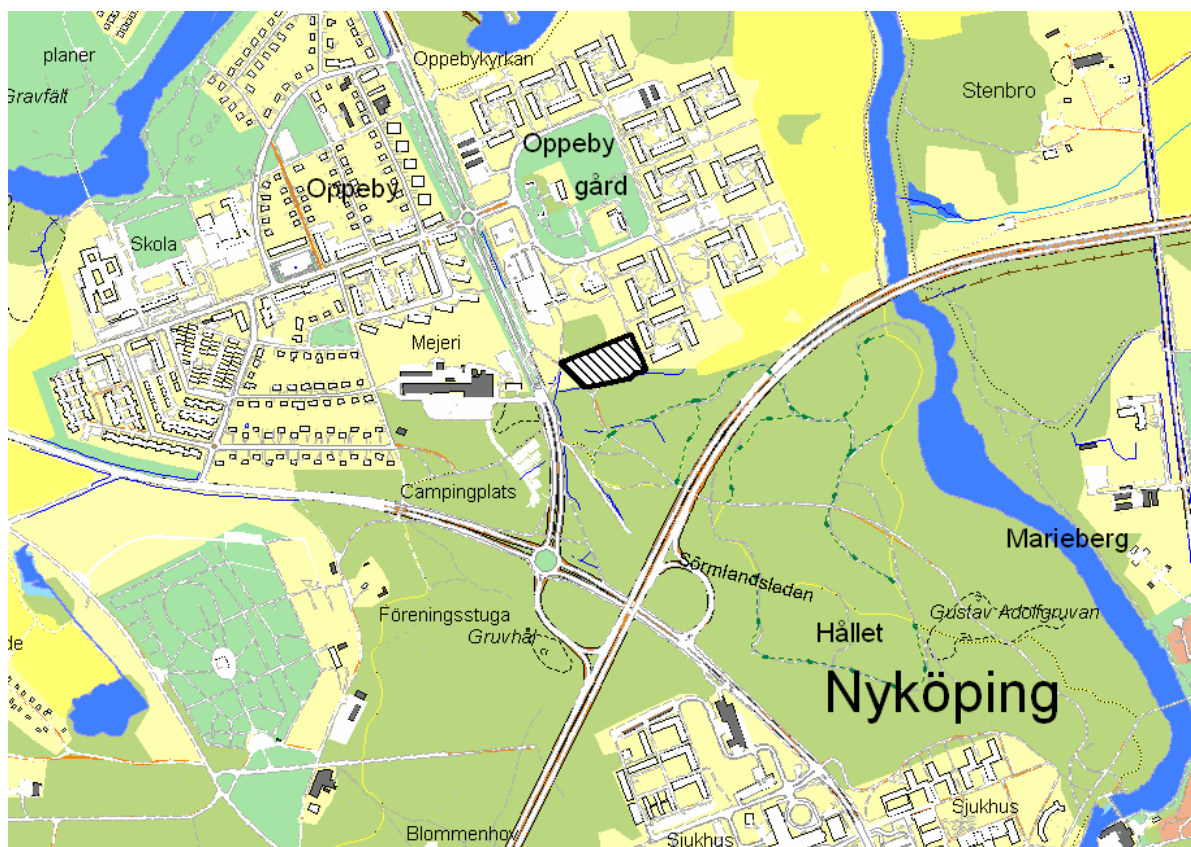




DETALJPLAN för
del av Oppeby Gård 1:6
(kv Hästskon)
Oppeby
Nyköpings kommun

Upprättad 2009-06-02
Reviderad 2009-09-02
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING Dnr P 2009-256

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-22 § 152

Laga kraft 2009-10-20

P 09-28

Planbeskrivning

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivningar samt fastighetsförteckning. Buller och riskutredning för farligt gods har utförts under framtagande av nu gällande detaljplan, P 08-6.

PLANENS SYFTE

Syftet är att utöka befintligt bostadskvarter med angränsande mark som i gällande detaljplan är avsedd för handel och kontor. Marken behövs för tillkommande bostadsbebyggelses parkeringsbehov. Bostadsbebyggelsen ges även möjlighet att uppföras i tre våningar istället för två som nuvarande plan tillåter.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget vid den västra infarten till Nyköping i omedelbar anslutning till livsmedelsbutiken och bostadsområdet vid Oppeby gård.

Området omfattar ca 0,7 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen är ägare till all mark inom området.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner och riksintressen

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort har antagits av kommunfullmäktige 2006-06-13. Området är närmast Eskilstunavägen utpekad som ett utvecklings- och omvandlingsområde.

Eskilstunavägen är av riksintresse för kommunikationsanläggningar enligt miljöbalken.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet ingår som en del av gällande detaljplan ”Detaljplan för Oppeby östra arbetsområde (del av Hållet 1:1, del av Oppeby Gård 1:6 och del av Anderslund 1:27, Oppeby, Nyköping”. Antagen av kommunfullmäktige 2008-02-12. Plannummer P08-6 i kommunens planarkiv.

Genomförandetiden går ut 2023-03-18.

Planområdet gränsar till

”Förslag till ändring av stadsplan för bostadsområde på del av stg 389 m fl inom östra delen av Oppeby å Väster i Nyköping”, fastställd av länsstyrelsen 21 september 1972, nr P72-17.

”Förslag till ändring av stadsplan för STG 371 L, 371 M samt del av STG 371 J, 371 K och 389 å Väster i Nyköpings kommun”, nr P74-25.

”Planändring för Hästskon 1, Oppeby, Nyköping, Nyköpings kommun”, nr P90-11.

Genomförandetiderna har gått ut.

Behovsbedömning

Särskild konsekvensbeskrivning har upprättats i den nu gällande detaljplanen P08-6. Inga förändrade förutsättningar har inträffat.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området sluttar svagt mot väster. Nivåskillnaden är ca 2 m förutom en markerad skogskulle längs en del av den norra tomtragränsen.

Vegetationen är mestadels lövskog med enstaka inslag av barrträd..

Geotekniska förhållanden och radon

Planområdets markbeskaffenhet är till största delen ängsmark förutom skogskullen. Grundvattennivå samt förekomst av radon är inte känd. En geoteknisk undersökning och radonmätning utförs i samband med bygglovansökan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs.

Bebyggelseområden

Gällande detaljplan, som omfattar ett betydligt större område, innehåller 6 kvarter med storlekar mellan 2500 och 30000 kvm. Inom dessa kan tomter bildas efter behov. Byggrätten har begränsats till högst 40 % av fastighetsarean.

Endast nu aktuellt område om 5700 kvm, med föreslaget tillskott i väster totalt ca 7000 kvm redovisas som lämpligt för bostäder. Med tillåten byggrätt 40% av fastighetsarean ger detta en byggrätt om 2800 kvm byggnadsarea. Planerad bebyggelse omfattar ca 2800 kvm byggnadsarea med 48 lägenheter om 2-3 r.o.k. Till detta en inbyggd gård om ca 1400 kvm samt 55 parkeringsplatser.

Gestaltning

I enlighet med översiktsplanens riktlinjer för utformning av byggnader längs infartsvägarna till Nyköping har en särskild bestämmelse införts för byggnader mot Eskilstunavägen i gällande detaljplan. Denna behålls i den nya planen.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-22 § 152

Gällande detaljplan medger, för det aktuella området, en hushöjd om 4 våningar närmast Eskilstunavägen och 2 våningar för bostadsområdet öster därom. I planförslaget begränsas våningsantalet till 3 för hela området. Den inbyggda gården har åsatts en nockhöjd om 14,0 m.

Tillgänglighet

Genom den måttliga nivåskillnaden kommer området att ha en hög grad av tillgänglighet.

Friytor

Planområdet har god tillgång till attraktiva marker för motion och rekreation. Hålets naturreservat ligger inom bekvämt gångavstånd.

Gator och trafik

Angöring

Planområdet kommer få sin infart från Eskilstunavägen via en ny återvändsgata, Sadelvägen in i området. I gällande detaljplan P08-6 kan Sadelvägen utvecklas till en framtida genomfartsled norr om och parallellt med E4.

Gång- och cykeltrafik

De GC-vägar som i dag korsar området kommer att dras om runt planområdet.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns vid Eskilstunavägen i anslutning till planområdet.

Parkering

Parkering ska ske på den egna fastigheten.

Störningar

Riskhänsyn farligt gods

En riskutredning har utförts vid gällande detaljplans framtagande. Planområdet berörs inte av några restriktioner.

Buller

Med hänsyn till att markbehandlingen inom verksamhetsområdet i gällande detaljplan skulle kunna medföra försämrat skydd mot buller från E4 har en bullerutredning utförts. God ljudmiljö säkerställs med särskild planbestämmelse.

Föroreningsrisker i mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Anslutning till kommunalt spillvattennät kan ske nordost om planområdet vid Nyköpingsån. Förbindelsepunkt för vatten kan upprättas i anslutning till huvudinfarten vid Eskilstunavägen.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen skall i möjligaste mån lösas lokalt, LOD. Förekommande jordarter medger infiltration. För situationer med stora flöden i samband med snösmältning eller skyfall skall bräddningsmöjlighet finnas mot diken.

En mer detaljerad utredning om dagvattenhanteringen bör göras i samband med bygglovskedet.

Energi

Anslutningsmöjlighet finns till fjärrvärmenätet. Det rekommenderas att vattenburna värmesystem används för att underlätta eventuell fjärrvärmeanslutning.

El och tele

Planområdet kan anslutas till el- och telenäten.

Avfall

Källsortering tillämpas.

NAMNSÄTTNING

Ingen ny namnsättning är aktuell.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från det planen vunnit laga kraft.

Genomförandebeskrivning

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samrådsbeslut	23/6	2009
Samråd	juli-aug	2009
Antagandebeslut	22/9	2009
Laga kraft	oktober	2009

Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Nyköpings kommun är huvudman för allmän platsmark i angränsande detaljplaner. Inom planområdet förekommer ingen allmän platsmark.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-22 § 152

Laga kraft 2009-10-20

Avtal

Köpeavtal upprättas vid försäljning av tomtmarken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som erfordras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen svarar för utbyggnad av erforderlig tillfart till exploateringsområdet.
Kostnaderna täcks genom försäljning av tomtmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning

Geoteknisk utredning och radonmätning utförs i bygglovskedet på tomtköparens bekostnad.

Vatten och avlopp

Kommunen anlägger VA- och dagvattennät. Förbindelsepunkter anläggs vid kvartersgräns. Exploatören betalar anslutningsavgifter enligt kommunens VA-taxa.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften betalas till Vattenfall Värme av tomtköparen.

El

Vattenfall ansvarar för elförsörjningen till området.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av exploateringsenheten, Ewa Collin och i samarbete med Anders Nordenskiöld, planeringsenheten Nyköpings kommun.

REVIDERINGAR

Med anledning av samrådsyttrandena har planbestämmelsen om högsta byggnadshöjd ändrats till högsta nockhöjd där smärre uppskjutande byggnadsdelar ovan nock som ej stör helheten kan medges.

Vidare har en smärre ändring av tidplanen gjorts.

Bo Åhl

Arkitekt SAR/MSA

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-22 § 152

Laga kraft 2009-10-20