



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

Kv. Förrådet 1 m.fl. Fågelbo

Nyköpings kommun, Sörmlands län

SHB 12-202

Upprättad i september 2011, reviderad i augusti och november 2012

TOTAL

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad i september 2011, reviderad i augusti och november 2012

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Illustrationskarta
MKB
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Redogörelse för kommentarer från utställning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Kvarteret Förrådet används i nuläget av kommunens tekniska division för bland annat sopsortering, uppställning av fordon, kontorsverksamhet med mera. Planen innebär att denna centrala tomt istället tas i anspråk för bostäder och centrumändamål och därmed utvecklas till ett nytt stadsdelscentra.

Det föreslagna gatunätet med tydliga kvarter kommer att utgöra en länk mellan kvartersbebyggelsen i stadskärnan och de nya områdena på Brandholmen.

Inom planen finns även områden för handel och verksamheter. Dessa föreslås generellt få samma bestämmelser som i gällande plan. Fastigheten i kvarteret Pilen 6 föreslås få en höjd högsta byggnadshöjd samt ett tillägg i planbestämmelsen som tillåter att verksamheten ersätts med bostäder.

HANDLÄGGNING

Planläggningen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande. Efter samrådsskedet sammanställs inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse innan detaljplanen ställs ut för granskning.

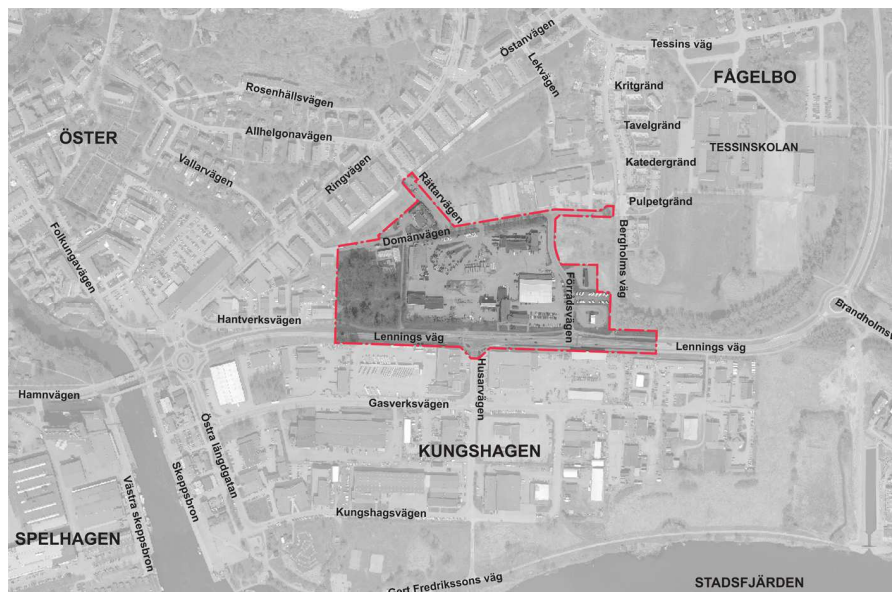
Plantillståndet beviljades i november 2008 och planen följer den då gällande plan- och bygglagen (SFS 1987:10).

Planen antogs av Bygg- och tekniknämnden 2012-12-18 §191 och vann laga kraft i och med 2013-03-21

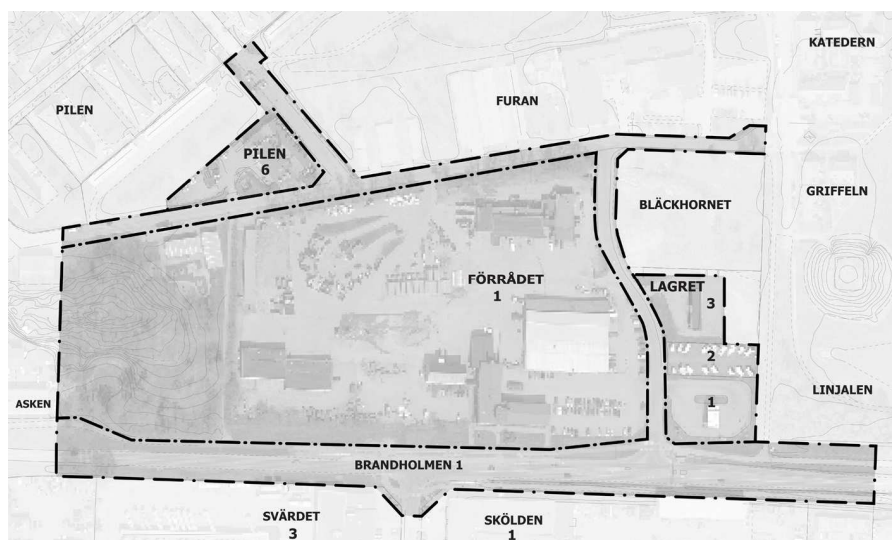
FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP., MILJÖBALKEN

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken.

Området bedöms inte vara känsligt ur ekologisk synpunkt och kan inte heller anses ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden.



Planområdet utmärkt på ortofoto.



Nuvarande kvartersnamn inom och i närheten av planområdet.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i den södra centrala delen av Nyköping, ca 1 km sydost om Nyköpings centrum. Områdesgränsen går söder om bostäderna i kvarteret Pilen och söder om parkeringen och skolverksamheten i kvarteret Furan. Området innefattar delar av Rättarvägen och Domänvägen. Vidare går gränsen väster om bostäderna i kvarteret Bläckhornet och öster om verksamheterna i kvarteret Lagret. Delar av Lennings väg ingår i planen som i söder begränsas av kvarteren Svärdet och Skölden.

Areal

Planområdet har en areal på ca 8 hektar.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Lagret 1, 2 och 3 samt Pilen 6 är i privat ägo. Fastigheten Förrådet 1 och angränsande park- och gatumark ägs idag av Nyköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen inom planområdet

Inga riksintressen berörs av föreliggande detaljplan.

Just söder om Lennings väg, utanför planområdet, börjar riksintresset för skydd av högexploaterad kust som skyddas genom 4 kapitlet i Miljöbalken.

Behovsbedömning MKB

I samband med programarbetet har en bedömning av behovet av miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram. Kommunen har beslutat att det är nödvändigt med en MKB i det här fallet.

Miljökonsekvensbeskrivningen är framtagen av Structor Nyköping AB under försommaren 2011 och reviderad under 2012. Den finns som bilaga till planbeskrivningen. En sammanfattning av beskrivningen finns även i denna planbeskrivning under rubriken Miljökonsekvensbeskrivning.

Miljö kvalitetsnormer

Markanvändningen i form av bostäder och icke-störande verksamheter medför inte att gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

Ett säkerhetsavstånd mellan bensinstationen och bebyggelse och vistelseytor är inlagt i planen. Likaså föreskriver planen att åtgärder ska vitas så att bebyggelsen närmst Lennings väg klarar av buller etc.

Se till planen hörande MKB för vidare analys och förklaringar.

Översiktliga planer

ÖP 2003

Gällande översiktsplan (ÖP) är antagen 2003. Den nämner området kring stadsfjärden som intressant för en utveckling med fler bostäder och arbetsplatser. Det poängteras att den nya bebyggelsen ska ha en naturlig koppling till den befintliga stadskärnan. Framför allt hänvisas till den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort (FÖP).

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort 2006

Den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nyköpings tätort, antagen av Kommunfullmäktige den 13 juni 2006, definierar Östra Kungsladugården som ett omvandlingsområde, där förutsättningarna för planläggning för bostäder och icke störande verksamheter ska prövas.

Utbyggnad av planområdet ska ske enligt följande strategi:

"Låt innerstaden växa mot hamnen."

Man ska utforma trafik-, bebyggelse- och verksamhetsstruktur, gaturum och kvartersstorlekar med Nyköpings innerstad som förebild.

Man ska verka för en stor blandning av bostäder, arbetsplatser, verksamheter och service. Förbered för butik-/verksamhetslokaler i nya bebyggelseområden.

Strukturplan för stadsfjärden

I Strukturplan för Stadsfjärden, antagen av Kommunfullmäktige den 2 november 2003, har Östra Kungsladugården pekats ut som ett utvecklings- och omvandlingsområde av stor strategisk betydelse för att knyta ihop stadens centrala delar med Stadsfjärden. Riktlinjer för utformning av bebyggelse-, trafik-, och grönstruktur av planområdet skall arbetas fram. Enligt Strukturplanen bör tillkommande bebyggelse i första hand byggas norr om Lennings väg, för att på så sätt låta stadskärnan växa i denna riktning. Detta ska medverka till att överbrygga den barriär mellan stadskärnan och Brandholmen som Lennings väg annars lätt kan komma att förbli. Stadstypen ska vara småstad, med i största möjliga uträkning sammanhängande huskroppar längs med Lennings väg.

Program för planområdet

Ett planprogram för Östra Kungsladugården har tagits fram. Samråd kring planprogrammet hölls under våren 2007 och programmet godkändes av kommunstyrelsen 2007-06-11 §177. Detaljplanens utformning är i princip överensstämmande med planprogrammet.

Planprogrammet säger bland annat:

"Orienterbarheten och stadskaraktären med positiva genomblickar mot Stadsfjärden bör förstärkas och fullföljas vid en framtida omvandling av industriområdena. Denna inriktning är i redan genomförd i området kring Gasverksvägen på andra sidan Lennings väg och bör om möjligt konsekvent fullföljas upp mot Domänvägen."

"Kv. Förrådet föreslås innehålla en blandning av bostäder och lokaler för olika verksamheter såsom butiker, kontor, hantverk och förskola. Tillkommande bebyggelse kan utformas enligt stadstypen småstad, i kvartersform med ett tydligt rutnät, helst med riktningar och utgångspunkter från Lennings väg och genomsikten vinkelrätt från denna."

Detaljplaner

Inom planområdet gäller Förslag till detaljplan för kv. Förrådet 1 m fl fastigheter på Öster (P95/9), antagen 1995, med syfte att möjliggöra avstyckningar från kvarteren för flera nya verksamheter.

En liten del planområdet sticker in i detaljplanen Del av Brandholmen 1:1, kv Lagret 3 och 4 (P05/9). Det rör sig om cirka 60 kvadratmeter som enligt P05/9 ska användas som lokalgata med egenskapen torg.

Planen gränsar förutom till P05/9 även till P05/6, P77/22, P76/15, P65/10 och P63/3.

Den aktuella planen ersätter större delen av P95/9, men släcker inte ut den i sin helhet.

Kommunala beslut i övrigt*Planuppdrag*

Kommunstyrelsen i Nyköpings kommun fattade 2008-10-06 §274 beslut om att upprätta detaljplan för kvarter FÖRRÅDET 1 med normalt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består idag till stora delar av hårdgjord mark i form av asfalt. Resten är packat grus alternativt gräsmatta. Kommunens återvinningsstation och Tekniska Divisionens uppställningsplatser för arbetsfordon utgör största delen av arealen. Planförslaget innebär en uppmjukning av området genom att fler gröna ytor skapas på de föreslagna bostadsgårdarna. Dessutom föreslås de nya vägarna i planområdet utformas så att trädtrader är möjliga.

Längs Lennings väg finns ett brett område med gräs. Från det befintliga staketet är det cirka tio meter gräsyta fram till gång- och cykelvägen. Mellan gång- och cykelvägen och bilvägen är det ytterligare cirka tre till fem meter gräsyta. Planen föreslår att gräsremsan mellan bilväg och gcväg planteras med en trädrad. Förslagsvis anpassas avståndet mellan träden så att man planterar två träd mellan varje befintlig lyktstolpe.

Den nya bebyggelsen föreslås ligga med samma avstånd till Lennings väg som den befintliga. Den tio meter breda remsan föreslås användas som förgårdsmark med gårdsgata med parkering. Grönytan som tas i anspråk ersätts genom att mycket av den hårdgjorda ytan, som idag tillhör tekniska divisionens uppställningsplatser och sophanteringsstationen blir till grönskande bostadsgårdar.

Längs Lennings väg, i den 3-5 meter breda gräsytan, samt i motsvarande gräsyta på södra sidan av vägen, ska alléträd planteras.



Foto taget 2011-05-05 utmed gång- och cykelväg längs Lennings väg mot Brandholmen.

Mark och vegetation, forts

En kulle med uppvuxna träd och några vackra gamla fruktträd finns kring en husgrund i planområdets västra del. Kullen föreslås även i fortsättningen vara parkmark. Området kommer behöva åtgärdas för att klara det ökade slitaget som utbyggnaden av bostäder medför. En struktur av stigar med sittplatser och lekplatser föreslås skapas inom området. Det är viktigt att tänka på skyddet av murresten när parken utformas. Kullen pekas ut som ett område vars värde ska bevaras i Nyköpings gröstrukturplan.



Gamla fruktträd vid husgrunden. Foto taget 2011-05-05

Jämfört med befintlig plan omfattar den nya bestämmelsen för parkmark ett lika stort område som i den nu gällande detaljplanen (P95/9).

Längs Domänvägen finns uppvuxna pilträd. Dessa tillför området mycket grönska, men står tyvärr på en högre höjd än sin omgivning. Planförslaget innebär att dessa fälls för att ge plats åt nya bostadshus. Ersättningsträd ska planteras på de nya bostadsgårdarna i samband med utbyggnaden av området. Detta regleras genom exploateringsavtal.



Pilträd längs Domänvägen. Bild tagen 2011-05-05

Geotekniska förhållanden

Planområdet består av en kulle i väster och i övrigt av jämn svagt lutande mark. Förutom kullen är områdets högsta punkt i dess nordöstra del. Större delen av marken är som tidigare nämnts asfalterad eller grusad.

Under sommaren 2011 utfördes en miljöteknisk markundersökning av Sweco Infrastructure AB i Nyköping. Denna visade att den hårdgjorda marken består av cirka en halv till en meter mäktiga fyllnadslager som är anlagda i samband med asfaltering och grusning. Därunder finns siltig mull med inslag av lera, sand och grus.

Byggnation ska föregås av geotekniska undersökningar och stabilitetsutredningar i lämplig omfattning för varje objekt.

Radon

Planområdet bedöms som riskområde för radon. Radonrisken skall beaktas och bör i varje särskilt fall mätas före beslut om grundläggningssätt. Byggnader ska utföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en registrerad fornlämning (RAÄ 359:1). Det är en husgrund samt terrasseringar i marken. Det finns fortfarande fruktträd som hör till husgrundens trädgård.

Marken kring husgrunden föreslås även i fortsättningen användas som park. Möjligheter finns att göra husgrunden och tillhörande trädgårdslämningar mer synliga för allmänheten genom utformningen av den nya parken.

För hela området gäller att man i enlighet med kulturminneslagen 2 kap 5§ ska avbryta arbetet och göra en anmälan till länsstyrelsen om man hittar fornlämningar under byggnads- eller anläggningsarbeten.

Markföroreningar

Under sommaren 2011 utfördes en miljöteknisk markundersökning av Sweco Infrastructure AB i Nyköping. Undersökningen visar att vissa delar av området är förorenade, medan andra klarar av att möta Naturvårdsverkets riktlinjer.

Undersökningen kommer fram till att det finns två delar i områdets mitt där föroreningarna bedöms utgöra en mycket allvarlig risk för miljön och för människors hälsa, med avseende på PAH (polyaromatiska kolväten) och alifater med mera. Dessa områden ligger i anslutning till avfallssorteringsstationen. I övrigt finns några delar där risken bedöms vara måttlig med avseende på PAH och PCB och delar där risken bedöms som oklar.



Skiss över förorenade områden från Miljöteknisk undersökning utförd av Sweco Infrastructure AB under juli 2011. Orange och grön markering visar på områden med allvarliga miljö- och hälsorisker. Blå och gul markering visar på områden med måttliga risker. Skrafferade områden visar på oklara risker och behov av vidare undersökning. Inom omarkerade områden har inte några förhöjda halter av föroreningar påträffats genom undersökningen.

Undersökningens slutsats är att markföroreningarna inom området är beroende av aktiviteter i området snarare än av ditförda fyllnadsmassor. Föroreningarnas ytliga läge innebär att människor och miljö redan i dag är utsatta för risker.

Man har i undersökningen hittat bland annat för höga halter av PAH, PCB, BTEX, alifater, aromater och kvicksilver. I och med exploatering kommer marken i dessa områden att behöva saneras från förekommande miljögifter och efterbehandlas. Förorenad jord kommer att behöva omhändertas.

Kommunen kommer att stå för delar av saneringen och efterbehandlingen av marken.

Även i andra delar av detaljplaneområdet gäller att schaktmassor ska miljöklassas i samband med planering för byggnation. Om föroreningar påträffas ska kontakt tas med kommunen. Anmälan och information om tillvägagångssätt ska i enlighet med Miljöbalken lämnas in till kommunen innan arbetet påbörjas.

En kompletterande fördjupad miljöutredning av området pågår parallellt med planprocessen. Den beräknas vara klar i oktober 2012.

Bebyggelseområden*Befintlig bebyggelse*

Utformning av industriområdet påbörjades under 1960-talet, när tekniska divisionens kontor och verkstad byggdes. Under 1970-90-talen har de byggts om i flera omgångar. Återvinningsstationen byggdes 1975 och förrådet 1978. I början av 1980-talet fick en kontorsbyggnad längs Lennings väg fasaderna utförda i tegel. Under samma tid bebyggdes skolområdet längs Domänvägen.



Tekniska divisionens kontor. Foto 2008-10-22



Tekniska divisionens verksamhetslokaler. Foto 2011-06-28

Längs Ringvägen norr om planområdet finns bostadsbebyggelse från 1940-talet. Byggnaderna är i regel i tre bostadsplan med en förhöjd sockel där källare inryms. Fasaderna är putsade i ljusa färger och taken oftast belagda med tegel.



Bebyggelse längs Ringvägen Foto 2008-10-22

Befintlig bebyggelse, forts.

Söder om planområdet, på andra sidan Lennings väg, finns industri- och verksamhetsbebyggelse av blandade åldrar. Generellt är byggnaderna storskaliga och relativt slutna med fasader av betong eller plåt.



Verksamhet söder om Lennings väg Foto 2008-10-22

Under 2000-talet har radhus byggts nordöst om planområdet. Dessa har träfasader målade i starka färger och branta tak med tegelbeläggning. Kvarteret Bläckhornet är under uppförande. Det kommer att bli ett kringbyggt kvarter i tre till fyra våningar med liknande färgskala och takutformning som radhusen. Även inom kvarteret Linjalen öster om planområdet pågår byggnation.



Bebyggelse nordöst om planområdet. Foto 2008-10-22

Bostäder

Idag finns inte några bostäder inom planområdet.

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse med ca 250 bostäder i flerbostadshus fördelade på fem kvarter. Kvarteren är av varierande storlek och bebyggelsens omfattning regleras av ett maximalt antal kvadratmeter bostadsyta som får byggas inom varje kvarter.

Planen tillåter att hälften av byggnaderna byggs fem våningar höga. Balansen mellan byggnader, parkering, uteplatser och friytor för lek blir bäst om medeltalet inom varje kvarter är fyra våningar. Alltså bör det inom varje kvarter skapas en balans mellan två, tre, fyra och fem våningar som ger ett medeltal på fyra eller strax under fyra.

För kvarteret Pilen med bestämmelsen HJKB tillåter planen att verksamheterna i framtiden ersätts av bostäder. Planen medger motsvarande cirka 10 rad-, kedjehus eller ett till två flerbostadshus i två plan.

Lokaler, verksamheter och handel Inom planområdet finns fyra fastigheter som redan i gällande plan har användningen verksamheter, industri, kontor och handel (HJK). Dessa föreslås även i fortsättningen ha likande användning och får i stort sätt samma bestämmelser kring exploatering i den här planen som i den tidigare. Gränser för förgårdsmark, byggnadshöjder och exploateringsgrad ligger kvar likt tidigare. Detta gäller fastigheterna Lagret 1, 2 och 3 samt Pilen 6.

Pilen 6 har, som tidigare nämnt, fått användningsbestämmelsen HJKB och kan i framtiden även användas till bostäder. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom kvarteret har ökats så att man kan bygga högre hus, dock ligger exploateringstalet kvar likt tidigare, vilket innebär att antalet kvadratmeter byggnad som får byggas inom fastigheten är den samma som i tidigare plan.

Ett kvarter i sydöstra delen av planområdet har användningsbestämmelsen BHC. Här får man antingen bygga bostäder likt det som beskrivits ovan, eller etablera handels- och centrumverksamhet.

Längs förlängningen av Husarvägen ska byggnader utformas så att det finns möjlighet att skapa lokaler för mindre handels- och serviceinrättningar, icke-störande verksamheter eller föreningar med entréer längs gatan. Även i resten av området är det möjligt att bygga lokaler i flerbostadshusens bottenvåningar.

I planområdets sydöstra del finns ett kvarter med en bensinstation. Även här behålls i stort sett samma bestämmelser som i den gällande planen.

Skolor och förskolor

Norr om området finns en låg- och mellanstadieskola i privat regi. Det finns även två förskolor i direkt anslutning till planområde, åt norr. Tessins gymnasium ligger ca 300 meter från planområdet.

I förarbetet till samrådshandlingen har det prövats att inrymma en förskola inom planområdet. Då Barn, utbildning och kulturs (BUK) verksamheter vill ha en förskola med minst sex avdelningar har slutsatsen blivit att det inte finns någon bra plats för en sådan inom planområdet. Möjlighet att anlägga förskola finns i Tessinområdet strax öster om planområdet alternativt i kvarter Furan norr om planområdet.

Offentlig service

Offentlig service finns i centrala Nyköping. Vårdinrättningar, kommunhus, polis, bibliotek, domstolar med mera finns inom en radie på en och en halv kilometer.

Kommersiell service

Centrala Nyköping, med gågatan och dess gallerior, ligger cirka en kilometer från planområdet. Här finns detaljhandel med mera. I industriområdet söder om Lennings väg finns diverse detaljhandel så som möbelbutik, färgbutik m.m. Tre kilometer norr om planområdet, vid E4:an, finns stora dagligvarubutiker i handelsområdet Påljungshage.

Den nya bostadsbebyggelsen tillsammans med befintlig bebyggelse kan tänkas skapa underlag för en närbutik. Planen medger att en sådan inryms i kvarteret för handel invid Lennings väg. Mindre servicebutiker, frisörer och liknande verksamheter kan inrymmas i de lokaler som föreslås längs förlängningen av Husarvägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Bostäder

Ett av målen med exploateringen av planområdet är att skapa en naturlig koppling mellan Brandholmen och Nyköpings innestad. I FÖP 2006 pekas ett antal bebyggelsestrukturer och gestaltungsriktlinjer ut för Nyköpings olika delar. Dessa kan användas som stöd vid gestaltning av den nya bebyggelsen.

För att få en sammanhängande stadsbild med tydligt avgränsade kvarter bör medlet i våningsantal inom varje kvarter ligga på fyra eller strax under fyra. Då blir byggnadsarean sådan att det inom varje kvarter finns plats för parkerig, lek och uteplatser, samtidigt som byggnadskropparna är stora nog att fylla ut sträckan av fastighetsgräns mot Husarvägen m.m.

Fasader på bostadshus ska i huvudsak vara utförda i ljus puts, trä eller tegel. Inslag av andra material kan förekomma. Taken får täckas med tegel, plåt eller vegetationsmaterial.

Det är tillåtet att placera solceller och solfångare på tak och fasader.

För att sluta de annars öppna gårdarna kan plank och carports eller garage placeras längs gator, så som längs till exempel Repslagaregatan och i kvarteren kring Västra Storgatan.

Uteplatser utan bullerstörning ska finnas till alla bostäder. Om uteplatser byggs mot Lennings väg måste de kompletteras med ostörda uteplatser på gårdssidan.



Utsnitt ur den till detaljplanen hörande illustrationsplanen. Ljust grå byggnader är befintliga. Det mörkgrå kvarteret är under uppförande. Lila byggnader illustrerar bostäder och brun byggnad illustrerar byggnad för parkering. Illustrationsplanen visar ett exempel på vad som kan komma att byggas inom planområdet.



Illustration av tänkbara byggnadsvolymer inom planområdet. Vita byggnader representerar befintligt



Illustration av Husarvägens förlängning.

Tillgänglighet

Boverkets regler och rekommendationer, så väl som kommunens egna riktlinjer, angående tillgänglighet ska följas såväl på allmän plats som inom kvartersmark.

Entréer till bostadshus ska principiellt vara genomgående så att tillgänglig entré finns mot både gård och gata. Detta för att både möta kravet på tillgänglig parkeringsplats i anslutning till entré och kravet på tillgänglig uteplats i skyddat läge i anslutning till bostaden.

Entréer, trappor, övergångsställen med mera ska utformas så att de är lätta att se och uppfatta även för personer med nedsatt synförmåga.

Tillgänglighet inom byggnader säkerställs i kommande bygglovhantering.

Friytor

Lek och rekreation

I detaljplaneområdets direkta närhet, precis norr om området, finns ett parkstråk som idag är ganska nedgången, men som har god potential att utvecklas till ett levande rekreativstråk i och med utbyggnaden av kv. Förrådet och omkringliggande bostadskvarter.

Det är även nära till Å-promenaden och strandpromenaden med hälsans stig och diverse vattenaktiviteter.

Inom området ska närlek, med lek för de yngsta barnen, iordningställas på kvartersmark. En liten lekpark föreslås i parken i områdets västra del.

Naturmiljö

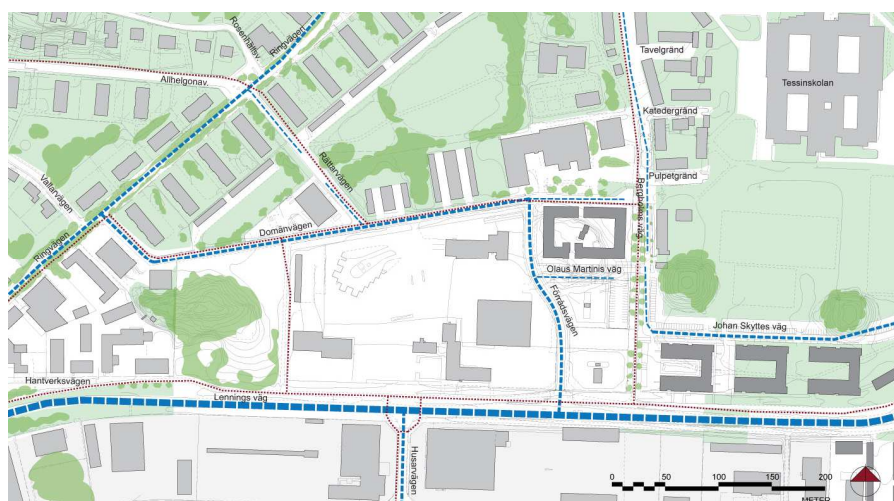
Från planområdet kan man på gång- och cykelvägar ta sig till Brandholmen och Rosvalla. Härifrån planeras den så kallade Rosvallaförbindelsen och Kungshagsförbindelsen till Labrokilen som är ett av Nyköpings strövområden med naturmark.

Inom själva planområdet finns natur i form av parkmark. I västra delen av området finns en kulle med en husgrund och uppvuxna ädellövträd och fruktträd. Det här området föreslås utvecklas till en ordentlig park med iordningställda stigar, bänkar och annan utrustning. De uppvuxna träden ska värnas och i möjligaste mån bevaras.

Gator och trafik

Gatunät

Utgångspunkten

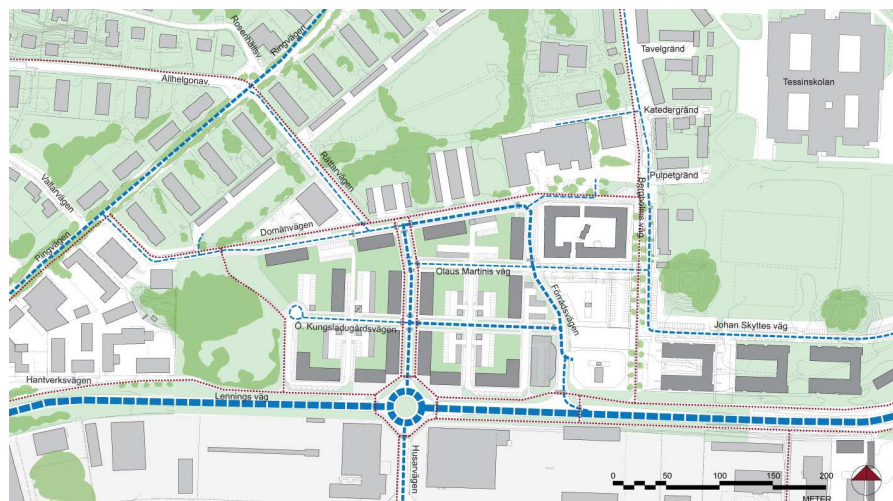


Befintligt och redan detaljplanlagt gatunät i och omkring planområdet. Blå streckade linjer för biltrafik och röda prickade linjer för gång- och cykeltrafik. Mörkare grå byggnader är i dagsläget ej byggda men medges enligt gällande detaljplaner.

Idag är Lennings väg huvudkommunikationsleden i den här delen av Nyköping. Tillsammans med Hamnvägen och Västerleden förbinder den norra och södra avfarterna från E4. Lennings väg beräknas i en trafikutredning framtagna i samband med planprogrammet ha cirka 12 000 – 13 000 fordonsrörelser per dygn år 2015. Idag finns en T-korsning vid Förrådsvägen som enda direkta koppling mellan området och Lennings väg.

Johan Skyttes väg finns inte då planarbetet påbörjades, men detaljplan för kvarter Lagret 3 och 4 (P05/9) medger att denna byggs och kopplas till rondellen där Lennings väg möter Brandholmsvägen.

Föreslaget nytt gatunät



Föreslagen ny trafikstruktur. Blå streckade linjer för biltrafik och röda prickade linjer för gång- och cykeltrafik.

Gatunät fortsättning

Detaljplanen föreslår en ny utfart på Lennings väg i förlängningen av Husarvägen. Denna utfart ska utformas som en rondell. I samband med att rondellen byggs förbjuds vänstersväg i korsningen vid Förrådsvägen. Detta för att de båda korsningarna hamnar relativt nära varandra på den relativt hårt trafikerade Lennings väg.

Separata gång- och cykelbanor anläggs längs den föreslagna förlängningen av Husarvägen.

Inom planområdet finns en rutnätsstruktur för biltrafiken. Rutnätsstrukturen möjliggör att flera alternativa körvägar finns och sprider ut trafikbelastningen inom området.

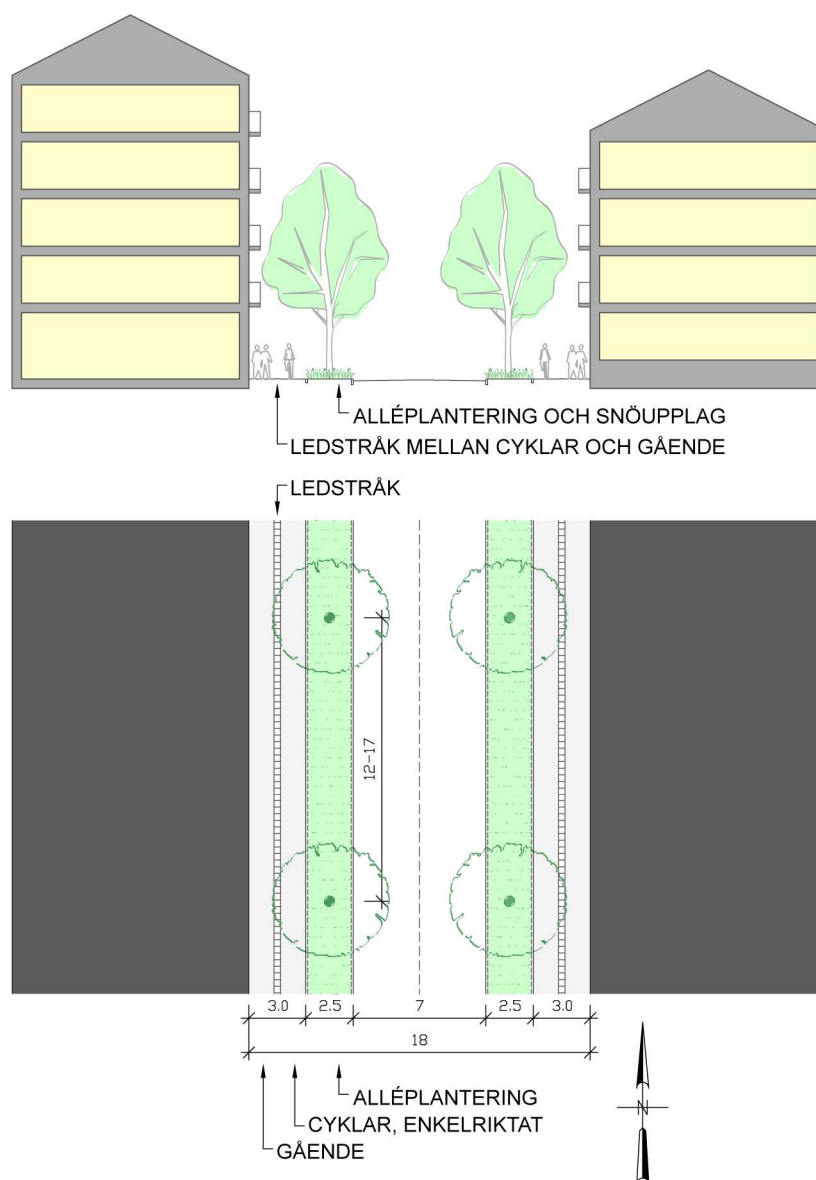
Ett gåfartsområde skapas i änden av Domänvägen. Här ska trafik ske på de gåendes villkor. Det kommer att utformas så att det inte finns några nivåskillnader inom området, förutom den trottoarkant som skiljer parkeringen vid Kv. Bläckhornet från trottoaren söder om Domänvägen.

Avlämning av barn till skola och förskola möjliggörs genom att parkeringsfickor anläggs längs Domänvägens norra sida.

Fyra olika gatutyper för lokalgatorna har tagits fram. Typ 1 beskriver Husarvägens förlängning, typ 2 beskriver Östra Kungsladugårdsvägen, typ 3 beskriver Förrådsvägen och typ 4 beskriver Domänvägen. Delar av Domänvägen och Rättarvägen har inte någon typsektion, utan avses utföras enligt illustration i plankartan.

Gatutyper för lokalgator

Typ1 – Husarvägens förlängning

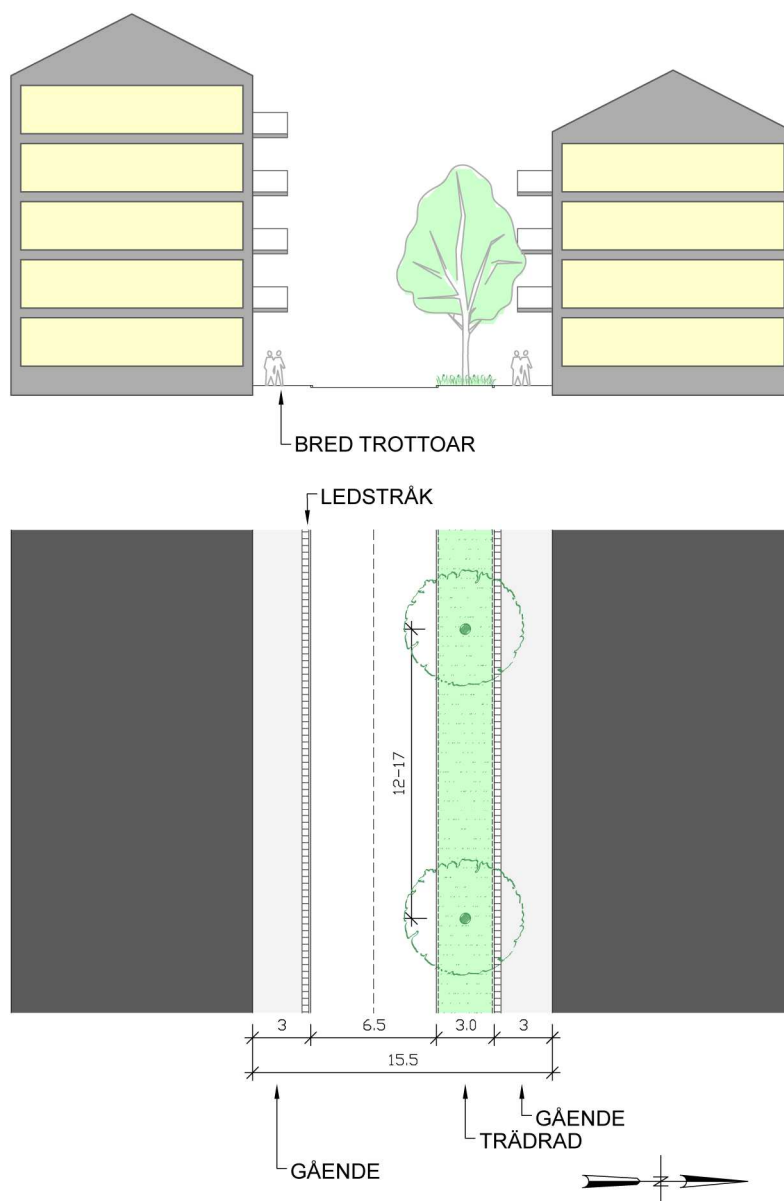


Husarvägens förlängning föreslås få separata gång- och cykelbanor på båda sidor av vägen.

En alléplantering längs gatorna ska göras. Avståndet mellan träden bör vara 12-17 meter. Längs varje kvarter ska en sammanbunden infiltrerande yta med flera träd skapas. Det är viktigt att träden får bra förutsättningar genom att planteringsgroparna anläggs med så kallad skelettjord under matjorden. Åtgärder som förhindrar kompaktering av planteringsytorna ska vidtas. Om ytan mellan träden planteras ska växterna vara salt- och slittåliga, då den förväntas användas till snöupplag vintertid. Minimalt skötselbehov är också en viktig parameter i valet av hur ytan utformas. Gräs kan inte bli aktuellt då skötselbehovet är för stort, samtidigt som de flesta gräs är känsliga för salt. Om ytan inte planteras kan den istället täckas med exempelvis armerat grus eller glest lagd smågatsten. Det viktiga är att den släpper igenom lagom mycket vatten till träden.

Gatutyper för lokalgator

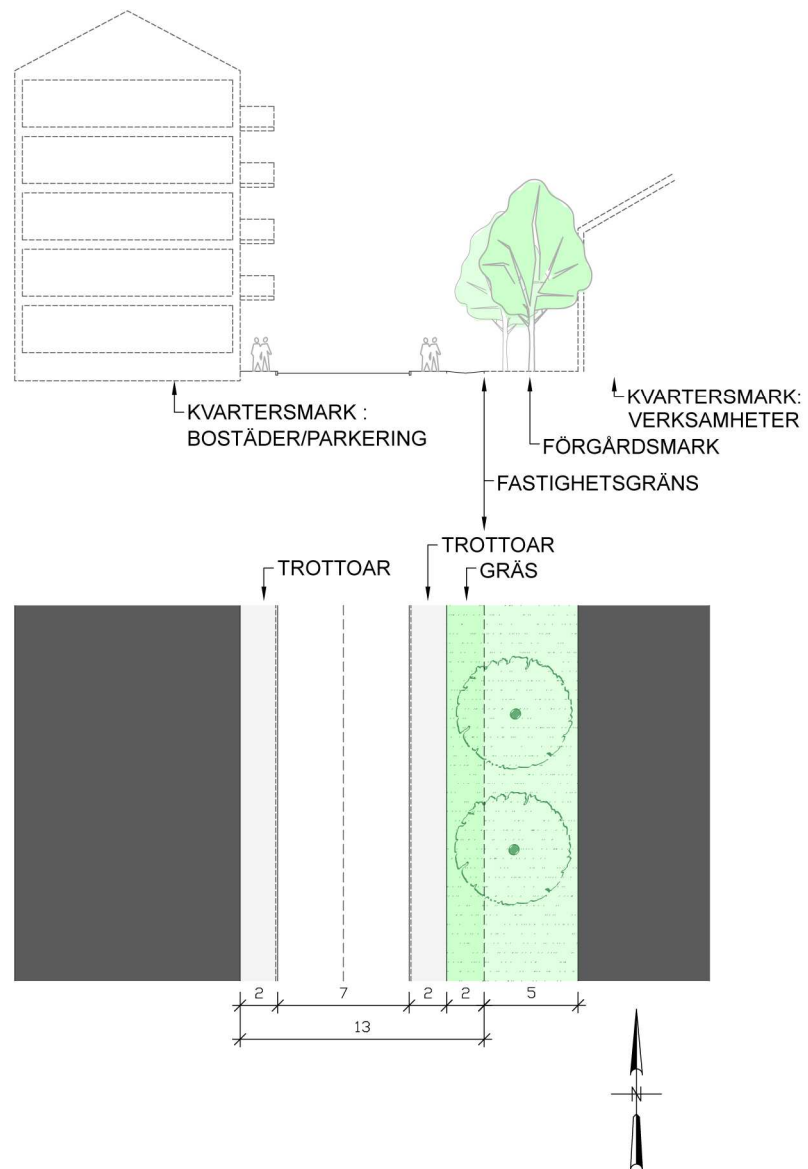
Typ 2 – Östra Kungsladugårdsvägen



Östra Kungsladugårdsvägen ska förses med trädrad på den norra sidan. Även här ska de sammanhängande planteringsytorna utformas med omsorg för att ge träd och marktäckare goda förutsättningar. Även här gäller att gräs inte kan bli aktuellt, utan att det är salt- och slittåliga perenner och buskar alternativt annan genomsläppligt ytskikt som är att rekommendera.

Gatutyper för lokalgator

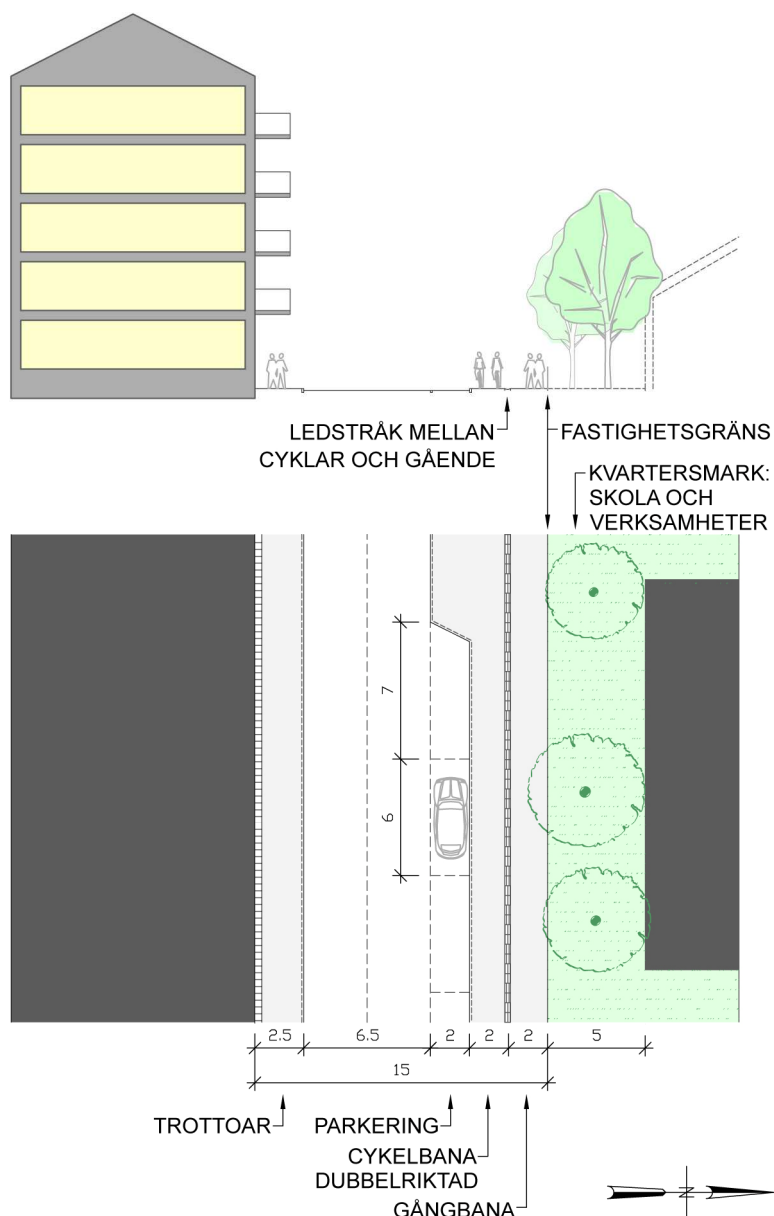
Ty p 3 – Förrådsvägen



Utformningen av Förrådsvägen skiljer sig inte nämnvärt från dagens utformning. Trottoaren på västra sidan föreslås bli cirka en halv meter bredare än idag i övrigt föreslås vägen behålla sin utformning.

Gatutyper för lokalgator

Typ 4 – Domänvägen



Domänvägens vägbana föreslås flyttas fem meter söderut för att göra plats för gång- och cykelväg, parkering m.m. längs dess norra sida, mot förskola och skola.

Gång- och cykelvägen ges en tydlig mittmarkering med hjälp av markplattor som utgör mittlinje.

En lång längsparkering längs större delen av sträckan utmed kvarter Furan, är tänkt som avlämningsplats till skolor och daghem samt för parkering till verksamheten inom kvarter Pilen 6.

Åtgärderna längs kvarter Furan 1 bygger på att verksamheten där, som idag är parkering i garage, i framtiden blir annorlunda. In- och utfarter till denna fastighet ska vara kvar i befintligt läge till dess att verksamheten ändras. Tydliga materialval och tydlig skyltning ska säkerställa att gående och cyklister på gång- och cykelbanan är skyddade i mötet med dessa in- och utfarter.

Gång-, cykel- och mopedtrafik.

I nord-sydlig riktning finns i dag ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Det ligger i områdets västra del mellan den befintliga avfallsanläggningen och parken. Detta föreslås behållas som gångstråk, men får en något justerad dragning.

Ett huvudstråk för gång och cykeltrafik i nord-sydlig riktning föreslås längs Husarvägens förlängning genom enkelriktade cykelbanor på varsin sida av vägen.

I öst-västlig riktning finns cykelstråket längs Lennings väg, mellan Brandholmen och Hamnen. Detta föreslås bevaras som idag. En översyn av belysning bör göras i samband med att man planterar träd längs Lennings väg.

Ett kompletterande stråk i öst-västlig riktning föreslås där Domänvägen ligger idag. Detta genom att ordentliga, väl tilltagna, trottoarer ordnas på norra sidan av körbanan. Här är det viktigt att gatan utformas så att förskole- och skolbarnen får en överblickbar trafiksituation på sin skolväg.

Kollektivtrafik

Längs Lennings väg går buss 3 mellan centrum och Brandholmen. Detta är en linje med god utvecklingspotential med tanke på stadens utbyggnad. Busshållplatser i båda riktningarna finns vid korsningen med Husarvägen. Detaljplanen föreslår att dessa behålls i det läge de har idag. Den nya rondellen vid korsningen mellan Husarvägen och Lennings väg innebär att hållplatserna flyttas några meter.

Utfarter

En ny rondell anläggs i korsningen mellan Lennings väg och Husarvägen.

Korsningen mellan Lennings väg och Förrådsvägen föreslås byggas om så att vänstersväng förbjuds. Ny angörning till bensinmacken för de trafikanter som åker österut på Lennings väg ska ske via den föreslagna nya förlängningen av Husarvägen.

På lokalgatorna inom området får utfarter ordnas där så prövas vara trafiksäkert. God sikt ska säkerställas, bland annat genom att inga träd planteras närmare än tio meter från korsningar.

Parkering och varumottagning

Bostadsparkering ordnas inom kvartersmark. 9,5 platser per 1000 kvadratmeter BTA ska ordnas.

Det finns två områden med användningsbestämmelsen parkering. Dessa områden får användas till boendeparkering för att på så sätt skapa mer friyta för uteplatser och lek på bostadsgårdarna. Det ska alltså vara möjligt för fastighetsägare att hyra in sig på parkering på annans fastighet för att på så sätt minska antalet parkeringsplatser på den egna fastigheten.

För handels- och servicefastigheter gäller att 20 platser per 1000 kvadratmeter byggd totalarea ska anordnas inom kvartersmark. För kontorsfastigheter gäller att 15 platser per 1000 kvadratmeter totalarea ska finnas inom kvartersmark.

Då handel, kontor eller andra verksamheter inryms i bostadsfastigheter gäller att parkering även till dessa ska anordnas inom kvartersmark.

Varumottagning vid skolan i kvarter Furan 2 föreslås efter planens genomförande ske via Bergholms väg.

Varumottagning och kundparkering för verksamheter och bensinstation ska ske på kvartersmark.

Störningar

I sydöstra delen av planområdet finns en mindre bensinstation. Ur risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt ska ett miniavstånd på 50 meter hållas från bostadsbebyggelse, förskolor, ålderdomshem mm samt samlingsplatser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig.

Boverket m fl, Bättre plats för arbete. Allmänna råd (1995:5).

I närheten av bensinstationen finns även en biltvätt. Denna alstrar ljud som kan upplevas som störande på kvällar och helger, varför bullerskiljande anordningar ska uppföras omkring tvätten. Kostnaden för detta ska lösas genom det kommande exploateringsavtalet.

Avståndet mellan bostadsbebyggelse och bensinmack säkerställs genom att området närmast bensinmacken planläggs som parkering, park och torg.

Planteringar inom gatumarken närmast bensinmacken ska planeras så att risken för spridning vid eventuell brand minimeras.

I planområdets nordvästra del finns en renrumstvätt. Transporterna till och från denna är så få att de inte anses vara störande. Eventuellt kan bullerdämpande åtgärder behöva vidtas för byggnadens fläktsystem. Kostnader för detta regleras i så fall genom exploateringsavtal.

Risk

En övergripande riskutredning har utförts av Firetech Engineering Emron AB under juni 2011 och reviderats under 2012. Den pekar på att Lennings väg är sekundär transportväg för farligt gods. Detta innebär att ett säkerhetsavstånd på 20 meter från vägen bör hållas till byggnader där människor bor och arbetar. Det rekommenderade säkerhetsavståndet hålls i planen. Den översiktliga riskutredningen tillråder även att byggnader som vetter mot Lennings väg ska utföras med fasader av tegel eller annat obrännbart material, för att säkra människor i byggnaderna vid en eventuell olycka med farligt gods. Detta krav ställs i planen.

Buller

Lennings väg är vältrafikerad och alstrar därmed buller i en mängd som medför att nya bostadsbyggnader måste byggas med hänsyn till detta. En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet.

Sammanfattningsvis är detaljplaneområdet bullerutsatt. Den främsta bullerkällan är trafikbuller från Lennings väg. Därtill kommer buller från den angränsande bussdepån söder om området, samt buller från existerande verksamheter inom planområdet.

Bullerutredningen visar att man genom att placera byggnaderna som en skärm emot Lennings väg samt att göra vissa insatser vid bullerkällor inom planområdet finns det möjlighet att skapa bostäder och bostadsgårdar med hög ljudkvalitet.

I centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur föreskriver boverkets rekommendationer att avsteg A kan tillämpas. Det innebär att bostadsområden där bullernivåerna utomhus vid fasad överskrider 55dB(A) ekvivalent ljudnivå ska byggas så att en dämpad sida med högst 55dB(A) utomhus skapas.

Lägenheterna i bullerutsatta kvarter ska vara byggda så att minst hälften av boningsrummen har högst 55dB(A) ekvivalentnivå utanför fönstret.

Kvarteret i områdets sydvästra del, på plankartan kallat LADUGÅRDEN, är det kvarter som är mest bullerutsatt, men samtliga kvarter inom området kan behöva planeras med så kallad tyst sida. Det åligger det exploatören att försäkra sig om god ljudmiljö i lägenheter och på uteplatser.

Bestämmelsen om störningsskydd mot buller är formulerad så här:

”Bostadsbyggnader skall placeras och utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) utanför minst ett fönster i minst hälften av boningsrummen. Tyst sida, högst 45 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad, ska eftersträvas inom hela planområdet. Uteplats, gemensam eller privat, där en maximalnivå under 70dB(A) uppnås ska finnas i anslutning till varje bostad.

Bostadsbyggnader ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån 26 dB(A) samt maximala ljudnivån 41 dB(A) från utomhusbuller inte överstigs inomhus.

Buller från verksamheter ska åtgärdas med bullerdämpande åtgärder vid källan. ”

Ovanstående medför att balkonger och uteplatser mot Lennings väg måste kompletteras med uteplatser på en icke-bullerstörd sida av byggnaden.

Säkerhet

Som brottsförebyggande åtgärd ska god belysning iordningställas längs gång- och cykelstråk, bilvägar samt på bostadsgårdar.

Vid vidare planering av bostadsgårdar m.m. är det viktigt att beakta utformningen så miljön i sin helhet är lätt överblickbar, samtidigt som den är inbjudande och vänlig. Inga dolda platser som kan bli tillhåll bör skapas.

Räddningstjänsten ska ha möjlighet att nå alla lägenheter med så kallade höjdfordon, från antingen gata eller gård. Bostadsgårdar ska alltså utformas så att det är möjligt att ställa upp räddningsfordon intill husen.

För att undvika brandspridning mellan byggnader är det viktigt med rätt skyddsavstånd mellan exempelvis miljöhus, cykelskjul och huvudbyggnader. Avstånden är beroende av material och tekniska lösningar. Sakkunnigutlåtande om risk för brandspridning bör finnas med vid ansökan om bygglov.

Teknisk försörjning

Detaljplaneområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunal teknisk försörjning. De verksamheter som finns idag är redan anslutna till såväl vatten och avlopp som el, fjärrvärme, datakommunikation och telefoni.

Nya nät för teknisk försörjning föreslås dras på allmän platsmark i de blivande gatorna. På ett ställe har ledningsrätt skapats inom kvarteretsmark genom bestämmelsen *u : marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar*.

Vatten och avlopp

Ett nytt nät för vatten och avlopp kommer att behöva anläggas. Huvudanslutningen för nya vatten- och spillvattenledningar sker från de huvudledningar som finns under Domänvägen och längs Lennings väg, förslagsvis vid befintliga kopplingsställen vid korsningen Rättarvägen-Domänvägen samt vid korsningen Husarvägen-Lennings väg.

Dagvatten

Idag består planområdet till större del av hårdgjord yta. I och med planens genomförande kommer en stor mängd växter i form av gräsytor, trädtrader och planteringar att tillföras. Detta kommer att sänka belastningen på det befintliga dagvattensystemet genom att grönytorna och träden tar upp regnvatten som med dagens utformning rinner direkt ner i dagvattensystemet.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas vid nybyggnad. Dock är det tänkbart att vidare undersökningar kan peka på att infiltration är olämpligt på vissa ställen inom planområdet, med tanke på markföroreningar. Detta ska undersökas i samband med projektering. Där LOD inte anses lämpligt får dagvatten kopplas till befintligt dagvattensystem.

Där dagvattenledningar behövs ska de kopplas till befintliga ledningar under Domänvägen och längs Lennings väg.

Spillvatten och dagvatten från biltvätt, kemptvätt och bensinmack ska omhändertas och renas på ett sådant sätt att kemikalier inte belastar kommunens reningsverk.

Värme

Det finns två huvudledningar för fjärrvärme som korsar planområdet. Delar av deras sträckning kommer att behöva justeras när planen genomförs. Nya byggnader i området föreslås kopplas till fjärrvärmenätet.

Nya byggnader kan byggas som lågenergihus. Utrymme för tjocka ytterväggar och extra isolering på tak har lämnats i detaljplanens bestämmelser.

E/

Plats för en ny transformatorstation finns angiven invid Östra Kungsladugårdsvägen relativt centralt i området.

Vattenfall Eldistribution AB är ägare till de ledningar som finns i området.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillämpliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella markarbeten nära Vattenfalls jordkablar skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Ett stråk av elkablar ligger i samma läge som det redan omnämnda stråket med vatten och avlopp längs Lennings väg.

Till alla markförlagda kablar ska de säkerhetsavstånd som föreskrivs i Elsäkerhetsverkets stakströmsföreskrifter hållas.

Annan elektronisk infrastruktur

Data- och telekommunikation finns under Domänvägen, längs Förrådsvägen samt under Lennings väg. Det nya området föreslås anslutas vid korsningarna Rättarvägen-Domänvägen samt Lennings väg-Husarvägen. Kostnader för flytt av befintliga kablar ska tas av den som initierar flytten.

Avfall

Idag används planområdet för kommunens sopsorteringsanläggning. I och med nyexploateringen kommer denna att flytta. Dess nya läge föreslås bli på Björshult. De boende i det planerade området, liksom övriga kommuninvånare hänvisas dit för sortering av farligt avfall, trädgårdsavfall och grovsopor.

För hushållsavfall gäller att varje kvarter ska ge möjligheter till de boende att sortera avfall enligt kommunens krav på fraktioner. I dagsläget ska Nyköpings hushåll sortera sina sopor i brännbart och komposterbart.

Övrigt avfall ska sorteras enligt kommunens krav på fraktioner och lämnas på sopstationen. Bostadsrättsföreningar och hyresvärdar ska se till att det är enkelt för de boende att sortera och lämna sitt avfall.

Det är möjligt att anlägga sopsug i området. Vidare utredningar och avtal mellan kommunen och framtida exploatörer får avgöra om det blir sopsug eller mer traditionella soprum. Då det pågår planering för utbyggnad av bostäder i Tessinområdet och bostäder och verksamheter i Kungshagen finns möjlighet att tillsammans med dessa områden skapa gott underlag för en sopsugsanläggning.

Hämtningsplatsen, oavsett om det blir ett mer traditionellt soprum eller en gemensam hämtningsplats från en sopsugsanläggning, ska placeras så att de som hämtar avfall kan parkera inom tjugo meter från dörren och ta sig mellan soprum och sopbil utan att möta höjdskillnader eller brantare lutningar än 1:25. Sopbilen ska som regel inte behöva backa.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Sammanfattning av MKB

Till planen hör en miljökonsekvensbeskrivning, även kallad MKB. Den är framtagen av Structor Nyköping AB i juli 2011.

En jämförelse mellan den föreslagna planen och ett nollalternativ görs i miljökonsekvensbeskrivningen. Nollalternativet innebär att områdets karaktär, förutsättningar och verksamheter fortsätter likt idag.

Här följer ett utdrag ur sammanfattningen av till planen hörande MKB:

"Landskapsbild

Detaljplanen bedöms ha en god potential att knyta ihop stråket mellan hamnen och Brandholmen, vilket även bör säkras vid detaljprojektering av området.

Markföroreningar

Sammantaget visar hittills genomförda jordprovtagningar att det är ett begränsat område som är förorenat inom Kv. Förrådet vilket medför att genomförandet av den föreslagna detaljplanen medför ett begränsat efterbehandlingsåtagande. Det förorenade området berör området vid en gammal nedlagd mackverksamhet och är starkt förorenat av alifater, aromater och PAH. Jämfört med nollalternativet medför planförslaget att halterna av föroreningar i jorden i planområdet kommer att minska, vilket bedöms som positivt. Den förorenade jorden ska omhändertas.

Buller

Trafikbullersituationen medför att gällande riktvärden överskrids, vilket innebär att avsteg måste tillämpas för att få en godtagbar bullermiljö. Bostäder ska därför anläggas med tyskt sida och tyskt uteplats. Buller från närliggande bussdepå bedöms vara av liknande karaktär som trafikbullret från Lennings väg och föreslagna åtgärder bedöms även vara tillräckliga för att klara buller från bussdepån. För närliggande kemtvätt och biltvätt kan åtgärder behövas så att dessa två verksamheter även framöver har möjlighet att klara gällande riktlinjer för buller.

Olycksrisker

Ett skyddsavstånd på 25 meter mellan befintlig bensinstation och nya bostäder kan upprätthållas genom planförslaget. Planförslaget innebär att bostäder placeras närmare Lennings väg (rekommenderad transportväg för farligt gods) än 20 meter vilket ställer krav på anpassning av byggnader, t.ex. att bostäder bör placeras minst 8 meter över gatunivå samt krav på brandklassning av fönster."

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap Nyköpings kommun är huvudman för allmän platsmark. Avtal med framtida fastighetsägare och hyresgäster kan skrivas om t.ex. skötsel av vissa parkeringsytor m.m.

Genomföradetid Genomförandetiden är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.
Planen vann laga kraft 2013-03-21.

ÖVRIGT

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Total Arkitektur och Urbanism genom Åke Nygren, arkitekt SAR/MSA, Tor Hagman, planarkitekt FPR/MSA och Johanna Brandt, landskapsarkitekt LAR/MSA. Planarbetet har skett på uppdrag av Nyköpings kommun, Mark- och exploateringsenheten i samråd med Ewa Collin exploateringslantmätare, Mark- och exploateringsenheten, Henrik Haugness, planchef och Marina Pavlova, planarkitekt samt Anna Edström, kommunekolog, Plan- och naturenheten.

Trafikbullerutredning och en extern industribullerutredning från bussdepån har utförts av Åkerlöv Hallin Akustikkonsult AB, Stockholm 2011-08-09 och reviderats 2012-06-18.

En övergripande riskutredning har utförts av Firetech Engineering Emron AB i juni 2011 och reviderats 2012-08-08.

En översiktlig miljöinventering - Östra Kungsladugården, har utfört av SWECO VIAK AB, 2007. Särskilda jordprovtagningar har skett i området under år 2011 i ett flertal punkter och är under analys juni-juli 2011. Denna undersökning har utförts av SWECO Infrastructure AB genom Åsa Fritioff. Kommunen låter utföra en fördjupad utredning under 2012. Utredningen kommer att omfatta kompletterande provtagning, fördjupad riskbedömning samt åtgärdsutredning och riskvärdering. Kompletterande utredningar kommer att presenteras inför antagandet av detaljplanen.

P:8188 MKB kv. Förrådet har utfört av STRUCTOR Nyköping AB genom Johan Rodéhn, uppdragsledare och Mats Dorell på uppdrag av Nyköpings kommun, Mark- och Exploateringsenheten, daterad 2011-07-06 och reviderats 2012-09-07.

Mars 2013

Total arkitektur och urbanism

Åke Nygren
Arkitekt SAR/MSA

Johanna Brandt
Landskapsarkitekt LAR/MSA

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

Kv. Förrådet 1 m.fl. Fågelbo

SHB 12-202, Projnr: 111 374

ANTAGANDEHANDLING

Upprättad i september 2011, reviderad i augusti och november 2012

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om plansamråd	2011-09-27
Samråd	2011-10-12 - 2011-11-09
Beslut om utställning	2012-09-25
Utställning	2012-10-05 - 2012-11-02
Antagande i BTN	2012-12-18
Laga kraft	2013-03-21

Förutsättningar för planen

För att planen ska kunna genomföras krävs att ett nytt läge för den befintliga återvinningscentralen och Tekniska Divisionen har tagits och att flytten av denna utförs.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag då planen vinner laga kraft.

Markägoförhållanden

Fastigheten Förrådet 1 ägs av Nyköpings kommun. Marken inom fastigheten LAGRET 1, 2 & 3 och PILEN 6 är i privat ägo.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av VA-ledningar och dagvattenledningar till anvisade förbindelsepunkter.

Kommunen ansvarar även för utbyggnad av allmänna gator och parkeringsplatser.

Berörda bolag ansvarar för utbyggnad av fjärrvärme-, el-, tele- och datanät. Kommunen samordnar projektet.

Kommunen ansvarar inte för iordningsställandet av kvartersmark inom planområdet. Exploatören ansvarar för anläggning, underhåll och skötsel av tomtmark.

Exploatören står för de utredningar, t.ex. grundundersökning, detaljerad riskanalys och radonmätningar, som behövs för byggnation.

Avtal

Kommunen avser att försälja kvartersmarken. Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Avtal om upprättande av detaljplan har träffats mellan Mondo FRS arkitekter och Mark- och Exploateringsenheten, Nyköpings kommun.

Avtal om handläggning av detaljplan har träffats mellan Planeringsenheten, Nyköpings kommun och Mark- och Exploateringsenheten, Nyköpings kommun. Erlagd slutsumma enligt avtalet inbegriper planavgift enligt nämndens taxa vilket innebär att planavgift inte skall debiteras i bygglovskedet.

Köpeavtal ska upprättas mellan Nyköpings kommun och fastighetsägarna av kv. SKÖLDEN 1 och kv. SVÄRDET 3 för att göra det möjligt att ansluta delar av kvartersmarken utmed fastighetsgränserna till allmän gatumark inom kv. BRANDHOLMEN 1. Kvartersmark överförs till allmän mark för att göra det möjligt att inrymma en rondell med gång- och cykelväg.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Fastighetsbildning**

Genomförandetiden har utgått för den gällande detaljplanen P 95/9. Den tomtindelning som fastställs 1967-11-13, akt nr 0480-Ö:2463A för Förrådet 1 upphör att gälla för den del som ingår i planområdet.

Respektive berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuella fastighetsregleringar. Föreslagna justeringar av kv. SKÖLDEN 1 och kv. SVÄRDET 3 beställs och bekostas av kommunen.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar inrättas i den mån det behövs för att hantera gemensamma vägar, gc-vägar, parkeringsplatser och ledningsutbyggnader inom kvartersmark. Kostnaden åligger exploatören.

Ledningsrätt

Ledningar inom kvartersmark säkras med ledningsrätt eller servitut i erforderlig omfattning.

Avtal ska träffas mellan ledningsinnehavare och kommunen där kostnadsansvaret för ledningsrätter och förrättning av dessa, regleras.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Analyser av genomförda jordprovtagningar pågår under sommaren 2011 och kommer att tydliggöra föroreningsituationen ytterligare inför den anmälan om efterbehandling som ska upprättas. En anmälan enligt 9 kap. Miljöbalken ska lämnas in till Nyköpingskommuns miljöenhet innan efterbehandlingsåtgärder i förorenade områden vidtas. Inom ramen för denna anmälan ska det framgå i detalj vilka ytterligare jordprover som behöver genomföras samt hur området ska efterbehandlas liksom vilka skyddsåtgärder som behöver vidtas under saneringsarbetet.

En trafikbullerutredning har utförts Åkerlöv Hallin Akustikkonsult AB, 2011-08-09 och reviderats 2012-06-18. Förslag på åtgärder har redovisats i planen för att säkerställa att riktvärden för buller uppnås.

En övergripande riskutredning har utförts av Firetech Engineering Emron AB i juni 2011 och reviderats 2012-08-08. Förslag på åtgärder har redovisats i planen.

VA-anläggning

Fastigheterna ansluts till kommunens vatten och spillvattenledningar. Ledningarna förläggs i gatumark.

Exploatören betalar anslutningsavgifter enligt kommunens VA-taxa.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen skall i möjligaste mån lösas lokalt, LOD. Överskottsvatten och vägnas dagvatten avleds i kommunens dagvattensystem.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Det finns två huvudledningar för fjärrvärme som korsar planområdet. Dragningen av dessa behöver justeras.

Flytt av befintliga huvudledningar utförs av berörda bolaget Vattenfall Värme, men bekostas av kommunen.

Anslutningsavgiften betalas av exploatören.

EI/Tele/Data

Anslutningen sker till Vattenfall Eldistribution AB elnät.

Anslutning till telenätet sker genom TeliaSonera Skanova Access AB.

Anslutning till internet sker genom Gästabudsstaden AB.

Flytt av nya och befintliga elanläggningar, samt data- och telekablar utförs av berörda bolag, som Vattenfall Eldistribution AB, Gästabudsstaden och TeliaSonera Skanova Access AB.

Befintliga elanläggningar, samt data- och telekablar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Om- och utbyggnad bekostas av berörda bolag.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens kostnader täcks genom anslutningsavgifter och markförsäljningar. Åtgärder initierade av kommunen innan markförsäljning ska betalas av kommunen och tas igen vid markförsäljning. Åtgärder som kommunen inte initierar betalas av exploatören.

Kommunen utför och bekostar samtliga utredningar som görs inom ramen för detaljplanen.

Kostnaden för planens upprättande bekostas av kommunen.

Planavgift skall ej tas ut vid bygglov. Kostnaden för planens genomförande bekostas av exploatören.

Kommunen bekostar efterbehandling av förorenad mark inom nuvarande kv. FÖRRÅDET 1 samt inom allmän mark.

Fastighetsägare till kvarter Furan 6 bekostar efterbehandling av förorenad mark inom den egna fastigheten samt inom det, i den översiktliga miljöinventeringen utpekade, område till vilket klorerade alifater sannolikt har spridits utanför fastigheten.

Nuvarande fastighetsägare inom området förutsätts inte delta i finansieringen av utbyggnaden av de allmänna platserna. Kommunen kommer föra sådana kostnader vidare på exploatörer av den nya bostads-, handels- och centrumbebyggelsen genom så kallade exploateringsavtal.

Kommunen står för kostnaden av de bullerdämpande åtgärder på befintliga verksamheter inom kv. PILEN 6 och LAGRET 1-3, som är nödvändiga för planens genomförande.

Flytt och förändring av befintliga fjärrvärmeledningar utförs av Vattenfall Värme AB, men bekostas av kommunen.

Flytt och förändring av befintliga elanläggningar utförs och bekostas av Vattenfall Eldistribution AB.

Flytt och förändring av telekablar utförs av Telia Sonera Skanova Access AB och bekostas av initiativtagaren till flytten.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av Total Arkitektur och Urbanism genom Åke Nygren, arkitekt SAR/MSA, Tor Hagman, planarkitekt FPR/MSA och Johanna Brandt, landskapsarkitekt LAR/MSA. Planarbetet har skett på uppdrag av Nyköpings kommun, Mark- och exploateringsenheten i samråd med Ewa Collin exploateringslantmätare, Mark- och exploateringsenheten, Henrik Haugness, planchef och Marina Pavlova, planarkitekt samt Anna Edström, kommunekolog, Plan- och naturenheten.

Trafikbullerutredning och en extern industribullerutredning från bussdepån har utförts av Åkerlöv Hallin Akustikkonsult AB, Stockholm 2011-08-09 och reviderats 2012-06-18.

En övergripande riskutredning har utförts av Firetech Engineering Emron AB i juni 2011 och reviderats 2012-08-08.

En översiktlig miljöinventering - Östra Kungsladugården, har utfört av SWECO VIAK AB, 2007. Särskilda jordprovtagningar har skett i området under år 2011 i ett flertal punkter och är under analys juni-juli 2011. Denna undersökning har utförts av SWECO Infrastructure AB genom Åsa Fritioff. Kommunen låter utföra en fördjupad utredning under 2012. Utredningen kommer att omfatta kompletterande provtagning, fördjupad riskbedömning samt åtgärdsutredning och riskvärdering. Kompletterande utredningar kommer presenteras inför antagandet av detaljplanen.

P:8188 MKB kv. Förrådet har utfört av STRUCTOR Nyköping AB genom Johan Rodéhn, uppdragsledare och Mats Dorell på uppdrag av Nyköpings kommun, Mark- och Exploateringsenheten, daterad 2011-07-06 och reviderats 2012-09-07.

Mars 2013
Total arkitektur och urbanism AB

Åke Nygren
Arkitekt SAR/MSA

Johanna Brandt
Landskapsarkitekt LAR/MSA