



Detaljplan för Hästen 1, 2 och 3

Samt Stoet 1, 2 och del av Oppeby gård 1:6, Oppeby

Nyköpings kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling

Upprättad 2020-05-08

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och en illustrationsbilaga, planbeskrivning, behovsbedömning samt fastighetsförteckning. Underliggande framtagna utredningar kring buller, dagvatten, geoteknik, risk finns att tillgå hos Samhällsbyggnad.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ytterligare bostadsbyggnation inom planområdet. Planen syftar även till att bevara befintliga kvalitéer på befintlig bebyggelse inom området genom att införa varsamhetsbestämmelser.

Området utgörs idag av flerbostadshus i två våningar placerade runt fem bilfria gårdar. Runt bostadsgårdarna finns stora grönytor med gångvägar och två stora parkeringsytor.

Förslaget innebär en nybyggnation av bostäder på två platser i området. Planens huvuddrag är att bygga vidare på de kvaliteter som finns i området. Genom att ta vara på de bilfria miljöerna och låta de nya byggnaderna forma bilfria gårdar med samlad parkering utanför.

Planförfarande

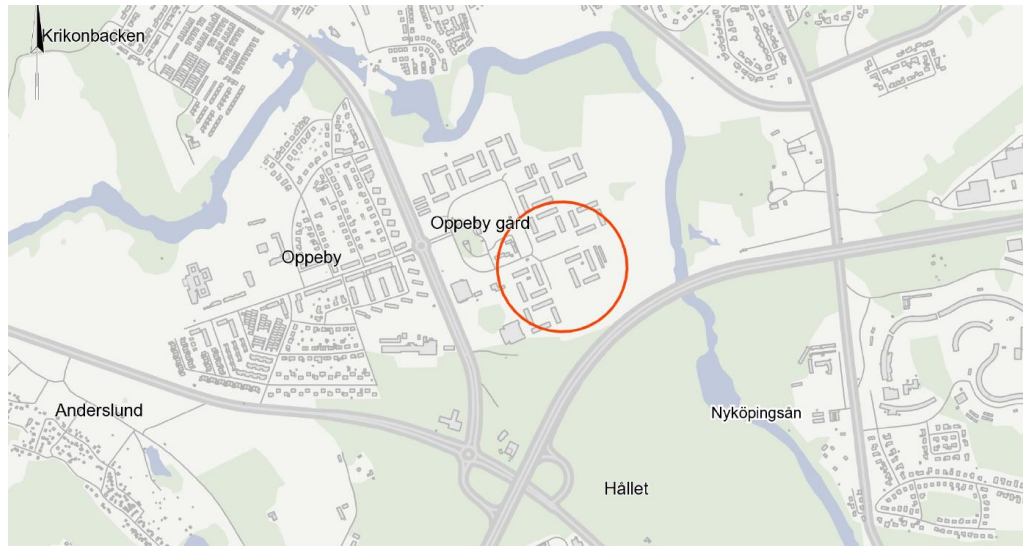
Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med ett så kallat standardförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata**Läge, areal och omfattning**

Planområdet är beläget i stadsdelen Oppeby inom området Oppeby gård. Till centrala Nyköping är det ca 2,5 km. Området avgränsas i väster av fastigheterna Hästskon 1 och 2 där ICA har en butik och där Kungshem har sin förvaltningslokal. I söder avgränsas området av naturområde mot E4:an, i öster av öppen åkermark ner mot Nyköpingsån. I norr gränsar området mot bostäder i två våningar och parkmiljön kring Oppeby gård samt Ekbockens förskola. Arealen är ca 11 ha (108 000 kvadratmeter).



Översiktskarta.

Markägförhållanden

Westbarn fastigheter AB är ägare till fastigheterna Hästen 1, 2 och 3 samt Stoet 1 och 2. Nyköpings kommun är ägare till Oppeby gård 1:6.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. "Befintlig bebyggelse vid Oppeby gård bedöms kunna utvecklas och förtätas genom att tillföra nya byggnader tillbyggnad/påbyggnad."

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

För fastigheterna Stoet 1 och 2 gäller: P68-20 "Förslag till stadsplan för område vid Oppeby gård å Väster i Nyköping". Planen fastställdes av länsstyrelsen 6 september 1968. Genomförandetiden har gått ut.

För fastigheterna Hästen 1, 2 och 3 samt del av Oppeby gård 1:6 gäller: P72-17 "Förslag till ändring av stadsplan för bostadsområde på del av STG 389 m.fl. inom östra delen av Oppeby å Väster i Nyköping". Planen fastställdes av länsstyrelsen 21 september 1972. Genomförandetiden har gått ut.

Riksintressen

Öster om planområdet löper Nyköpingsån. Nyköpingsån är av riksintresse för friluftsliv och naturvård enligt 3:e kapitlet i Miljöbalken. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då planområdet ligger 150 meter ifrån och det är redan exploaterad mark som tas i anspråk. Ett genomförande kan ha en positiv påverkan på riksintresse för friluftsliv. Detaljplanen bidrar till ett ökat befolkningsunderlag, vilket i sin tur kan bidra till att motivera ett

mer tydligt och tryggt promenadstråk ner mot Nyköpingsån. Detaljplanen reglerar dock inte denna åtgärd.

Väg E4 utgör kommunikationsled av riksintresse. Planens genomförande bedöms inte påverka riksintresset negativt. Bebyggelsen regleras så att bullerriktvärden ska uppnås, vilket i sig inte kan begränsa dagens nyttjande. Dagvatten avleds inte söderut mot vägen och påverkar därför inte motorvägen.

Kommunala beslut

Westbarn fastigheter KB har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheterna Hästen 1-3 och Stoet 1-2 i Oppeby gård i syfte att möjliggöra en förtätning med ytterligare bostäder inom fastigheterna och komplettera det befintliga bostadsbeståndet.

Bygg- och tekniknämnden har 2016-09-20 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheterna Hästen 1-3 och Stoet 1-2 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Bygg och tekniknämnden beslutade 2018-11-20 att förslaget får skickas på samråd.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det har även funnits skäl att belysa följande aspekter

- Trafikbuller från E4:an
- Risker kopplat till farligt gods på väg E4
- Trafiksäkerhet; tillfarter till området, gång- och cykel, orienterbarhet inom området.
- Geoteknisk bedömning
- Möjligheter till fördröjning av dagvatten och påverkan på recipienten
- Den tillkommande bebyggelsens anpassning till närmiljön och dess påverkan på stadsbilden + ljusförhållanden
- Kapacitet i det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Oppeby gård är en miljonprogramsstadsdel som ligger i ett öppet landskap kring den äldre herrgårdsmiljön Oppeby gård. Husen är grupperade i gårdsformationer med parkeringar i områdets ytterkanter och med stora grönytor mellan husen. Området är väl synligt från E4 och Nyköpingsån.

Området ligger i en relativt öppen miljö med fria ytor. Mot väster finns utblickar mot öppna gräsytor och butik för dagligvaror, här finns inslag av träd och terrängen har en liten lutning ner mot Eskilsunavägen. I norr ramar området in av en grön miljö runt den gamla herrgårdsmiljön och förskolan. I söder är marken lite kuperad med uppvuxen skog som skydd mot E4:an. I öster möter bebyggelsen det öppna landskapet runt Nyköpingsån och här är området exponerat mot E4:an.



Bilden visar hur området åt väster angränsar till åkermark som sluttar ner mot Nyköpingsån.

Planförslaget påverkar i huvudsak landskapsbilden mot/från Nyköpingsån och väg E4 på grund av platsens öppna landskap med åkermark på två sidor. Förändringen blir därför påtaglig. Bostadsområdets gräns mot omkringliggande åkermark markeras dock tydligare med förslaget och befintlig parkering som idag är underutnyttjad ersätts med bebyggelse vilket kan anses positivt. Bedömningen är att trots det synliga läget i landskapet så har förslaget ingen negativ påverkan på landskapsbilden.

Offentlig och kommersiell service

I anslutning till området finns dagligvaruhandel i form av ICA Supermarket. I närheten av ICA finns även återvinningsstation och bensinstation. I centrala Oppeby finns även pizzeria, konditori, kiosk m.m.

Norr om området finns Ekbackens och Oppeby gårds förskolor. Släbroskolan som är låg- och mellanstadieskola ligger vid Oppeby Torg ca 1 km bort. I Nyköping är den kommunala högstadiesamheten placerad i stadsdelen Fågelbo dit det går bussförbindelser.

Natur

Huvuddelen av planområdet består av bostadsgårdar och öppna gröna ytor mellan husen. I planområdets södra hörn finns ett litet trädbevuxet område mellan bostadsgården och kraftledningens ledningsgata. Området saknar dokumenterade naturvärden.

Inom planområdet finns många sorters planterade träd. Inga enskilda träd har identifierats som särskilt skyddsvärda. Dock utgör de planterade träden en del av områdets karaktär vilket bör beaktas och nya träd planteras med fördel även kring de nya bostadsgårdarna.

Området har närhet till promenadstråk längs Nyköpingsån och god tillgång till både Hållets naturreservat och till Söra.

Fornlämningar

Ingen känd fornlämning berörs av planen. Det finns dock fornlämningar i närområdet. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Bebyggelse

Bebyggelsestrukturen och utformningen av Oppeby gård är mycket tidstypisk för 60- och 70-talen med sina samordnade parkeringar, bilfria gårdar och stora grönytor. Området är uppbyggt under tidigt 70-tal med totalt 260 stycken hyreslägenheter fördelat på 20 stycken tvåvåningshus. Husen är grupperade runt fem gårdar med 52 lägenheter runt varje gård. Området är uppdelat i olika fastigheter, en för varje gård.

Utformningen och placeringen av husen är likartad i hela området. Husen har två våningar och gul tegelfasad med bruna träinslag vid fönsterpartier och takfot. Skalan på husen ger en småskalig och trivsamt känsla men enformigheten gör att området kan upplevas monotont och lite svårorienterat.

Bebyggelsen och stadsplaneringen i Oppeby gård är mycket tidstypisk och utgör ett välbevarat och intressant exempel på dåtidens stadsbyggnadsideal.



Bilden visar den befintliga bebyggelsen med sina bilfria gångvägar och parkliknande omgivning.

Förändring – planförslaget

En antikvarisk utredning har genomfört av Wilund arkitekter och antikvarier AB, 2018-05-02. Områdets lämplighet för förtätning har stöd i utredningen. Utredningen anser att ny bebyggelse bör placeras så att den kompletterar den befintliga bebyggelsen utan att innebära en negativ påverkan på de utpekade värdena avseende stadsplanemönstret. Ny bebyggelse kan utföras avvikande, både till stadsplanemönster och till utseende.

Planförslaget föreslår nya bostäder på två platser. På en befintlig parkering, inom fastigheten Hästen 2 i öster, föreslås nya bostäder i 3 - 5 våningar. Centralt i området,

inom fastigheten Hästen 3, föreslås nya hus i 3 - 5 våningar som skapar en trevlig bullerskyddad gård i en grön omgivning. Husens utformning och placering har anpassats till den befintliga strukturen med bilfria gårdar som bidrar till ett skydd mot trafikbuller från motorvägen E4. För att de nya husen ska upplevas som ett tydligt tillägg till bebyggelsen och för att skapa variation i område tillåts husen vara i en annan höjdskala och med varierande höjder. Förslaget medger upp till 160–170 nya bostäder, beroende på utformning.

För befintlig bebyggelse regleras höjderna till aktuella byggnadshöjder. De nytillkomna byggnadernas höjd regleras mednockhöjd över nollplanet. Höjden mäts över nollplanet därför att marken inte är helt plan och golvnivån inte är bestämd. Nockhöjden ska mätas från den högsta delen på byggnadens takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in.

Utifrån den antikvariska analysens rekommendationer regleras att nytillkommen bebyggelse ska ges en enkel yttre form med ett samlat formspråk och arkitektoniska uttryck och utföras med en gemensam takvinkel. En planbestämmelse har införts för att reglera detta, f1. Syftet är att den nya bebyggelsen inte ska uppföras med ett formspråk som står i allt för stor kontrast till den befintliga bebyggelsen. En varsamhetsbestämmelse, k1, har införts för att bevara de befintliga byggnadernas karaktärsdrag vad gäller fasad, fönster, tak och entréer.

För den nya bebyggelsen har en bestämmelse om färgsättning införts, f2 "bebyggelsen ska färgsättas i dämpade jordnära kulörer". Syftet med bestämmelsen är en återhållsamhet i färgsättningen med hänsyn till befintlig bebyggelse inom planområdet. Dämpad ska inte nödvändigtvis tolkas som mörk. Exempelvis skulle en bruten nyans med endast liten kontrast till omgivande bebyggelse i gult tegel vara välgörande, likt illustrationerna i gestaltningsbilagan.

Den antikvariska analysen har också studerat möjligheten att bygga till eller på befintliga bostadshus, vilket inte anses lämpligt utifrån den påverkan som det skulle få på byggnadernas kvaliteter.

Karaktären på området sätts till stor del av de stora öppna gräsyterna och bebyggelsefria-och bilfria innergårdar. För att dock möta framtida behov av ex cykelparkering i låsbara förråd eller miljörum inom varje gård regleras att befintliga och tillkommande gårdar får bebyggas med komplementbyggnader om högst 50 kvadratmeter och 3 meters byggnadshöjd



De röda husen är den nya bebyggelsen som föreslås.

Hästen 2

I övergången mellan bostäderna och det öppna landskapet ner mot Nyköpingsån ligger i dag en stor parkering och två rader med garage. Denna plats kan upplevas lite skräpig och används inte fullt ut i dag. Det mycket stora antalet parkeringar som finns här idag är överflödiga och kan ersättas med ett färre antal. Garageplatserna är däremot efterfrågade och bör ersättas, vilket detaljplanen skapar förutsättningar för på mark som anges som plusprickad i plankartan.



Bilden visar dagens användning. Större delen är långtidsparkerade fordon och upplag.

På denna plats föreslås tre nya hus i 3-5 våningar som tydligt kommer att synas i landskapet och från E4:an. Husen är placerade för att skärma av bullret från E4:an och för att skapa en tydlig och ljuddämpad gård. En förhoppning är också att dessa hus kan bidra positivt till upplevelsen av området från E4:an och från Sörmlandsleden längs Nyköpingsån. Husen är högre än befintlig bebyggelse, dock är marken lägre i detta läge och sluttar ut mot åkern och ån och bedömningen är att höjderna inte påverkar upplevelsen av området eller landskapsbilden negativt.



Bilden visar den nya bebyggelsen och dess våningsantal inom fastigheten Hästen 2

Ny parkering ligger placerad för att enkelt kunna angöras från anslutande kommunala gatan. Från parkeringen och den nya bostadsgården går det att skapa en attraktiv gångväg ner mot Nyköpingån. I illustrationsbilagan har en ny gångväg ritats in som ansluter till den befintliga stigen gångvägen är dock inte reglerad i detaljplanen.

Hästen 3



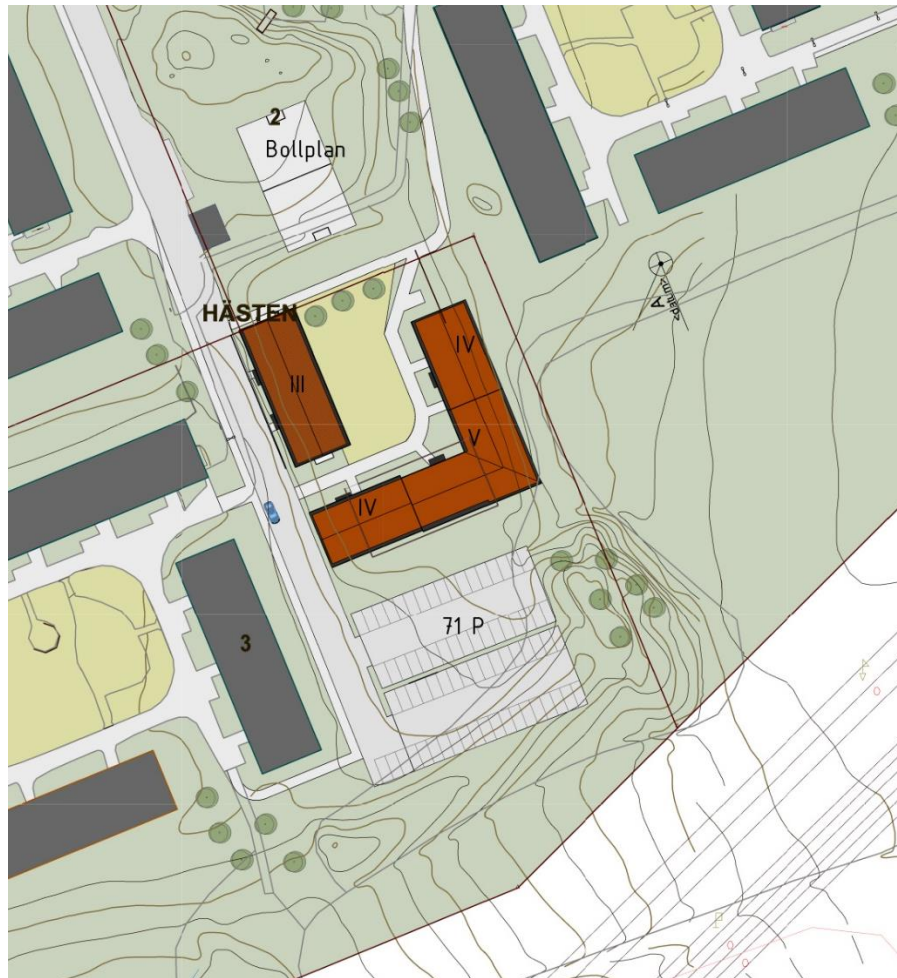
Bilden visar den nuvarande användningen, en bollplan.

Mitt i bostadsområdet föreslås en ny gårdsbildning med bebyggelse om 3 - 5 våningar som bildar en ljuddämpad gård. Bostäderna gränsar till befintliga hus i väster och öster. I norr ligger områdets gemensamma lekplats inramad av träd. I söder finns ett berg och uppvuxna träd som avskärmning mot E4:an.

Ett utav husen är placerad i vinkel för att utgöra ett bullerskydd mot E4:an. Det andra huset är ett trevåningshus som får sina entréer direkt från tillfartsgatan. Detta skapar variation i området vad gäller höjder och entrémiljöer. Möjlighet finns också att skapa uteplatser och markterasser mot gården.

Den bollplan som idag ligger på platsen planeras att ersättas med en modernare så kallad multiplan och flyttas norrut, närmare den befintliga lekplatsen.

En parkering placeras söder om den nya bostadsgården och syftar främst till att tillgodose behovet för de nya bostäderna. Det befintliga miljöhuset blir kvar på samma plats. Det naturliga flödet mellan bostäderna och lekplatsen kommer även fortsättningsvis vara tydliga och säkra.



Bilden visar den nya bebyggelsen och dess våningsantal

Offentliga rum och platser (Friytor)

Boende i Oppeby gård har mycket god tillgång till öppna friytor. Inom Kungshems fastigheter finns över 31 000 kvadratmeter klippt gräs, utöver de lummiga innegårdarna. De stora friytorna är en del av stadsbyggnadsidealet med grönytor mellan husen för att skapa distans, luft och ljus. Parkområdena utanför gårdarna är väl gestaltade med mycket träd, vilket gör att området upplevs lummigt och lugnt. Dock är bedömningen att nybyggnationen inte kommer påverka de kvaliteterna negativt. I området finns det stora öppna grönytor. Centralt finns ett större lummigt grönområde med en gemensam lekplats som är inramad av träd och en liten bergknalle.



Bilden visar den centrala lummiga lekplatsen med sin lilla bergknalle.

I områdets centrala del finns även en anlagd fotbollsplan. Det finns även ett promenadstråk i öster med anslutning mot Sörmlandsleden, Nyköpingsån och Hålllets naturreservat.

Förändring

Den östra nybyggnationen inom fastigheten Hästen 2 kommer att i huvudsak ske på en underutnyttjad parkeringsplats och kommer inte påverka tillgången på friytor. När den nya tillfartsvägen flyttas så kommer den att ta gräsytor i anspråk. En byggnation kan även bidra till att stråket ner mot Nyköpingsån förstärks och blir en tydligare tillgång för bostadsområdet.

Den västra nybyggnationen kommer däremot att ske på en plats som idag är gräs och används som bollplan. Bollplanen kommer att ersättas med någon form av multiplan som placeras inom Hästen 2, närmare lekplatsen, se illustrationskarta.

För den gemensamma lekplatsen och bollplanen föreslås det bildas en gemensamhetsanläggning för att säkerställa framtida skötsel då områdets gårdar är indelade i olika fastigheter.



Bilden visar förslag till plats för ny Multiplan/bollplan. Redovisas även på s. 8 i illustrationsplanen

Miljöförhållanden

Miljökvalitetsnormer

Dagvatten från det aktuella planområdet avvattnas till Nyköpingsån som senare mynnar ut i Stadsfjärden. Den ekologiska statusen i Nyköpingsån är klassad som måttlig. I föreslagen dagvattenhantering kommer rening i största utsträckning ske i svackdiken. Enligt utförda föroreningsberäkningar (Ramböll, 2019-04-11) erhålls tillräcklig rening av dagvattnet i föreslagna diken för att utsläpp av föroreningar via dagvattnet till recipient inte ska överskrida riktvärden för utsläpp till skyddsvärd recipient. Miljökvalitetsnormer för vatten bedöms därför inte överskridas.

Förorenad mark

Området har tidigare används som natur- och åker. Någon risk för föroreningar i marken föreligger inte.

Markförhållanden

För att klargöra markförhållandena har en Geoteknisk undersökning genomförts av Structor mark i Göteborg AB (2017-03-21). Rapporten har undersökt geoteknik, geohydrologi, radonhalt, stabilitetsförhållanden, skredrisker och grundläggningsförutsättningar.

Jordlagerföljd

Vid läget för de södra husen är djup till fast botten av friktionsjord eller berg ca 3 m. Djupet ökar generellt i nordlig och i östlig riktning. Vid läget för de östra husen är djupet ca 10 m.

Jordlagerföljden i området utgörs av ett ytligt lager mulljord följt av ett lager torrskorpelera eller torrskorpesilt som underlagras av silt eller lera. Mellan lera/silt och berg finns en fastare friktionsjord som sannolikt utgörs av morän. Mulljorden har en tjocklek varierande mellan ca 0,1 och 0,2 m i området. Torrskorpan sträcker sig ned till ca 1 - 3 m djup som sedan underlagras av silt eller lera med varierande mäktighet.

Radon

Radongashalten i jordlagren har mätts i sju undersökningspunkter inom området. Där framgår gällande gränsvärden för klassificering av mark med avseende på radon och visar att området klassas som normalradonmark. Värdena är relativt låga, i två av mätpunkterna var halterna inom värdena för lågradonmark.

Ras och skred

I tidigare utredningar framgår att stabilitetsförhållandena närmast Nyköpingsån är ansträngda. I områden kring vattendrag kan sekundärskred inträffa om initialscredet sker vid eller under strandlinjen. För att beräkna utsträckningen av ett eventuellt sekundärskred har metoden för bakåtgripande skred använts. Metoden baseras på uppmätta sensitivitetsskvorter och slänthöjden. Denna ger en maximal bedömd av utbredning av ett sekundärskred.

Lerans sensitivitet uppgår i området till som högst 27, dvs. en mellansensitiv lera. Med en total slänthöjd på ca 6–7 m medför det att ett område inom ca 40–50 m från undervattenssläntens fot kan beröras av ett sekundärskred, vilket är på ett betryggande avstånd både från planerad och befintlig bebyggelse

Stabilitetsberäkning har utförts i en sektion i den östra delen av området där de geotekniska och topografiska förutsättningarna är som sämst. Med hänsyn till rådande slänthöjder och nivåskillnader föreligger ingen risk för att stabilitetsbrott ska inträffa inom de områden där kompletterande bebyggelse planeras.

Grundläggning

Generellt för byggnader och anläggningar ska organisk jord ersättas av för ändamålet lämpliga massor. Husen i den västra delen bedöms kunna grundläggas på plintar på berg eller med platta på mark efter utskiftning av befintlig jord. Om husen utförs med källare kan bergschakt komma att erfordras. Husen i den östra delen föreslås grundläggas på pålar ned till berg. Med hänsyn till differenssättningar kan befintlig jord behöva förbelastas. Med hänsyn till jordens siltinnehåll behöver schaktarbeten bedrivas försiktigt för att inte skada schaktbotten

Dagvatten

För att klargöra hanteringen av dagvatten har en dagvattenutredning tagits fram av Ramböll 2020-05-04. Dagvattenavledningen inom planområdet föreslås utföras med ekologisk dagvattenhantering. Dagvattnet föreslås fördröjas och renas så nära källan som möjligt. Bästa sättet att fördröja och ta hand om dagvattnet är att göra det inom varje delområde för sig. Sedan ska dagvattnet ledas vidare genom området och ut till de kommunala dagvattenledningarna mot recipient. Kommunala ledningars kapacitet är enligt Nyköping Vatten bedömd till 33 l/s i anslutningspunkt mot Recipient. Inträffar intensivare regn än vad ledningssystemet är dimensionerat för ska dagvattnet kunna avledas ytledes ner till Nyköpingsån utan att risk för att skada på byggnader eller anläggningar uppstår. Om dagvattennätet är fullt och dagvatten inte kan avrinna från området är bostadsgårdarna lågt belägna och kan tillåtas svämmas över under en kortare period vid regn. Huvudprincipen för dagvattenhanteringen är att mängden vatten från området inte ska öka efter exploateringen.

Föreslagna dagvattenanläggningar är öppna diken, makadamdiken och underjordiska magasin av dagvattenkassetter. Dagvattenanläggningarna flödesutjämnar och renar dagvattenflödet innan anslutning mot anslutningspunkt och recipient Nyköpingsån. Det finns gott om utrymme för anläggande av tillräckliga fördröjnings- och reningsvolymmer inom planområdet. Föreslagna reningsåtgärder, öppna diken, makadamdiken och kassettmagasin gör att föroreningshalterna hålls inom rekommenderade gränsvärden för utsläpp till skyddsvärd recipient per räknat delområde, vilket gör att miljö kvalitetsnormer inte överskrids.

Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhanteringen inom kvartersmark och kommunen ansvarar för dagvattnet efter anslutningspunkten till det kommunala ledningsnätet.

Beskrivning av dagvattenhanteringen är indelad i tre områden; delområde 1, delområde 2 och övriga detaljplaneområde.

Delområde 1

Förslaget utgår från att innergården avvattnas ytligt samt att husen förses med stuprörsutkastare ovan mark för samtliga stuprör på innergården. Stuprören som angränsar mot den nya lokalgatan måste anslutas till dagvattenledning för att sedan avledas mot dike. Stuprören som ansluter mot grönyta förses med stuprörsutkastare över mark mot föreslaget dike. Parkeringen lutas så att en höjdpunkt skapas i mitten och diken samlar upp dagvatten på ytterkanterna. Den volym som behöver fördröjas är inom Delområde 1 är 56 m³. Dikenas totala yta Behöver vara 200 m². På så sätt uppnås den rening som krävs inom området.

Avledning efter Delområde 1 mot recipient föreslås anläggas i detaljplanens planerade trädplantering, N1. (Marken är avsedd för träd). Intill denna trädplantering föreslås anläggas ett dike i befintlig lågpunkt.

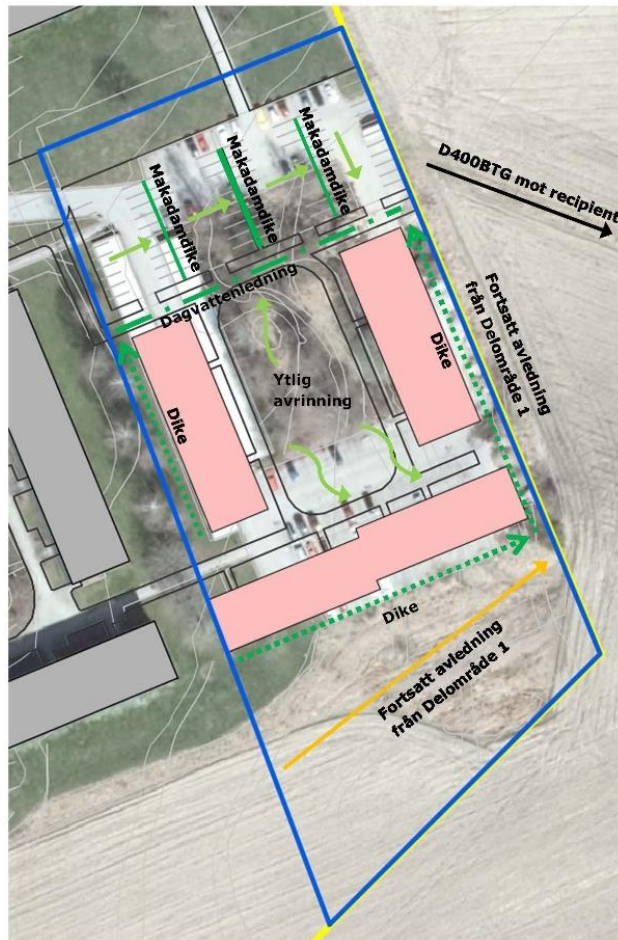


Bilden visar hur dagvatten skulle kunna hanteras inom delområde 1.

Delområde 2

Förslaget utgår från att innergården avvattnas ytligt samt att husen förses med stuprörsutkastare ovan mark för samtliga stuprör på innergården samt utanför innergården. Parkeringen lutas så att tre lågpunkter skapas i mitten och dagvattnet

tas omhand i makadamdiken som ansluter till en dagvattenledning. Idag lutar området från norr till söder men områdets anslutningspunkt mot recipient ligger i områdets norra del. Detta ställer krav på höjdsättningen i detaljprojekteringen för planerade diken. Den volym som behöver fördröjas är 37 m³ inom Delområde 2. diken och makadamdikenas totala yta behöver vara 120 m². På så sätt uppnås den rening som krävs inom området.



Bilden visar hur dagvatten skulle kunna hanteras inom delområde 2.

Övriga planområdet

Övrig DP förändras inte nämnvärt. Det planeras för en parkering med tillhörande gata på befintlig gräsyta. På grund av att arean är så stor behöver dagvatten ändå tas omhand för Övrig DP och då är det den befintliga parkeringsplatsen och den nya parkeringsplatsen som kommer att beröras av dagvattenåtgärder.

Förslaget utgår från att befintlig parkering avleds mot makadamdike i sex lågpunkter som ansluter till fördröjningsmagasin och kommunal dagvattenledning. Den nya parkeringen lutas mot ett dike innan anslutning till kommunal dagvattenledning.

Den volym som behöver fördröjas är 178 m³ inom Övrig DP. Makadamdikenas och dikenas totala yta vara 430 m² för att uppnå den rening som krävs inom området. Går det inte att uppnå i endast dessa punkter behöver även dagvattenåtgärder för infartsgator och lokalgator skapas. Dessa kan sedan anslutas mot

befintlig dagvattenledning, antingen i form av diken, makadamdiken eller dagvattenkassetter med reningskassetter innan intag till befintlig dagvattenledning.



Bilden visar hur dagvatten skulle kunna hanteras på den stora befintliga parkeringen.

Farligt gods

Cirka 130-150 meter söder om området går motorväg E4 som är primär transportled för farligt gods och trafikerades dagligen av farligt gods.

Eftersom den föreslagna bebyggelsen utgörs av flerbostadshus och ligger närmare än 150 meter till en transportled för farligt gods har en riskanalys tagits fram av Structor Riskbyrå 2017-02-17. Det aktuella skyddsavståndet om 100 meter bedöms vara tillräckligt och föreslagen bebyggelse bör kunna uppföras utan särskilda riskreducerande åtgärder.

För att reducera riskerna för gasspridning vid eventuella utsläpp från en olycka på E4:an har en bestämmelse att en del av marken mellan bebyggelsen och motorvägen är avsedd för träd. Det finns även en bestämmelse om att ventilation ska vara vänd bort från E4:an.

Buller

Planområdet är utsatt för buller orsakad av vägtrafik från E4 söder om planområdet. Bullerutredning har genomförts av Struktör Akustik AB, 2019-12-03. Beräkningarna bygger på prognosvärden från år 2040 med en årsdygnstrafik på cirka 20 000 fordon.

Befintliga bostäder

För befintliga området ligger ljudnivån vid fasader mot E4:an mellan 60-66 dBA. I samband med planläggningen inträder nya riktvärden för trafikbuller men först när en bygglovspliktig åtgärd genomförs. För befintlig bebyggelse gäller dessförinnan åtgärdsnivåerna i infrastrukturproposition 1996/97:53

Boverket anger i skriften "Frågor och Svar om buller" att "det är först när en åtgärd ska utföras som detaljplanens nya krav blir gällande. Det innebär att det inte går att ställa några krav på fastighetsägare att bygga om sina hus i enlighet med den nya

planen. Sådana krav kan bara ställas när bygglov krävs. Detaljplanens bestämmelser gäller alltså på samma sätt vid nybyggnad som vid förändring av befintlig bebyggelse.

När en bygglovspliktig ombyggnad görs av husen, ska de klara riktvärdena som ges i SFS 2015:216. De två husen inom gård A och C som har sina gavlar direkt mot motorvägen kan då få svårt att klara riktvärdena. För att klara kraven på ljuddämpad sida 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, samt på uteplatser, 50 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå behöver en bullerskärm uppföras mellan husen alternativt kan mindre lokala bullerskärmar sättas upp som får ner ljudnivåerna till de krav som är ställda i SFS 2015:216.

För att klara nybyggnadskraven när husen i framtiden byggs om behöver fyra befintliga huskroppar inom gård A och C som ligger vid gårdsöppning mot bullerkällan ha bra fönster med bättre ljudisolering än när de byggdes. Ljuddämpade uteplatser kan skapas med två bullerskärmar mellan huskropparna vid gårdarna A och C, alternativt mindre lokala skärmar, vilket detaljplanen ger möjligheter till.

Planändringen medför att ljudnivån minskar vid befintliga bostadshus då de nya husen uppförs då planerad bebyggelse skärmar av mot bullerkällan, utom vid ett fall där ljudnivån ökar med upp till 3 dBA lokalt på grund av att ljudet studsar mot fasaden. En mindre lokal skärm kan sättas upp för att undvika en ökad ljudnivå.

Ny bebyggelse

De riktvärden för trafikbuller som ligger till grund för bedömning i denna detaljplan är SFS 2015:216. Utomhus (frifältsvärde vid fasad) är högsta tillåtna trafikbullernivå 60 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för en lägenhet om högst 35 kvadratmeter får överskrida 60 dBA men inte 65 dBA. För uteplats får den högsta trafikbullernivån vara 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Om ljudnivån vid fasad överskrider tabellens värden bör minst hälften av bostadsrummen ha tillgång till en sida där dygnsekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA och maximal högst 70 dBA kl. 22:00-06:00. Med bostadsrum avses rum för daglig samvaro och rum för sömn, ej kök.



Bilden visar bullerutredningens indelning av områdena för nybyggnation

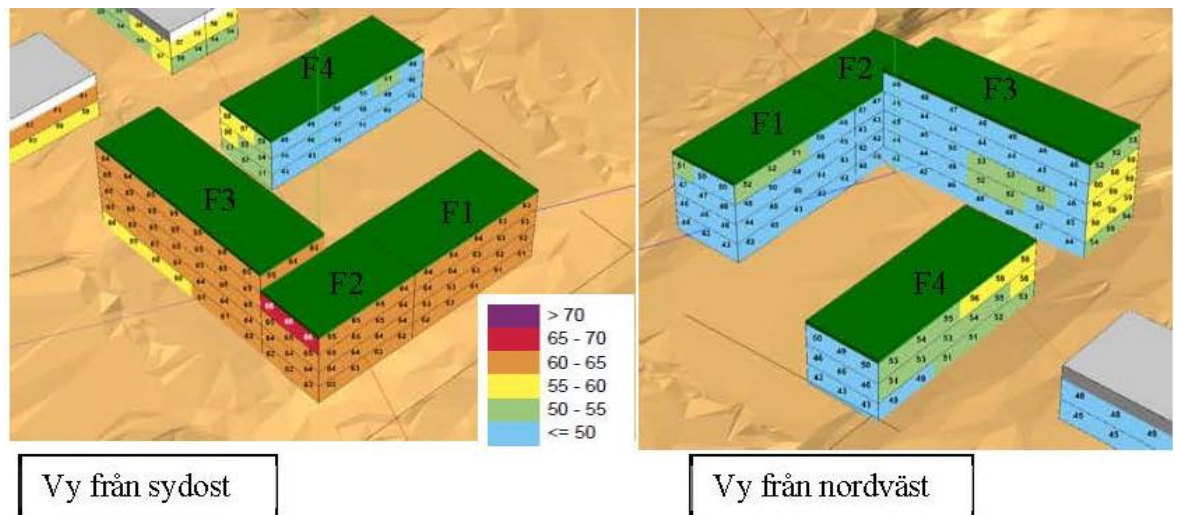


Bild från bullerutredningen som visar de dygnsekvivalenta ljudnivåerna vis fasad vid gård F.

För område F ligger ljudnivån vid fasader mot E:4an mellan 60-66 dBA. Riktvärdena för bostäder kan innehållas genom att göra lägenheterna genomgående med minst hälften av bostadsrummen planerade mot den ljuddämpade sidan mot innergården, där 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls. Vid alla fasader på bostadshus F4 erhålls dygnsekvivalenta ljudnivåer under 60 dBA, varmed bostäder kan planeras utan hänsyn till trafikbuller utomhus.

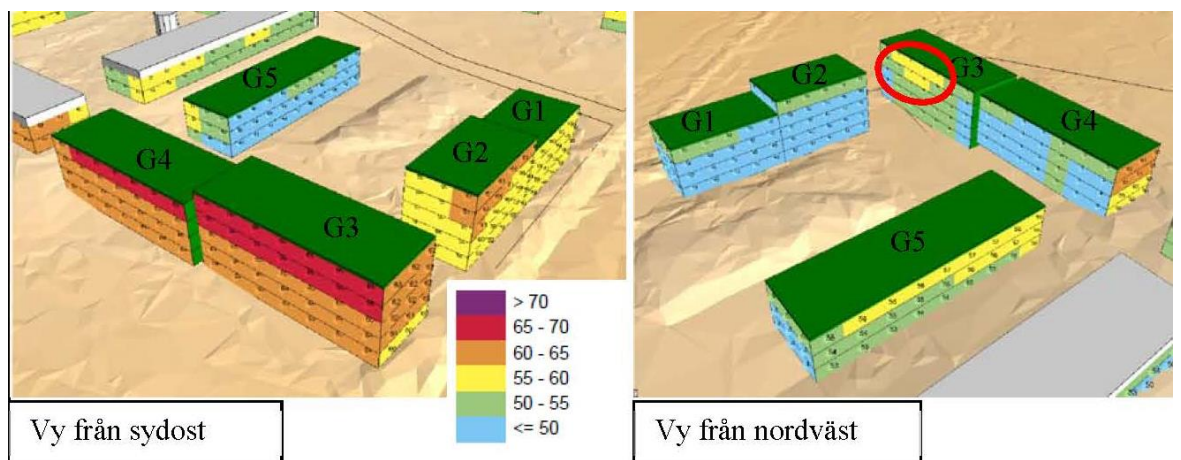
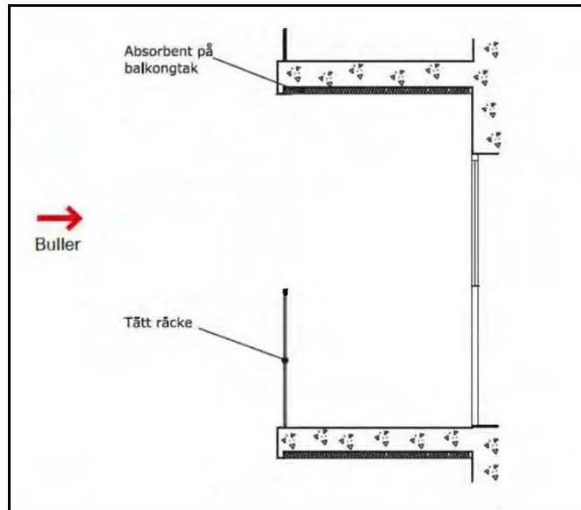


Bild från bullerutredningen som visar de dygnsekvivalenta ljudnivåerna vis fasad vid gård G

För område G ligger ljudnivån vid fasader mot E:4an mellan 60-66 dBA. Riktvärdena för bostäder kan innehållas genom att göra lägenheterna genomgående med minst hälften av bostadsrummen planerade mot den ljuddämpade sidan mot innergården, där 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå innehålls.

Ett par Lägenheter på plan 4 och 5 i huskropp G3 har dock ej tillgång till ljuddämpad sida, se röd ring på bilden ovan. Som högst beräknas här den ekvivalenta ljudnivån till 57 dBA, vilket är 2 dBA högre än riktvärdet. Orsaken är att vägbullret studsar på gaveln på hus G2. För att klara riktvärden för bullret måste dessa lägenheter planeras

med balkonger mot gården. Om balkongerna har täta räcken och ljudabsorbent i balkongtaket minskar ljudnivån med minst 2 dBA varmed ljuddämpad sida erhålls se bild nedan. En alternativ åtgärd för att klara riktvärdena är att göra gaveln på hus G2 ljudabsorberande, exempelvis genom en grön (växtbeklädd) fasad, cementbunden träfiber eller en ljudabsorbent bakom träribbor. Ett tredje alternativ är att sätta igen öppningen mellan hus G2 och G3 med en skärm. En sådan kan t ex vara av glas för att bibehålla ljus och siktlinjer. Dessa åtgärder ersätter i sådana fall balkongerna.



Bilden visar ett exempel på hur en balkong kan utformas för att minska ljudet vid fasaden.



Bilden visar dygnsekvivalenta ljudnivå från trafik 1,5 meter ovan mark och visar att nya gårdarna F och G får gårdsmiljöer där maximalt 50 dBA kan erhållas.

Sammanfattningsvis kan de nya bostäderna klara riktvärdena för trafikbuller, antingen genom att ekvivalent ljudnivå är högst 60 dBA eller genom att de bulleranpassas. Den ekvivalenta ljudnivån uppgår till som högst 66 dBA mot E4, så ett flertal lägenheter måste bulleranpassas genom att de har en ljuddämpad sida för minst hälften av bostadsrummen. Där ljudnivån inte överskrider 65 dBA kan små lägenheter ($\leq 35\text{m}^2$) byggas utan bulleranpassning.

Omkring tre-fyra lägenheter behöver åtgärder i form av t ex balkonger med täta räcken och ljudabsorbent i taket för att ljuddämpad sida ska erhållas. För de nya lägenheter som inte har tillgång till egna, bullerskyddade uteplatser, kan gemensamma där riktvärdena klaras anläggas på gårdarna mellan husen.

Magnetfält

Strax söder om planområdet finns luftburna elledningar. Bostäderna har placerats med hänsyn till ledningarna och har ett avstånd till dem på mer än 50 meter.

Sol- och skuggförhållanden

Områdets solförhållanden är generellt goda. En sol och skuggstudie har genomförts. De nya husen inom området kommer inte att orsaka skuggor för de befintliga husen inom området. Sol- och skuggstudien finns att se i illustrationsbilagan

Sociala frågor

Tillgänglighet

Området är relativt flackt och tillgängligheten är god.

Trygghet och jämställdhet

De tydliga gårdarna ger förutsättningar för en känsla av trygghet inom bostadsområdet. Området är väl genomtänkt utifrån 60-talets ideal med stora grönytor och trafikseparerade gång- och cykelvägar. En nackdel med att placera gång- och cykelvägar i grönområdet långt ifrån bilvägen är att det kan kännas otryggt att visats där vissa tider på dygnet, när det är lite folk i rörelse. Även stora, dåligt upplysta parkeringar kan kännas otrygga. Att försöka åtgärda detta är också en viktig jämställdhetsfråga då kvinnor rent generellt kan uppleva en större otrygghet.

Förändring

Vi en förtätning av området är det viktigt att inte försämra områdets samband med övriga staden, utan snarare förbättra. Ny bebyggelse är tänkt att stärka områdets samband med Nyköpingsån och entré till naturreservatet Hållet. Gångvägen utmed lokalgatan ner mot dagligvaruhandeln och övriga Oppeby planeras att förstärkas samtidigt som gång och cykelvägarna mot Nyköpings centrum inte påverkas negativt. Ny bebyggelse kommer öka orienterbarhet i området då bebyggelsen får en annorlunda utformning.

Med en nybyggnation på parkeringsytan i öster kommer fler boende att finnas i denna del av området och promenaden ut mot Nyköpingsån kommer att upplevas tryggare med bättre belysning och fler lägenheter med fönster ut mot promenaden. Med planförslaget tillförs området nya typer av bostäder som kan innebära en större mix av människor med olika bakgrund och sociala förutsättningar.

Barnperspektiv

Området är mycket barnvänligt med sina bilfria gårdar, stora gräsytor stora ytor för spontanlek, gemensamma lekplatser och bollplan.

Förändring

Med nya bostäder följer också att biltrafiken ökar. Vissa delar av området som i dag är bilfria kommer att användas för biltillfart och parkering. De nya gårdarna som bildas är tänkt att även de ska vara bilfria, vilket säkras genom att parkering inte tillåts på gårdarna. Byggnationen inom Hästen 3 kommer att medföra att den nuvarande bollplanen försvinner och att det sammanhängande gemensamma grönområdet minskar. Som kompensation för detta planeras en ny bollplan att uppföras.

Förtätningen bedöms inte påverka barn närmiljö negativt. Förslaget är anpassat till befintliga värden med bilfria gårdar och stora gröna ytor. Den större lummiga lekparken i området har också bevarats.

Tekniska förutsättningar

Kommunalt vatten och avlopp, fjärrvärme och fiber finns i området och kommer att anslutas till de nya bostäderna. De befintliga dagvattenledningarna i området är underdimensionerade och kommer inte kunna hantera en större mängd hårdgjorda ytor. Dagvatten kommer att behöva fördröjas, se kapitel om dagvatten.

Nya brandposter kan komma att behöva byggas i den östra delen av planområdet. Brandposterna ska ha ett flöde om 600 l/minut. Avståndet från räddningstjänstens uppställningsplats till brandpost får inte överstiga 75 meter.

Avfall

Inom området finns två miljöhus där avfallsfraktionerna kan sorteras. I övrigt ska avfallshantering ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Kommunikationer

Området ligger mycket bra till rent kommunikationsmässigt. Det är välförsett med busskommunikationer, se avsnitt om kollektivtrafik. Det är också relativt nära ut på Eskilstunavägen och vidare ut på E4:an för bilburna. Skavsta flygplats ligger ca 5 km bort och till tågen vid Nyköping centralstation är det ca 2 km. Från området går sammanhängande cykelvägar till centrala Nyköping och till tågstationen.

Parkering

Inom området finns i dag ett stort antal parkeringsplatser. De är samlade på två stora parkeringsytor som nyttjas av samtliga fastigheter inom planområdet. Den ena parkeringen med 138 platser är centralt placerad inom fastigheten Stoet 2. Den parkeringen iordningsställs under 2016 och har hög belägningsgrad. Den andra parkeringen har ca 95 tillgängliga platser och är placerad i områdets östra del inom fastigheten Hästen 2. Denna parkering är svagt utnyttjad och vissa delar av den används som upplag för områdets drift och skötsel.

Förändring

Förslaget är att bygga hus på den östra parkeringen inom fastigheten Hästen 2. Denna parkering används inte till fullo i dag och kan ersättas med betydligt färre platser. Dock så behövs en ersättning göras.

Boendeparkering ska hanteras inom området på kvartersmark och i illustrationsbilagan redovisas hur parkeringsbehovet är tänkt att lösas för området som helhet.

Det finns 260 lägenheter i de befintliga husen. Dessa lägenheter behöver cirka 210 parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm. De föreslagna nya bostadshusen innehåller totalt cirka 165 lägenheter. Detta genererar ca 135 nya parkeringsplatser. Det totala behovet är 342 parkeringsplatser. Utrymme för dessa antal parkeringsplatser bedöms finnas inom planområdet

Inom Hästen 2 finns även två längor med garage med cirka 47 platser. Planen skapar förutsättningar för att dessa ska kunna ersättas på flera platser inom fastigheterna.

Cykelparkering

Nya bostäder ska förses med cykelparkeringar enligt normen 1,5 stycken för 1-2 rum och kök och 2,8 stycken för 3-4 rum och kök. Cykelparkeringarna ska vara fördelade så att 50 % är låsbara i förråd och 50 % är i cykelställ. Cykelparkeringarna kommer att placeras i anslutning till entréerna. Det finns också möjlighet att bygga cykelförråd inom varje gård.

Gator och vägar

Områdets tillfartsväg ansluter från Eskilstunavägen och slutar in i planområdet. Tillfartsvägen övergår i en bussgata och bilvägen avslutas med en stor parkeringsyta mitt i planområdet. Eftersom ingen genomfartstrafik förekommer är trafiksituationen lugn i området.

Förändring

Eskilstunavägen och rondellen upp mot Oppeby gård bedöms ha kapacitet för att hantera den ökning av trafik som planförslaget genererar likaså vägen upp till bostadsområdet. Inne i området kommer tillfarten till de nya parkeringarna behöva ändras. Till den östra gården sker tillfart från befintlig tillfartsväg. För det västra området behöver den nuvarande tillfartsvägen förlängas och dras ner till parkeringen som är belägen söder om de nya husen. Tillfarten behöver justeras till att gå på den egna fastigheten. Idag sker tillfarten delvis över ett kommunalt parkstråk.

Högt räknat så kommer de nya lägenheterna generera en ökning årsdygnstrafiken i området med cirka 540 fordonsrörelser. Räkningen baseras på att varje bil rör sig 4 gånger per dag, det vill säga åker och kommer tillbaka 2 gånger per dag. Ökningen anses inte påverka befintliga vägnätet eller trafiksäkerheten märkbart.

Gång- och cykeltrafik

Både cykel- och gångnätet är väl utbyggt och det finns sammanhängande cykelbanor både till Oppeby centrum och till Nyköpings centrum. Även inom området är cykel- och gångvägar väl utbyggda, området är överlag gång- och cykelvänligt.

Förändring

Inom området kommer gång- och cykelnätet att byggas ut för att skapa naturliga kopplingar mellan de nya och de befintliga gårdarna. Området kommer även fortsättningsvis vara gång- och cykelvänligt.

Kommunen planerar att anlägga separat gång- och cykelbana från cirkulationsplatsen på Eskilstunavägen längs Oppeby gårdsvägen förbi planområdet för att åtgärda de brister som finns i kopplingar i gång och cykelnätet och för att skapa bättre förutsättningar för människor att på ett tryggt och säkert sätt gå och cykla mot Nyköping centrum och inom stadsdelen.

Kollektivtrafik

I direkt anslutning till planområdet finns det en busshållplats som trafikeras av den s.k. Nyckelpigan som är servicelinje nr 161. Bussen har fem avgångar/dygn på vardagar och tre avgångar/dygn på helgdag.

Vid Eskilstunavägen ca 400 meter från planområdet finns hållplats för stadsbuss nr 1 med avgång var 10:e minut i högtrafik.

Till Nyköpings centralstation är det ca 2 km. Därifrån utgår tågtrafiken norrut mot Stockholm och söderut mot Norrköping.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samrådsbeslut	nov 2018
samråd	dec 2018
Granskning	sep 2019
Antagande	juni 2020

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Planavtal är tecknat mellan exploatören och Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun.

Exploateringsavtal kommer att tecknas innan detaljplanen antas som reglerar

- brandpost
- trädplantering
- gemensamhetsanläggningar för lekplats, dagvattenhantering
- hantera servitut eller gemensamhetsanläggning för parkering
- justera tillfarten på den egna fastigheten
- iordningställa del av parkmark

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören ansöker om och bekostar eventuella fastighetsbildningar och bildandet av gemensamhetsanläggningar.

Servitutet 04-NYS332.2 är för ändamålet parkering och ger fastigheterna Hästen 1 och 3 rätt att parkera på Hästen 2. Detta servitut kommer att behöva ändras, alternativt upphävas.

Nya servitut och/eller gemensamhetsanläggningar nya parkeringsytor och dagvattenhantering kan komma att behöva bildas då olika fastigheter ska samnyttja ytor.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka befintliga ledningsrätter.

En gemensamhetsanläggning kommer att bildas för den gemensamma lekplatsen.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen och genomförandet av denna bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Inom planområdet finns en mängd olika servitut och ledningsrätter eftersom de fem gårdarna är fastighetsbildade som fem olika fastigheter. Ledningarna försörjer dock husen inom planområdet. Inga ledningar kommer att behöva flyttas för att genomföra detaljplanen.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

- Geoteknisk utredning av Struktor mark Göteborg AB, 2017-03-21. Rapporten behandlar även geohydrologi och skredrisk.
- Dagvattenutredning av Ramböll, 2020-05-04
- Bullerutredning av struktor akustik AB, 2017-03-15 och 2018-09-25, 2019-05-28, 2019-12-03
- Riskutredning av struktor Riskbyrå AB, 2017-02-17, 2019-06-17
- Kulturmiljöanalys av Wilund arkitekter och antikvarier AB, 2018-04-20

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Detaljplanens genomförande bedöms inte få några konsekvenser för andra fastigheter än exploatörens, endast kommunala fastigheter i form av vägnät.

Idag består planområdet av i huvudsak av fem olika fastigheter som alla har samma ägare. Om någon utav fastigheterna i framtiden byter ägare kommer nya servitut att behöva bildas för tillfartsväg, dagvattenanläggningar och parkeringar som i förslaget samnyttjas av flera fastigheter inom planområdet.

Byggnationen inom Hästen 3 kommer att medföra att den nuvarande bollplanen flyttas/ersätts och att det sammanhängande gemensamma grönområdet minskar.

Sociala konsekvenser

Med en nybyggnation på parkeringsytan i öster kommer fler boende att finnas i denna del av området och promenaden ut mot Nyköpingsån kommer att upplevas tryggare med bättre belysning och fler lägenheter med fönster ut mot promenaden. Med planförslaget tillförs området nya typer av bostäder som kan innebära en större mix av människor med olika bakgrund och sociala förutsättningar.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Westbarn fastighets AB

Detaljplanen har upprättats av Samy Abu Eid, Planarkitekt, Carlstedt Arkitekter AB
Samarbete har skett med Sara Rangensjö, planarkitekt och Ewa Collin samt Kristian Bransell, exploateringsingenjörer, Nyköpings kommun.

Övriga medverkande är Nini Foyn, arkitekt SAR/MSA, Molly Wikdahl SAR/MSA, Henrik Haugness, Stadsplanerare, Johan Jennegren, byggnadsingenjör och Andreas Brunelius, byggnadsprojektör och Sofia Svensson, byggnadsingenjör samtliga Carlstedt Arkitekter AB.

Samy Abu Eid, Planarkitekt, Carlstedt Arkitekter AB

Bilagor

Illustrationsbilaga