



Detaljplan för del av fastigheten Stensötan 4

Nyköpings kommun

Planbeskrivning

Antagen av Bygg- och Tekniknämnden, Nyköpings kommun 2015-10-20 § 160

Laga kraft 2015-11-14

P 15-13

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, granskningsutlåtande och fastighetsförteckning. Länsstyrelsen har yttrat sig över behovsbedömningen den 11 februari 2015.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bebygga den södra delen av rubricerad fastighet med en byggnad för verksamheter (verkstad och utställningshall), inklusive en begränsad kontorsdel. Vid projektering och planläggning beaktas särskilt att den föreslagna bebyggelsen anpassas till omgivningen, eftersom planområdet ligger i närheten av riksintresse för kulturmiljövården och inom ett utvecklingsområde enligt den Fördjupade Översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta.

Planförfarande

Den 1 januari 2015 trädde ändringar i plan- och bygglagen i kraft (SFS 2014:900). Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL i sin lydelse efter 1 januari 2015.

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. i MB (Miljöbalken).

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget i den västra delen av Nyköping, inom Idbäckens industriområde och har en areal på 11700 m².



Bilden visar planområdets omfattning

Planområdet gränsar i norr mot en redan bebyggd del av samma fastighet som härbärgerar verksamheter, i väster mot vägområdet för väg 53 (Oxelösundsvägen), i öster mot Idbäcksvägen och i söder mot ett värmeverk.

Markägoförhållanden

Sörmlandsporten AB äger fastigheten. En liten yta (ca 75 m²) som i nuläge ägs av Vattenfall föreslås överföras till allmän plats och gatumark (GATA) för att underlätta utfart från Stensötan 4 när verksamheten är i funktion.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

För området finns ett planprogram, framtaget 2003. Kommunen har i planprogrammet angett en framtida utveckling för Idbäckenområdet med mer varierade verksamheter samt bostäder i dess norra del. Den södra delen närmast Idbäckverket pekas i planprogrammet ut för verksamheter. I den Fördjupade Översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta antagen av kommunfullmäktige 2013-12-10 är området utpekad för verksamheter.

Planförslaget är således förenligt med planprogrammet och med den fördjupade översiktsplanen.

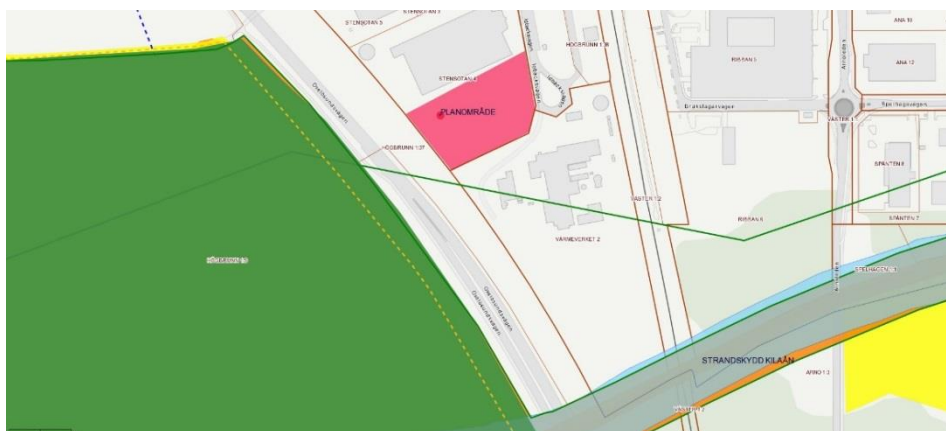
Befintliga detaljplaner

För området gäller detaljplan 83-13, fastställd den 13 juni 1983. I den planen betecknas det aktuella området som "Handel och småindustri". Angränsande planer är 84-19, 96-18 och 08-11 från 1984 respektive 1996 och 2008.

Områdesbestämmelser och förordnanden (strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

Idbäcken ligger i planområdets närhet, på östra sidan av Idbäcksvägen. Dess strandskyddsområde sträcker sig en bit in i planområdet. Idag är strandskyddet upphävt inom fastigheten. Vid upprättande av ny detaljplan återinförs strandskyddet. Strandskyddet avses upphävas i detaljplanen med hänvisning till att fastigheten är ianspråktagen och saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddsområdet för Kilaån ligger ca 300 meter söder om fastighetsgränsen. Naturreservatet Lindbacke, som dessutom är ett Natura 2000-område ligger ca 100 meter väster om planområdet. Väg 53 (Oxelösundsvägen) skiljer planområdet från Natura 2000 området/naturreservatet.



Kartan visar Kilaåns strandskyddsområde och Natura 2000 väster om Oxelösundsvägen

Riksintressen

De riksintressen som finns kring planområdet är det redan nämnda Natura 2000-området och ett område av riksintresse för kulturmiljövård som sträcker sig söder om planförslaget och väster om Oxelösundsvägen (väg 53). Oxelösundsvägen är av Riksintresse för vägtrafik.



Kartan visar Natura 2000-området i grönt och riksintresse för kulturmiljövård i rosa

I sitt yttrande kring behovsbedömningen påpekar Länsstyrelsen att planområdet ligger nära båda riksintressena att utformningen av ny bebyggelse kan komma att påverka dessa, såväl positivt som negativt.

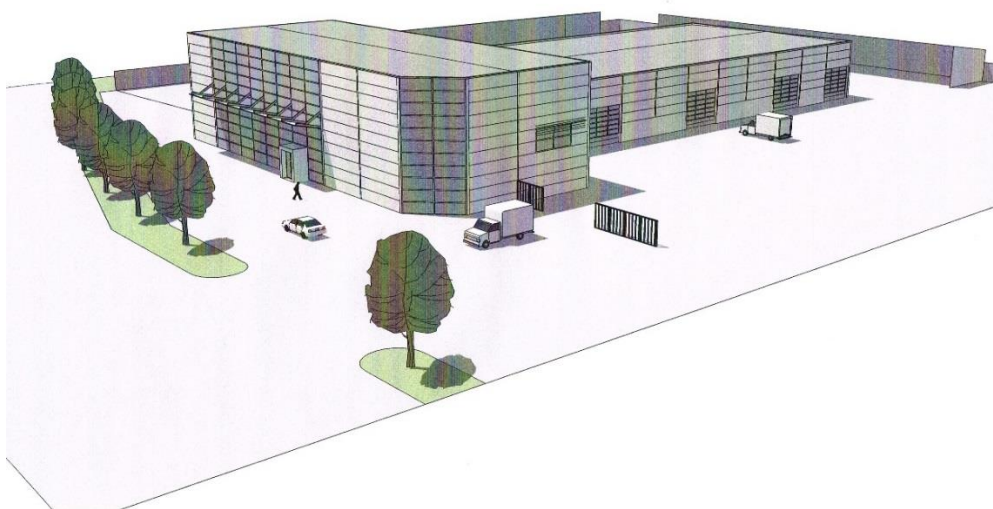
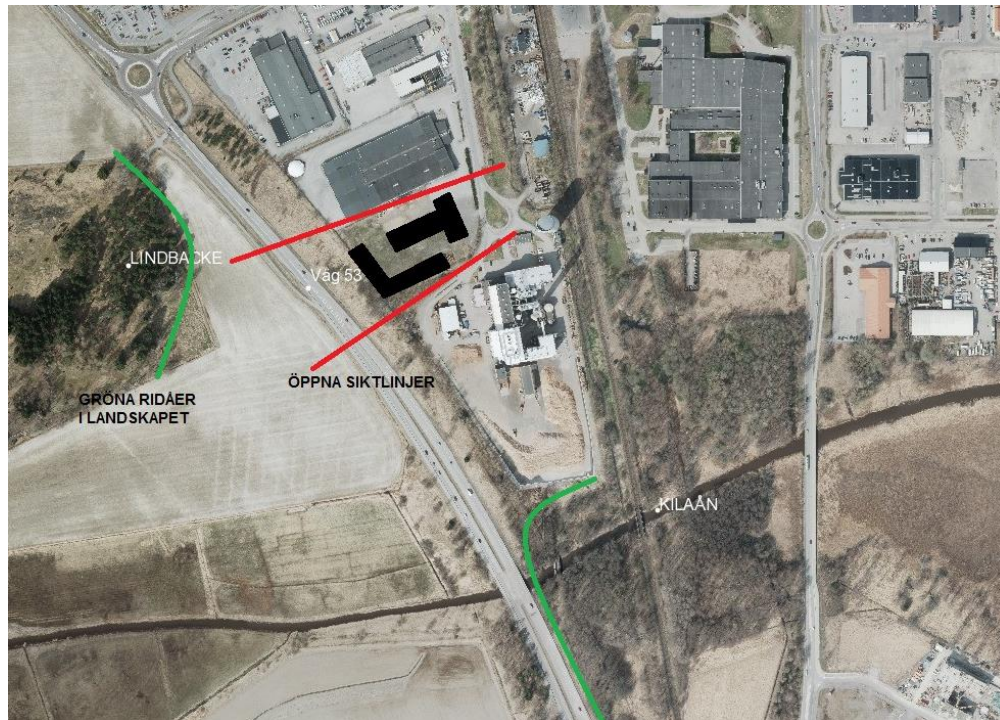
En förutsättning för det tillkommande husets förhållande till det befintliga är områdets karaktär i dagens läge. I relation till det storskaliga landskapsrummet, infrastrukturen och den mycket höga bebyggelsen av industriell karaktär kommer detta nya hus att ha en annorlunda och mera distinkt karaktär. Detta med tanke på att området är, enligt den Fördjupade översiktsplanen för staden, ett område under utveckling.

Planens konsekvenser för Riksintressen

Husets placering har bestämts för att kunna bemöta det öppna och stora landskapsrummet med sin kortaste och lägsta sida. Både placeringen och utformningen har tänkts ut för att minimera intrycket av storskalighet. Det nya huset möter Idbäcksvägen med en glasfasad med en uppskattad höjd på 13,5 meter, parallellt med gatan. På båda sidor av fasaden finns öppningar som kommer att tillåta utblickar mot i detta fall Lindbacke.

Den delen av huset som vänder sig mot området av riksintresse är däremot 10 m hög vid gaveln och 6 meter för carportarna vid tomtgränsen.

Kartan nedan visar konsekvenserna av byggandet av det nya huset mitt bland redan befintliga byggnader och de siktlinjer som förblir öppna när planen genomförs.



Den tilltänkta byggnaden, skiss upprättad av Arkitekt SAR/MSA Christer Nyman

Bilderna nedan visar hur planområdet med omgivningar betraktas utifrån. Fotografier underlättar bedömningen av effekterna i det kulturhistorisk värdefulla landskapet och vilka mäktiga element redan idag särskiljer fastigheten från omgivningen. Väg 53, fastigheten omedelbart söderut och bebyggelsen från andra sidan Idbäcken.



Idbäcksvägen, bilderna är tagna från gatan utanför planområdet med sikte mot söder



Bilden visar Kilaån från väg 53 mot väster



Bilden visar Kilaån från väg 53 mot öster och Stadsfjärden



Bilden visar planområdet betraktat från väg 53

Kommunala beslut

Fastighetsägaren, Sörmlandsporten AB, lämnade in en ansökan om planbesked i november 2014. Bygg- och tekniknämnden lämnade positivt besked den 27 januari 2015 (BTN § 4). Plan- och naturenheten beräknar att detaljplanen kan antas under slutet av 2015.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att detaljplanens genomförande inte antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning och tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

- Mark, vegetation och djurliv

Fastigheten har använts för lagerverksamhet och distribution, marken är i stort sett plan och ingen vegetation utom en planterad granhäck växer inom planområdet.

- Omgivningarna

De närmaste omgivningarna är andra verksamheter av olika slag, från handel till produktion. Byggnaderna och de hårdgjorda ytorna är av storskalig karaktär, likaså Idbäcksvägen och väg 53, (Oxelösundsvägen), öster respektive väster om planområdet.

- Landskap

Landskapet kring planområdet är huvudsakligen flackt och öppet med åkrar och betesmarker, närmast planområdet genomkorsat av vägar och järnväg.

Kring Kilaån och söder om den finns det några glesa skogspartier. Odlingslandskapet visar spår av lång kontinuitet. Lindbackes höga betade sparsamt trädklädda höjd i det i övrigt flacka landskapet utgör ett tydligt topografiskt riktmärke.

- Geotekniska förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av silt. Detta kan medföra att särskilda åtgärder kan behövas vid grundläggning. Geotekniska undersökningar bör vid behov upprättas i samband med anläggnings- och byggnadsarbeten.

Miljöförhållanden

- Miljökvalitetsnormer

Den 16 december 2009 fattade vattendelegationen vid vattenmyndigheten i Norra Östersjönsdistrikt beslut om miljökvalitetsnormer för vattenförekomster (ytvatten och grundvatten). Miljökvalitetsnormer för vatten uttrycks i ekologisk status (god eller hög) och kemisk status (god). Miljökvalitetsnormer (MKN) anger de kvalitetskrav som gäller för yt- och grundvattenförekomsterna i distriktet för att de ska kunna uppnå kravet på en god vattenstatus.

Planområdet ingår i Kilaåns avrinningsområde. Kilaån är en vattenförekomst med måttlig ekologisk status och god Kemisk status (exklusive kvicksilver). Kilaåns

miljöproblem består i huvudsak av övergödning och syrefattiga förhållanden samt miljögifter.

Detaljplanen bedöms inte påverka MKN för vatten negativt då dagvattnet helt och hållet kommer att tas om hand i kommunens ledningsnät samt att oljeavskiljare kommer att finnas. Oljeavskiljaren kopplas till spillvattennätet.

- Förorenad mark

På fastigheten Stensötan 5 (norr om planområdet användes fram till 1985 trikloretylen (TRI). TRI fanns i bl.a. avfettningsmedel och sjunker genom betonggolv, mark och vatten. Ämnet kan sedan transporteras mot eller med grundvattenströmningen långa sträckor. Ämnet omvandlas och vid förångning kan giftiga gaser sedan tränga upp i byggnader. Gaserna är cancerogena. Därför bör, vid eventuella gräv eller schaktarbeten, finnas kontroll så att inte eventuellt förorenade massor flyttas runt. Man har även förvarat farligt avfall (organiska lösningsmedel, färgrester och spillolja) inom Stensötan 5. En nedgrävd oljetank har även funnits på denna fastighet.

Planområdet i sig har inga kända markföroreningar.

- Radon

Planområdet är klassad som lågriskområde för markradonförekomst.

- Störningar och risker

Buller

De verksamheter som kan komma att etableras i området är inte av den art som kan störa varken den befintliga eller den kommande bebyggelsen.

Risk för skred och höga vattenstånd

På grund av fluktueringar av havsnivån bör lägsta höjd för färdigt golv vara + 2.25 meter över nollplanet. Hela fastigheten ligger över den nivån. Risker för sättningar och skred bedöms vara liten.

Övriga risker

En riskanalys har genomförts av Brandskyddslaget (2015-01-20) med anledningen av närheten till Idbäcksverket. Enligt utredningen bedöms inte någon risk för akut påverkan på människors liv och hälsa inom planområdet föreligga till följd av risker kopplade till Idbäcksverkets verksamhet. Inte heller bedöms en framtida hantering av brandfarlig vara inom den planerade verkstaden innebära någon risk för påverkan mot Idbäcksverket.

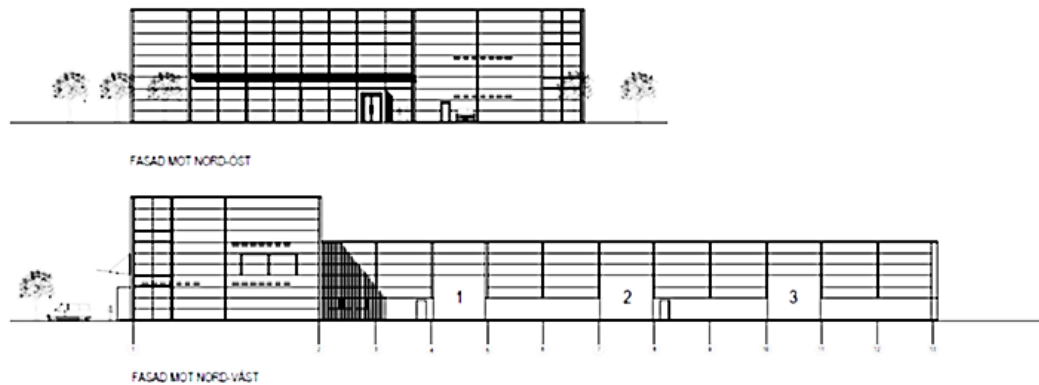
Bebyggelseområden

- Bebyggelse

Planområdet är idag helt obebyggt och har troligen använts som upplag. Planen medger att en byggnad innehållande verkstadsdel, utställningshall och kontor byggs mitt på planområdet. Verkstadsdelen ges en byggnadshöjd på högst 10 meter och utställnings och kontorsdelen får en högsta byggnadshöjd på 13,5 meter. Vid de södra och västra kanterna av fastigheten byggs det lägre carportar där servade fordon ställs.

- Byggnadskultur och gestaltning

De flesta byggnader i området har karaktär av industriella hallar, eller storskalig handel. Gestaltningmässigt kommer huset att möta gatan med utställnings- och kontorsdelen.



Bilderna visar det tilltänkta husets fasader. Projekterad av Arkitekt SAR/MSA Christer Nyman

Utformningen på de carportar som byggs mot väst regleras i en planbestämmelse eftersom de kommer att vara väl synliga från väg 53 (Oxelösundsvägen). För att bäst anpassa dem till den naturremsa som finns mellan dem och vägområdet föreslås en växtbeklädd fasad mot väst eller planteringar. Idag växer det mellan väg 53 och planområdet, se bilden på sidan 6.

- Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar.

Det finns inte någon känd fornlämning inom planområdet. Däremot ca 150 meter väster om detta, på Lindbacke, finns det kända järnåldersgravar. Under den yngre järnåldern, för ca 1000 år sedan stod vattnet ca 5 meter högre än idag och planområdet tillsammans med Lindbacke låg på stranden av en udde i det inre av "Stadsfjärden". Det är inte omöjligt att lämningar från äldre strand- eller vattenanknutna verksamheter kan finnas inom planområdet.

Länsstyrelsen anger i sitt yttrande över behovsbedömningen att de inte kommer att begära några arkeologiska insatser inför markingrepp inom planområdet. Dock gäller anmälningsplikten enligt 2 kap 5 och 10 §§ Kulturmiljölagen (KML). Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska utan fördröjan göras till länsstyrelsen.

Strandskydd

Ca 50 meter öster om planområdet rinner Idbäcken som omfattas av generellt strandskydd om 100 meter. Idag är fastigheten planlagd och därför är strandskyddet upphävt inom planområdet. Strandskyddet inträder/återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan, vilket innebär att strandskyddsfrågan nu måste hanteras i planarbetet.

Grundkriterierna för upphävande av strandskydd är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset samt att det finns särskilda skäl enligt 7 kap 18c-g §§ miljöbalken (MB).

Strandskyddet avses upphävas inom hela den berörda delen av planområdet med hänvisning till 7 kap. 18 c § pt 1 MB, d.v.s. att området redan är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Området där strandskyddet upphävs redovisas på plankartan.

Gator och trafik

- Väg och trafik

Området trafikmatas från Idbäcksvägen, som avslutas i en vändplan öster om fastigheten.

- Parkering

All parkering som verksamheten kräver kommer att beredas plats inom fastigheten.

- In- och Utfarter

Idag finns det en infart från Idbäcksvägen till denna del av fastigheten. Infartens placering mitt i vändplanens område begränsar dess användning. Enligt planförslaget stängs den befintliga infarten och en in- och utfart öppnas vid den norra plangränsen. En utfart anpassad till 24 meter bilar öppnas vid den södra delen av vändplanen. Detta medför att en yta på ca 75 m² av grannfastigheten överförs till gatumark.

Överföringen av en mindre yta från fastigheten Värmeverket 2 till gatumark är nödvändigt för att 24 meters bilar ska kunna åka in och ut från Stensötan 4 utan att störa trafikflödet vid vändplanen.

- Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns ca 250 meter från planområdet, vid Stenbärsvägen.

-Teknisk försörjning

Fastigheten är idag kopplad till de kommunala näten och kommer så att förbli.

- Vatten och spillvatten

Omedelbart öster om planområdet finns möjligheter att ansluta till vatten och spillvatten. I anslutning till verkstadshallen kommer en oljeavskiljare att placeras. Vatten som behandlas i den planerade oljeavskiljaren kommer att föras vidare till spillvattenätet.

- Dagvatten

Fastigheten är redan ansluten till det kommunala nätet. När den södra delen byggs kommer även dessa ytor att anslutas. Skulle det visas att viss fördröjning av dagvatten är nödvändig kommer magasinering att ske inom fastigheten.

- El och tele

En omflyttning av ledningar som idag ligger mitt i den byggbara delen av fastigheten kommer att ske. Det handlar om flytt av mellanspänningskabel/lågspänningskabel och flytten kommer att genomföras av Vattenfall samt bekostas av fastighetsägaren.

Ytterligare en kabel ligger vid fastighetens södra gräns, där carportar kommer att byggas enligt planförslaget.

Alla kablar kommer att flyttas till den norra delen av fastigheten Värmeverket 2, omedelbart söder om planområdet.

Sociala frågor**- Tillgänglighet**

Planområdet är nästan plant och utställningshallen och kontoret kommer att förses med hiss.

- Trygghet och jämställdhet

Till stora delar kommer planområdet att vara omgiven av stängsel och grindar. Utställningshall och kontor är verksamhetens publika delar och kommer att vara väl åtskilda från verkstaden dit allmänheten inte äger tillträde.

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

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

Beslut om samråd: maj 2015

Samråd: juni 2015

Granskning: september 2015

Antagande: oktober 2015

Laga kraft: november 2015

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen föreslås att bli huvudman för en ca 75 m² del av vändplanen som vidgas för att underlätta utfarten från planområdet för större fordon.

Avtal

Inget exploateringsavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen. Avtal om ansvar och kostnader inför kommande fastighetsreglering gällande gatumarken tecknas mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut**

Inga servitut finns idag inom planområdets kvartersmark. Däremot finns det en ett ledningsrätt på den delen av Värmeverket 2 som föreslås regleras till att bli en del av vändplanen (GATA). Den berörda delen av fastigheten Värmeverket 2 föreslås regleras in i kommunens fastighet Högbrunn 1:37. Avtal ska tecknas medan berörda parter. Ansökan om förrättning görs sedan hos lantmäteriet. Den yta på ca 75 m² som överförs till gatumark är del av ett u-område i den gällande planen söder om det aktuella planområdet (P 08-11).

Ekonomiska frågor

Alla kostnader för planläggning och exploatering av området tillfaller fastighetsägaren. Även regleringar av fastigheter bekostas av fastighetsägaren för Stensötan 4.

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för detaljplanens genomförandekostnader.
Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Några befintliga kablar som genomkorsar planområdet kommer att läggas om.
Omläggningen bekostas av fastighetsägaren.

Utredningar som tagits fram i samband med planarbetet

Riskbeskrivning Stensötan 4, avseende närheten till Idbäcksverket – 2015-01-20

Medverkande i planarbetet

Från Nyköpings kommun har följande tjänstemän deltagit i planarbetet:

Maria Björk, Planarkitekt

Farid Ruhani, Gatukontoret

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Sörmlandsporten AB

Detaljplanen har upprättats av SC Arkitektur och Planering AB - Monica de Santa Cruz

Revideringar

De i Planbeskrivning gjorda revideringar är av redaktionell karaktär. Inga revideringar har gjorts på Plankarta med bestämmelser.

Under rubriken Gator och Trafik, In- och utfarter har ett förtydligande lagts till.

Monica de Santa Cruz
Arkitekt SAR/MSA
SC Arkitektur och Planering AB

Maria Björk
Planarkitekt