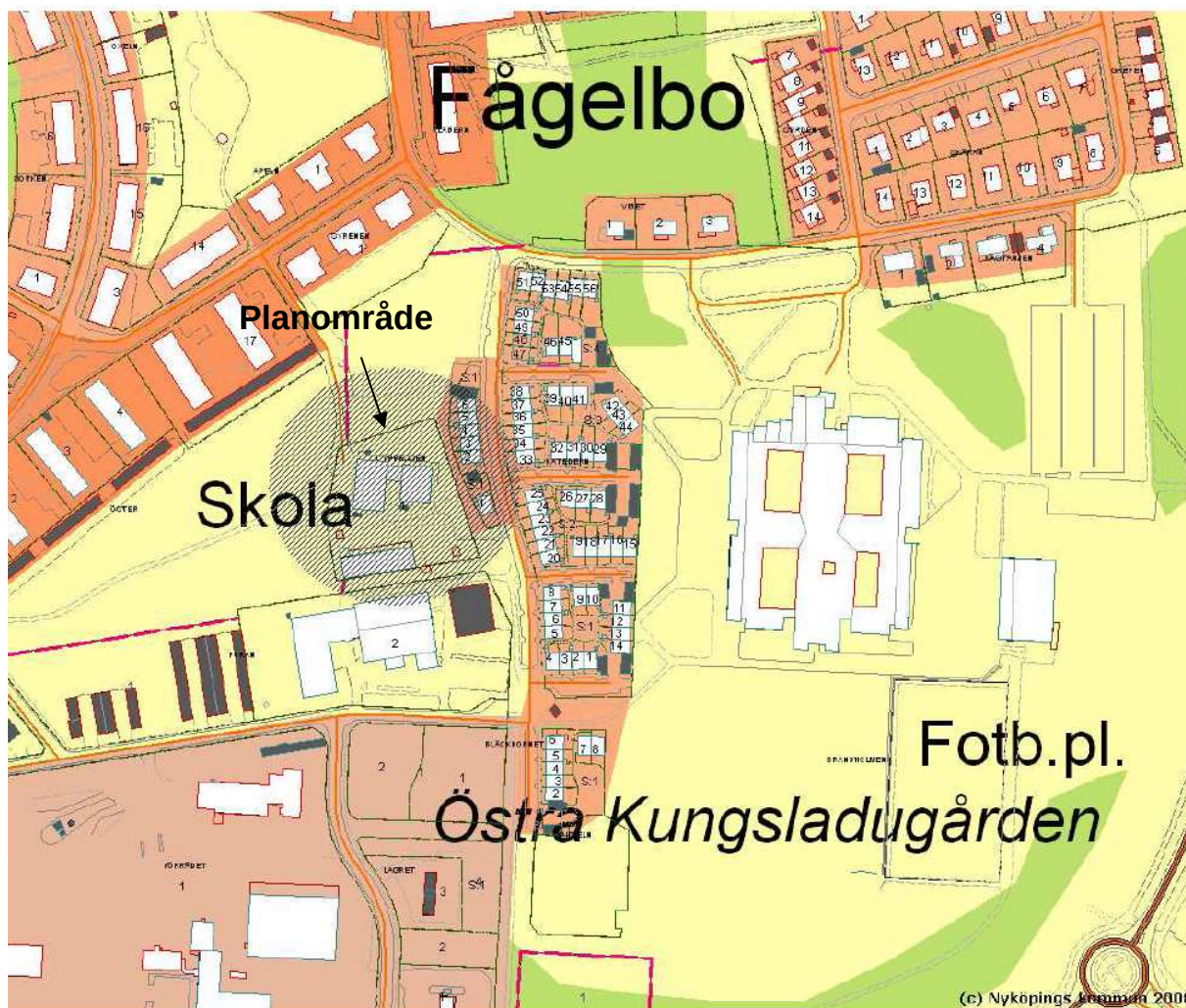


ANTAGANDEHANDLING



DETALJPLAN för kv. CYPRESSEN 1 m.fl.
(Tessin Daghem), Fågelbo,
Nyköping, Nyköpings kommun
(avser delar av P 77-22, P 11-21)

Upprättad 2013-02-08
Reviderad 2013-03-28
Plan- och naturenheten

Antagen i Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2013-04-16 § 270
Laga kraft 2013-05-17

P 13-12

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning
- Plankarta i skala 1:500 med markerat planområde och bestämmelser
- Behovsbedömning MKB
- Särskilt utlåtande
- Fastighetsförteckning

Handläggning

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för enkelt planförfarande. Efter genomfört samråd kan planen antas av Bygg- och tekniknämnden. Plantillståndet beviljades i oktober 2012 och planen följer den då nya plan- och bygglagen (2010:900).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund och syfte

Området används idag av Tessin Daghem. I gällande detaljplan P 77-22, laga kraft 1977-10-25, är markanvändningen för allmänt ändamål. Daghemmet expanderar under de senaste åren. Delar av parkmark norr och söder om fastighet togs i anspråk. Markförhållande har ändrats till avgränsande bostadskvarteret PULPETEN, som ligger i detaljplan P 11-21, laga kraft 2011-09-29. Plan- och naturenheten anser behovet av justeringar av gällande detaljplaner. En ny detaljplan föreslås utföras för berörda delar. Syfte med planläggningen är att justera markanvändningen utgående från de befintliga förhållandena för att möjliggöra bättre en förskoltomt och radhustomter. I samband med detta har kontakt tagits med Kommunfastigheter.

PLANDATA

Planområdets läge och omfattning

Detaljplan avser fastighet CYPRESSEN 1, delar av fastigheterna Brandholmen 1 och ÖSTER 1:1 på stadsdelen Fågelbo i Nyköping. Planområdet är centralt beläget i Nyköpings stad, ca 1 km från Nyköpings centrum. Österut ligger bostadskvarteret PULPETEN och söderut en Montessoriskola inom fastighet FURAN 2. Planområdet omfattar ca 6650 m² varav allmän platsmark 1900 m².

Markägoförhållanden

Fastigheten CYPRESSEN 1 ägs av Nyköpings kommun. Tillfart och parkmarken ligger i kommunalt ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-13, anges att i tätortens befintliga områden behöver skolornas kapacitet på sikt att ökas i och med den planerade utbyggnaden och förtätningen av tätorten. Planförslaget överstämmer med riktlinjer av översiktsplanen.

Detaljplaner och förordnanden

För området gäller följande detaljplaner:

- Förslag till ändring av stadsplan för 189:e kv.FURAN samt del av STG 300 och STG 551 å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställd 1977-10-25 (P 77-22). Området är planlagt för allmänt ändamål.
- Detaljplan för del av BRANDHOLMEN 1:1 och ÖSTER 1:1 (Kungsladugården – norra del), Fågelbo, Nyköping, Nyköpings kommun, laga kraft 2011-09-29 (P11-21), där marken norr om CYPRESSEN 1 är planlagd för park.

Delar av dessa detaljplaner upphävs genom nu föreslagna detaljplanen.

Behovsbedömning MKB

Miljökonsekvensbeskrivning erfordras inte då genomförandet av detta planförslag inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdet består idag till största delen av mark ianspråktagen för daghemsverksamhet. Norra del av planområdet består av parkmark, som är bevuxna med gräsvegetation, buskar och lövträd. Den delen av marken ingår i en större grönområdet. Befintlig vegetation föreslås i största möjliga utsträckning bevaras.

Området är förhållandevis plant och öppet med en svag lutning mot söder.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt jordartskartan är det jämt, svagt lutande sedimentmark med mäktiga lager av silt inom planområdet. Undersökning kan komma att krävas vid eventuellt bygglovprövning.

Enligt radonkartan har området låg risk för radon.

Markföroreningar

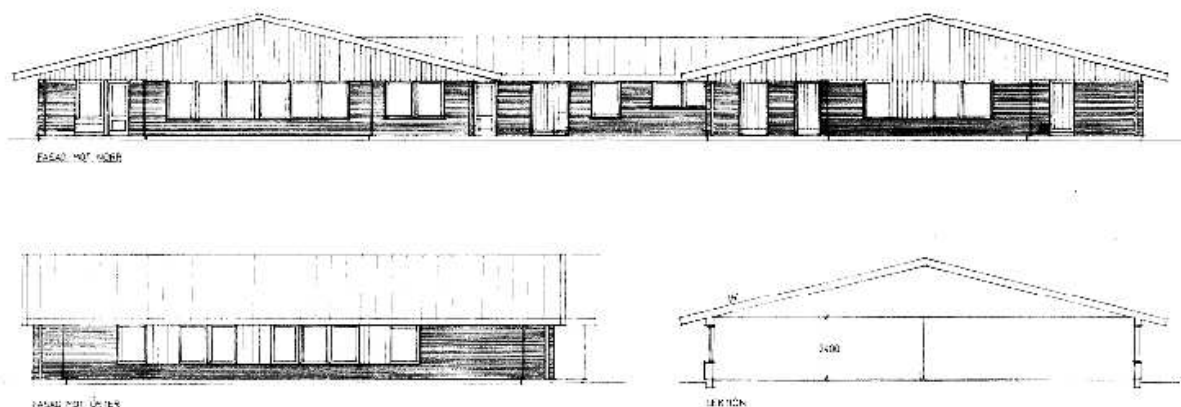
Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet.

Fornlämningar

Direkt norr om planområdet ligger RAÄ 309 som utgörs av lämningar från tidigare bebyggelse. Dessa ligger emellertid i planlagd naturområdet (P 11-21) som inte ska bebyggas och behöver därför ej grävas ur.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret CYPRESSEN 1 har sedan flera decennier använts för daghemsverksamhet. I mitten av kvarteret finns en byggnad av förskola som är uppförd i slut av 70-talet. Den andra byggnaden är uppförd år 2008 och ligger i den södra delen av fastigheten. Byggnaderna är uppförda i en våning med tegel fasader respektive träpanelpartier. Kvarteret PULPETEN är nyligen utbyggd med radhusbebyggelse utmed Bergholms väg i trädgårdsstadsform.



Fasader och en sektion av en befintlig byggnad av förskolan inom kv.CYPRESSEN 1, uppförd 1978.



Fasader och sektioner av en befintlig byggnad av förskolan i södra del av kv.CYPRESSEN 1, uppförd 2008.

Detaljplanen innebär

I gällande detaljplan P 77-22 är fastigheten CYPRESSEN 1 planlagt för allmänt ändamål, som är sålunda inte längre en självständig markanvändningskategori i analogi med övriga markanvändningsändamål. Därför föreslås ändra markanvändningen inom fastigheten CYPRESSEN 1 för skoländamål. På plankartan har bestämmelsen för förskola, S, införts.

Kvarteretsmarken föreslås utökas något mot parkmark i planområdets norra kant. En ca 680 m² av parkmarken blir utökad tomtmark till förskolan. Nya lekplatser får anläggas i den delen av fastigheten. På plankartan finns förslag på hur disponeringen kan ske. En mindre del av parkmarken ca 80 m² överförs till privat tomtmark och ska ingå i fastigheten Pulpeten 6.

Antagen i Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2013-04-16 § 270
Laga kraft 2013-05-17

P 13-12

Den marken är en överbliven gräsremsa mellan ett befintligt staket och en bostadstomt, men blir en kvalitet för de boendena om de kan förvärva marken.

Ny användningsgräns mot parkområde i västra kant föreslås följa ett befintligt staket. Tomtmarken utanför staketet samt en del av parkmarken används av förskolan för tillfart av behörig trafik. Den typen av markanvändningen säkerställs i planen.

Prickmarkeringen mot parkområdet har tagits bort, men föreslås ligga kvar inom markytan av ca 6 meter bredd intill radhusområde av insyns- och bullerskäll.

Med föreslagna justeringar kommer skoltomtens area att utökas totalt med ca 500 m² och omfatta ett ca 6300 m². Skoltomten får bättre användbarhet och parkskötseln underlättas.

Kvarteret CYPRESSEN 1 innehåller idag lokaler för Tessin daghem med total byggnadsarea om ca 1600 kvm BYA för två befintliga huvudbyggnader och ca 90 kvm BYA för befintliga komplementbyggnader. En av de komplementbyggnaderna ligger utanför fastighetsgräns i söder. Den behöver flyttas och placeras på tomtmark.

Planer tillåter att bygga ut ytterliggare ca 200 kvm BYA för huvudbyggnader och ca 70 kvm för komplementbyggnader inom södra del av kv. CYPRESSEN 1 om daghemmet behöver expanderas. Total byggnadsytan bestäms till ca 1800 kvm BYA för huvudbyggnader och ca 160 kvm BYA för komplementbyggnader.

Föreslagna utformningsbestämmelser för skolbyggnader har till stor del utgått från den utseende som byggnaderna har idag och bestämmelserna i gällande detaljplanen. Detaljplanen medger en högsta tillåtna byggnadshöjd om 5,0 meter och byggnadens fasader till högst en våning.

Entrén till förskolan nås västerifrån via Lekvägen.

Offentlig och kommersiell service

Finns i centrala Nyköping inom en radie på en och en halv kilometer.

Tillgänglighet

All utbyggnad och alla anläggningar utformas så att gällande normer för handikappanpassning uppfylls. Inom närområdet finns handikappvänliga gångvägar.

Friytor

Inom kv. CYPRESSEN 1 finns gräsmattor, träd och buskar, asfalterade gångar samt lekplatser för förskolans behov. I anslutning till planområdet, i norr och österläge, finns allmänna grönytor inom parkområdet, som nyttjas för lek och rekreation. Parken utnyttjas också av boende i närområdet.

Anståndet till närmaste närströvområdet NYK 19 "Fågelbo" är 150 m. Det är en liten skogsbacke med mäktiga tallar. Platsen har stor betydelse som lokalt närströvområde och är väl utnyttjat av de närboende, både som genomgångsområde och som lekskog för barn i den närliggande Montessoriskolan och Tessin Daghem.

Gator och trafik

Planområdet ligger mellan Östanvägen och Bergholms väg med infart endast från Östanvägen och vidare in på Lekvägen.

Förbi planområdets norra kant passerar ett gång-och cykelstråk i nordöstlig riktning, som är ansluten till det övergripande gc-nätet. Transporter till och från planområdet får ej äventyra säkerheten för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Lokalbuss (linje 3) trafikerar idag Bussterminalen - Brandholmen. Närmaste busshållsplats finns vid Lennings väg på ca 500 meter gångavstånd.

Parkering

Förskolan har inte egna parkeringsplatser. Allmänna parkeringsplatser utmed Lekvägen används av förskolan idag. I samband med ett utökande av fastigheten får användbara parkeringsplatser anordnas inom tillfartsområdet för förskolans behov.

Vid planering av parkering inom tillfartsområdet bör i första hand en lösning för lämnande och hämtande av barn på ett effektivt och säkert sätt prioriteras. Tillfartsområdet bör utformas så att gående till och från verksamheterna på Cypressen inte behöver passera igenom parkeringsanläggningen.

Miljöstörningar

Förskolan ligger inom parkområdet, vilken påverkas inte av trafikbuller direkt. Vissa störningar kan dock förekomma från befintliga bostadshus i närbelägna områdena. Byggnader ska placeras och utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) utanför minst hälften av allrum och lugnt rum. En uteplats skall ha högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Inombyggnad skall allrum och lugnt rum ha högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå resp. 45 dB(A) maximal ljudnivå.

Säkerhet

Tillgänglighet för räddningstjänstens utryckningsfordon är tillgodosedd från förskolans nordvästra sida.

Teknisk försörjning

Erforderlig teknisk försörjning finns sedan tidigare. Daghemmet och befintliga bostäder är redan anslutna till såväl vatten och avlopp som el, fjärrvärme, datakommunikation och telefoni.

I planområdets nordvästra hörn går ett ledningsreservat för fjärrvärmehuvudledningen. Ledningsområdet är prickmarkerad i gällande detaljplan (P 77-22). Planförslaget innebär att den marken överförs till allmän platsmark för tillfart av behörig trafik. Tillgänglighet till ledningsområdet därmed förbättras.

Vattenfall har el-anläggningar inom och i närheten av planområdet. Enligt samrådsyttrandet kommer Vattenfall att kunna strömförsörja detaljplanen från det befintliga elnätet i området. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

I övrigt gäller att befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

Dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska eftersträvas inom planområdet.

Avfallshantering

Soprum för källsortering och avfall finns inom byggnaden.
Närmaste återvinningsstation finns vid Domänvägen.

Administrativa frågor

Planen hanteras med enkelt planförfarande då den ej strider mot översiktsplanen eller berör större allmänna intressen. Nuvarande markanvändning av kv. CYPRESSEN 1 ändras inte genom planändringen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

BTN beslut om plansamråd	2013-02-26
Samrådstid	mars 2013
BTN antagande	april 2013
Laga kraft	maj 2013

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Nyköpings kommun är huvudman för allmän plats.
Kommunfastigheter utför och bekostar samtliga exploateringsarbeten inom kv.CYPRESSEN 1 till den del de är föranledda av exploateringen.

Avtal

Köpeavtal ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren av PULPETEN 6 som inkluderar frågor om försäljning av marken.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Nyköpings kommun ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som erfordras för att genomföra planen. Planen innebär fastighetsreglering mellan CYPRESSEN 1, ÖSTER 1:1 och BRANDHOLMEN 1:1 för att utöka kvartersmarken norr ut, samt justeringar av fastighetsgränserna mot parkområdet i väster och mot privat tomtmark inom PULPETEN 6 i öster.
- Ledningsrätt** Ledningar säkras med ledningsrätt eller servitut i erforderlig omfattning.

EKONOMISKA FRÅGOR

- Planeekonomi** Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun ansvarar för detaljplanekostnader.

TEKNISKA FRÅGOR

- Geoteknik** Geoteknisk utredning, bedömning av grundvattenytans läge och radonförekomst utförs vid behov i bygglovskedet på bekostnad av exploatören.
- Ledningar** Eventuell flyttning av ledningar i nuvarande läge skall granskas och godkännas av berörda bolag såsom Vattenfall, TeliaSonera och Nyköpings kommun före flyttning. Flyttning av ledningar bekostas av exploatören eller annan beställare. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planbeskrivningen har upprättats av planarkitekt Marina Pavlova, Plan-och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun i samarbete med Henrik Haugness, planeringschef.

Marina Pavlova
Planarkitekt

Henrik Haugness
Planeringschef