbacken

Kvarngården

Lilla Turingen

Teckenförklaring

- Flerbostadshus
- Verksamheter
- Garage
- Parkering
- Pumpstation
- Småhus
- Återvinningscentral
- Lek och fritid
- Naturmark
- Park
- Vatten
- Skyddsavstånd pumpstation
- Strandskyddsgräns
- Förslag till ny strandskyddsgräns

Skala A3
1:2000



Figur 21. Förslag på situationsplan för Sundsvik.



Teckenförklaring

- Flerbostadshus
- Verksamheter
- Garage
- Parkering
- Pumpstation
- Småhus
- Återvinningscentral
- Lek och fritid
- Naturmark
- Park
- Vatten
- Skyddsavstånd pumpstation
- Strandskyddsgräns
- Förslag till ny strandskyddsgräns

Skala A3
1:2000

Figur 22. Förslag på situationsplan för området norr om Mälaren.

4. REFERENSER

AB Storstockholms Lokaltrafik (2014) *Buss – Södertälje, Järna Nykvarn – Tidtabell 14 december 2014-18 juni 2015, 17 augusti-12 december 2015*

Bengtsson, E. (2006) *Nykvarn – Sundsör – En kulturmiljö att värna – men också ett område för ny bebyggelse – Planprogram*, sammanställt i december 2006

Detaljplan 491C Kopia av Förslag till byggnadsplan för Berga 4⁸ och del av Berga 4¹ i Turinge socken och kommun, Stockholms län, laga kraft 1961-09-23, Lantmäteriets nummer 01-TUR-511

Detaljplan 494C Kopia av Förslag till byggnadsplan för Stensättra 2¹ i Turinge socken och kommun, Stockholms län, laga kraft 1962-02-24, Lantmäteriets nummer 01-TUR-517

Detaljplan 018 Detaljplan för del av fastigheten Sundsör 2:1, Nykvarn, Stockholms län, laga kraft 2006-05-06, Lantmäteriets nummer 0140-P06/0506

Detaljplan 037 Detaljplan för Sundsör 1:21 och del av 1:23 m fl, Nykvarns kommun, Stockholms län, laga kraft 2011-05-02, Lantmäteriets nummer 0140-P12/4

KS/2013:53 Yttrande med anledning av Överklagan av Länsstyrelsens beslut om utvidgat strandskydd för Nykvarns kommun

KS/2015:279 Kommunfullmäktiges protokollsutdrag § 84, Justering av VA-taxan samt utökning av vattenverksamhetsområde VA, 2015-10-22

Nykvarns kommun (2004) *Bevarandeprogram – Kulturbeskyddet intressanta miljöer och objekt i Nykvarns kommun*, godkänt av kommunfullmäktige 2004-03-25, Nykvarns kommun

Nykvarns kommun (2014) *Översiktsplan 2014 – 2014-05-20*, antagen av kommunfullmäktige 2014-06-18, aktualitetsförklarad av kommunfullmäktige 2015-09-17, Nykvarns kommun

Riksantikvarieämbetet (u.å.) *Fornsök*,
http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html?utm_source=fornsok&utm_medium=block&utm_campaign=ux-test, hämtad 2015-09-15

SFS (1998:808) Miljöbalk

NYKVARNS KOMMUN
155 80 Nykvarn

Besöksadress: Centrumvägen 26

Telefon: 08-555 010 00
Fax: 08-555 014 99

www.nykvarn.se

