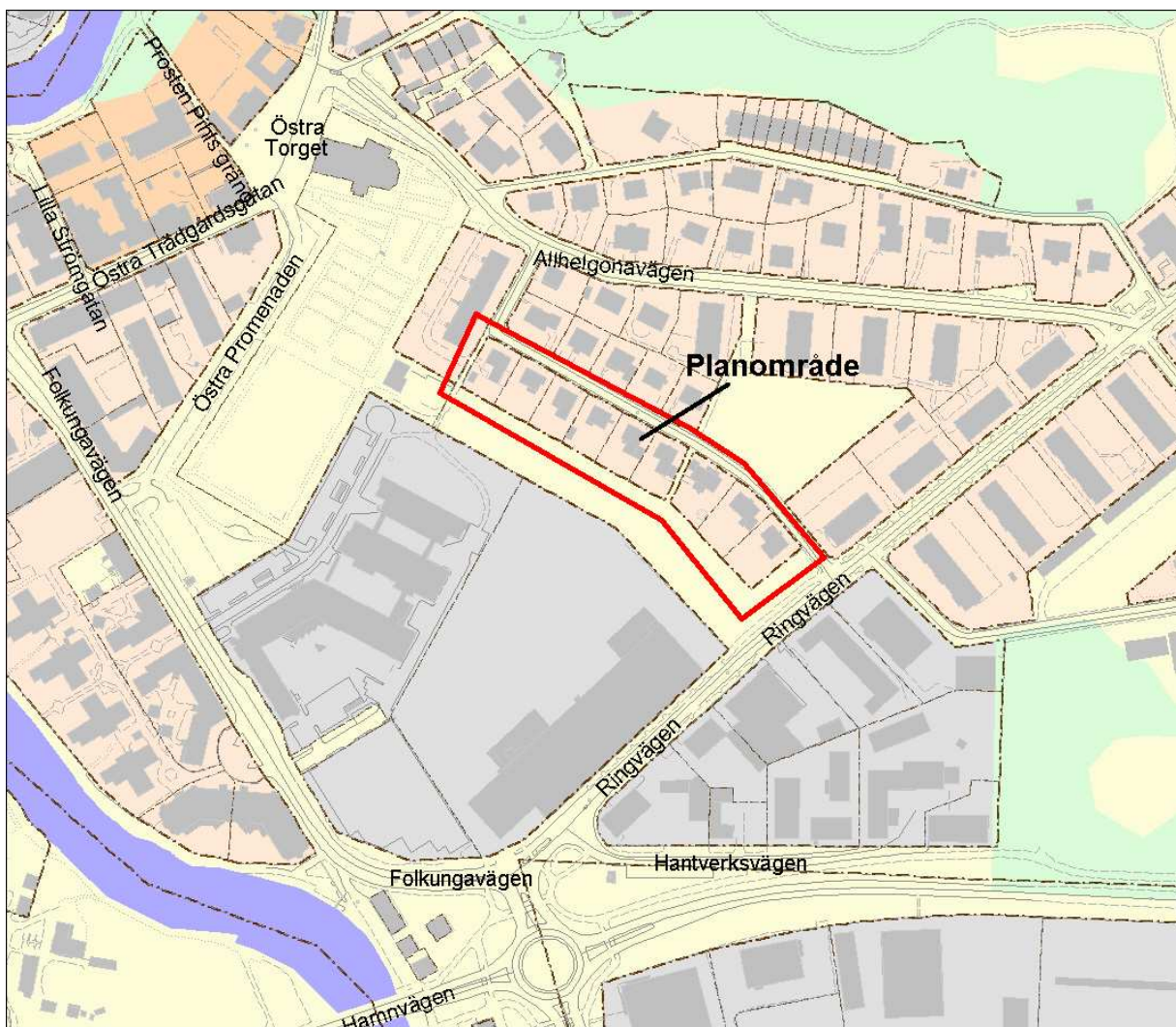




**Planändring genom upprättande av ny
DETALJPLAN för
kv GETEN och KILLINGEN
Öster, Nyköping
Nyköpings kommun**

Upprättad 2011-10-01, rev. 2012-03-14

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta, behovsbedömning, plan- och genomförandebeskrivningar samt fastighetsförteckning.

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande enligt PBL 1987:10.

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att reglera befintlig bostadsmark och sanktionera redan gjorda tillbyggnader samt ge möjlighet till uppförande av förråd och garagebyggnader på ett flexibelt sätt inom de båda kvarteren.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget i utkanten av stadens centrum och nås via Ringvägen / Vallarvägen. Området omgärdas till stora delar av allmän platsmark, park. Området omfattar ca 0,6 ha.

Markägförhållanden

Marken är privatägd. Intilliggande parkmark ägs av Nyköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner och riksintressen

Området omfattas av riktlinjer för den öppna kvartersstaden i den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort som antagits av kommunfullmäktige 2006-06-13.

Planområdet ligger delvis inom område som har utpekats som riksintresse för kulturmiljövården, residentsstad Nyköping D57. Som uttryck för riksintresset anges bland annat stadsmiljö präglad av låg bebyggelse.

Syftet med planändringen bedöms överensstämma med översiktsplanen.

Detaljplaner och förordnanden

Området regleras av detaljplan P 81-7 och norr om Vallarvägen gränsar planområdet till P 42-3 (Kv Lammet).

För området gäller även Tomtindelning för kvarteret Geten 1943-02-15, 0480K-Ö:1145 och Tomtindelning för kvarteret Killingen 1943-02-15, 0480K-Ö:1146. Tomtindelningarna kommer fortsatt gälla och innebär att nuvarande fastighetsgränser inte får ändras.

Behovsbedömning MKB

Behovsbedömning, daterad 2011-05-09 har upprättats i anslutning till detta förslag.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Området har fått sin speciella karaktär genom att byggnader uppförts i en för tiden mycket typiskt bebyggelsemönster för "egna hem" i början av 1940-talet. De karaktäristiska byggnadsvolymerna innehåller bostäder i ett eller två plan med källare och med flacka tak. Längs gatan har området trots att byggnader ändrats och försetts med olika tillägg behållit mycket av sin ursprungliga karaktär. Resultatet har blivit "variation på ett tema". På detta sätt har ett värdefullt gaturum skapats som gör området trivsamt att vistas i. För att medge viss förtätning i denna

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2012-03-27 § 29

Laga kraft 2012-09-07

P12-21

centrala del av staden ökas byggrätten till två våningar över mark. Detta sker genom att byggrätten anpassas till motsvarande högre bebyggelse på andra sidan gatan.

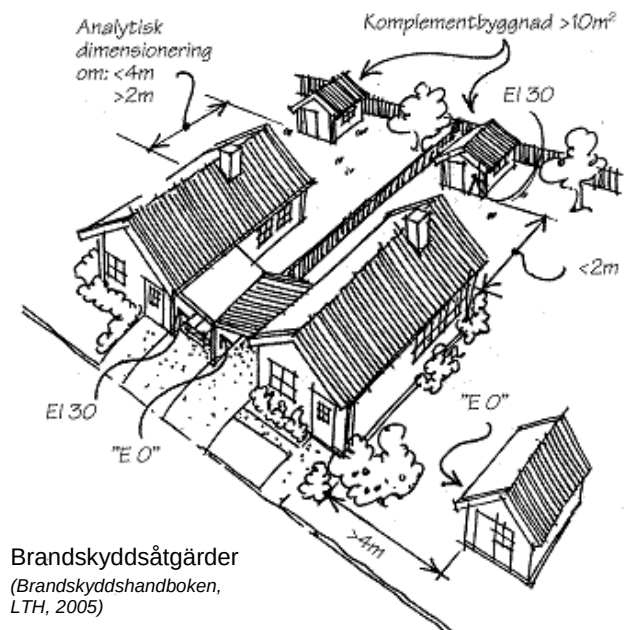
Fortsatt komplettering och utveckling av bebyggelsen bör ske så att ovan nämnda värden inte förloras. Värdena genereras av gemensamma nämnare i bebyggelsen. Bland dessa kan nämnas rytmiskt återkommande långsidor mot gata, flacka tak mednock i gatans riktning och placering av byggnaderna längs förgårdsmark. Gavelspetsar mot gata eller större takkupor och frontespi-ser mot gata skulle motverka värdena. Därför införs planbestämmelser som reglerar byggnadernas placering, riktning, byggnadshöjd mot gata samt takvinkel. Syftet är att de befintliga värdena gärna får förstärkas, men inte försvagas. Detta betyder att befintliga avvikelser i förhållande till planbestämmelserna kan bedömas som små och bygglov beviljas i de fall återställande efter skada orsakad av olycka skulle bli aktuell.

Nuvarande byggrätt är 20% av tomtens area och föreslås i förslaget att utökas till 25%. Förändringen sanktionerar redan givna bygglov.

Förändringen gentemot gällande plan är att förrådsbyggnader och garage kan uppföras en halv meter från tomtgräns och parkmark. Huvudbyggnad får uppföras i 2 våningar under förutsättningar att tillhörande bestämmelser om takvinkel uppfylls.

Risk

I de fall det blir aktuellt att bygga förrådsbyggnader eller garage närmare tomtgräns än fyra meter kan det krävas att särskilda brandskyddsåtgärder vidtas. Detta gäller även när en komplementbyggnad placeras mindre än fyra meter från huvudbyggnad. Mellan två garage, intill tomtgräns krävs t.ex. en avskiljande vägg i brandteknisk klass EI 30.



Park/Natur

Planområdet angränsar till parkmark som består i huvudsak av öppna gräsytor med inslag av enstaka träd.

I samband med att planförslaget ger möjlighet till en friare placering av förråd och garagebyggnader så kan detta innebära att skötsel av fastigheter måste utföras på ett sådant sätt att mindre delar av allmän platsmark, temporärt, tas i anspråk.

Gestaltning

Bebyggelsen inom planområdet har sitt ursprung från 1920 års Stadsplan. Planändring skedde därefter 1981 i syfte att sanktionera redan gjorda tillbyggnader och för att möjliggöra utbyggnad för garage och tillbyggnader.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2012-03-27 § 29

Laga kraft 2012-09-07

P12-21

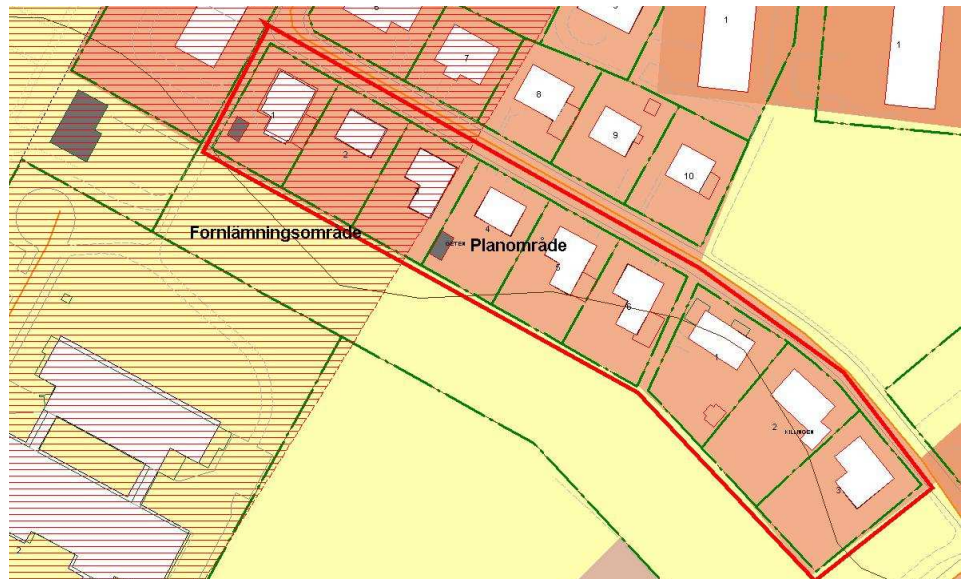
Merparten av den ursprungliga bostadsbebyggelsen har genomgått förändringar genom tillkomst av utbyggnader. Gatubilden är dock relativt intakt med fasadliv i linje samt indragna garagebyggnader med undantag för några fastigheter.

Parkering på gatumark bör undvikas och därför ger förslaget möjlighet till att uppföra garagebyggnad på egen tomt. Då tomterna är relativt små bör även möjlighet till sammanbyggda garage och ekonomibyggnader främjas.

Fornlämningar

Den nordvästra delen av planområdet ingår i fornlämningsområde för staden. Hela kvarteret Geten ingår i skyddsområde till fornlämningen. Tillstånd för markarbete inom kv Geten ska sökas hos Länsstyrelsen i Södermanland. Om fornfynd eller fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning.

Planförslaget innebär inga skillnader mot i dag gällande plan.



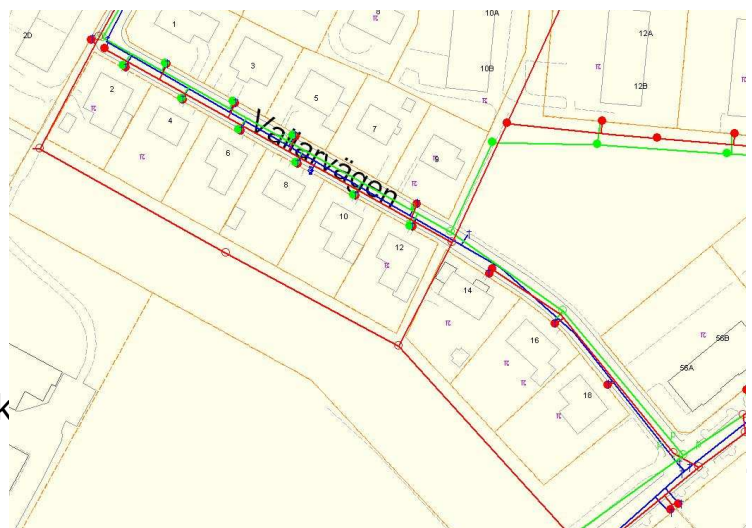
Gång- och cykeltrafik

En gc-väg är finns anlagd angränsande områdets nordvästra del. Parkmarken sydväst om området saknar gc-vägar. Området, som delas av ett mindre parkområde bibehålls som allmän platsmark och parkmark.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunalt avloppsnät. Utmed områdets sydvästra gräns finns en befintlig spillvattenledning.



Antagen av Bygg- och teknik
Laga kraft 2012-09-07

Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för pågående VA-verksamhet.

Administrativa frågor

Planförslaget innebär inga administrativa frågor.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planupprättande med enkelt förfarande enligt PBL kap.5 28§ (1987:383)

Beslut om ändring av detaljplan	Bygg- och tekniknämnden 2011-04-20
Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden 2011-10-25
Samrådstid	December 2011
Beslut om antagande	Bygg- och tekniknämnden mars 2012
Laga kraft	september 2012

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning är genomförd

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunens kostnader för upprättande av detaljplan regleras genom särskilt planavtal. Inga övriga kostnader bedöms uppstå i samband med genomförande av denna plan.

Inlösen, ersättning

Inga markbyten, inlösen eller ersättningsfrågor är aktuella.

TEKNISKA FRÅGOR

Det finns inga tekniska frågor att lösa i samband med genomförande av denna plan.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Karolina Wetterblad, teknisk chef vid Nyköpings vatten, Håkan Elm bygglovchef, Hadar Nordblom bygglovarkitekt samt Anna Edström kommunekolog planeringsenheten.

Anders Svedberg
Planarkitekt, Planeringsenheten
Nyköpings kommun

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2012-03-27 § 29
Laga kraft 2012-09-07