



PLANBESKRIVNING

Del av Brandholmen 1:1 och Öster 1:1, (Östra Kungsladugården – norra del), Fågelbo, Nyköping, Nyköpings kommun (avser del av P 05-6 och P 63-3)

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2011-08-30 § 129
Laga kraft 2011-09-29

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Brandholmen 1:1 och Öster 1:1 (Östra Kungsladugården – norra del) inom stadsdelen Fågelbo, Nyköping, Nyköpings kommun (avser del av P 05-6 och P 63-3).

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör:

- 1 Detaljplanekarta i skala 1:500 med bestämmelser
- 2 Denna planbeskrivning
- 3 Genomförandebeskrivning
- 4 Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen ingår i ett område som omfattas av en nyligen antagen och genomförd detaljplan, dnr P 05-6 vilken vann laga kraft 2004-05-12. Den tidigare planen utformades som en flexibel plan i syfte att utgöra underlag för en markanvisning. Denna plan anger att området är avsett för bostäder i ett till fyra våningar. Bottenvåningarna får inrymma handel, småhantverk, kontor och barnstugeverksamhet. I samband med genomförandet framkom behov av en del mindre justeringar av gällande planer. Detta görs genom en ny detaljplan för berörda delar. Syftet med planändringen är att säkerställa vissa gång- och cykelförbindelser samt att möjliggöra bättre radhustomter.

PLANDATA

Läge

Området är centralt beläget i Nyköpings stad, drygt 1 km från stadshuset, och innanför Lennings väg som avgränsar stadskärnan. Österut ligger gymnasieskolan Tessin och dess anläggningar för bland annat idrott och bollspel. Västerut ligger en förskola och en Montessoriskola. Söder om planområdet passerar Lennings väg. Öster om denna ligger Rosvalla sportcentrum. Söder om ligger Kungsladugården som till viss del är arbetsområde men som även bebyggs med bostäder. I anslutning till planområdet passerar ett alléplanterat gång och cykelstråk i nordsydlig riktning.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,5 hektar.

Markägoförhållanden

Betydande delar av marken tillhör Nyköpings kommun varav några mindre delar ska överföras till privata ägare. Park- och naturmark som är den övervägande delen ligger kvar i kommunalt ägo.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av Kommunfullmäktige 2008-06-13, anges att i tätortens befintliga bostadsområden finns det vissa möjligheter att förtäta med ny bebyggelse för bostäder med inslag av arbetsplatser och service. I anslutning till befintlig bebyggelse finns ett antal mindre obebyggda områden, som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse.

Gällande planer

De berörda markområdena omfattas av detaljplanerna P 05-6 och P 63-3.

För Tessinområdet gäller detaljplan som medger skolverksamhet. Detaljplanen väster om allén (P 05-9) anger markanvändning för bostadsändamål.

PLANOMRÅDET

Historik

Historiskt är detta platsen för Östra Kungsladugården men det finns inga synliga lämningar efter den. Platsen har de senaste decennierna dominerats av gymnasieskolan Tessinskolan och dess sportfält. Även förskolor och skolor finns i anslutning till planområdet.

Landskapsbild

Området är förhållandevis plant och öppet med en svag lutning mot söder. Två kullar i områdets norra del ramar in planområdet i landskapet.

Markanvändning och bebyggelse

Planområdet är del av en trädgårdsstadsmiljö som kantar Bergholms väg. I huvudsak är det 70 radhus i kvartersform som uppförts men ett flerbostadskvarter i liknande stil uppförs i sydväst, i direkt anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Området består av jämn, svagt lutande sedimentmark med mäktiga lager av lera och silt. Överst är lös lera med ett förhållandevis stort djup till fastare underlag. En geoteknisk undersökning har utförts.

Miljöfrågor

En miljöundersökning av området har utförts. Denna har legat som underlag för den utbyggnad som genomförts.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning

Planområdet innehåller delvis en trädgårdsstadsbebyggelse som kompletteras med mer privat tomtmark samt ändrade gång- och cykelstråk. Nya x-områden är därför inlagda för att säkerställa allmän gång- och cykeltrafik.

I planområdets västra kant ändras gränsen mellan kvartersmark och parkmark. Bakgrunden är att gång- och cykelstråk i nordsydlig riktning har förlagts utmed gatan i norr för att ansluta till befintligt gång- och cykelstråk söderut. Tomtmarken kan därmed utökas västerut. Även mark för lekplats i söder samt för garage och parkering i norr har utökats västerut. För att säkerställa gång- och cykelkommunikation i östvästlig riktning har x-områden lagts in i den norra delen samt även längre söderut. Kontakten med förskolan respektive parken är därmed säkerställd.

I planområdets nordöstra hörn har kvartersmarken utökats något mot naturmark för att möjliggöra en bättre hörntomt. Marken får inte bebyggas.

I planområdets östra del har kvartersmarken utökats på en del av skoltomten som är belägen mellan en befintlig vall och befintliga bostäder. Den delen är en belastning för skolan ur skötselsynpunkt men en kvalitet för de boende om de kan förvärva marken. Marken blir utökad tomtmark till intilliggande bostäder och får inte bebyggas.

Tillkommande markplanering

Under genomförandet av tidigare detaljplan har synen på gång- och cykelbanestrukturen reviderats något vilket denna detaljplan säkerställer genomförandet av. Det har också framkommit att det finns fördelar med att överföra impedimentmark till bostadstomter. Tomterna får bättre användbarhet och parkskötseln underlättas.

Tekniska frågor

Den tekniska försörjningen i området är redan ordnad. Det finns elledningar i den berörda marken vilka inte får byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

BEHOVSBEDÖMNING, MKB

Planen medger ingen verksamhet som kan innebära betydande påverkan på miljö och hälsa.

Ett miljö- och gestaltningsprogram finns upprättat för den genomförda bebyggelsen. Denna detaljplan innebär inget avsteg från detta.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Kommunalt beslut

Bygg och tekniknämnden beslöt 2009-09-01 §131 att förslag till ändring av gällande detaljplan

Huvudmannaskap

Nyköpings kommun är i stor utsträckning markägare inom detaljplanen. Planen förutsätter att lokalgatan genom planområdet förblir under kommunalt huvudmannaskap, liksom park- och naturområdena.

Gång- och cykelstråket i nordsydlig riktning kommer att ligga inom lokalgatan med kommunalt huvudmannaskap. Kortare stråk mot väster ligger på kvartersmark och säkerställs som x-områden.

Tomtmark överförs i privat ägo.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar samtidigt med underliggande plan 2019-05-12.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har skett på uppdrag av exploatören och i samråd med planarkitekt Marina Pavlova, planeringsenheten.

Smideman Arkitekter AB

Bengt Smideman
TeknD Arkitekt SAR/MSA



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Del av Brandholmen 1:1 och Öster 1:1, (Östra Kungsladugården – norra del), Fågelbo, Nyköping, Nyköpings kommun (avser del av P 05-6 och P 63-3)

ANTAGANDEHANDLING

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2011-08-30 § 129
Laga kraft 2011-09-29

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Preliminär tidplan, enkelt planförfarande

Beslut om plansamråd	2011-04-26
Samrådstid	2011 maj
Antagande av Bygg- och tekniknämnden	2011-08-30 §129
Laga kraft	2011-09-29

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar samtidigt med underliggande plan 2019-05-12.

Handläggning

Planändringen handläggs enligt plan- och bygglagens regler om enkelt planförfarande (5 kap 28 §). Efter genomfört samråd kan planen antas av Bygg- och tekniknämnden.

Avtal

Avtal om handläggning av ändring av detaljplan har träffats mellan exploatören och planeringsenheten, Nyköpings kommun. Erlagd slutsumma enligt avtalet inbegriper planavgift enligt nämndens taxa vilket innebär att planavgift inte skall debiteras i bygglovsskedet.

Planekonomi

Kostnaden för planens upprättande bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av berörda bolagen som Vattenfall Eldistribution AB, men bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Teleledningar inom området vid Katedern 11, 12, 13 och 14 ska säkras med servitut i erforderlig omfattning på respektive fastighetsägares bekostnad.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har skett på uppdrag av exploatören och i samråd med planarkitekt Marina Pavlova, planeringsenheten.

Smideman Arkitekter AB

Bengt Smideman
TeknD Arkitekt SAR/MSA