



Detaljplan för fastighet Oppeby Gård 1:5,

del av Anderslund 1:27 samt

del av Oppeby Gård 1:6

Oppeby, Nyköpings kommun

Antagandehandling

Planbeskrivning

Upprättad 2016-02-02

Reviderad 2016-12-02



Nyköping

www.nykoping.se

Antagen i Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun 2017-03-14 § 55

Laga kraft 2017-09-23

P17-12

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, behovsbedömning, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse samt utlåtande efter granskning. Som bilagor finns genomförda utredningar samt illustrationsplan.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse, blandat med viss handel/verksamheter och kontor inom fastigheten Oppeby Gård 1:5, inom stadsdelen Oppeby. Förslaget till detaljplan möjliggör för cirka 550 lägenheter i flerbostadshus och radhus.

Hela planområdet utgörs idag av ett verksamhetsområde och är i sin helhet detaljplanlagt för blandad verksamhet med allt från bensinstation och småindustri till handel, kontor, hotell och restaurang.

Området har inte blivit utbyggt i den utsträckning som förutspåddes vid tiden för upprättandet av den gällande detaljplanen och fastighetsägaren ser att behovet av bostäder är betydligt större än behovet av verksamhetslokaler varför en planändring nu har initierats för det aktuella området.

Gällande detaljplan P04-6 "Detaljplan för Oppeby arbetsområde, Oppeby Gård 1:4, 1:5 och del av Anderslund 1:27", ersätts helt.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900, BFS 2014:5, och med utökat förfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget vid den västra infarten till Nyköping, inom stadsdelen Oppeby. Området angränsar till Katrineholmsvägen i söder, Eskilstunavägen i öster, befintligt flerbostadshusområde i norr och Sveavägen i väster. Arealen är ca 9 ha.

Planområdet i Oppeby, som i söder avgränsas av Katrineholmsvägen, och i öster av Eskilstunavägen.





Flygfoto: Planområdet sett från sydväst. Katrineholmsvägen närmast i bild. Planområdet schematiskt utmärkt.

Markägförhållanden

Kilenkryset AB, Strängnäs, är ägare till fastighet Oppeby Gård 1:5. Kommunen äger fastigheterna Anderslund 1:27 samt Oppeby Gård 1:6.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planområdet ingår i ett större område i Oppeby som enligt kommunens fördjupade översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-10, avses prioriteras för förtätning och utveckling.

Förslag till ny detaljplan ligger helt i linje med översiktsplanen.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan:

P04-6 "Detaljplan för Oppeby arbetsområde, Oppeby Gård 1:4, 1:5 och del av Anderslund 1:27", laga kraft 2003-11-12. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan möjliggör för verksamheter inom fastigheten – så som bensinstation, bilverkstad, bilservice, partihandel, detaljhandel, småindustri, lager, logistik, med en maximal byggnadshöjd på 15 meter. Högst 40 % av fastighetsytan får bebyggas.

För den del av planområdet som ligger inom Oppeby gård 1:6, gäller detaljplan P 65-13 –"Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för norra delen av Oppeby jämte Eskilstunavägen", laga kraft 1965.

Riksintressen

Planområdet angränsar till Riksväg 52, Katrineholmsvägen, och väg 53, Eskilstunavägen, samt ligger cirka 200 meter från E4 som samtliga utgör riksintresse för vägtrafiken.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka dessa riksintressen negativt.

Kommunala beslut

Bygg- och tekniknämnden beslutade om positivt planbesked 2015-03-24, § 49, för fastigheten Oppeby Gård 1:5 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att förslag till ny detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Förekomst av fornlämningar inom området
- Trafikbuller
- Närheten till industri/verksamheter, anpassning av fortsatt tillåtna verksamheter
- Markföroreningar samt brunn/brunnar inom området
- Tillfarter/trafiksäkerhet
- Påverkan och anpassning till befintlig bebyggelse

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

- Mark, vegetation och djurliv

Förutsättningar

Planområdet omfattar ca 9 hektar och är bara delvis bebyggt. Hela området sluttar svagt mot norr, med en generell nivåskillnad på 15 meter från söder till norr (33,5 möh-18,5 möh).

Den södra hälften av planområdet är till stora delar bevuxen med lövträd. I söder avgränsar en tio meter hög tallbevuxen bergsrygg området från Katrineholmsvägen. Området används idag av allmänheten och närboende för promenader och rekreation.

Den norra delen av området mot befintlig radhusbebyggelse utgörs av en låglänt, gräsbevuxen yta som är inhägnad och som inte används idag. Några äldre träd finns i området, björk och äppelträd.

Uppväxt vegetation finns centralt i områdets västra del och består av tall- och gran- samt lövskog, företrädesvis ek, varav några träd bedömts som mycket värdefulla. I anslutning till befintlig bebyggelse finns större hårdgjorda parkeringsytor.

Den södra delen av planområdet utgör en länk mellan Hållet och Blommenhofs närströvsområde.



Bilder från planområdet, till vänster: Foto från den tallbevuxna bergsknallen i den södra delen av planområdet, som föreslås ges markanvändningen NATUR, och därmed bevaras. I fonden syns befintlig verksamhet inom planområdet samt Katrineholmsvägen. Ovan: Sveavägen sedd från söder, till höger i bild syns den ekdunge som föreslås ges markanvändningen NATUR, och därmed bevaras.

Förändringar

Förslag till utbyggnad av området utgår från att kunna bibehålla den skiftande karaktären i naturen inom planområdet, med skog och berg i söder och ängsmark i norr.

Den trädbevuxna bergsknallen i söder, ses som en resurs för att skapa ett karaktäristiskt avslut och en skärm för bebyggelsen inom denna del av planområdet. Detta område föreslås i förslag till ny detaljplan att övergå från kvartersmark för verksamheter till allmän platsmark NATUR. Detta för att säkra marken som tillgång för boende inom planområdet, närliggande bostadsområden samt som en länk mellan Hållet och Blommenhofs närströvsområde.

Ekdungen mot Sveavägen i väster bevaras och ramas in av flerbostadshus i norr och öster, mot Sveavägen lämnas ekdungen orörd. Även del av detta skogsområden föreslås i förslag till ny detaljplan att övergå från kvartersmark för verksamheter till allmän platsmark NATUR. Avgränsningen av området har delvis styrts av värdefulla större träd, vilka nu sparas inom naturmarken.

- Geotekniska förhållanden

Sweco har på uppdrag av fastighetsägaren utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom aktuellt område. Syftet med utredningen är att ta fram ett geotekniskt underlag för planarbetet. Denna utredning finns som bilaga till planhandlingarna.

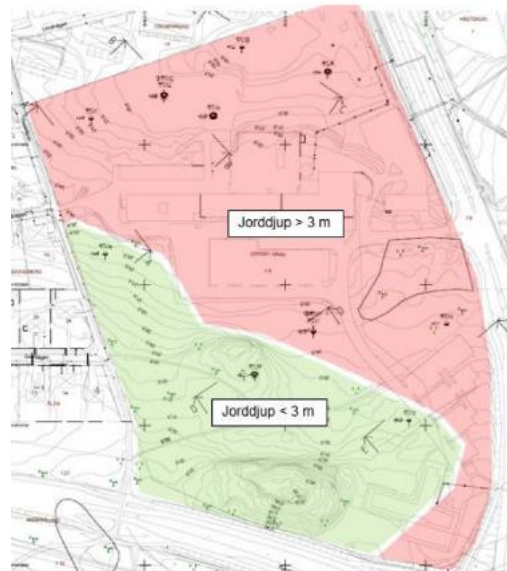
I det höglänta området i söder består jorden enligt jordartskartan av sand, grus, morän och ytnära berggrund. I östra området och i det låglänta området i norr består jorden enligt jordartskartan av lera.

Jorden inom den norra och östra delen av området består av lera på friktionsmaterial ovan berg. Leran har bestämts som torrskorpefast till ett djup av cirka 2 m under markytan. Leran har därefter en bestämd låg odränerad skjuvhållfasthet ($c_u = 20 - 35$ kPa) och förekommer i mäktigheter varierande med mellan cirka 3 – 6 m. Den lösare leran har bestämts som högsensitiv ($St = 39 - 51$). Jordar inom norra och östra delen av planområdet kan anses som måttligt till mycket tjällyftande. Borrstopp på sten, block, berg eller i fast lagrad friktionsjord har erhållits ca 7 – 12 m under markytan.

Jorden inom det södra och västra området består av ett grundare lager torrskorpefast lera på silt/friktionsmaterial ovan berg alternativt ytlig silt/friktionsjord direkt ovan berg. Jordar inom södra och västra delen av planområdet kan anses som mycket tjällyftande och flytbenägna vid väta. Borrstopp på sten, block, berg eller i fast lagrad friktionsjord har erhållits cirka 2,5 – 3,0m under markytan.

Inom områdets sydvästra del råder tillfredsställande stabilitet för planerad bebyggelse, grönt område enligt kartbild till höger. Inom områdets sydöstra, mellersta och norra del råder dock otillfredsställande stabilitet, rött område enligt kartbild till höger. Grundläggning av planerad bebyggelse rekommenderas att utföras med fribärande golv ovan stödpålar. Denna grundläggning innebär ingen ökad belastning på marken.

Kartbild: Översiktlig illustration över jorddjup inom planområdet. Grönt område redovisar område med tillfredsställande stabilitet för planerad bebyggelse. Rött område redovisar område inom planområde där otillfredsställande stabilitet, där grundläggning av planerad bebyggelse rekommenderas att utföras med fribärande golv ovan stödpålar.



Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD)

Inom områdets södra delar där jorden främst består av friktionsjord kan viss naturlig infiltration förväntas. Resterande del av planområdet består av tätare jordar som lera och silt. I de områden där tätare jordar förekommer ska ingen, eller mycket liten, infiltration förväntas. Fördröjning av dagvatten kommer att kunna ske genom öppna dagvattendiken, underjordiska fördröjningsmagasin med mera.

Miljöförhållanden

- Miljökvalitetsnormer

Avrinning till Nyköpingsån med god kemisk status och måttlig ekologisk status. MKN god kemisk och ekologisk status till 2021.

Planen medför ej någon betydande miljöpåverkan och bedöms ej strida mot några gränsvärdesnormer eller allmänna hänsynsregler i 2 kap. MB.

- Förorenad mark

Sweco har, på uppdrag av fastighetsägaren, utfört en teoretisk markmiljöbedömning för fastigheten Oppeby gård 1:5, Nyköpings kommun, inför upprättandet av ny detaljplan. Markmiljöbedömningen baseras på sammanställd information om fastighetens historiska och nuvarande verksamheter och de markföroreningar som därigenom kan ha uppstått. Insamlat material har utgjorts av tjänsteanteckningar från Miljöenheten, Nyköpings kommun samt genom information erhållen via personlig kommunikation med relevanta kontaktpersoner vid Nyköpings kommun, Arla Foods AB, Kilenkryss AB, Bergshammars hembygdsförening samt Länsstyrelsen i Södermanlands län. Informationsmaterialet har även inkluderat tillgängliga flygbilder över området.

Utifrån teoretisk markmiljöbedömning bedöms eventuell föroreningsförekomst främst vara lokaliserad kring huvudbyggnadens norra markområde vid f.d. panncentralen samt på den plats där transformatorerna tidigare har varit placerade. För att säkerställa att risker för människors hälsa och/eller miljön minimeras i samband med upprättande av ny detaljplan och byggnation rekommenderas att en miljöteknisk markundersökning genomförs för att fastställa omfattningen av eventuell föroreningsförekomst. Undersökningen bör inriktas mot rester av petroleumprodukter (fraktionerade alifater och aromater, BTEX och PAH) samt även mot PCB och metaller.

Utifrån erhållet underlag bedöms dock tidigare verksamheter enbart ha medfört mindre föroreningsmängder och främst i form av diffusa markföroreningar, med undantag för det spill som inträffade år 1994.

Under våren 2016 genomförde Sweco en översiktlig miljöteknisk markundersökning kring huvudbyggnaden.-Markundersökningen är av en mer översiktlig karaktär, i och med mängden punkter inom ett större område. Undersökningen har dock fokuserat på den del av området där det främst har bedömts finnas potentiell risk för människors hälsa och/eller miljön, utifrån tidigare och nuvarande markanvändning.

Urvalet av prover för analys har gjorts utifrån ett "worst-case"-scenario, där de prover där det efter okulär bedömning har bedömts innehålla potentiellt högst halt. Undersökningen har visat att det förekommer PAH-halter överskridande Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) i tre punkter samt överskridande mindre känslig markanvändning (MKM) i en punkt. Det har inte gjorts någon avgränsning av påträffade föroreningar, varför det inte är möjligt att i nuläget att erhålla någon horisontell eller vertikal avgränsning av påträffad förorening. Det bedöms dock som troligt att källan till rapporterade föroreningar främst är okända rester i påträffade fyllnadsmassor snarare än rester av spill och/eller olyckor inom verksamheten. Det bedöms även som troligt att påträffad förorening är begränsad i sin omfattning, både i horisontal- och vertikalled.

I den genomförda undersökningen har inga spår av spill från transformatorer i form av olja och/eller PCB eller rester av det spill som inträffade och som sanerades år 1994¹ påträffats. Föroreningshalterna inom området bedöms generellt som låga och det bedöms inte föreligga något behov av ytterligare undersökningar och/eller åtgärder.

Det aktuella planförslaget innebär att befintlig byggnad ska stå kvar och närmast intilliggande mark norr om byggnaden ska användas som parkeringsytor. Söder om byggnaden kommer befintlig parkeringsyta att användas för bostadsändamål.

Utifrån analysresultat och planerad markanvändning bedöms det inte föreligga några risker för människors hälsa och/eller miljön utifrån föroreningar i jordlagren. Medelhalter inom fastigheten och särskilt inom det område där bostäder planeras bedöms vara i nivå med aktuell riktvärdesnivå, Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning. Det bedöms som troligt att eventuella föroreningar är begränsade i sin omfattning och enbart rör vissa fyllnadsmassor inom området. Det bedöms inte vara aktuellt med vidare utredningar eller åtgärder inför planerad byggnation.

I och med att föroreningar har påträffats i fyllnadsmassorna och det saknas en avgränsning av dessa kan det finnas risker förknippade med osäkerheter i masshantering i samband med eventuella omflyttningar av massor vid byggnation. Om fyllnadsmassor som innehåller rivningsavfall och/eller svart material påträffas i samband med markarbeten och/eller om fyllnadsmassorna luktar så ska dessa massor hanteras separat och provtas innan beslut tas om vidare hantering.

I och med att föroreningar har påträffats skall berörd tillsynsmyndighet, i detta fall miljökontoret på Nyköpings kommun, underrättas om resultatet från föreliggande undersökning enligt 10 kapitlet 11 § i Miljöbalken.

¹ Sweco, 2016-01-29: *Teoretisk markundersökning- Oppeby Gård 1:5, Nyköpings kommun*, Uppdragsnummer 3370936000



Flygbild från år 1980 över Oppeby gård. Endast den mellersta delen av fastigheten är exploaterad.

- Radon

Sweco har på uppdrag av fastighetsägaren utfört en översiktlig geoteknisk utredning inom aktuellt område med syftet att ta fram ett geotekniskt underlag för planarbetet. Normalradonmark har uppmätts i en punkt inom planområdet.

Störningar och risker

Buller

Bostadsändamål

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter bör bullernivån 60 dBA ekvivalent ljudnivå kombinerat med uteplats om högst 50 dBA och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskridas.

Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrider bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och 06.00 uppgår till högst 70 dBA vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot. Som ovan gäller även här högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Bullerutredning

Åkerlöf Hallin Akustikkonsulter har utfört en trafikbullerutredning på uppdrag av fastighetsägaren. Den samlade bedömningen anger följande:

Området utsätts för måttliga trafikbullernivåer från trafiken på Eskilstunavägen, Katrineholmsvägen och lokaltrafik inom området. Vid fasaderna närmast vägarna blir ekvivalentnivån cirka 60 dB(A). Stor hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Samtliga lägenheter kan få högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av bostadsrummen, de flesta lägenheter får högst 55 dB(A) vid alla bostadsrum.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Många lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gårdarna. De uteplatser som placeras inom cirka 300-500 m avstånd från väg E4 behöver förses med tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet. Ny bebyggelse ska utformas och anpassas till platsen så att acceptabla ljudnivåer uppnås. Bullerkraven utgår från Regeringens förordning om trafikbuller vid bostadsbebyggelse SFS 2015:216 som började gälla 2 juni 2015.

Som planbestämmelse införs följande för att gällande riktvärden skall innehållas:

Byggnader, bostäder, samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:

- Den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60dBA utanför fasad till bostad om högst 35 dBA.
- Minst hälften av bostadsrummen i en bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent trafikbullernivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid vid fasad
- Gemensam och/eller enskild uteplats om högst 70 dBA maximalnivå och 50 dBA dygnsekvivalentnivå kan anordnas i anslutning till bostad

Transport med farligt gods

I samband med upprättande av detaljplan för ny bebyggelse inom fastigheten Oppeby gård 1:5 m.fl. i Nyköping har Sweco fått i uppdrag av Kilenkryss AB att genomföra en bedömning av risker för människor inom planområdet. Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder i form av punkthus och lamellhus på upp till sju våningar samt radhus.

En riskinventering har gjorts som visar att de farliga verksamheter som identifierats som betydande för detaljplaneområdet är transport av farligt gods på Katrineholmsvägen, väg 52. Det förekommer även transporter med farligt gods på

Eskilstunavägen även om vägen inte är utpekad som farligt gods led. Detta till följd av att farligt godstransporter ska köra den närmsta vägen till kund. Då Eskilstunavägen inte är en utpekad farligt gods led har det inte gjorts någon bedömning av riskerna i utförd riskbedömningen.

Syftet med denna riskbedömning är att säkerställa att risknivån med avseende på de identifierade riskkällorna är acceptabel för människor som uppehåller sig i planområdet. Förslag på riskreducerande åtgärder för att uppnå detta ges där så anses vara motiverat.

Beräkningar av riskerna från farligt gods på väg 52 visar att individrisk och samhällsrisk ligger på en nivå där rimliga riskreducerande åtgärder ska genomföras. Tas bergsryggen i beaktande är risknivån sannolikt betydligt lägre än beräknat. Nedanstående restriktioner och åtgärder behöver beaktas och genomföras.

Anläggning av byggnader inom 50 meter från väg 52 är inte lämpligt. Utformning av området mellan väg 52 och byggnader 0-50 meter:

- Lekplats eller annan utformning (grillplats, bänkar m.m.) av området närmast väg 52 som uppmuntrar till stadigvarande utomhusvistelse ska undvikas.
- Träden mellan väg 52 och planområdet bör i möjligaste mån lämnas orörda. Detta för att begränsa brandspridning samt bromsa spridning av brandfarlig och/eller giftig gas.

Följande åtgärder ska vidtas på byggnader som med någon del ligger inom 50-70 meter från väg 52:

- Utgångar/Nödutgångar ska vara riktade bort från väg 52.
- Friskluftsintag för ventilation ska placeras på sida som är riktad bort från väg 52, med fördel på husens norrsida.

Bortom 70 meter från väg 52 bedöms inga åtgärder vara nödvändiga eftersom både sannolikheten för en allvarlig olycka är låg och de flesta konsekvenser vid en olycka på detta avstånd från vägen är begränsade. Förskoleverksamhet och annan vårdverksamhet (t.ex. äldreboende) bör dock undvikas i område som ligger närmre än 150 meter från väg 52.

Därutöver är det möjligt att anlägga en vall för att förlänga den befintliga höjden (bergknallen) väster ut. Med fördel anläggs vällen förslagsvis med en höjd på 2-3 meter. Befintlig vegetation, träd, bör dock sparas då de begränsar brandspridning och spridning av brandfarlig och/eller giftig gas vid en olycka.

För att minimera riskerna förknippade med transportled för farligt gods införs följande egenskapsbestämmelser inom markanvändningen NATUR i den södra delen av planområdet:

vall – Vall får uppföras som skydd mot störningar med avseende på risker förknippade med transportled för farligt gods (väg 52). Utformningen ska anpassas till naturområdets befintliga kvaliteter samt möjligheten att spara träd.

ej lek - Lekplats eller annan anordning som uppmuntrar till stadigvarande utomhusvistelse inom området får ej uppföras, med hänsyn till risker förknippade med transportled för farligt gods (väg 52)

Bebyggelseområden**- Befintliga arbetsplatser/verksamheter**

Den befintliga industribyggnaden centralt i planområdet ägdes och nyttjades under lång tid av Arla. Idag fungerar den befintliga verksamhetsbyggnaden som kontor, mindre lager.

Invid infarten till planområdet ligger det kontors- och boningshus som uppfördes samtidigt som industribyggnaden. Idag nyttjas lokalerna som kontorslokaler och veterinärmottagning.

Inom planområdets södra del ligger en större kontorsbyggnad, som i dagsläget inrymmer Schneider Electric.

Totalt finns här idag 190 arbetsplatser inom planområdet.

- Service

Planområdet ligger inom stadsdelen Oppeby i den nordvästra delen av Nyköping. Inom stadsdelen finns skola, förskola, livsmedelsbutik, kaféer, mm.

- Byggnadskultur och gestaltning*Områdets gestaltning*

I söder mot Katrineholmsvägen föreslås den tall bevuxna bergsknallen behållas, med markanvändningen Natur. Även den befintliga ekdungen utefter Sveavägens östra sida behålls och ges markanvändningen Natur.

Bild: Tänkt gestaltning av planområdet, utifrån plankarta och planbestämmelser. Se illustrationsplan som bilaga till planhandlingarna för större format. Ej i skala.

TECKENFÖRKLARING

-  BEFINTLIGT INMÄTT TRÄD SOM BEHÅLLES
-  BEFINTLIGT INMÄTT TRÄD SOM TAS BORT
-  ILLUSTRERAT TRÄD
-  BEFINTLIG NATURMARK
-  NYA GRÖNOMRÅDEN KRING NYBYGGNATION



SWECO



Kilen
krysset

I områdets södra del, norr om Katrineholmsvägen och naturområdet, föreslås fyra punkthus med en högsta nockhöjd om 23 meter, vilket motsvarar sju våningar, samt fyra lamellhus i en solfjäderformation. De sistnämnda med en högsta nockhöjd om 19 meter vilket motsvarar sex våningar. Flerbostadshusen orienterar sig mot en mindre gata. Bebyggelsetypologin är öppen och ger stora möjligheter till utblickar mellan huskropparna. Uteplatser lokaliseras mellan flerbostadshusen. Förråd, uthus och miljöbod lokaliseras centralt i denna del av planområdet.



Bild: Vy över den södra delen av planområdet från Oppeby mot Katrineholmsvägen och Schneider

I planområdets sydöstra hörn finns en befintliga kontorsbyggnad i tre våningar. Denna ges i förslag till ny detaljplan markanvändningen KC – Kontor och centrumverksamhet. Föreslagen byggrätt möjliggör även för utbyggnadsmöjligheter.



Bild: Vy över området från sydost (Katrineholmsvägen)

I den mellersta delen av planområdet, söder om de befintliga verksamhetslokalerna, möjliggörs för en tätare struktur med byggnader med en högsta nockhöjd om 19 meter, vilket motsvarar sex våningar höga hus. Den nya bebyggelsen kommer tillsammans med den befintliga Arla-byggnaden att skapa ett mer stadsmässigt gaturum utefter gatan, som ansluter mot Eskilstunavägen i öster. I den nya bebyggelsen möjliggörs för bostäder, skola, centrumverksamhet och kontor. Befintlig byggnad som idag innehåller verksamheter kommer i framtiden kunna inrymma kontor, centrumverksamhet, vård, skola och bostäder.

Den mellersta delen av planområdet kommer att göras mer tillgänglig genom öppnandet av en gata som ingår i den allmänna platsmarken. Denna gata skapar en naturlig koppling mellan Eskilstunavägen och Sveavägen, och binder samman befintligt bostadsområde med det planerade. Gatan bidrar till att skapa nya sätt att röra sig i stadsdelen och gör denna del av planområdet mer intressant för mindre centrumverksamheter. Gaturummet bör ges en utformning och sektion som bidrar till låga hastigheter.

Infarten till området från Eskilstunavägen görs mer stadsmässig med ett flerbostadshus i vinkel (högsta nockhöjd 19 meter), som avskärmar området från trafikbuller. Byggnaden vänder sig mot eftermiddagssolen samt områdets mitt. Utöver kvartersmark för bostäder möjliggörs för centrumverksamhet i bottenvåningen.

Norr om infartsvägen från Eskilstunavägen ligger en mindre kontorsbyggnad i två våningar ursprungligen uppförd i samband med resterande delar från Arlas verksamhet. Denna ges i förslag till ny detaljplan skyddsbestämmelser, och markanvändningen KCD – kontor, centrumverksamhet och vård.



Bild: Vy av området från öster (Eskilstunavägen). Infarten till området ses centralt i bilden.

Inom planområdets nordöstra del möjliggörs för flerbostadshus i cirka tre till fem våningar. För den lägre byggnaden i norr är högsta nockhöjd över nollplanet reglerad till 31,5 meter, den högre byggnaden i öster har en högsta nockhöjd över nollplanet på 43 meter och den västra byggnaden har en högsta nockhöjd över nollplanet på 35 meter. Angiven högsta höjd för bebyggelsen är angiven som högsta nockhöjd över nollplanet, vilket är den sammanlagda höjden av markens höjdläge och byggnadens högsta höjd. Angiven högsta höjd för byggnaden i norr har sänkts för att minska påverkan på angränsande bebyggelse norr om planområdet. Den norra byggnaden har också försetts med en utformningsbestämmelse som ska bidra till att skapa en mer levande miljö.

f₁ Delar av fasader ska vara förskjutna i sidled och utformas så att de upplevs som flera byggnadsvolymer

För att motverka platta tak samt skapa en mer sammanhållen utformning med angränsande befintlig bebyggelse har bestämmelse om minsta respektive högsta taklutningen, 7-45 grader, införts i detaljplanen. Utöver kvartersmark för bostäder möjliggörs för centrumverksamhet och förskola i bottenvåningen. Denna del av

planområdet sluter planområdet mot Eskilstunavägen, och skapar möjlighet för en lugn innergård i söderläge.



Bild: Sektion från norr, från Regeringsvägen/Sturevägen mot befintlig och planerad bebyggelse



Bild: Vy från öster, Eskilstunavägen, som visar befintlig och planerad bebyggelse i norr

Inom planområdets nordvästra del möjliggörs för radhus, parhus och kedjehus med en högsta nockhöjd över nollplanet som motsvarar tre våningar. Då marken sluttar från sydväst mot nordost, med en höjdskillnad på cirka 5,5 meter, har området för radhusen/parhusen/kedjehusen delats in i tre sektioner med olika nockhöjder över nollplanet. Detta för att motverka en orimlig uppfyllnad av området. Högsta nockhöjd över nollplanet är i väster, mot Sveavägen, satt till 33,5 meter, det mellersta området till 31 meter och det östra området till 30 meter över nollplanet.

Planbestämmelserna ger möjlighet till en variation i utformning av bebyggelsen. Mindre gator i nord-sydlig riktning ger goda möjligheter för uteplatser i fina sollägen. En lägre exploateringsgrad inom denna del av planområdet är nödvändig för att koppla samman planområdet till den befintliga bostadsbebyggelsen i norr och väster på ett bra sätt.

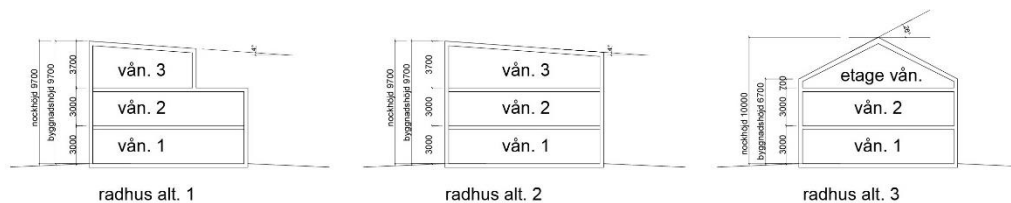


Bild: Illustration som visar möjlig utformning av översta våningsplanet på radhusen, och som ryms inom en högsta nockhöjd om 10 meter.



Bild: Vy från väster, Sveavägen, som visar planerad och befintlig bebyggelse i norr

Byggnader av kulturhistoriskt värde



Bild: Exteriör av mjölkcentralen, Oppeby, 1944. Fotograf: Eric Kling

Sörmlands museum anser, enligt planhandlingarna till gällande detaljplan, att den före detta Arla-anläggningen som helhet är intressant eftersom hela den ursprungliga stora tegelfabriken byggdes på en gång omkring 1941 samtidigt som ett kontors- och bostadshus. En tillbyggnad för ostlager gjordes 1946. Under åren har en stor mängd byggnadsåtgärder utförts. På grund av alla förändringar som gjorts exteriört på

mejeribyggnadens fasader, fönster, takutformning och inuti byggnaden under årens lopp ges den inga skyddsbestämmelser i detaljplanen. Mejeribyggnaden har dock ett kulturhistoriskt värde och bidrar till helheten och avläsbarheten av miljön. I detaljplanen har mejeribygganden försett med varsamhetsbestämmelse som syftar till att bevara tegelfasaderna och därmed byggnadens industriella prägel.

k Ändringar i byggnadens fasader vad gäller material (tegel) och fönstrens rytmiska placering, östra fasaden, ska behållas vid ändringar

Det befintliga kontors- och bostadshuset vid infarten, som idag inrymmer kontor och veterinärverksamhet, är ursprungligen uppfört som ett bostadshus på 1940-talet. Arkitektoniskt är huset mycket genomarbetat och karaktäristiskt för 1940-talet, enligt Sörmlands museum. Det är mjukt inplacerat mellan tallarna. Funktionerna kan avläsas i fasaden. Entréer med utkragat tegel, butiksfönster med teakomfattning, höga fönster till kontor och bostäder. Byggnadsmaterialen är valda med omsorg. Kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på volym, proportioner, material samt färgsättning. Byggnaden förses i detaljplanen med rivningsförbud samt skyddsbestämmelser.

q Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Ändring i byggnadens yttre får inte förvanska dess karaktär med avseende på volym, fasadmateriäl, fasaddetaljer som entrétak och utkragad dörromfattning, fönstersättning, taktäckning och takfot. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer

r Byggnaden får inte rivas

Förslag till ny detaljplan innebär att nya byggnader inte placeras i direkt anslutning till kontors- och bostadshuset, samt att byggnadens karaktärsdrag och kulturhistoriska värde ska beaktas vid ändring och tillägg.



Bild: Det befintliga kontors- och bostadshuset vid infarten, ursprungligen uppfört som bostadshus på 1940-talet, sett från nordväst.

- Fornlämningar

Inom fastigheten finns ett gravfält (Nyköping 1:1) med tjugofem synliga gravar i öster. En härd (Nyköping 592:1) och en färdväg (Nyköping 593:1) i den södra delen har tidigare undersökts och tagits bort.

Gällande gravfältet Nyköping 1:1 har Länsstyrelsen begärt att detta undersöks och tas bort genom arkeologisk för- och slutundersökning, om planområdets södra, västra eller östra delar ska bebyggas. Skälet är att gravfältet, genom ytterligare bebyggelse i området, riskerar att skadas och inte kan bevaras på ett meningsfullt sätt. Gravfältet kommer att förlora hela sin ursprungliga närmiljö som gör det upplevelsebart och det är sedan tidigare delvis skadat och delundersökt. Ingen ytterligare arkeologisk insats kommer att behövas gällande härden och vägbanken (Nyköping 592:1 och 593:1).

Den arkeologisk förundersökning av gravfältet har genomfört under våren 2016. Slutundersökning av gravarna kommer ske under våren 2017, efter antagandet av detaljplanen. Detta är möjligt då beställningen av slutundersökningen är gjord och tidsatt. Allt enligt överenskommelse med Länsstyrelsen.

Friytor

- Park och naturmiljö

I söder mot Katrineholmsvägen föreslås den tall bevuxna bergsknallen behållas, med markanvändningen Natur. Detta naturområde fungerar dels som ett grönområde för närboende dels som en buffertzonen mellan Katrineholmsvägen och planerad bostadsbebyggelse inom Oppeby gård. Detaljplanen ger möjlighet att uppföra en vall som förlänger befintlig bergknalle. Önskvärt är dock att vallen anläggs så att befintlig vegetation, träd, behålls.

Ekskogen utmed Sveavägens östra sida inom den västra delen av planområdet bevaras som allmän platsmark Natur. Inom detta område finns ett flertal större träd som delvis påverkat omfattning av naturområdet då de har bedömts som värdefulla, som karaktärskapande element i den nya stadsdelen samt för den biologiska mångfalden.

- Lek och rekreation

Närmaste lekplats finns strax nordväst om planområdet invid korsningen Linnévägen/Sveavägen. Genom exploateringsavtal mellan Nyköpings kommun och exploatören säkras att denna lekplats rustas upp och tillgängliggörs som en lekplats för stadsdelen.

Inom planområdets olika bebyggelseområden finns möjlighet att anlägga närlekplatser för de minsta barnen.

Gator och trafik

Eskilstunavägen och Katrineholmsvägen är utpekade som riksintresse för kommunikationsanläggningar enligt miljöbalken. Angöring till planområdet för biltrafik sker idag från Eskilstunavägen i öster. En gata inom kvartersmark försörjer

befintliga verksamheter inom fastigheten. Det finns ingen anslutning till Katrineholmsvägen i söder eller Sveavägen i väster för biltrafik.

Förslaget till utformning av området innebär att bilister även framöver kommer att angöra området från Eskilstunavägen i öster. Detaljplanen möjliggör dock för en ny gata som binder samman Eskilstunavägen och Sveavägen i öst-västlig riktning. Denna gata passerar norr om den befintliga Arlabyggnaden och ansluter till korsningen Sveavägen/Skogsvägen. Gatan kommer möjliggöra för biltrafik mellan områdena. Upprättad trafikanalys visar att den tillkommande trafiken på Sveavägen och Granvägen, till följd av möjligheten att köra genom Oppeby, uppskattas som en relativt liten ökning sett till den absoluta ökningen. Exploateringen beräknas generera 113 fordonsrörelser under förmiddagens och eftermiddagens maxtimme. Sett till den procentuella ökningen, är det nästan en fördubbling av trafiken, jämfört med trafikräkningen som gjordes i december. Trafikflödena är dock så låga att Eskilstunavägen inom planområdet bör vara öppen mot resterande Oppeby. Trafikanalysen har även utrett anslutningen till Eskilstunavägen och kommit fram till att det inte finns några direkta framkomlighetsproblem, varken under förmiddagen eller eftermiddagen. Dagens fyrvägs-korsning passar korsningspunkten bäst. En enkel ruttanalys visar att det inte kommer vara attraktivt för bilister att gå genom området för att nå Katrineholmsvägen alternativt Eskilstunavägen då körtiden blir längre än för skyltad vägsträckning.

Den tillkommande trafiken på Skogsvägen, Sveavägen och Granvägen, till följd av möjligheten att köra genom Oppeby uppskattas som en relativt liten ökning sett till den absoluta ökningen men anses hög, sett till den relativa ökningen eftersom trafikflödena är mycket låga idag. Enligt utförda trafikmätningar uppgick genomsnittlig trafikmängd till 219 fordon per vardag på Granvägen (dec 2014), 62 fordon per vardag på Skogsvägen (nov 2016) och 169 fordon per vardag på Sveavägen (nov 2016). Antalet fordon som passerar den nya lokalgatan mellan Oppeby och planområdet, efter exploatering, uppskattas under förmiddagens maxtimme till 58 stycken och under eftermiddagen till 63 stycken. Denna trafik sprider sig i nätet på Sveavägen, Skogsvägen, Granvägen, Karl-Johansvägen osv. Under antagandet att en tredjedel av trafiken (202 fordon/dygn) i västra delarna av den nya lokalgatan sprider sig till Granvägen, en tredjedel till Skogsvägen och en tredjedel till Sveavägen är det en trafikökning på ca 90% på Granvägen, ca 330% på Skogsvägen och ca 120% på Sveavägen spritt över dygnet jämfört med trafikräkningarna. Trafikflödena, mätt i absoluta tal, är ändå låga och den nya lokalgatan bör vara öppen mot resterande Oppeby för ökad tillgänglighet inom området.

Trafikräkningarna visade på att bilisterna höll en genomsnittshastighet mellan 17-26 km/h och 85-percentilen var mellan 23-34 km/h. Det finns ingen anledning att misstänka att den tillkommande trafiken kommer att bete sig annorlunda och köra fortare än detta. Däremot rekommenderas att standarden på Sveavägen och Skogsvägen höjs med bredare trottoarer för ökad trygghet om den nya lokalgatan mot övriga Oppeby öppnas.

Åtgärder för att öka trafiksäkerheten kan inte regleras inte i detaljplanen utan beslutas i vanlig ordning av den nämnd som hanterar trafikfrågor enligt de lokala trafikföreskrifterna.

Den nya lokalgatan som binder samman Eskilstunavägen och Sveavägen i östvästlig riktning kommer ha kommunalt huvudmannaskap. Övriga gator inom området kommer även framöver ligga inom kvartersmark. Gemensamhetsanläggning kommer att bildas för dessa.

Genomfart för gång- och cykel mellan Eskilstunavägen och Sveavägen säkras som allmän platsmark, genom bestämmelsen CYKEL på plankartan. Till skillnad från gata för fordonstrafik passerar denna gång- och cykelväg söder om den befintliga Arlabbygganden. Även gång- och cykelvägen i söder kommer att säkras som allmän platsmark. Övriga gångstråk sköts som gemensamhetsanläggningar inom området.

- Parkering

Bilparkeringsnormen för ZON 3, enligt fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, 0,7 bilplatser för bostad om 1-2 RoK och 1,2 bilplatser för bostäder om 3 RoK eller större. Cykelparkeringsnormen är 1,5 cykelplatser för bostad om 1-2 RoK och 2,7 cykelplatser för bostad om 3 RoK eller större. Parkeringsbehovet bedöms dock från fall till fall och behovet kan minskas genom samutnyttjning, tillgång till bilpool, bra kollektivtrafikförbindelser samt anslutning till huvudcykelnätet.

Parkering planeras ske samordnat inom stora delar av planområdet. Förslag till ny detaljplan möjliggör för totalt cirka 546 lägenheter. Illustrationsplanen visar på ett samutnyttjande av kontorsparkering, där 60 % av dessa även nyttjas för boendeparkering (58 platser), vilket ger 7 parkeringsplatser extra. Se illustrationsplanen. Detaljplanen medger också att det uppförs ett parkeringshus med en högsta byggnadshöjd om 5,5 meter på befintlig parkeringsyta vid Schneiders Elektriska AB, vilket ger ett extra tillskott på parkeringar.

Parkeringsbehovet för området är tillgodosett utifrån parkeringsnormen för ZON 3, genom samutnyttjande enligt resonemanget ovan. Genom anslutning till bilpool, samt en större grad av samutnyttjande av parkeringsplatser kan behovet av parkeringsplatser minskas ytterligare inom planområdet.

Nu framtagen planskiss visar 556 p-platser, utifrån beräkning nedan.



Totalt antal lägenheter enligt illustration	546
Totalt P-Behov	519
Bostäder	519
Cykelplatser Bostäder	1077
Kontor	88
TOTALT P-BEHOV	519+88=607
Antal Parkeringsplatser på Situationsplan	556

- Kollektivtrafik

Busshållplats finns utefter Eskilstunavägen, direkt öster om planområdet.

För regional kollektivtrafik kommer goda möjligheter för bland annat arbetspendling med tåg att finnas genom att det nya resecentrum kommer att lokaliseras cirka 1,2 km från planområdet. Från planområdet till resecentrums framtida placering löper gena och separerade gång- och cykelvägar.

- Cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i anslutning till planområdet. Detaljplanen möjliggör även framöver gång- och cykelkopplingar genom området i östvästlig riktning, med anslutning till Eskilstunavägen i öster och Sveavägen i väster.

- Varumottag

Varumottagning avses oförändrat ske från befintlig infart från Eskilstunavägen.

BEBYGGELSE, VERKSAMHETSLOKALER OCH SERVICE

Teknisk försörjning

- Vatten och spillvatten

Området ansluts till kommunens va-nät. Placering av eventuella tillkommande brandposter sker i samråd med Nyköping Vatten och Räddningstjänsten.

- Dagvatten

Generellt gäller att dagvatten ska omhändertas lokalt (LOD) för att minska belastningen på det befintliga dagvattennätet och bättre klara plötslig kraftig nederbörd. En dagvattenutredning har upprättats för området av Sweco Environment som översiktligt visar hur uppkommit dagvatten kan omhändertas lokalt.

Utredningen visar att infiltrationen i området bedöms som mycket låg medan möjligheten att fördröja dagvatten bedöms som goda. Den nordöstra delen av planområdet är en lågpunkt enligt höjddata och den är klassad som en lågpunkt av länsstyrelsen. Lokala lågpunkter eller riskobjekt till vilka dagvatten önskat kan ansamlas kan undvikas genom rätt höjdsättning. Byggnader föreslås höjdsättas till en högre nivå än angränsande grönyta och/eller gata, så att dagvatten kan ytavrinna bort från husgrund.

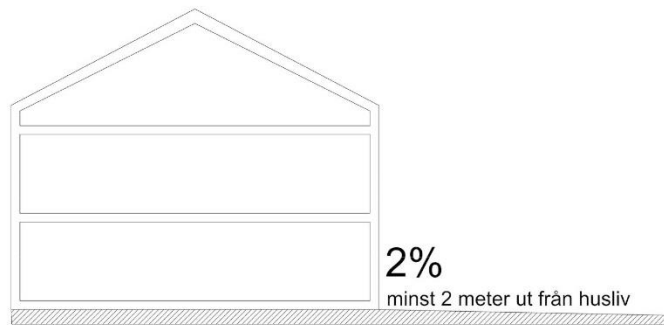


Bild: Avrinning av ytvatten bort

från byggnad sker genom en höjdsättning om minst 2% lutning av mark från byggnad

Rätt höjdsättning av markytor inom området innebär också att dagvatten vid extrem nederbörd kan avledas via grönytor och gator om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas. Vid byggnationer bör färdigt golv ligga högre än anslutande vägar och grönytor så att dessa kan fungera som sekundära avrinningsstråk samt att byggnaderna inte skadas till följd av översvämning vid ett 100-årsregn. Inför projektering rekommenderas att en skyfallskartering utförs för att bestämma färdiga golvnivåer. Längs planområdets norra gräns kan dike som leder vattnet åt öst anläggas. Diket kan ta emot stora mängder dagvatten. I öster under parkeringsytorna, utefter Eskilstunavägen, kan kassettmagasin anläggas som tar hand om ytterligare dagvattenvolymer för fördröjning innan vidareledning till dagvattenledning. Ytor för fördröjning av dagvatten avsätts på plankartan i norr och öst.

E₂ Teknisk anläggning, yta för markförlagt fördröjningsmagasin

n₂ Dike för fördröjning av dagvatten får anläggas

För att minska mängden dagvatten som avleds och fördröjs inom området kan hårdgjorda ytor på innergårdar, gångstråk och mindre parkeringar ersättas med genomsläpplig beläggning för att även på detta vis minska avrinningen och belastningen på fördröjningsmagasinen. Dagvatten från större parkeringsytor ska ledas till brunnar försedda med oljeavskiljare för att inte riskera spridning av föroreningar.



Bild: Dagvattendike

- Värme

Befintlig bebyggelse inom området värms upp med fjärrvärme. Ny bebyggelse ansluts till fjärrvärmenätet alternativt får enskild uppvärmning. Kommunen uppmuntrar användning av alternativa energikällor såsom solceller och solpaneler.

- Avfall

Källsortering av sopor föreslås ske inom planområdet i miljöbodar. Miljöbodar ska placeras i anslutning till lokalgata, som planeras genom området.

Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid Oppeby centrum, cirka 200 meter nordöst om planområdet.

- El och tele

Bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät. Befintliga och nya nätstationer säkerställs i detaljplanen med E-områden. Ledning säkerställs med u-område.

Sociala frågor**- Tillgänglighet**

Området bör utformas för god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse och/eller orienteringsförmåga. Tillgänglighetskraven till bostaden enligt Boverkets byggregler, BBR skall uppfyllas.

Planområdet har anslutning till det övergripande gång- och cykelnätet och vägnätet.

- Trygghet och jämställdhet

Träd i stället för buskar, god belysning, närhet till bostäder bidrar till brottspreventionen samt skapar ökad trygghetskänsla. För synskadade bör vägar och gångvägar förses med taktila och visuella sidoavgränsningar. Detta är speciellt viktigt där kantsten ej avskiljer trafikytor. Bostadsområdet ska ha god belysning.

Ingen körbar förbindelse från kvartersmark får anordnas i gatukorsning. I övrigt bör tillses god sikt vid in- och utfarter för att minska olycksrisker.

Körbara vägar bör placeras så att räddningstjänsten når fram med höjdfordon på sätt som kan kännas tryggt att klättra ut på. Detta även för människor med rörelsehinder som måste utrymmas balkong/fönstervägen med bärbara stegar.

Åtkomsten för räddningstjänsten ska redovisas i samband med bygglov i brandskyddsdokumentationen.

- Barnperspektiv

Flerfamiljshus med måttlig skala är orienterade runt mindre gårdar som ger möjlighet till trygg utevistelse för barn och gamla. En variation i lägenhetstyper och upplåtelseformer ger förutsättningar för en blandad sammansättning av människor i området.

Gårdarna är tillräckligt stora för att ge möjlighet till lek för de minsta.

Genom exploateringsavtal mellan Nyköpings kommun och exploatören säkras att den befintliga lekplats som ligger strax nord-väst om planområdet rustas upp och tillgängliggörs som en lekplats för stadsdelen.

Utbyggda gång- och cykelvägar finns till skolor.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med utökat förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samrådsbeslut i Bygg- och tekniknämnden 2016-02-16

Samråd 24 februari – 24 mars 2016.

Granskningsbeslut i Bygg- och tekniknämnden juni 2016.

Granskning juni - augusti 2016.

Godkännande i Bygg- och tekniknämnden november 2016.

Antagande i Kommunfullmäktige januari 2016.

Laga kraft februari 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Namnsättning

Namnberedningen föreslår att kvarter och gator inom planområdet ges namn som påminner om den ursprungliga verksamheten (Arlas mjölkcentral) på platsen.

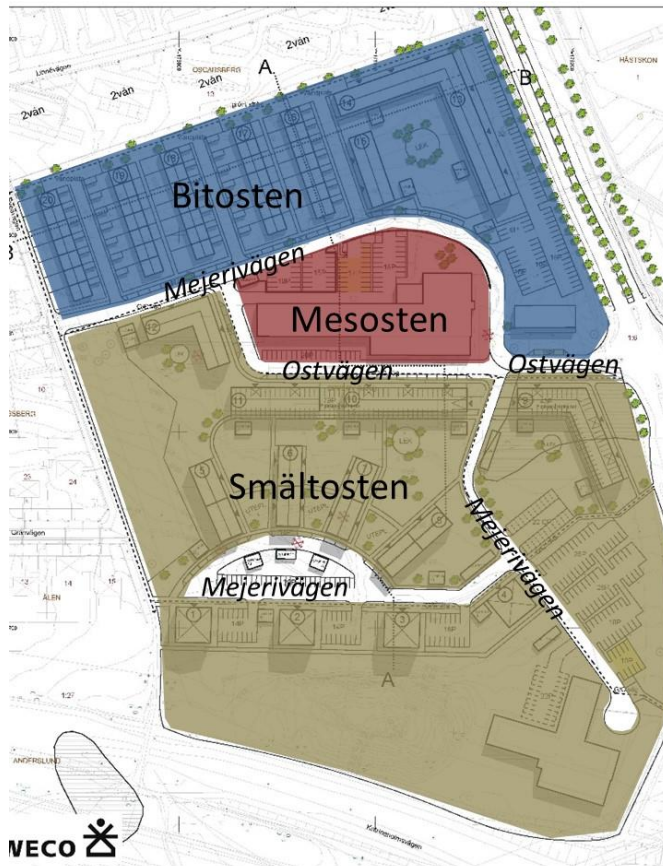


Bild: Förslag på gatunamn och kvartersnamn

Avtal

Exploateringstal

Ansaret för genomförande av planförslagets olika delar regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägare/exploatör. Avtalet specificerar fördelning av ansvar och kostnad, tidpunkt för färdigställande av åtgärder, förvärv av mark samt övriga exploateringsfrågor.

Exploateringsavtal tecknas mellan Nyköpings kommun och Kilenkrysset AB och ska vara underskrivet innan detaljplanen antas.

Planavtal

Avtal om handläggning av detaljplanen har tecknats mellan Kilenkrysset AB och plan- och naturenheten, Nyköpings kommun

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut

Berörda fastigheter är Oppeby Gård 1:5, Oppeby Gård 1:6 samt Anderslund 1:27.

Fastighetsregleringar krävs till följd av detta förslag till ny detaljplan.

För genomförandet av detaljplanen kan en eller flera fastigheter bildas genom fastighetsreglering och eventuellt avstyckning inom Oppeby Gård 1:5. Detaljplanen medger 3D-fastighetsbildning.

Områden för tekniska anläggningar kan antingen avstyckas som egna fastigheter alternativt kan ledningsrätt bildas.

Fastighetsbildning bekostas av områdets fastighetsägare.

Ett flertal gemensamhetsanläggningar möjliggörs i förslag till ny detaljplan för samordning av parkering, gator, gång- och cykelväg, med mera.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett exploateringsavtal tecknas mellan exploatören och kommunen för att fördela ansvar och genomförandekostnader.

Åtgärder på den tekniska infrastrukturen som föranleds av exploateringen t.ex. ledningsomläggningar bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Fastighetsägare/exploatör betalar även anslutningsavgifter när så behövs för vatten, spillvatten och dagvatten, el och fjärrvärme enligt gällande taxa eller enligt särskild träffad överenskommelse med ledningsägarna.

Åtgärder på allmän platsmark som föranleds av detaljplanen och som bekostas av exploatören är:

- Upprustning av lekplats nordväst om planområdet, inom Oppeby

Kommunen får en ökad driftskostnad för nya gator och ledningar.

Tekniska frågor

Projektering av tekniska anläggningar som vatten och avlopp, dagvattenanläggning, fjärrvärme och el ska ske i samråd mellan exploatören, Tekniska divisionen och Vattenfall AB.

Det förekommer föroreningar i fyllnadsmassor inom en begränsad del av området. Eventuell sanering av markförorening bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Bullerutredning, Rapport 15199 B Oppeby Gård 1:5 m.fl. Nyköping Trafikbullerutredning för detaljplan
- Riskbedömning, Oppeby Gård 1:5 m fl, Nyköping,
- Geoteknisk undersökning inklusive radon, PM GEOTEKNIK (PM/GEO)
- Teoretisk markundersökning – Oppeby gård 1:5, Nyköpings kommun
- PM Trafikanalys Oppeby Gård
- Dagvattenutredning Oppeby Gård 1:5, Nyköping
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Oppeby Gård 1:5, Nyköpings kommun

Konsekvenser av planens genomförande

Sociala konsekvenser

- Planförslaget medför en större variation av bostäder och upplåtelseformer vilket eftersträvas i den fördjupade översiktsplanen.
- Fler boende inom området medför ett ökat underlag för befintligt och framtida serviceutbud i stadsdelen och dess närområde.
- Möjlighet ges genom detta förslag till detaljplan för kvartersmark för centrumverksamhet och handel vilket kan gynna det sociala livet i stadsdelen.
- I samband med genomförandet av denna detaljplan kommer befintlig stadsdelslekplats som ligger strax nordväst om planområdet att rustas upp och kan då utgöra en förbättrad mötesplats i Oppeby.
- Genom förtätning med bostäder i stadsdelen Oppeby, den nya allmänna gatan samt de gång- och cykelstråk som tillkommer skapas fler säkra, trygga och tillgängliga stråk i Oppeby samt till/från Oppeby in mot centrala Nyköping.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

- Bebyggelsen norr och väster om planområdet får en ändrad utsikt från sina fastigheter. I gällande detaljplan möjliggörs för verksamheter inom bilservice, partihandel samt småindustri, lager, logistik med mera med en maximal byggnadshöjd på 15 meter. Förslaget till ny detaljplan möjliggör för bostäder i flerbostadshus samt radhus/parhus/kedjehus. Högsta nockhöjd över nollplanet för radhusen/kedjehusen/parhusen medger bebyggelse i tre våningar och för flerbostadshusen i nordost till tre till fem våningar. Området är idag inte exploaterat i den utsträckning som gällande detaljplan medger.
- Den nya bebyggelsen kommer medföra mer trafik inom planområdet men även på angränsande gator
- Fler boende i närområdet.
- Intilliggande områden kan komma att störas av buller och byggtrafik under byggtiden.
- Detaljplanens genomförande innebär att allmän platsmark (NATUR, CYKEL och GATA) överförs till Nyköpings kommun som i framtiden kommer äga, sköta och underhålla dessa ytor.
- Varsamhetsbestämmelsen på Arla-byggnaden innebär vissa restriktioner i förändring av byggnadens utseende.
- Rivningsförbud och skyddsbestämmelse på kontorsbyggnaden, vid infarten till området, medför krav vid renovering/underhåll av byggnaden samt restriktioner i förändring av byggnadens utseende och användning.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Kilenkryss AB, Strängnäs, som är ägare till fastigheten Oppeby Gård 1:5.

Detaljplanen har upprättats av Hanna Bäckgren och Helena Hansson på Sweco architects, i nära samarbete med Maria Björk, plan- och naturenheten, som även är ansvarig för kommunens formella handläggning. Illustrationsplan har tagits fram av Sweco Architects genom Camilla Goliath och Katarzyna Walasek.

Bilagor

- **Illustrationsplan**, Oppeby gård, daterad 2016-05-31
- **Bullerutredning**, Rapport 15199 B (Förhandskopia) Oppeby Gård 1:5 m.fl. Nyköping Trafikbullerutredning för detaljplan, daterad 2016-01-25
- **Riskbedömning**, Oppeby Gård 1:5 m fl, Nyköping, daterad 2016-02-02
- **Geoteknisk undersökning inklusive radon**, PM GEOTEKNIK (PM/GEO), daterad 2015-11-09
- **Teoretisk markundersökning Oppeby gård 1:5, Nyköpings kommun**, daterad 2016-01-29
- **PM Trafikanalys Oppeby Gård**, daterad 2016-11-17
- **Dagvattenutredning Oppeby Gård 1:5**, Rapport daterad 2016-05-26
- **Översiktlig miljöteknisk markundersökning inom Oppeby Gård 1:5**, Rapport daterad 2016-10-24
- **Sol-/skuggstudie Oppeby Gård**, daterad 2016-05-31



Helena Hansson, Sweco Architects

Maria Björk, planhandläggare Plan- och naturenheten, Nyköpings kommun