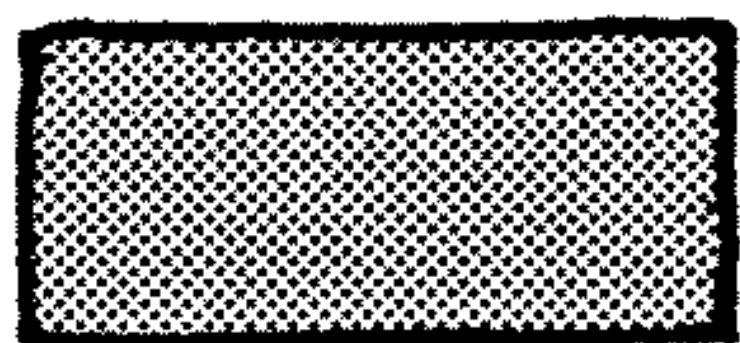
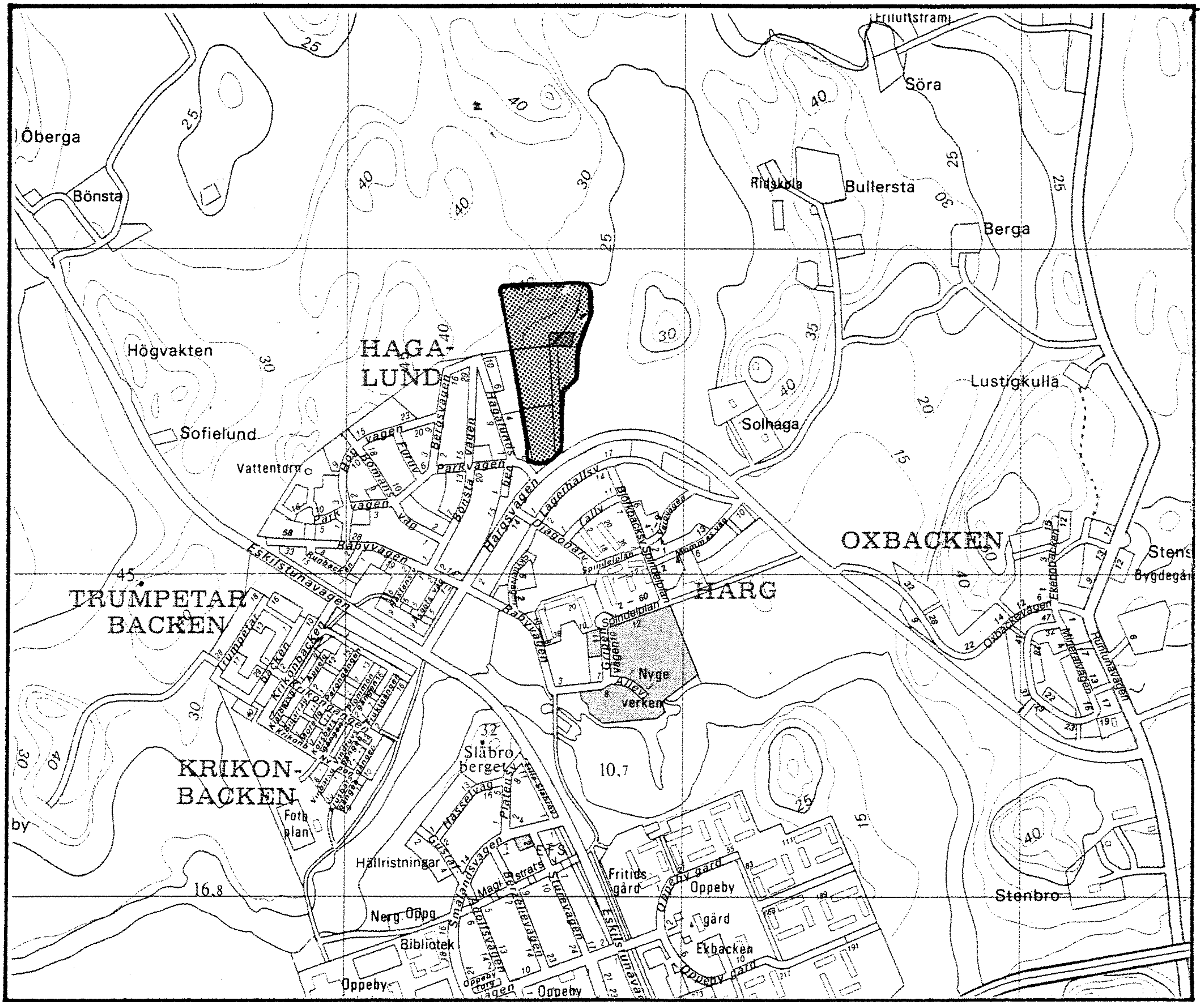


**Detaljplan för fastigheten
STRANDBORG 1:1 och för del av
fastigheten HELGONA-SÖRA 1:1
Nyköpings kommun**



PLANOMRÅDET

**Nyköpings kommun
Stadsplanekontoret**

Spl dnr 17/84

88 - 24

P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för fastigheten STRANDBORG 1:1 och för del av fastigheten HELGONA-SÖRA 1:1, Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för utbyggnad av bostadshus i överensstämmelse med förslag till bostadsförsörjningsprogrammet.

Planförslaget bygger på de studier som har gjorts i delområdesplan för Oppeby/Harg/Oxbacken/Hållet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Hagalund, norr om Hargsvägen. I öster gränsar området mot åkermark.

Areal

Planförslaget omfattar ett område om ca 3,6 ha. Området är inte detaljplanelagt idag.

Markägoförhållanden

Strandsborg 1:1 ägs av AB Svante Hagman och övrig mark ägs av Nyköpings kommun.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Terrängförhållanden och vegetation

Planområdet sluttar först kraftigt i väst-östlig riktning och planar senare ut. Nivåskillnaderna varierar totalt mellan 34 och 21 meter över havet.

Inom fastigheten Strandsborg 1:1 har det tidigare funnits ett trädgårdsmästeri. En skogsdunge med både barr- och lövträd är belägen ungefär mitt på fastigheten.

Inom norra delen av planområdet, som idag nyttjas för industriändamål, finns en plangjord yta.

Från nordväst ansluter skogsmark, som även går in i planområdet. I öster ingår en mindre del jordbruksmark. En tunn vegetationsridå finns idag öster om vägen. Ridån fortsätter vidare norrut och omsluter planområdet. Öster om planområdet öppnar sig jordbrukslandskapet.

Geotekniska förhållanden

VIAK AB har utfört en översiktlig geoteknisk undersökning inom planområdet. I den norra gruppen där fyllningsmassorna är belägna måste kompletterande undersökning göras för de planerade huslägena.

Radon

Radonmätning har utförts. Inom fyllningsområdet i den norra gruppen måste grunderna utföras radonsäkert.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inte någon uppgift på kända fasta fornlämningar.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

I förstudien till den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort har planområdet studerats översiktligt

i delområdesplanen för Oppeby/Harg/Oxbacken/Hållet. Planområdet tillhör de alternativ som föreslås för bostäder i hushållsremissen.

Detaljplaner

Planområdet är inte detaljplanelagt idag men ansluter till följande fastställda detaljplaner:

Förslag till byggnadsplan för fastigheten Bönsta 5:1 m fl i Helgona socken, Södermanlands län, fastställt av länsstyrelsen den 5 september 1950.

Förslag till byggnadsplan för Harg omfattande fastigheter Harg 1:5, 5:1 m fl i Helgona socken, Svärta kommun, fastställt av länsstyrelsen den 4 juli 1958.

Bostadsförsörjningsprogram

I bostadsförsörjningsprogrammet för åren 1987-1991 föreslås en nybyggnad av 20 lägenheter i flerbostadshus.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

Ett bostadshus från 1909 och byggnader som nyttjades för trädgårdsmästeriets verksamhet är belägna inom fastigheten Strandsborg 1:1.

I planområdets norra del, som idag används av Nysvets finns några skjul uppställda.

Vägar och trafik

Söder om planområdet passerar Hargsvägen, som belastas med ungefär 2800 fordon per dygn i genomsnitt. Från Hargsvägen går en grusväg i rakt nordlig riktning in i planområdet - "Strandsborgsvägen". En intern väg leder fram till befintligt bostadshus.

Ledningssystem

Inom planområdet finns teleledningar. Televerket kontaktas i god tid före byggnation. I övrigt finns inga ledningar inom planområdet. Anslutningsmöjligheter finns i områdets närhet.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget redovisar tre bebyggelsegrupper, som sammanlagt kan bebyggas med ca 40 lägenheter. Exploateringsgraden regleras genom att maximal bruttoarea anges för varje grupp. Byggrätt i två våningar ges för såväl befintligt hus som den tillkommande bebyggelsen. Hustyperna avses bli parhus och radhus.

Centralt i planområdet är den f d trädgårdsmästeribostaden högt belägen. I den gula trävillans anslutning finns en fin trädgårdsmiljö med uppvuxna träd och buskar samt murverk som formar gårdsplanen. Bostadshuset och trädgården utgör ett intressant och värdefullt inslag i det nya bostadsområdet.

Den södra bebyggelsegruppens bruttoarea är angiven till 2600 kvadratmeter. Huskropparna avses placeras utmed en internväg. Parkeringsytor och garage är belägna separat.

Den mellersta gruppen är belägen på båda sidor om kvartersvägen, som går i syd-nordlig riktning genom planområdet. Bruttoarean är begränsad till sammanlagt 2275 kvadratmeter. Garage kan inrymmas på varje tomt i denna grupp.

Den norra gruppens bruttoarea är angiven till 2000 kvadratmeter. En gemensam parkeringsyta är lämpligt i denna grupp.

Service

Oppebyskolan - LMH	1800 meter
Oppeby gård och Ekbacken - daghem	1500 "
Oppgården och Nergården - deltidsförskolor	1800 "
Livsmedelsbutik	600 "
Oppeby Torg - stadsdelscentrum	1800 "
Busshållplats	300 "

Avståndet från det planerade bostadsområdet till skolor, handel och kommunikationer redovisas i ovanstående tabell. Separerade gång- och cykelvägar finns på mindre sträckor till målpunkterna.

Skyddsrum

Planområdet ligger inom skyddsrumsort. Anmälan ska ske för skyddsrumsbeked.

Förskola

Från och med 1988 kommer det att finnas behov av en ny förskola med 2 avdelningar inom stadsdelen (enligt Förskole- och fritidshemsplan 1987-1991). Ett antal lägen har diskuterats i hushållsremissen för Oppeby/Harg/Oxbacken/Hållet. Strandsborg anses som ett intressant läge.

I planförslaget föreslås ett läge i den mellersta gruppen i anslutning till skogsdungen. Tomtstorleken bör kunna vara mindre än normalt eftersom närheten finns till skogsdungen och till bostadsgruppernas gemensamma lekplats. I planförslaget redovisas området för bostadsändamål eftersom förskolan på sikt kan byggas om till bostäder. Tomtstorleken bör vara ca 1500 kvadratmeter.

Friytor

Lek och natur

Behovet av närlekplats ska tillgodoses inom kvartersmarken. I närheten av skogsdungen, som är belägen centralt i planområdet, finns en plan yta som lämpar sig för en gemensam lekplats i bostadsområdet.

Naturmark redovisas för skogsmarken i nordväst. Strövmarker fortsätter vidare norrut bl a i riktning mot Hovrasjön.

Den naturmark som finns inom kvartersmarken bör sparas och nyttjas för erhållande av en trevlig boendemiljö. Dessutom tjänar även vegetationen som vind- och klimatskydd.

Ett vegetationsavsnitt, såsom exempelvis den befintliga granhäcken, bör finnas mellan den befintliga bostadsbebyggelsen och det nya bostadsområdet. Häcken fungerar idag som vindskydd.

Söder om den norra gruppen ska möjlighet ges för en gångpassage till det stigsystem som finns nordväst om planområdet.

Längs vägen som går genom planområdet växer yngre björkar. Dessa bör gallras för att på sikt få en allé. Trädraden bör kompletteras kring bostadsgruppen på åkermarken öster om vägen. På så sätt erhålles en skyddande ridå mellan bebyggelse och den öppna åkermarken.

Vägar och trafik

Gatunät

Området trafikmatas från Hargsvägen. All fordonstrafikering sker på kvartersmark. "Strandsborgsvägen" fungerar som den enda fordonstrafikerade vägen. Den södra gruppen nås med körbara internvägar. För den norra gruppen föreslås trafikseparering. Vändningsmöjlighet för större fordon måste anordnas i den norra gruppen.

Strandsborgsvägen bör utformas så att den inte inbjuder till höga hastigheter - referenshastighet 30 km/h. På Hargsvägen bör hastighetsbegränsningen 50 km/h starta ca 100 meter öster om utfarten från planområdet.

God framkomlighet ska tillgodoses för brandfordon, flyttfordon, postbilar m fl.

Parkering

Inom den södra gruppen redovisas ett särskilt område för parkering med bygg rätt för garage.

Inom den mellersta gruppen avses parkering ske vid varje hus. Behovet av gästparkering och parkering till det fristående huset på höjden bör tillgodoses inom byggnadsrätten i södra delen av denna bostadsgrupp.

Inom den norra gruppen redovisas ingen parkeringslösning. Ett lämpligt läge för parkeringsytorna är omedelbart till väster.

Parkeringsbehovet för förskolan avses i första hand tillgodoses inom den gemensamma parkeringsytan i den södra bostadsgruppen. Dessutom kan några parkeringsfickor iordningställas vid förskoletomten. Parkeringsfickorna används när barnen lämnas och hämtas vid förskolan. Parkeringsplatserna till förskolan och besöksparkering bör kunna samnyttjas.

Angöring

Distributionstrafiken till den planerade förskolan ska beredas vändningsmöjlighet i anslutning till förskoletomten. Erforderlig yta ska tillgodoses för backvändning.

Utfarter

I planförslaget preciseras utfarten från planområdet till den östra kanten. På så sätt blir avståndet ca 50 meter till närmaste korsning.

Teknisk försörjningVatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till befintliga VA-ledningar. För att undvika pumpning måste lägsta golvhöjd ligga på 21,5 meter över havet för bebyggelsen öster om befintlig väg.

El

Mark för en transformatorstation reserveras och erforderligt u-område redovisas inom kvartersmarken.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 11 september 1987

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Eva Grusell
Eva Grusell
Stadsplaneingenjör

LAGA KRAFT 1988-03-09

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten STRANDBORG 1:1 och för del av fastigheten HELGONA-SÖRA 1:1, Nyköpings kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Presentation BN	29 april 1987
Utställningsbeslut BN	1 oktober 1987
Godkännande BN	4:e kvartalet 1987
Antagande KF	1:a kvartalet 1988

Markförvärv

Markförvärv mellan AB Svante Hagman och Nyköpings kommun avses ske innan byggnation.

VA, värme, el

Byggs ut i samband med exploateringen.

Gator, markplanering

Korsningen iordningställes och markplaneringen såsom trädplantering göres i samband med exploateringen.

Bebyggelse

Byggnation avses utföras i en etapp och påbörjas 1988 (enligt Bostadsförsörjningsprogram 1987-1991).

Daghem ska byggas i stadsdelen under 1988 (enligt Förskole- och fritidshemsplan 1987-1991), Strandsborg är ett tänkbart läge.

Genomförandetid

5 år efter laga kraft.

Ansvarsför-
delning

Genomförandet av detaljplanen:	Fastighetsägaren
Byggentreprenör:	Katrineholms Husbyggen
Anläggande, underhåll och skötsel inom kvartersmark:	Fastighetsägaren
Förbindelsepunkt för VA ges i planområdesgräns:	Nyköpings kommun
Skötsel av parkmark:	Nyköpings kommun
Elförsörjning:	Nyköping Energi
Anslutning till Hargsvägen:	Exploatören i samråd med Gatukontoret

Avtal

Nyköpings kommun upprättar ett avtal rörande markköp och exploatering med AB Svante Hagman.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägo

Strandsborg 1:1 ägs idag av AB Svante Hagman
Helgona-Söra 1:1 ägs idag av Nyköpings kommun

Fastighets-
bildning

Kvartersmarken inom Strandsborg 1:1 och Helgona-Söra 1:1 föreslås bilda egen fastighet (markägare - AB Svante Hagman).
Parkmarken föres ihop med närliggande park (markägare - Nyköpings kommun).
Transformatorstationen föreslås avstyckas och fastighetsregleras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl kommer att upprättas under planarbetet.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundförhållanden och radon

Exploatören har beställt geoteknisk undersökning och radonmätning samt svarar även för kostnaderna.

El

Ny transformator är nödvändig.

Tele

Teleledningar finns inom planområdet. Kontakt tas i god tid före byggnation med Televerket.

Trafik

Framkomligheten för brandfordon, flyttfordon, postbilar etc ska bevakas i samband med bygglovhanteringen.

Markplanering

Breddning av Strandsborgsvägen föreslås ske i västlig riktning. Genom anläggande och skötsel, såsom gallring av befintliga björkar längs "Strandsborgsvägen", och plantering av träd kring bostadsgruppen öster om vägen erhåller man på sikt en allé och en kompletterande trädrad kring bebyggelsen. Naturmarken sparas och nyttjas för erhållandet av trevlig boendemiljö.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 11 september 1987

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Eva Grusell
Eva Grusell
Stadsplaneingenjör

LAGA KRAFT 1988-03-09

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för fastigheten STRANDBORG 1:1 och för del av fastigheten HELGONA-SÖRA 1:1, Nyköpings kommun

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförslaget bygger på de studier som har gjorts i delområdesplanen för Oppeby/Harg/Oxbacken/Hållet. 1 april 1987 skickades materialet ut på remiss till bl a alla hushåll inom denna tätortsdel.

Detaljplanearbetet påbörjades i februari 1987. Kompletterande planeringsförutsättningar inhämtades. Diskussioner fördes med socialkontoret beträffande förskolan. Parallellt med planarbetet skissade exploatören på utformningen inom planområdet.

Planförslaget skickades ut på remiss den 6 juli 1987. Ett internt samrådsmöte har hållits med genomgång av inkomna synpunkter. Deltagande förvaltningar var fastighetskontoret, gatukontoret, Nyköping Energi, stadsarkitektkontoret och stadsplanekontoret. Kontakter har även förevarit med socialkontoret, Nysvets, ägaren till Bigården och intilliggande markägare. Vid samrådet på länsstyrelsen i augusti diskuterades planförslaget.

Följande synpunkter har inkommit under samrådet:

LÄNSSTYRELSEN, FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Länsstyrelsen har synpunkter på byggnadsrättens avgränsning i norr, byggnadernas gruppering i illustrationen och frågor av mer planteknisk natur.

Stadsplanekontoret anser inte att en justering av byggrätten är nödvändig eftersom bruttoarean ändå begränsar exploateringen. En mindre omarbetning av illustrationen har skett till utställningen.

Fastighetsbildningsmyndigheten har synpunkter beträffande åkermarkens brukbarhet öster om diket, avstyckning av trädgårdsmästarbostaden samt kompletterande synpunkter på genomförandebeskrivningen.

Synpunkten beträffande åkermarken har förts vidare till fastighetskontoret. Trädgårdsmästarbostaden avses ingå i bostadsrättsföreningen. Förtydliganden har gjorts i genomförandebeskrivningen beträffande etappindelning och ansvarsfrågor.

SAKÄGARE

Två markägare (Mjölner 1 och Mjölner 2) påtalar problemet att angöra de egna fastigheterna vintertid. Detta problem kan inte lösas i samband med planarbetet. Skrivelsen har skickats till gatukontoret och de avser att göra förbättrande åtgärder på befintlig tillfartsväg.

Flera markägare påpekar vikten av att granhäcken bibehålles som vindskydd och ridå mellan befintlig och tillkommande bebyggelse. Tillägg har gjorts beträffande vegetationsavsnitt.

En markägare värnar om att en gångväg görs söder om den norra gruppen så att det stigsystem, som finns i skogen norr om planområdet, lätt kan nås. Illustrationen visar denna passagemöjlighet.

INTRESSEFÖRENINGAR

Hyresgästföreningen har synpunkter på utformningen av planområdet beträffande vägdragning och placering av parkeringsytor. Deras förslag är tekniskt inte genomförbart.

ÖVRIGA

Posten upplyser om vikten av framkomlighet för deras fordon. Förtydliganden har gjorts i texten.

Polisen och en markägare anser att planområdets utfart bör samordnas med Parkvägen. Detta alternativ är mycket bra men kräver samtidigt en kostsam ombyggnad. Vägverket och gatukontoret har inga synpunkter mot den föreslagna utfarten.

KOMMUNAL REMISS

Brandförsvaret anser att en alternativ tillfartsväg bör ordnas till bostadsområdet. Planområdets utsträckning gör det svårt att tillgodose denna synpunkt.

Fritidskontoret anser det vore positivt om lekytan görs så att den kan spolas vintertid som isbana. Lekytan ingår i kvartersmarken och kommer att skötas av föreningen.

Miljökontoret upplyser om förhöjd gammastrålning nära planområdet och att det enligt PBL finns möjligheter att säkerställa trädridåer eller andra skyddszoner. Radonmätning och även grundundersökning är utförd. På plankartan redovisas ett område för trädplantering i gränsen mot åkermarken.

Socialkontoret har synpunkter på förskoletomtens storlek. Eftersom lekytor och vistelseytor avses samnyttjas med bostadsgruppen föreslår stadsplanekontoret i beskrivningen att tomtstorleken bör vara ca 1 500 kvadratmeter.

Det i remissen föreslagna läget för förskolan fungerar dåligt för en envåningsbyggnad. I samråd med socialkontoret har ett nytt läge för förskolan utsetts norr om skogsdungen i den mellersta gruppen.

SAMMANFATTNING AV ÄNDRINGARNA PÅ PLANKARTAN

- * Byggnadshöjden anges till 2-våningar inom hela planområdet för att erhålla större flexibilitet.
- * Byggrätten i den södra gruppen har ökats till 2 600 kvadratmeter.
- * Justeringar har gjorts mellan uthusrätt, byggbar mark och icke byggbar mark.
- * Ett område för trädplantering har redovisats.
- * Området som tillfälligt får inrymma förskola markeras med ett index.

De utställda handlingarna har upprättats enligt PBL.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 5 oktober 1987

Eva Grusell

Eva Grusell
Stadsplaneingenjör

LAGA KRAFT 1988-03-09

88 - 24