



Detaljplan för Hästskon 2

Samt del av Hästskon 1, Oppeby

Nyköpings kommun

Antagandehandling

Planbeskrivning

Upprättad 2015-06-17

Antagen i Bygg- och tekniknämnden, Nyköpings kommun 2015-08-25 § 122

Laga kraft 2015-09-19

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, behovsbedömning samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra användning från värmecentral till verksamhet samt att skapa förutsättningar för utökad bygg rätt inom planområdet. För genomförande av fastighetsreglering mellan Hästskon 1 och Hästskon 2 krävs en planändring.

Planförfarande

Eftersom planarbetet påbörjas före 1/1 2015 handläggs detaljplanen enligt PBL, SFS 2010:900, och med enkelt planförfarande.

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 om ca 3700 m² är beläget i Oppeby gård, öster om Eskilstunavägen och omfattar fastigheten Hästskon 2 och del av Hästskon 1. Planområdet avgränsas av en kommunal gång- och cykelväg i öster och en gång- och cykelväg på kvartersmark i söder.



Markägoförhållanden

Westbarn fastigheter avyttrar i samband med planaretet Hästskon 1 till ICA Fastigheter AB och kommer att göra en fastighetsreglering för att införliva del av Hästskon 1 i Hästskon 2, från fastighetsgräns fram till gång- och cykelvägen som går genom området. Westbarn fastigheter kommer således att vara ägare till all mark inom planområdet.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. Området är där utpekade som centrum. Nuvarande handelsplats bör med fördel förtätas ytterligare genom att tillåta nya byggnader i flera våningsplan samt för olika typer av ändamål.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P74-25 "Förslag till ändring av stadsplan för STG 371 L, 371 M samt del av stg 371 J, 371 K och 389 å Väster i Nyköping kommun.", tillhörande

länsstyrelsens i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 23 oktober 1974. Genomförandetiden har gått ut.

Kommunala beslut

Westbarn fastigheter har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för Hästskon 1 och del av Hästskon 2 i syfte att ändra användning och för att kunna genomföra en fastighetsreglering.

Bygg- och tekniknämnden har 2014-12-16 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Hästskon 2 och del av Hästskon 1 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring genom tillägg till den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Stadsbild/Landskapsbild

Oppeby är en stadsdel som uppförts under efterkrigstiden på tidigare jordbruksmark. Större skogsområden finns i anslutning till området. Området är under efterkrigstiden exploaterat med i huvudsak bostäder, men även några större handels- och industrifastigheter. Bebyggelsen väster om Eskilstunavägen har en stark prägel av femtiotalets arkitektur med tydliga gaturum och en blandad bebyggelse av småhus och flerbostadshus i tre våningar. Sentida tillägg har i huvudsak utgjorts av kontor och kommersiella lokaler i anslutning till det större vägnätet.

Bebyggelsen i Oppeby gård är orienterad kring en äldre herrgårdsbyggnad med tillhörande flyglar placerad på en höjd. Kring höjden består bebyggelsen i huvudsak av gula tegelbyggnader i en till två våningar. Bostadshusen är orienterade kring gårdar och skolbyggnader, handelslokaler och värmecentralen är placerade som solitärer på tomterna. Bebyggelsestrukturen har en stark prägel av 60- och 70-talens stadsbyggnadsidéal med generösa friytor och parkeringar. Det tidigare odlingslandskapet präglar de tilltagna friytorna med klippta gräsmattor och enstaka träd. Äldre åkerholmar och skogsdungar på moränjordar och berg i dagen finns i närheten av planområdet.

Infrastruktur

Oppeby gränsar till E4, Rv 53 (Eskilstunavägen) och Rv 52 (Oscarsbergsvägen) och har därmed goda kommunikationer på ett regionalt plan. Brunnsgatan är den huvudsakliga förbindelsen in till Nyköpings stadskärna för biltrafik.

Service

I Oppeby gård finns två förskolor. På Hästskon 1 finns en större dagligvarubutik och en obemannad bensinstation. Det finns även en öppen förskola på Hästskon 1.

Bebyggelse

Befintlig envåningsbyggnad är i en tydlig solitär på sin tomt men samspelar med omgivande bebyggelse i material med fasad av gult tegel och blå plåtdetaljer. Mot gatan finns flera större garageportar. Tomten sluttar och byggnadens källare angörs från väster, nedanför slänten.

Byggnaden är ursprungligen uppförd som värmecentral för Oppeby, men har efter att Idbäcksverket byggdes tagits ur bruk och använts som kontor, lager och garage för fastighetsförvaltning. En stor del av tomten består av klippt gräs med enstaka träd och buskplanteringar.

Offentliga rum och platser (Friytor)**Rörelsestråk**

Allmänhetens tillgänglighet till gång- och cykelbanan öster om planområdet berörs inte av planförslaget. Gång- och cykelbanan på kvartersmark ligger utanför planområdesgränsen och kommer att tillhöra Hästskon 1. Tillgängligheten till den cykelbanan påverkas inte av planförslaget.

Miljöförhållanden**Miljökvalitetsnormer**

Planförslaget bedöms följa miljökvalitetsnormerna för buller och luft.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området.

Radon

Området är utpekad som område med hög risk, mindre frekvent, för radon. Med hänsyn till föreslagen användning ställs inga krav på miljöundersökning.

Störningar och risker

Verksamheter inom planområdet bedöms inte medföra några störningar eller risker för omgivande bebyggelse. Minsta avstånd till närmsta bostadshus är 35 m.

Tekniska förutsättningar**Geotekniska förhållanden**

Området har stabilitetsklass III vilket innebär att risken för skred är liten. (VBB Viak Geoundersökning 1395)

I SGU:s jordartskarta anges att marken består av postglacial grovlera. Enligt VBB Viak 1044 ligger området på gränsen mellan fast lera på fast friktionsmaterial med djup till fast botten på max ca 5m och lera, överst fast ytlager, därunder lös – halvfast med djup till fast botten 5-35 m.

För fast lera anges att grundläggning kan ske med plintar eller plattor med mindre sättningar för hus i upp till tre våningar. För grundläggning på lera krävs hel bottenplatta och i vissa fall dessutom pålning till fast botten för hus i ett plan. För hus i två till tre plan krävs pålning till fast botten.

Vatten och spillvatten

Fastigheten är ansluten till kommunala VA-ledningar.

Dagvatten

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för VA och har brunnar anslutna till dagvattennätet. Vid en samlad förtätning av stadsdelen bör dagvattenfrågan ses över.

Värme

Genom fastigheten går ett ledningsstråk med fjärrvärmeledningar. I plankartan har ett u-område markerats. Då byggnaden tidigare har använts som fjärrvärmecentral går ledningsstråket genom byggnaden.

Avfall

Avfall hanteras av kommunens renhållning. Inom området finns även uppställning av containrar för avfall knutet till verksamheten.

El och tele

Fastigheten är ansluten till fibernätet.

Kommunikationer

Gång- och cykeltrafik

Planområdet angränsar till kommunal gång- och cykelbana. Inom bostadsområdet finns ett nätverk av gångbanor på kvartersmark som också angränsar till planområdet.

Kollektivtrafik

Oppeby gård är välförsörjt vad gäller busstrafik, med två linjer som trafikerar området. Närmsta busshållplats längs Eskilstunavägen ligger ca 250 m från fastigheten.

Gator och vägar

Planområdet är välförsörjt trafikmässigt, beläget på en återvändsgata som ansluter till Eskilstunavägen med en cirkulationsplats.

Parkering

Inom fastigheten finns parkering anordnad. Parkering får inte anordnas mot gång- och cykelvägen öster om planområdet.

Utfarter

Från planområdet finns en befintlig utfart mot Oppeby gård. I plankartan ingår inga utfartsförbud.

Genomförande**Organisatoriska frågor****Tidplan**

Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd maj 2015

Antagande i Bygg- och tekniknämnden augusti 2015

Laga kraft september 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Namnsättning**Avtal****Planavtal**

Planavtal har tecknats mellan sökanden Westbarn Fastigheter KB och Nyköpings kommun 2015-01-12. Sökanden bekostar planarbetet.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut**

I kommande fastighetsreglering överförs den del av Hästskon 1 som omfattas av detaljplanen till Hästskon 2.

Befintlig ledningsrätt för fjärrvärmeledning kvarstår. Ledningsrätten gäller även inne i byggnaden. Område har belagts med förbud mot att uppföra byggnad där ledningen ligger i mark. Tillgängligheten till ledningen inom byggnaden regleras i ledningsrätten.

Ett servitut för omhändertagande av dagvatten från Hästskon 2 ska tecknas med ägaren till Hästskon 1.

Belysning längs med gång- och cykelbanan ägs av Nyköpings kommun. Inget servitut belastar idag Hästskon 2. Ett område 2 m från asfaltskant på gång- och cykelbanan är belagt med förbud mot att uppföra byggnader.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

VBB Viak Geoundersökning 1395

VBB Viak Geoundersökning 1044

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Westbarn Fastigheter AB, Mats Andersson.

Detaljplanen har upprättats av Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun.

Samarbete har skett med kommunekolog Per Skyllberg.

Bilagor

Behovsbedömning

Per Crona, Planarkitekt
Plan- och naturenheten, Nyköpings kommun