

Dnr P 2004-837



PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

H Ö G B R U N N 1 : 16 (Cirkusplatsen) och

del av H Ö G B R U N N 1 : 13,

Högbrunn, Nyköping, Nyköpings kommun.

Upprättad den 6 september 2004

Reviderad den 2 november 2004

ANTAGANDEHANDLING

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- * Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser och illustration
- * Planbeskrivning
- * Genomförandebeskrivning
- * Fastighetsförteckning
- * Samrådsredogörelse (vid utställning)
- * Utlåtande (efter utställning)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

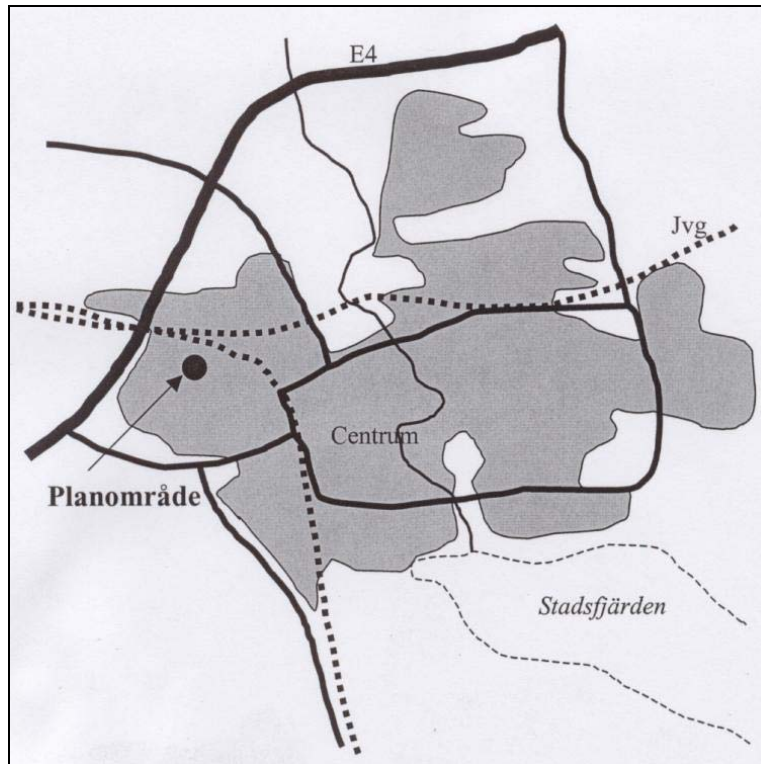
Markägaren, Riksbyggen önskar uppföra flerbostadshus på obebyggd del av fastigheten Högbrunn 1:16. Exploateringen kräver annan disposition av kvarteret än vad gällande detaljplan medger. Detta medför att en ny detaljplanen upprättas.

Planerat projekt innehåller två flerbostadshus i fem våningar med 19 lägenheter vardera. Parken/grönområdet inom fastigheten Högbrunn 1:13 bibehålls liksom möjligheten att anordna parkering inom parkområdet närmast Ahlbergers väg. Kommunen äger mark i hörnet Industrigatan-Krukmakaregatan avsedd för parkering. Parkeringen bibehålls i denna detaljplan. Parkering och angöring till bostadshusen sker till kvartersmarken utmed Krukmakaregatan. Ingen förändring sker med befintliga gator.



Illustration över planerat projekt.

PLANDATA



Lägesbestämning

Planområdet ligger längs Industrigatan i Högbrunn inom Nyköpings tätort, ca 250 m sydväst om centralstationen. Avgränsningen motsvarar gällande detaljplan (nr 92-8), utom del av Sunlight 2 där annan planläggning är påbörjad.

Areal

Planen omfattar en area på ca 1,3 ha.

Markägförhållanden

Fastigheten Högbrunn 1:16 är i privat ägo. Även del av Högbrunn 1:13 berörs, vilken ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Området ingår i översiktsplanen för Nyköpings kommun, ÖP 2003, antagen av kommunfullmäktige i september 2003. I översiktsplanen redovisas området som ett *detaljplanelagt område*.

Inriktningen i översiktsplanen är att den ska ge förutsättningar för:

-En tätortsutveckling som i huvudsak baseras på förtätning och komplettering.

-En tätorts- och bebyggelsekomplettering som minimerar transportbehovet.

-Att redan exploaterade områden återanvänds/ges annan användning framför att nya områden används.

-Att gjorda infrastrukturinvesteringar inom kommunens hela territorium nyttjas optimalt och tas tillvara.

-En robust och långsiktig hållbar samhällsutveckling.

Aktuellt område ingår dessutom i en fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen 1990. I denna redovisas området som *bebyggelseområde*. Rekommendationerna för området är följande:

”Boendet i stadsdelen ges hög prioritet, ytterligare kompletteringar kan motiveras främst utifrån behov av bostäder och service men kommer lätt i konflikt med krav på goda bostadsmiljöer. Stor hänsyn ska tas till boendemiljön vid alla förändringar som kan påverka bostadsgrannskapen.”

Detaljplaner och förordnanden

För området gäller detaljplan nr 92-8, som vann laga kraft 1992-04-02. Genomförandetiden har gått ut. Östra delen av gällande plan medger byggande för bostäder i 2-4 våningar med högsta byggnadshöjden 12 m. Västra delen i gällande detaljplan är avsatt som parkmark.

Program för planområdet

Enligt PBL 5 kap 18 § skall detaljplan grundas på ett program om det inte är onödigt. Särskild programhandling har inte upprättats. Skälet är bl a att området redan är detaljplanelagt för bostäder och ändringarna består av justeringar av gällande byggrätter och omdisponering av kvartersmarkens byggmöjligheter. Planområdet överensstämmer dessutom med gällande översiktsplan.

Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning skall *enligt 6 kap, Miljöbalken* upprättas om en detaljplan medger *betydande påverkan* på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser.

Planens innehåll bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

I stället har en översiktlig beskrivning, en s k MKB-checklista, upprättats som underlag för upprättande av den här detaljplanen.

Utifrån MKB-checklistan har främst följande noterats:

Planerat användande strider inte mot gällande översiktsplan, naturvårdsprogram eller i övrigt känt relevant bakgrunds-material.

Boverkets riktvärden *Bättre plats för arbete* bör uppmärksammas för omkringliggande verksamheter.

Detaljplanens påverkan på:

Luft/lukt: I samband verksamhetsområde bör luftföroreningar uppmärksammas. Den förhärskande vindriktningen bör dock ge gynnsamma förhållanden för bostäder i aktuellt planområde.

Mark: Området får i vissa delar en förändrad markanvändning från öppet område till bostadsbebyggelse. De geotekniska förutsättningarna måste klarläggas. Eventuell radonförekomst bör uppmärksammas i området.

Ljud och Ljus: Planen torde inte innebära någon negativ påverkan genom ljud eller ljus så att detaljplanen inte skulle kunna vara lämplig att genomföra.

Naturvärden: Översiktsplanen anger inga särskilda naturvärden inom planområdet.

Rekreation: Området utgör ett mindre grönområde varav västra delen är av parkkaraktär.

Kulturmiljö: Ingen kulturhistoriskt värdefull miljö finns inom planområdet. Inga fornlämningar finns registrerade i planområdet. Arkeologin bör klarläggas via kontakt med antikvarisk myndighet.

Trafik: En mindre bebyggelsekomplettering som planområdet medger medför en ringa ökning av trafik.

Buller och störningar: Buller med anledning av fordonstrafik, framförallt tung trafik till anslutande verksamhetsområde bör uppmärksammas. Närheten till järnvägen bör uppmärksammas. Eventuella störningar från befintlig transformator strax öster om planområdet klarläggs.

Vatten och avlopp: Vatten och avlopp finns i anslutning till planområdet.

Dagvatten: Dagvatten bör omhändertas lokalt.

Hälsa och säkerhet: Tunga transporter till intilliggande verksamhetsområde bör uppmärksammas. Översiktsplanen anger området som högriskområde beträffande radon.

Nollalternativ: Bostäder kan enligt gällande detaljplan byggas inom vissa delar i området till största sammanlagda bruttoarea 5000 m², upp till 4 våningar. Men eftersom byggande enligt gällande detaljplan inte är intressant för markägaren betyder ett nollalternativ i praktiken att ingen utbyggnad av bostäder sker. Öppna gräsyten bibehålls. Efterfrågan på bostadslägenheter tillgodoses ej i centralt läge i Nyköping.

Andra alternativ: Med tanke på att området redovisas som bebyggelseområde i översiktsplanen, samt att gällande detaljplan anger inriktningen bostäder, bedöms ingen jämförelse med alternativa lägen behövas.

Slutsatser

Klarläggande om arkeologi måste utföras. De geotekniska förutsättningarna måste klarläggas liksom förekomst av radon. Dessutom förutsättningarna för dagvattenhanteringen. Buller från närliggande verksamheter, tung trafik samt järnvägstrafik uppmärksammas. Eventuella störningar från befintlig transformator i området klarläggas.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2002-09-02, § 192, beslutat att detaljplan för bostäder får upprättas inom rubricerat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Mark och vegetation

Östra delen av planområdet är i huvudsak en öppen grönyta. Västra delen av planområdet innehåller en hel del träd och buskvegetation. Marken är tämligen plan med nivåskillnader från ca +12 meter i väster till ca +9 meter i öster.



Foto över planområdets östra del.

n₁, Vegetation skall finnas

För att säkerställa att vegetation ska finnas inom kvartersmark har planbestämmelse *n₁, Vegetation skall finnas* införts. Syftet är att behålla stora delar av den befintliga vegetationen och anpassa den i sitt sammanhang mellan bostadskvarteret och parkmarken. För att få en skyddande ridå utmed Industrigatan har även här införts bestämmelse om vegetation.

n₂, Vegetation anpassas till u-område

Inom u-område måste vegetation vara utformad på sådant sätt att drift och underhåll av ledningar kan fungera utan svårigheter. Samordning bör ske med ledningsdragande huvudman i samband med val av vegetation. Bestämmelse *n₂, Vegetation anpassas till u-område* har införts på plankartan.

PARK, Anlagd park

Planområdets västra del avsätts som park som i gällande plan. Trädridå finns i tomtgräns till bostadskvarteret. För att få ett attraktivt samband mellan kvartersmarken och parken bör en översyn av trädridån ske och lämpliga åtgärder i form av beskärning, nyplantering etc utföras. För att få ett sammanhang med bostadskvarteret och närmaste uteplatser flyttas tomtgränsen så att befintliga trädraden hamnar inom bostadskvarteret.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna måste klarläggas inför byggande genom lämplig markundersökning.

En geoteknisk undersökning har skett under år 2004 i samband med planerat projekt. Utredningen i sin helhet finns i kommunens arkiv. Sammanfattningsvis kan sägas från undersökningen att grundförstärkning med pålar krävs för planerat projekt. Vidare beskrivs att marken runt husen är sättningskänslig. Vid pålningen finns risk för att vibrationer påverkar omkringliggande byggnader. Riskanalys ska utföras innan byggande påbörjas i området.

Radon

I den fördjupade översiktsplanen för staden redovisas aktuellt område som högriskområde för radon, berggrund med lokalt hög uranhalt. Risker för radon måste beaktas inför byggande.

Förorenad mark

Förorenad mark bedöms inte finnas inom planområdet. Upptäcks föroreningar i samband med markarbeten skall arbetet avbrytas och marken undersökas.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Upptäcks fornlämningar måste byggnadsarbetet omedelbart stoppas och arkeologisk expertis tillkallas. Innan planen antas skall eventuell risk för fornlämningar klarläggas.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Området är idag obebyggt. Befintlig bostadsbebyggelse finns söder och väster om planområdet. Norr om planområdet finns en industrifastighet som idag innehåller diverse verksamheter som tillhandahåller betongprodukter mm. Öster om planområdet finns mindre verksamheter av olika slag som rivningsfirma, industriunderhåll o.dyl. Dessutom finns en transformatorstation i hörnet av Industrigatan/Krukmakaregatan.

B. Bostäder

Föregående plan syftade till att uppföra flerbostadshus på upp till fyra våningar med bl.a en längre sammanhållen byggnad utmed Ahlbergers väg. Avsikten med nu planerat projekt är att i stället uppföra två flerbostadshus i 5 våningar på sådant sätt som redovisas i illustrationen till detaljplan.

Skälet till detta är bland annat att förutsättningarna och önskemålet om nyttjandet av området delvis har förändrats sen tidigare plan.

Genom nya husens placering skapar de ett attraktivt "gårdsrum" av parkmarken i och med sitt sammanhang med bostadshusen i kvarteret Backsippan och Blodroten.

Ny bebyggelse med flerbostadshus planeras uppföras i form av två fristående hus med högst fem våningars höjd. Byggnadshöjd är ca 15 meter. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Planerat projekt innehåller i varje huskropp 19 lägenheter vardera. Exempel på husutformning är enligt nedan:



Planen styr byggnadernas placering och byggnadsvolym, men medger en relativt stor frihet vad gäller utformningen.

Under planprocessen har ett hus tagits bort för att få en mer öppenhet och inte så stor exploatering. Hustypen har särskilt studerats med bedömningen att vara väl anpassad för platsen.

**e₁ Största sammanlagd bruttoarea 5000 m² för bostadshus.
Byggnadsarean medges vara högst 1200 m² för bostadshus.**

Ovan angivna har införts som planbestämmelse. För planområdet gäller en största sammanlagd bruttoarea på 5 000 m² för bostadshus.

Med bruttoarea (BTA) avses area av våningsplan (ett eller flera) begränsat av ytterväggs utsida i golvnivå.

Komplementbyggnader bör lämpligast placeras i kvarterets östra sida.

Arbetsplatser

Planområdet är beläget med god närhet till stadens arbetsmarknad.

Offentlig och kommersiell service

Genom områdets centrala läge i staden ges god tillgång till service av olika slag.

Tillgänglighet

Den jämna marknivån ger goda förutsättningar för utevistelse samt tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Tung trafik i området kan möjligen innebära risk ur trafiksäkerhets-synpunkt samt buller. Husens uteplatser/balkonger bör inte vändas direkt mot gata. Om man kombinerar detta med inglasning av balkonger så medför det en ytterligare förbättring av boendemiljön.

Ny detaljplan avses upprättas inom närliggande verksamhetsområde utmed Industrigatan med inriktningen att inte vara störande för bostadskvarteret.

FRIYTOR

Rekreation

Parkområdet i väster samt gemensamma ytor mellan planerade huskroppar enligt planerat projekt, ger möjlighet till närliggande rekreationsytor.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Nu upprättad plan förändrar eller försämrar inte de förutsättningar som är fastlagda i gällande detaljplan vad gäller gatunät, gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik, parkering, angöring och utfart. Ingen förändring av befintliga gator behöver ske med anledning av detaljplanen.

Befintliga gator inom planområdet är Industrigatan och Krukmakaregatan. Dessa betecknas *LOKALGATA* i detaljplanen. I direkt anslutning till områdets södra del finns lokalgatan Ahlbergers väg.

Gång- och cykeltrafik

En befintlig gång- och cykelväg finns utmed planområdets västra gräns. Denna ryms inom planbestämmelsen *GCVÄG, Gång- och cykelväg*. Angöring till den mindre byggnaden som tidigare använts som samlingssal inom fastigheten Blodroten 2, får ske på gång- och cykeltrafikanter villkor.

Gång- och cykelförbindelse finns från planområdet till centralstationen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållsplats ligger på Industrigatan inom ca 150 meters avstånd, väster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av linje 163 som är att betrakta som en servicelinje. Centralstationen ligger ca 250 meter norr om området. Goda pendlingsmöjligheter ges till bl a Stockholmsområdet och Norrköpings-/Linköpingsområdet. Även busstrafik inom Nyköping angör centralstationen.

Parkering, utfart och angöring

Parkering för boende och besökande för bostadshusens behov kan ske inom kvartersmark. På det sätt som parkeringen är redovisad på plankartan ryms de av kommunen uppsatta kraven på 1,5 bilplatser per lägenhet för bostadskvarteret.

Därutöver finns kvartersmark för parkering med ca 13 p-platser i anslutning till parken, betecknat *P* och motsvarar det område som finns i föregående detaljplan. På motsvarande sätt har ett parkeringsområde säkrats i planen i hörnet Ahlbergers väg – Krukmakaregatan. Den parkeringen rymmer ca 21 platser.

Genom att kvartersmark för parkering bildas kan kommunen erbjuda allmän parkering i området, alternativt hyra ut parkeringsplatser. Att hyra ut platser är inte möjligt om parkeringen skulle ingå i den allmänna platsmarken.

Angöring till tomterna är möjliga via Krukmakaregatan och Ahlbergers väg medan utfartsförbud gäller mot Industrigatan ur trafiksäkerhets-synpunkt.

Räddningsvägar behöver anordnas för lägenheter i planområdets inre delar mot parken.

STÖRNINGAR

I översiktsplanen anges att bullerutredning och förekomst av vibrationer skall undersökas och redovisas som underlag för beslut om eventuell lokalisering av ny bebyggelse. Vid järnväg 200 m. Vidare sägs att Banverkets samt Naturvårdsverkets riktvärden skall tillämpas.

Planområdets byggbara mark ligger 200 m från järnvägen vilket innebär att buller och vibrationer från järnvägen ej bör påverka bostadstomten.

Med anledning av närhet till Industrigatan bör trafikbullernivån normalt inte överskrida följande riktvärden:

<i>Vägtrafik</i>	<i>ekvivalent ljudnivå</i>	<i>maximalnivå</i>
inomhus	30 dBA	45 dBA
utomhus, fasad	55 dBA	
utomhus, uteplats		70 dBA

Inglasning av uteplats/balkong kan tillämpas. Liksom val av fönster och väggkonstruktion med bullerreducerande effekt.

Bedömningen är att riktvärdena kan följas genom ovan nämnda åtgärder.

Närhet till verksamhetsområde innebär viss risk för störningar. Planeringsförutsättningen är dock att kommunen avser att upprätta en ny detaljplan för detta verksamhetsområde och att inriktningen i den planen inte ska medge störande verksamhet för bostadskvarteret.

Därmed kan ett boende skapas i kombination med verksamhetsområde.

Buller från transformatorstationen finns dokumenterat i en bullerutredning som utförts av Ingemansson Technology AB på uppdrag av Riksbyggen. Utredningen är utförd med bebyggelse utmed Krukmakaregatan vilket var en tidigare planeringsförutsättning än nu planerade med två hus längre in i kvarteret.

Utredningen anger 47 dBA vid fasadliv 1,5 meter ovan mark om ett hus är beläget utmed Krukmakaregatan vid bostadskvarterets nordöstra hörn. 48 dBA är beräknat 10 meter ovan mark i samma läge.

Utomhusriktvärden för externt industribuller som ekvivalent ljudnivå i dBA.

Områdesanvändning	Ekvivalent Ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap	50	45	40	55

Inne på området anger utredningen att 45 dBA 1,5 meter ovan mark uppmäts. Detta betyder att för nu planerat projekt, enligt detaljplanens illustration, så kan konstateras att ekvivalent ljudnivå dag och kvällstid klaras. Nattetid torde ekvivalent ljudnivå enligt tabell även klaras genom att uteplats/balkong kan inglasas med reducerande effekt av buller. Momentant ljud nattetid förutsätts inte ske från transformatorn som överskrider riktvärdet.

Sammanfattningsvis bedöms att placeringen av husen på det sätt som planen anger klarar de riktvärden som anges enligt extern industribuller.
--

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp, samt el sker genom anslutning till det allmänna nätet. Ledningsstråk går utmed östra och södra delen av bostadskvarteret. Detta måste beaktas vid projektering och byggande.

Anslutning till fjärrvärmenätet avses ske. Fjärrvärmeledning finns längs Ahlbergers väg och vidare tvärs över Krukmakaregatan.

u-område

För att säkerställa tillgängligheten till befintliga ledningar i planområdets södra och östra gräns har ett u-område införts på plankartan. Inom u-område ryms stråk för fjärrvärme-, el- och teleledning.

Befintlig teknisk anläggning

I nordöstra hörnet finns en branddamm utförd som underjordisk betongcistern tillhörande civilförsvaret. Konstruktionen tål max 0,7 ton rörlig last eller 7 ton axeltryck. Cisternen är tagen ur funktion. Cisternen är redovisad med illustrationslinje på plankartan. Denna yta är angiven som parkeringsyta i gällande plan. Nu upprättad plan medger parkering liksom tidigare förhållanden. Vid uppförande av garage och parkering skall cisternens förutsättningar beaktas vad gäller dess bärighet eller om den rivs i samband med planens genomförande.

Dagvattenhantering

Dagvatten är det vatten som rinner från tak, vägar och andra hårdgjorda ytor. I miljöskyddslagen betraktas dagvatten som avloppsvatten.

Förutsättningarna för infiltration inom tomtmark bör undersökas via lämplig markundersökning. För området bör inriktningen vara att dagvattnet så långt som möjligt renas lokalt med naturliga metoder, som infiltration till grundvattnet. En hög andel vegetationsbevuxen mark är fördelaktigt inom området. Därmed tillskapas förutsättningar för rening och vattenavgång med vegetationens hjälp.

Beroende på markens möjlighet att ta emot dagvatten så kan det även bli aktuellt att dagvattnet får anslutas till det allmänna ledningsnätet.

Hanteringen av dagvattnet har särskilt uppmärksamats och har fått planbestämmelse om lokalt omhändertagande i området.

Avfall

Kommunen svarar för avfallshanteringen.

Befintlig återvinningsstation avses flyttas. En ny plats för återvinningsstation som finns inom planområdet förutsätts anordnas via huvudmannens försorg till annan plats än inom planområdet. Huvudman är materialbolagen och deras organisation.

Miljöhus/Avfallsutrymme bör finnas i anslutning till garagen närmast Krukmakaregatan för att ge goda angoringsmöjligheter vid sophantering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ÖVRIGT

Kvartersnamn

Kommunens namnberedning har föreslagit nya namn på parken respektive kvarteret. För parken föreslås namnet Cirkusplatsen och för kvarteret föreslås Backglimmen.

MEDVERKANDE KONSULT

På uppdrag av Riksbyggen har planen upprättats av WSP Samhällsbyggnad med Bengt Gustavsson, uppdragsansvarig, samt Johannes Nilsson. Samverkan i planarbetet har skett med kommunala tjänstemän och markägaren via Sven Sjöö Riksbyggen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats i samverkan med Karin Hoas, Planeringsenheten och Hadar Nordholm, Bygg och Miljö m.fl. tjänstemän i Nyköpings kommun.

Nyköping den 2 november 2004

Bengt Gustavsson
planarkitekt
WSP Samhällsbyggnad
070 – 89 90 46

Dnr P 2004-837

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

H Ö G B R U N N 1 : 16 (Cirkusplatsen) och

del av H Ö G B R U N N 1 : 13,

Högbrunn, Nyköping, Nyköpings kommun.

Upprättad den 6 september 2004

Reviderad den 2 november 2004

ANTAGANDEHANDLING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan m m

Planen handläggs genom normalt planförfarande. Det innebär att detaljplanen efter samråd och remissförfarande enligt plan- och bygglagen ställs ut för allmän granskning i tre veckor. Detta planeras kring årsskiftet för att snarast därefter genomgå politisk prövning och antagande i början av 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Tiden får ses som en rimlig tidsperiod, då planen upprättas i samband med planerat projekt.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

Avtal

Åtgärder för ett genomförande av planen sker genom avtal mellan berörda. Exempelvis förutsättningarna för vegetationen i gränsen mellan bostadskvarteret och parken, cisternen samt parkeringskvarterets sammanhang med bostadskvarteret. För upprättande av annat läge för återvinningsstation ligger huvudansvaret på materialbolagen och deras organisation.

Angöring till den mindre byggnaden som finns inom fastigheten Blodroten 2 erfordrar tillstånd och får ske på gång- och cykeltrafikens villkor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm

Fastighetsbildning sker i samband med att planen vunnit laga kraft. Behov av eventuell mark för underjordiska ledningar löses genom ledningsrätt. Fastighetsbildning, anläggningsförrättning och ledningsrätter begärs hos fastighetsbildningsmyndighet.

Fastigheten kommer att ändras vid parkeringen i hörnet av Industrigartan/ Krukmakaregatan samt vid hörnet Ahlbergers väg/Krukmakaregatan enligt detaljplanen. Fastighetsgränsen mot parken ändras.

Förslag finns att bostadskvarteret döps till Backglimmen. En bostadsrättsförening avses bildas.

Fastighetsplan

Ingen fastighetsplan gäller inom planområdet. Någon fastighetsplan behöver ej upprättas.

EKONOMISKA FRÅGOR**Planekonomi**

Åtgärder för att genomföra planen bekostas av respektive markägare. Planläggningen bekostas av Riksbyggen enligt särskilt avtal. Planavgift ska därmed inte tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Befintliga ledningar går i planområdets östra och södra gräns inom u-område. Vid överenskommelse med ledningars huvudman kan eventuellt flyttning av ledningar ske.

Geoteknisk undersökning har utförts. Riskanalys kommer att utföras angående eventuell risk för vibrationer som kan påverka omkringliggande byggnader vid pålning. Vidare måste dagvattenhanteringen klarläggas liksom radonsäkert byggande. Räddningstjänsten anser att cisternen (branddammen) kan tas bort då den inte fyller någon funktion längre. Cisternen förutsätts hanteras så att den blir förenlig med planens intentioner. Buller från intilliggande gator uppmärksammas. Om behov finns skall lämplig arkeologisk utredning utföras och vara klarlagd innan byggande sker.

MEDVERKANDE KONSULT

Planen är upprättad av WSP Samhällsbyggnad med Bengt Gustavsson, uppdragsansvarig, samt Johannes Nilsson. Samverkan i planarbetet har skett med kommunala tjänstemän och markägaren via Sven Sjöö Riksbyggen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har utarbetats i samverkan med Karin Hoas, Planeringsenheten och Hadar Nordholm, Bygg och Miljö m.fl. tjänstemän i Nyköpings kommun.

Nyköping den 2 november 2004

Bengt Gustavsson
planarkitekt
WSP Samhällsbyggnad
070 – 89 90 46