

Detaljplan för

STENSÖTAN 5, VÄRMEVERKET 2 SAMT DEL AV HÖGBRUNN 1:37

(Idbäcken), Nyköping,
Nyköpings kommun

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2008-02-05

HANDLINGAR

Plankarta 1:1000 (originalskala) med bestämmelser
 Planbeskrivning
 Genomförandebeskrivning
 Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall möjliggöra en utvidgning av tomtmark fram till nuvarande Oxelösundsvägen (väg 53). Syftet med detaljplanen är att verksamheterna som finns i området kan utvidgas. Verksamheterna är värmeverk, transporter av och omlastning av varor, lager, grossister, dagligvaruhandel samt kontor.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Idbäckens industriområde vid Nyköpings stads utfart mot Oxelösund. Planområdet avgränsas i väster av Oxelösundsvägen (väg 53) i norr av Stenbärsvägen, i öster är av Fastigheterna Stenbäret 1, 3 och 5, samt järnvägen till Oxelösund och i söder av Kilaån.

Areal

Planens areal är 9,7 ha.

Makägoförhållanden

Stensötan 5	ägs av Klöver fastighets AB.
Stensötan 4	ägs av Nyköpings Partihall
Värmeverket 2	ägs av Vattenfall
Högbrunn 1:37	ägs av Nyköpings kommun

Övrigt

Väghållare för riksväg 53 är Vägverket.
 Väghållare för Stenbärsvägen är Nyköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer.

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige den 13 juni 2006 (laga kraft 28 juni, 2007).

Denna plan anger en ökning av befolkning och arbetsplatser i Nyköpings tätort. Detta kräver att centrumnära handels- och industriområden utökas och effektiviseras. Idbäcksområdet har detta centrala läge. Väster om Oxelösundsvägen (väg 53) anger översiktsplanen att denna åkermark är av riksintresse för kulturminnesvård, vilket betyder att utbyggnaden av detta område kommer att dröja. I detaljplanområdet är det då av stor vikt att vegetation och bebyggelsen åt väster får en enhetlig karaktär då denna bebyggelse utgör Nyköpings siluett mot väster.

- Riksintressen inom/i anslutning till planområdet.

Planområdet ingår delvis i området "Arnö-St Kungsladugården" (K56) som är av riksintresse för Kulturmiljön. Det är ett odlingslandskap präglad av Kungsladugården, som sedan medeltiden tillhört Nyköpingshus, och som har kvar sin ursprungliga avgränsning mot staden.

Riksväg nr 53 är av riksintresse naturvård.

Natura 2000-områden är riksintresse enligt 4 kap MB.

Väster om Rv 53 återfinns Natura 2000-området Lindbacke-Svanviken samt hela Kilaån Uppströms Svanviken. Området Lindbacke-Svanviken skyddas som naturreservat.

De förändringar som genomförs med anledning av detaljplaneförslaget kommer ej att påverka naturvärdena inom natura 2000-området.

Nyköpings kust- och skärgård är riksintresse enligt 4 kap 4 § MB och planområdet ingår i riksintresseområdet. Inom riksintresseområdet skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas.

Planområdet ingår i tätortsområdet för Nyköping. Enligt 4 kap 1 § MB utgör riksintresset för Turism och friluftsliv ej hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanlagt och berör följande fastställda detaljplaner:

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av STG 345 m.fl.(fjärrvärmeverk) å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun.

Antogs av Stadsfullmäktige 1983-04-12 §177, laga kraft 1983-06-13.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Idbäckens Industriområde (Hamnvägens förlängning) å väster i Nyköping, Nyköpings kommun.

Antogs av Kommunfullmäktige i Nyköping 1984-02-14 § 33.

Fastställd av Länsstyrelsen 1984-09-21.

Den 10-åriga genomförandetiden efter att planen har fått laga kraft har utgått.

Detaljplan för Kv. Värmeverket 1 och 2 samt del av Högrunn 1:37 och 1:38 på väster i Nyköping.

Antogs av Kommunfullmäktige i Nyköping 1996-08-21 § 74, laga kraft 1996-09-17.

Detaljplan för Stenbäret 1, 2, 3, 4, 5, 6, och del av Högrunn 1:37 och 1:13.

Antogs av Kommunfullmäktige i Nyköping 2005-10-11 § 148, laga kraft 2005-11-09.

Program för planområdet.

Planprogram Idbäcksområdet Samrådsversion februari 2003, som bilägges handlingarna.

Denna detaljplan utförs med inriktning på detta planprogramms intensioner.

Miljökonsekvensbeskrivning

Konsekvensbeskrivningens primära syfte är att möjliggöra en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande får på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. För denna detaljplan har behovet av en miljökonsekvensbeskrivning inte bedömts nödvändig.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt åt söder och sydost från ca 3,5 meter i norra delen till 0,5 meter i södra delen över havet enligt Nyköpings stads höjdsystem. Området består av impedimentmark som till vissa delar fyllts ut med tippmassor. Den befintliga vegetationen är sparsam och omfattas endast av olika arter av lövträd och barrträd vilka inte har några botaniska värden. Gamla träd bör bevaras i möjligaste mån.

Planförslaget föreslår återinförande av strandskyddet inom naturmark längs Kilaån. Kilaån med intilliggande markområden utgör en viktig grön korridor för spridning av arter. Stadsfjärdens vassområden är värdefulla för fågellivet samt som förlängning av Natura 2000 områdena Svanviken-Lindbacke och Kilaån.

De visuella sambanden, som är av stort värde för riksintresset för kulturmiljövården från Stadsfjärdens in mot dalgångarna västerut säkerställs med "Naturområdet" i söder, "eftersom industribyggnader och värmeverk norr om ån upplevs som en barriär, även om bebyggelsen inte

helt förtar intrycket av det mycket stora landskapsrummet”. Det kulturhistoriska värdet beskrivs i ”Nyköpingsbygdens och Nyköpings stads utveckling och framväxt”, (Nyköping i mars 1990). Samlad uppvuxen vegetation finns i planområdets södra delar där bestånd av företrädesvis björk och asp förekommer. I området utmed Oxelösundsvägen har träd planterats. Oxelösundsvägens västra dike är gräns för naturreservatet Lindbacke och Svanviken. Reservatet är avsatt för att ”bevara och vårda ett från landskapsmässiga, kulturhistoriska och biologiska synpunkter betydelsefullt område” enligt Länsstyrelsens beslut 1981-05-08.

Geotekniska förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av silt. Detta kan medföra att särskilda åtgärder kan behövas vid grundläggning. Nyianspråktagen åkermark kan vara sättningsskänslig, vilket innebär att marknivån sjunker vid vibrationer och tung belastning. Någon samlad geoteknisk undersökning har inte gjorts av ny tomtmark mot Oxelösundsvägen. Geotekniska undersökningar bör upprättas i samband med anläggnings- och byggnadsarbeten.

Förorenad mark

På fastigheten Stensötan 5 har förekommit industriell verksamhet i 30 år. Man har använt trikloretylen samt förvarat farligt avfall (organisatoriska lösningsmedel, färgrester, skärvätska och spillolja). En nedgrävd oljetank har även funnits på denna fastighet. Området i övrigt har inga kända markföroreningar.

Radon

Planområdet är lågriskområde vilket innebär område som utgörs av sand, silt eller lera.

Risk för skred/höga vattenstånd

På grund av fluktuationer av havsnivån bör lägsta höjd för färdigt golv vara +1.7 meter över nollplanet i Nyköpings stads höjdsystem. Risken för sättningar och skred bedöms liten.

Fornlämningar

Några kända fasta fornlämningar finns inte inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig verksamhet

Inom planområdet finns idag 3 företag med olika verksamhetsinriktningar. Verksamheterna är värmekraftverk, transporter av och omlastning av varor, lager, grossister, dagligvaruhandel samt kontor. Befintliga byggbeståndet varierar vad gäller typ, storlek och utformning.

Ny verksamhet och gestaltning

Inom planområdet finns idag:

ÖoB Överskottsbolaget som inte planerar någon utbyggnad men önskar mer parkeringsyta. Uthyrning av kontorsyta sker idag till andra företag.

Konservkompaniet vill ha mer mark för in och utfarter av större och längre fordon.

Värmekraftverket får större byggrätt mot norr, söder och väster. Detta är reserver för framtida behov.

Ingen annan ny verksamhet är planerad.

Byggnadskultur och gestaltning

Arnö-Kungsladugården är ett odlingslandskap med lång kontinuitet och bebyggelseutveckling. Fastigheten Stora Kungsladugården utgör ett statligt byggnadsminne och är skyddat enligt Fo om statliga byggnadsminnen. Det öppna jordbrukslandskapet norr om Lindbacke ingår i denna Fastighet. Lindbackes betade hagmark utgör här ett mycket värdefullt inslag i kulturlandskapet.

De visuella sambanden, som är av stort värde för riksintresset för kulturmiljövården, mellan Arnö Gård och Stadsfjärden samt mellan Kilaån och Stadsfjärden har beaktats. Detaljplanen har tagit hänsyn till siktlinjer i landskapet genom att byggrätten regleras till Värmeverket 2 i detaljplaneområdet.

I detaljplaneområdet är det då av stor vikt att vegetation och bebyggelsen åt väster får en enhetlig Karaktär då denna bebyggelse utgör Nyköpings siluett mot väster.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykelnät

Den ökade handeln inom planområdet och närheten till Nyköpings centrum kommer att öka gång- och cykeltrafiken till och från området. Fotgängare och cyklister från centrum når planområdet via västra viadukten till en GC-väg, vidare på Gamla Oxelösundsvägen till Stenbärsvägen som är utökad med gång- och cykelbana på norra sidan.

Infarten för personal- och kundfordon till ÖoB Överskottslager sker från Stenbärsvägen. Ny infart öppnas 75m västerut för att inte få korsande kör- och gångtrafik inne på fastigheten. Dessa infarter kommer att upphöra då Stenbärsvägen kommer att anslutas till Hamnvägen. ÖoB kommer då att få anslutning från Idbäcksvägen via skaftholmen.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns idag i Stenbärsvägens östra ända. Den kommer att flyttas västerut närmare Coop:s och ÖoB:s entréer på norra sidan av Stenbärsvägen.

Parkering, varumottagning och utfarter

Erforderlig parkering i området sker på tomtmark. Parkeringsbehovet för ÖoB är minst 1 bil/20 kvm handelsyta + 1 bil/anställd. Varutransport- och servicebilar parkerar på tomtmark. Blandning av stora fordon och personbilar kräver också rutiner och uppmärksamhet inom respektive verksamhetsområde och fastighet.

Störningar, Säkerhet

Inga skyddsanordningar mot störande ljud-, luft eller andra sanitära olägenheter är med i planen för den verksamhet som är planerad. Skulle störande verksamhet tillkomma inom området får särskild prövning tas till detta.

Vind- och insyningsskydd för Värmeverkets flisupplag skall upprättas på nya tomtmarken mot Oxelösundsvägen. Detta kan vara antingen ett vindskyddande plank 3m högt eller en motsvarande hög jordvall.

Tung trafik kommer att ske nattetid. Inga bostäder finns i eller i närheten av planområdet som kan störas av detta. Järnvägsområdet utgör naturliga bullergränser mot nuvarande bostäder vid Järnvägsgatan. Den tunga trafiken beräknas komma huvudsakligen via Oxelösundsvägen och därmed ej medföra bullerstörningar utmed lokalgatorna.

Oxelösundsvägen (väg 53) är transportled för farligt gods. Hastigheten på denna sträcka är 70 km/tim. Den låga hastigheten och denna typ av verksamhet gör att en 30 meter bred byggnadsfri avåkningszon har lämnats utefter Oxelösundsvägen. En trädallé utmed väg 53 bidrar så småningom till ökad säkerhet i detta syfte.

Riskutredning för detaljplan P 05-46 Kv. Stenbäret 1-6 & Högrunn 1:13, 1:37, upprättad av Sonark 2005-05-26 medföljer ärendet.

Brandsäkerhet

Erforderliga vattenbrandposter anslutes till befintliga vattenledningar enligt anvisningar från räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten finns inom området. Kommunal vattenförsörjning medför att inget lokalt vattenuttag sker.

Befintligt dagvattensystem nyttjas även fortsättningsvis för idag exploaterade delar av området.

Belastningen på det kommunala dagvattensystemet blir oförändrat.

Godkänd av Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2008-02-19 §29

Antagen av Kommunfullmäktige 2008-04-08 § 94

Laga kraft 2008-05-12

Lokalt omhändertagande av dagvattnet (LOD) ska om möjligt ske inom planområdet. Vid LOD är det viktigt att föroreningar tas om hand och att inget dagvatten leds direkt ut i Kilaån eller Stadsfjärden.

Den snabbare tillrinningen från hårdgjorda ytor, relativt den befintliga jordbruksmarken, kan regleras med fördröjningsmagasin alternativt meandrande vattenföring.

En zon med naturmark intill Kilaån ger även dagvatten en möjlighet att infiltrera marken och inte spolas ner i Kilaån. Här kan även ett lokalt omhändertagande av dagvatten(LOD) genomföras.

Planområdet ligger inom Kilaåns vattensystem och avvattnas även via Idbäcken.

Idbäcken går en sträcka i kulvert och mynnar i Kilaån stax innan utflödet till Stadsfjärden.

Det är av stor vikt att verksamheter inom planområdet inte förorsakar föroreningar som påverkar Naturvärden nedströms i Kilaån.

Värme

Nuvarande fastigheter är anslutna till Nyköpings fjärrvärmenät.

El

Elförsörjning utgår från befintliga transformatorstationer på fastigheten Stenbäret 4 och på Idbäcksvägen.

Avfall

Varje fastighet tar hand om eget avfall som bortförs av kommunen. Den gemensamma platsen för källsortering är ej anvisad på detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid planenheten har samråd skett med planarkitekt Marina Pavlova, planeringsenheten, Nyköpings kommun.

Nyköping 2008-02-05
Janark i Nyköping AB

Krister Spångvall
Arkitekt S.A.R MSA

Godkänd av Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2008-02-19 §29
Antagen av Kommunfullmäktige 2008-04-08 § 94
Laga kraft 2008-05-12

Detaljplan för

STENSÖTAN 5,
VÄRMEVERKET 2
SAMT DEL AV
HÖGBRUNN 1:37

(Idbäcken), Nyköping,
Nyköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2008-02-05

Godkänd av Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2008-02-19 §29
Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun 2008-04-08 § 94
Laga kraft 2008-05-12

P 08-11

ORGANISATORISKA FRÅGOR

TIDPLAN

PLANPROCESSEN

Samrådsbeslut	okt. 2007
Samråd	nov. 2007
Utställningsbeslut	dec. 2007
Utställning	jan. 2008
Godkännande BTN	febr. 2008
Antagande Kommunfullmäktige	febr. 2008
Laga kraft (om inte planen överklagas)	mars 2008

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

ANSVARSFÖRDELNING

Nyköpings kommun upprättar ett exploateringsavtal med berörda fastighetsägare.

Fördelning av kostnader för, ansvar, skötsel och underhåll av ledningar, planteringar, plank belysning m.m. regleras.

Fördelning av kostnader för flyttning av ledningar, nya ledningar, ny belysning m.m. regleras.

Kostnader för plantering av alléträd, häckar, vindskyddsplank och vindskyddsvall bekostas av respektive ny fastighetsägare.

Skötsel av alléträd och mark för riksväg bekostas av vägverket.

Exploateringsavtal skall kunna överlåtas efter kommunens godkännande.

HUVUDMANNASKAP

Makäqoförhållanden

Stensötan 5	ägs av Klövern Fastighets AB
Stensötan 4	ägs av Nyköpings Partihall
Värmeverket 2	ägs av Vattenfall Östnät AB
Högbrunn 1:37	ägs av Nyköpings kommun.

Övrigt

Väghållare för riksväg 53 är Vägverket.

Väghållare för Stenbärsvägen är Nyköpings kommun

Godkänd av Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2008-02-19 §29

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun 2008-04-08 § 94

Laga kraft 2008-05-12

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markförvärv, markbyten, gemensamhetsanläggningar och servitut anordnas med utgångspunkt från nya detaljplanen och exploateringsavtalet.

PLANEKONOMI

Kostnader för detaljplan och exploateringskalkyl skall bekostas av Nyköpings kommun. Nya fastighetsägare bekostar förrättningar för nya fastighetsbildningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Eventuella flyttning av ledningar skall granskas och godkännas av berörda bolag såsom Vattenfall, Telia Sonera och Nyköpings kommun före flyttning och nyanläggning. Nya ledningar och flyttning av ledningar bekostas av respektive exploatör eller annan beställare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

.
Vid planeringsenheten har samråd skett med planarkitekterna Marina Pavlova, planeringsenheten, Nyköpings kommun.

Nyköping 2008-02-05
Janark i Nyköping AB

Krister Spångvall
Arkitekt S.A.R MSA