



DETALJPLAN för

OPPEBY ÖSTRA ARBETSOMRÅDE

**(del av Hållet 1:1, del av Oppeby Gård
1:6 och del av Anderslund 1:27)**

Oppeby, Nyköping

Nyköpings kommun

Upprättad 2007-10-08, reviderad 2007-11-08

Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2006-891, N 2007-1303

Antagen av kommunfullmäktige 2008-02-12 § 42

Laga kraft 2008-03-18

P 08-6

Planbeskrivning

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustration, plan- och genomförande-beskrivningar samt fastighetsförteckning. Konsekvensbeskrivning för det rörliga friluftslivet, utredningar för fornlämningar, buller och riskutredning för farligt gods samt etablering av bensinstation har upprättats.

PLANENS SYFTE

Syftet är att utöka befintligt arbetsplatsområde i anslutning till E4, rv 53 (Eskilstunavägen) och Brunnsgatan. Genom områdets logistiskt strategiska läge, lättillgängligt för biltrafik, utgör det en markresurs som är intressant för etableringar med varierande innehåll.

Avsikten är att med flexibla bestämmelser möjliggöra en variationsrik miljö och verksamhet, att fortsätta utvecklingen av Oppeby Företagspark.

Vissa sammanhållande riktlinjer för byggnadsutformning och markanvändning har formulerats under rubriken *Gestaltning* nedan och som planbestämmelse på plankartan.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget vid den västra infarten till Nyköping i omedelbar anslutning till E 4 och dess trafikplats till Nyköpings centrum.

Området omfattar ca 10 ha, begränsat av Brunnsgatan i söder, Eskilstunavägen i väster, befintlig bebyggelse i norr och E4 i öster.

Markägförhållanden

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 utpekade som ett utvecklings- och omvandlingsområde. Resterande del är oförändrad markanvändning.

Eskilstunavägen och Brunnsgatan/Katrineholmsvägen är utpekade som riksintresse för kommunikationsanläggningar enligt miljöbalken.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet ingår som en del av gällande detaljplan "Förslag till ändring av stadsplan för bostadsområde på del av stg 389 m fl inom östra delen av Oppeby å Väster i Nyköping", nr 72-17, fastställd av länsstyrelsen 21 september 1972.

Antagen av kommunfullmäktige 2008-02-12 § 42

Laga kraft 2008-03-18

Planområdet gränsar till

”Planändring för Hästskon 1, Oppeby, Nyköping, Nyköpings kommun” nr 90-11,

”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 74-25 samt

”Detaljplan för Oppeby Arbetsområde, Oppeby gård 1:4, 1:5 och del av Anderslund 1:27, Oppeby, Nyköpings kommun, nr 04-6.

Byggförbud råder inom 50 m från vägområde för E4 och 30 m från vägområde för väg 52, Katrineholmsvägen enligt Länsstyrelsens utvidgade byggförbud. Förbudet upphör att gälla inom kvartersmark när detaljplanen vunnit laga kraft.

Miljökonsekvensbeskrivning

Särskild konsekvensbeskrivning har upprättats som belyser planens påverkan på det rörliga friluftslivet. G/C-vägar genom och runt området bibehålls. Områdets värde som närströvsområde upphör. Förslaget om en bro för gång och cykel över Nyköpingsån blir viktigare med ett genomförande av planförslaget. Här skapas möjlighet för närboende att få ett trevligt närströvsområde kring Nyköpingsån istället för det bortbyggda området.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har i beslut 2006-06-12 § 167 medgivit att detaljplan får upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området sluttar svagt mot norr. Nivåskillnaden är ca 10 m förutom en markerad bergshöjd i öster, genombruten av E4.

Vegetationen är mestadels tall- och granskog. Viss del av vegetationen sparas för att ge bebyggelsen en mjuk inramning. Den nordöstra delen är ett öppet gräsbevuxet område.

Sörmlandsleden passerar området. Området är en länk mellan Hållet och Blommenhofs närströvsområden.

Geotekniska förhållanden och radon

Planområdets markbeskaffenhet är till största delen antingen grus och grovsand i isälvsavlagring eller svallgrus. Berg i dagen förekommer ställvis. Området bedöms ha goda grundläggningsförutsättningar.

Grundvattenytan är okänd men ligger troligen 5-10 m under markytan.

Den norra delen av området bedöms eventuellt kräva grundläggning med pålning.

Radonförekomsten är okänd.

Geoteknisk undersökning och radonmätning utförs i samband med bygglovansökan.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar berörs. Närheten till gravfält och äldre gruvdrift gör det sannolikt att förhistoriska boplatser kan ha funnits inom området. En översiktlig arkeologisk utredning har utförts. Ingen fornlämning har konstaterats inom planområdet.

Bebyggelseområden

Området har fått ett ökat värde genom den ökande besöksnäringen och Ryanairs expansion på Skavsta. Efterfrågan på strategiskt belägen mark för verksamheter ökar.

Planförslaget redovisar kvartersmark för verksamheter med varierat innehåll.

Planbestämmelsen medger sådana verksamheter som är lämpliga med hänsyn till områdets strategiska läge. Lämplig verksamhet är t ex kulturföretag, utställning, konferens- eller restaurangverksamhet, kontor, bilservice, biluthyrning, småindustri, hantverk, bageri, kemtvätt samt sådan verksamhet som är trafikallstrande som t ex verkstad, vissa typer av handel (särskilt som integrerad del i partihandel eller detaljhandel med sällanköpsvaror), transportföretag, biluppställning och lager.

Illustrationsplanen redovisar 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 **område 1** om 5700 kvm redovisas som lämpligt för bostäder. Illustrationen visar två byggnader om tillsammans ca 1200 kvm byggnadsarea (BYA). Med tillåtna 2 våningar rymms där ca 30 normalstora lägenheter. Förskola kan integreras i området.

Område 2 är ett område om ca 4000 kvm i direkt anslutning till Eskilstunavägen. Illustrationen visar en utställningshall om ca 300 kvm och ett kontorshus om ca 350 kvm BYA i 4 våningar belägna på ömse sidor om befintlig gång- och cykelväg.

Område 3 är ca 9300 kvm och kan enkelt indelas i flera fastigheter. Området är lämpligt för många olika verksamheter inom kontor, handel, småindustri eller bilservice. Respektavstånd mot kraftledningarna i söder måste beaktas vad gäller risker för brand eller explosion. Om en bensinstation etableras krävs enligt utförd riskutredning ett respektavstånd på 25 m till bebyggelse från tankbilens tankställe.

Område 4 är ca 10000 kvm och har ett mycket annonserat läge mot Brunnsgatan och E4. Området bör reserveras för mer publik användning som kontor eller handel.

Område 5 är ca 12000 kvm med annonsläge mot E4. Norra delen av området bör reserveras som friluftsanläggning, en "entré" till naturreservatet Hållet med plats för en mindre byggnad, parkering och information. Resten av område 5 kan ses tillsammans med 4.

Område 6 är ca 20000 kvm med ett exklusivt annonsläge mot E4, lämpligt för kontor eller handel.

Gestaltning

I enlighet med översiktsplanens riktlinjer för utformning av byggnader längs infartsvägarna till Nyköping har en särskild bestämmelse införts för byggnader mot E4, Brunnsgatan och Eskilstunavägen.

Längs kvartersgränsen runt planområdet har en skyddszon utlagts som ej får bebyggas. För att ge bebyggelsen en grön inramning bör värdefulla befintliga träd inom detta område sparas och nya träd planteras vid behov. Inom närområdet till det omgivande vägnätet kan parkering mm etableras omväxlande med grönska och grupper av träd.

Kraftledningsgatan som genomkorsar området får enligt gällande bestämmelser inte utnyttjas för bebyggelse eller parkering. Marken kan dock vårdas som parkmark ingående i kvartersmarken och ger på detta sätt ett värdefullt grönt område mellan byggnader och parkering.

Om en uppdelning av området sker i mindre fastigheter skall byggnad placeras minst 6 m från tomtgränser som tillskapas inom området.

Detaljplanen medger en hushöjd om 6 våningar i öster och 4 våningar i väster.

Byggnaderna bör utformas för utnyttjande av passiv energi, solvärme och värmelagring.

Tillgänglighet

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

Friytor

Den kommunägda marken nyttjas till största delen som friluftsområde för motion och rekreation. Den möjlighet som i dag finns att passera genom området kommer att bevaras när området är utbyggt. Befintligt elljusspår kommer ej att kunna bevaras. Möjlighet finns att utnyttja den nya lokalgatan till en anslutningspunkt inom planområdet för besökare till Hållets naturreservat.

Gator och trafik

E4

Trafikplatsen vid Brunnsgatan har en olämplig standard och bör åtgärdas. Bland annat måste avfartsfilen för södergående trafik få en trafiksäkrare utformning. Slutgiltigt beslut om hur trafikplatsen ska utformas har inte tagits. Detaljplanen har lämnat erforderligt utrymme för en avfartsfil för södergående trafik.

Trafikmängder

Brunnsgatan trafikeras med ca 8000 fordon/dygn. Eskilstunavägen trafikeras med ca 5200 fordon/dygn. Trafikuppgifterna är från trafikräkning 1998. Framtida trafikmängderna bedöms öka till 9000 fordon på Brunnsgatan och till 5700 på Eskilstunavägen norr om huvudinfarten.

Skavstas expansion kan enligt Vägverkets bedömning ge en framtida trafikmängd om ca 13000 fordon/årsmedeldygn på Brunnsgatan/Katrineholmsvägen.

Angöring

Området har sin huvudinfart från Eskilstunavägen med en lokalgata in i området via en ny rondell. Planen möjliggör att lokalgatan utvecklas till en framtida genomfartsled norr om och parallell med E4. I en första etapp avslutas med en vändplan. Vid utökad trafik kan en planskild gc-väg byggas.

Söder om huvudinfarten, närmare befintlig rondell vid Brunnsgatan öppnas en ny anslutning från Eskilstunavägen som endast blir tillåten för infart från söder och som ansluts till lokalgatan inne i planområdet mellan områdena 4 och 5.

Planområdet har ingen anslutning till Brunnsgatan.

Gång- och cykeltrafik

GC-vägar är utbyggda i hela området. Den GC-väg från Hållet som i dag korsar området kommer även fortsättningsvis att kunna nyttjas när arbetsområdet är utbyggt. GC-vägen längs Brunnsgatan/Katrineholmsvägen är en länk mellan Blommenhof, Oppeby och Hållet med plan-skild korsning under Eskilstunavägen. GC-vägarna sammanbinds genom området med x-område där Sörmlandsleden, som passerar området, kan dras.

Kollektivtrafik

En busshållplats finns vid Eskilstunavägen i omedelbar anslutning till området.

Parkering

Parkering ska ske på den egna fastigheten. Samverkansfördelar kan uppkomma genom dubbel-utnyttjande av parkeringsplatser för verksamheter med olika ändamål.

Varumottag

Varumottagning avses ske på den egna fastigheten.

Störningar

Riskhänsyn farligt gods

En riskutredning har utförts.

E4 och riksväg 52 (Brunnsgatan/Katrineholmsvägen) är primära transportleder för farligt gods. Sammanfattande riktlinjer framgår av avsnitt 8 i riskutredningen. Riktlinjerna redovisas områdesvis och uppdelat på byggnader för olika verksamheter. Placeras byggnader närmare än angivna avstånd från farligt gods led ska vidare utredning genomföras och medför med stor sannolikhet behov av ytterligare åtgärder.

Detaljplanen redovisar områden där bebyggelse ej ska accepteras och därutöver område där särskild utredning ska genomföras i samband med bygglovprövning.

Planområdet är ur övriga miljösynpunkter planerat för icke störande verksamheter.

Buller

Med hänsyn till att markbehandlingen inom verksamhetsområdet skulle kunna medföra försämrat skydd mot buller från trafiken på E4 vid både befintliga och tillkommande bostäder har en bullerutredning utförts. Vid samrådet föreslaget bebyggelseområde har minskats i storlek och våningsantalet sänkts. 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 föreslagen rondell. Ledningarna förläggs inom planens vägområden med förbindelsepunkter för enskilda fastigheter i kvartersgräns. För fastigheter som inte kan nås från allmän gata kan gemensamhetsanläggningar behövas inom kvartersmark.

Antagen av kommunfullmäktige 2008-02-12 § 42

Laga kraft 2008-03-18

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

Energiåtgången är svår att bedöma med dagens utvecklade energiteknik.

Anslutningsmöjlighet finns till fjärrvärmenätet. Det rekommenderas att vattenburna värmesystem används för att underlätta eventuell fjärrvärmeanslutning. Uppvärmning kan ske med utnyttjande av passiv solvärme, solpaneler eller värmepumpar. Pellets eller vedeldning bör undvikas.

El, som är en högvärdig energikälla, bör i första hand användas till funktioner där den inte kan ersättas med andra energibärare.

El och tele

Planområdet genomkorsas av en 130 kV-ledning och två 40 kV-ledningar placerade i samma ledningsgata. Säkerhetsavståndet till 130 kV-ledning är 10 meter och till 40 Kv-ledning 5 meter. Inom detta område får byggnad eller parkering ej anordnas. Vattenfall Eldistribution AB äger dessa ledningar, vilka säkerställs med l-område.

En utredning pågår om omfattningen av den elektromagnetiska strålningen. Några krav på skyddsavstånd finns ej för denna men strålskyddsinstitutet rekommenderar vissa skyddsavstånd. Närmare utredning bör ske i bygglovskedet med utgångspunkt från rekommendationerna och när verksamheternas art och omfattning är kända.

Två områden för nya transformatorstationer markeras i området.

Allmänna underjordiska ledningar

Ett flertal ledningsägare finns inom och i anslutning till planområdet.

U-område bildas inom kvartersmark för befintliga ledningar som genomkorsar området.

Gemensamhetsanläggningar inrättas i den mån det behövs för att hantera gemensamma ledningssträckningar inom kvartersmark.

Avfall

Källsortering tillämpas enligt gällande lagstiftning.

En central hämtningsplats kommer att anvisas i planområdet.

NAMNSÄTTNING

Namnberedningen föreslår Hästvägen och Sadelvägen till gatunamn samt Betslet, Sadeln, Tränset och Tömmen som kvartersnamn .

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från det planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av exploateringsenheten, Ewa Collin och i samarbete med Kajsa Nilsson, Christel Guillet, Hans Nilsson, Ronie Wickman och Agneta Karlsson, Nyköpings kommun.

REVIDERINGAR 2007-11-08

Beskrivningen

Under rubriken *störningar* hänvisas till riskutredning för farligt gods och för området där bensinstation är möjlig (område 3) hänvisas till riskutredning för bensinstation. Möjlighet till hotell i området utgår. För område 1 som är möjligt för bostäder kompletteras med uppgifter från bullerutredning under avsnittet *buller*.

Kartan

Vägområde för Genomfart breddas. X-område för gc-väg flyttas till mitten av kraftledningsstråket liksom vändplan för Hästvägen och E-område. Riktningen på u-området för vattenledning justeras. Skyddszonen mot Brunnsgatan justeras till 50 meter från väggkant.

Illustrationen

Justeras i förhållande till plankartan.

Genomförandebeskrivningen

Ingen ändring.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA

Agneta Karlsson
Planerare

Detaljplan för

Oppeby östra arbetsområde

Del av Hållet 1:1, del av Oppeby gård 1:6 och del av Anderslund 1:27

Oppeby
Nyköpings kommun

Genomförandebeskrivning

Dnr P 2006-891

Organisatoriska frågor

Tidplan	Samrådsbeslut BTN	24/4	2007
	Samråd	maj-juni	2007
	Utställningsbeslut BTN	18/9	2007
	Utställning	oktober	2007
	BTN godkänner	20/11	2007
	KS tillstyrker	3/12	2007
	KF antar planen	11/12	2007

Genomförandetid Planens genomförandetid är 15 år.

Huvudmannaskap Nyköpings kommun är huvudman för allmän platsmark. Nyköpings kommun ansvarar för utbyggnad av planområdet. Utbyggnaden avses ske i etapper.

Berörda fastigheter Inom planområdet finns fastigheterna Hållet 1:1, Oppeby gård 1:6, och Anderslund 1:27 som ägs av Nyköpings kommun

Avtal Köpeavtal upprättas vid försäljning av tomtmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Kommunen ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som erfordras för att genomföra planen. Fastigheter skall avstyckas och eventuella gemensamhetsanläggningar för infarter, p-platser och VA-anläggningar bildas.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi Kommunen svarar genomförande och kostnader av exploateringsanläggningar på allmän platsmark. Kostnaderna täcks genom försäljning av tomtmark.

I det fortsatta arbetet med detaljplanen utreds kostnaderna för genomförandet. I kommunens kostnader ingår bl a fastighetsbildningskostnader, detaljplaneekonomier och kostnader för utbyggnad av gator och ledningar.

Tekniska frågor

Grundundersökning	Geoteknisk utredning och radonmätning utförs i bygglovskedet på tomtköparens bekostnad.
Vatten och avlopp	Kommunen anlägger VA-och dagvattennät i de kommunala lokalgatorna. Förbindelsepunkter anläggs vid kvartersgränserna. Kommande exploatörer betalar anslutningsavgifter enligt kommunens VA-taxa. Avstyckas mindre fastigheter inne i kvarteren, som inte kan nå från kommunal gata, måste gemensamhetsanläggningar med samfällighetsföreningar bildas för kvartersgator och VA-anläggningar inom kvartersmak. Utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark utförs och bekostas av framtida exploatörer.
Värme	Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften betalas till Vattenfall Värme av tomtköparen.
El	Vattenfall ansvarar för elförsörjningen till området. Kommunen eller annan beställare bekostar eventuella ombyggnader av Vattenfall Östnäs anläggningar i samband med genomförande av planen.
Övriga utredningar	Arkeologisk samt risk- och bullerutredningar har genomförts.
Medverkande tjänstemän	Genomförandebeskrivningen har utarbetats i samarbete med Bengt Larsson, Vägverket; Kenneth Pettersson, Vattenfall El; Hans Mortensson, Vattenfall Värme; Hans Gustavsson, TeliaSonera; samt Kajsa Nilsson, Christel Guillet, Hans Nilsson, Ronie Wickman och Agneta Karlsson; Nyköpings kommun.

Nyköping 2007-10-08

Kompletterad 2007-11-08

Ewa Collin
Exploateringslantmätare