

DEL AV HARG 7:1 (AFORISMEN)

P 2004-688

Projnr 111 195

HARG, NYKÖPING

NYKÖPINGS KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2004-11-25



Nyköping

REFLEX

Nyköpings kommun
611 83 Nyköping
tel 0155-24 80 00
www.nykoping.se

Reflex Arkitekter AB
Renstiernas gata 12
116 28 Stockholm
tel 08-702 64 00
fax 08-702 64 99
www.reflexark.se

2004-11-25

Innehåll

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning



Planområdet i norra Nyköping

Planbeskrivning

Detaljplan för del av Harg 7:1 (Aforismen)

P 2004-688, Projnr 111 195

HARG, NYKÖPING
NYKÖPINGS KOMMUN
ANTAGANDEHANDLING
2004-11-25

Planhandlingar

Planen utgörs av plankarta med bestämmelser och illustrationskarta. Till planen hör planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse. Ej bifogade planhandlingar (tillgängliga hos kommunen) är planprogram, grundkarta, geoteknisk utredning och bullerutredning.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bebyggelse med villor på en tomt som idag utgörs av öppen naturmark. Platsen utnyttjas för upptagning av kanoter, vilket får ökat stöd i detaljplanen. På platsen ligger idag också en återvinningsstation som flyttas.



Planområdet

Plandata

Fastigheten Harg 7:1 är belägen i den norra delen av Nyköping i Harg vid Nyköpingsån. Planområdet omfattar 1,8 ha och avgränsas av Eskilstunavägen i söder, Hargsvägen i väster och Råbyvägen i norr, samt av omkringliggande detaljplanegränser. Marken ägs av Nyköpings kommun.

Tidigare beslut

I den aktuella översiktsplanen från 1990 anges att planområdet används som bebyggelseområde. Nyköpingsån och dess stränder är riksintresse för naturvård och friluftsliv.

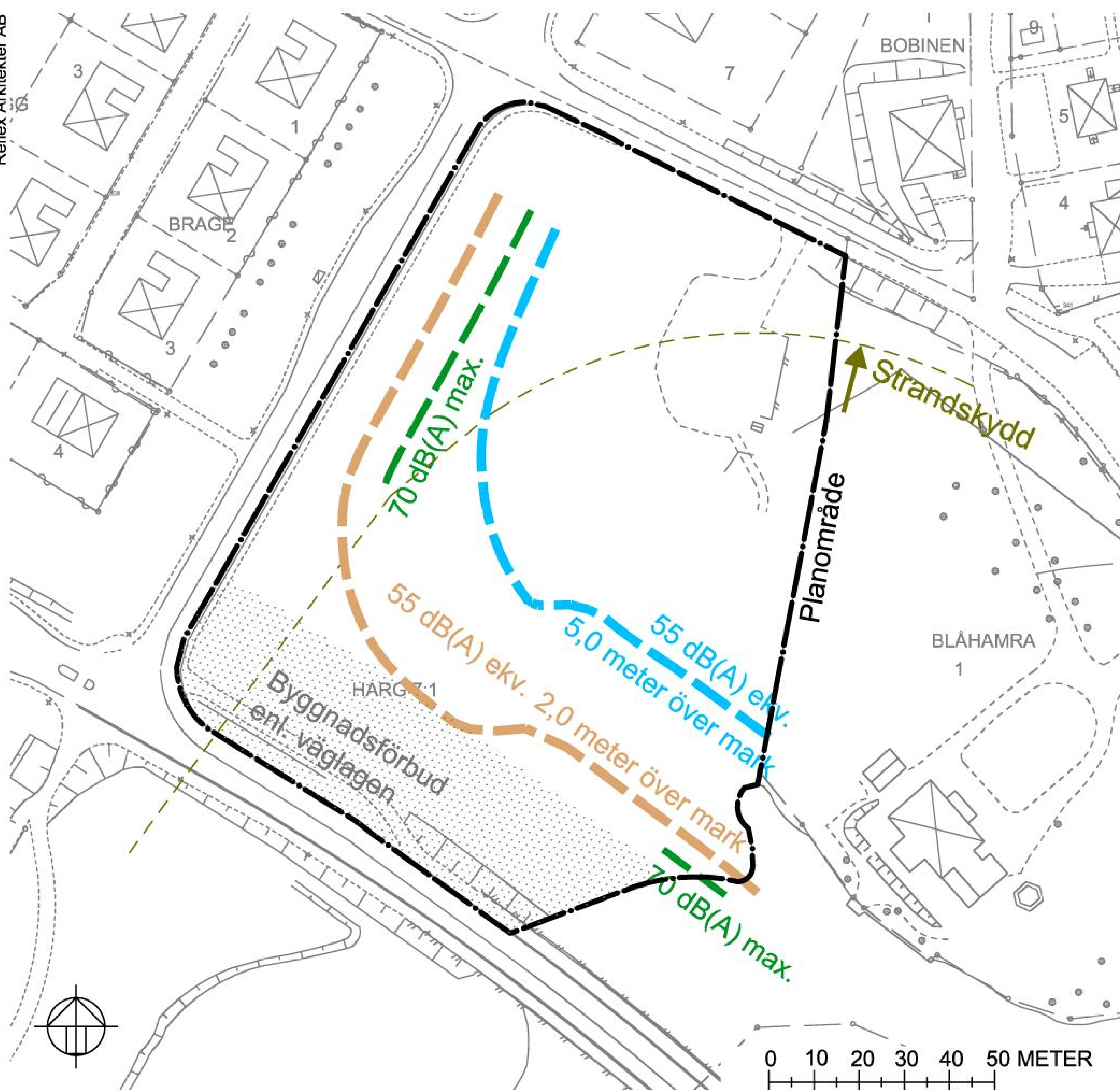
Området saknar detaljplan. Strandskydd gäller inom delar av området.

Planen har föregåtts av ett programskede som totalt omfattade 7 områden. Kommunstyrelsen beslutade 2004-03-01 att i enlighet med exploateringsenhetens skrivelse 2004-02-17 detaljplanlägga aktuellt område m fl.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet domineras av en



Planeringsförutsättningar

plan öppen gräsyta. Mot planens kanter, mot Eskilstunavägen, Hargsvägen och Råbyvägen finns partier med buskar och träd. Mot den östra grannfastigheten finns ett dike med höga träd. Diket har större delen av året öppen vattenyta.

Mot Eskilstunavägen och Hargsvägen kommer en bullervall att anläggas.

Den plana gräsytan ligger i stort sett mellan nivåerna +18,7 till +19,5. Mot öster och diket finns en slänt med en fallhöjd på 2,5 meter och som mest med lutning på 1:4 i norr mot Råbyvägen. Diket mynnar i Nyköpingsån i sydöst. I den sydöstra delen av området övergår gräsytan i ett öppet sankt område på

nivån +16,6 till +17,0. Området är vid högvatten översvämmat.

Delar av slänten och sankmarken kommer att fyllas ut. Inom kvartersmark med ca 1 meters höjd och utanför på mindre delar av parkmarken med 3-5 decimeter. Ingen byggnad får placeras på utfylld mark.

Grundvattennivån ligger på fast mark ca 1,5 meter under markytan.

Vattenytan i Nyköpingsån ligger vid medelvattenföring på nivån +16,7. Vid mycket höga vattenflöden kan vattenståndet öka till strax över +18 meter. Lägsta tillåtna golvnivå är därför +19,0 meter.

Av hänsyn till skredrisk är stabiliteten i området tillfredsställande.

Sättningar för byggnader bedöms bli obetydliga eller små. Lätta, icke sättningskänsliga byggnader kan grundläggas med hel kantförstyvad platta.

Enligt en översiktlig inventering av markradon bedöms området ha lokala förekomster av högradonmark. Innan planen genomförs bör en specifik undersökning göras för området och en risknivå fastställas för att säkerställa att rätt åtgärder vidtas för att minimera radonhalter inomhus.

Bebyggelse

På platsens norra del ligger en miljöstation som måste flyttas till annan plats. På södra delen av området vid Nyköpingsån finns en plats för transport av kanoter som ska ligga kvar. Parkeringsplatser avsedda för kanotverksamheten eller för besökande anordnas vid den nya lokalgatan.

Väster och norr om området finns villabebyggelse och öster om ligger en herrgårdsliknande byggnad på en stor tomt.

Delar av blivande kvartersmark ligger inom strandskyddat område. Ansökan om upphävande av strandskydd görs till länsstyrelsen i samband med utställning av planen. Längs Nyköpingsåns lopp genom Nyköping finns på stora delar bebyggelse nära ån. Det gäller runt om det aktuella planområdet som utgör en lucka i bebyggelsestrukturen. Ny bebyggelse inom planområdet torde inte försämra tillgängligheten eller upplevelsen av ån. Rekreativsvärdet inom planområdet är idag lågt.

Den nya bebyggelsen avses ansluta till befintlig bebyggelse i nordost och nordväst i fråga om gatustruktur och bebyggelsegräns mot Eskilstuna-, Hargs- och Råbyvägen. Nya byggnader ska hållas låga med hänsyn till närliggande villor och den herrgårdsliknande byggnaden österut. Dominerande tak eller takformer tillåts inte.

Boverkets aktuella byggregler med avseende

på brandspridning mellan byggnader ska tillämpas. Om uthus placeras närmare tomtgräns eller bostadslägenhet än 4,0 meter kan brandtekniskt avskiljande konstruktion krävas.

Gator och trafik

Området angörs från Råbyvägen via en ny lokalgata. Enligt namnberedningens förslag ska gatan heta "Lugna gatan". Namnberedningen föreslår dessutom att det västra kvarteret ska heta "Aforismen" och det östra "Maximen". En gång- och cykelbana finns idag i den södra delen längs Eskilstunavägen. Den föreslås förlängas utmed Hargsvägen. En ny g/c-väg förbinder även den nya lokalgatan med Eskilstunavägen.

Två busshållplatser finns på omgivande vägar och trafikeras av linje 161 (Nyckelpigan) och 165 (Erik).

Service

Skola med förskola finns i Oppeby och i Brandkärr. Dessutom finns förskolor i Harg och Oppeby Gård.

I Oppeby Gård finns en livsmedelsbutik, post och bank.

Miljöfrågor

En bullerutredning har gjorts (Ingemansson, 2003-10-27). Den visar att området är utsatt för trafikbuller från Eskilstunavägen och från Hargsvägen (se illustration ovan). En bullervall avses anläggas längs angivna vägar. Bullernivåerna kan då sänkas.

Enligt riksdagsbeslut 1997-03-20 fastställdes riktvärden för trafikbuller. Inomhus gäller 30 dB(A) ekvivalentnivå, respektive 45 dB(A) maximalnivå nattetid. Utomhus gäller 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad, respektive 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats. Avsteg kan göras från riktvärdena, men ekvivalentnivån utanför fasad får ej överstiga 55 dB(A) för mer än hälften av boningsrummen.

Planeringsmålen för trafikbuller kan uppnås genom lämplig placering av ny bebyggelse och genom att begränsa höjd samt möjliggöra uteplatser i bullerskyddat (och soligt) läge.

På Eskilstunavägen förekommer transport av farligt gods. Enligt väglagen gäller byggnadsförbud inom 30 meter från vägen.

På området finns idag en återvinningsstation som måste flyttas till annan plats.

Teknisk försörjning

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el, tele och bredband finns i Råbyvägen och förlängs via den nya lokalgatan fram till de nya tomterna.

Dagvatten omhändertas lokalt om förutsättningar föreligger. En utredning görs i genomförandeskedet.

Genomförande- beskrivning

Detaljplan för del av Harg 7:1 (Aforismen)

P 2004-688, Projnr 111 195

**HARG, NYKÖPING
NYKÖPINGS KOMMUN
ANTAGANDEHANDLING
2004-11-25**

Tidplan

Samråd- aug 2004

Utställning- nov 2004

Antagande- dec 2004

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för upprättande av detaljplan samt myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Kommunen ansvarar även för att ledningar för VA, fjärrvärme, el, tele och bredband dras fram till tomtgräns, byggande av ny lokalgata, allmänna parkeringsplatser och ny g/c-väg, samt drift och underhåll av dessa. Dessutom ansvarar kommunen för att ansöka om att upphäva strandskyddet, samt för utredning av ny placering av återvinningsstation samt flytt av denna.

Lantmäterimyndigheten ansvarar för fastighetsbildning.

Exploatören bekostar och ansvarar för anläggningar och åtgärder på kvartersmark.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna gator och platser.

Exploatören är huvudman inom kvartersmark.

Avtal

Köpe- och exploateringsavtal ska upprättas.

Fastighetsfrågor

Marken ägs av kommunen.

Nya fastigheter för småhusändamål bildas genom avstyckning från Harg 7:1. Fastigheterna angörs från den nya lokalgatan.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning, vilken bekostas av exploatören.

Ingen gällande fastighetsplan finns för området och bedöms ej nödvändig.

Tekniska frågor

Ledningar för vatten, avlopp, fjärrvärme, el, tele och bredband finns i Råbyvägen och förlängs via den nya lokalgatan fram till de nya tomterna.

Dagvatten omhändertas lokalt om förutsättningar föreligger. En utredning görs i genomförandeskedet.

Föreslagen bebyggelse ska granskas av geotekniker, bekostad av exploatören, innan byggstart.

Gällande bestämmelser

För att kunna bebygga området krävs att strandskyddet inom kvartersmark upphävs inom planområdet.

Planen ersätter del av detaljplanerna P 58-6 och 78-39.

Planekonomi

Exploateringen står för plankostnader, anläggningskostnader för ny lokalgata med anslutning av g/c-väg mot Eskilstunavägen samt framdragningar av ledningar till tomtgräns.

Kommunens intäkter utgörs av försäljning av nya fastigheter samt av VA-anslutningsavgifter.

G/c-väg längs Hargsvägen bekostas av kommunen.