



Tillägg till detaljplan P 37-3

för Björken 1, 2, 3, 10 & 11

Öster

Nyköpings kommun

Antagandehandling

Planbeskrivning

Upprättad 2015-10-06

Antagen i Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2016-01-26 § 4

Laga kraft 2016-02-20

P16-4

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, tillägg till planbeskrivning samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att förändra fastighetsindelningen inom del av kvarteret Björken genom att gällande fastighetsindelningsbestämmelser för Björken 1, 2, 3, 10 och 11 (akt 0480-Ö:850)upphävs.

För tillfället pågår ett arbete med en ny detaljplan för del av Öster 1:1 (Östra Björkvägen), BTN15/47, där fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10 och 11 har tecknat avtal med Nyköpings kommun om att köpa del av gatumark för att utvidga sina fastigheter. För att möjliggöra kommande fastighetsreglering krävs att de rådande fastighetsindelningsbestämmelserna för Björken 1, 2, 3, 10 och 11 upphävs.

Planförslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelserna tas bort för Björken 1, 2, 3, 10 och 11.

Tillägget till detaljplanen avser endast upphävande av rådande fastighetsindelningsbestämmelser och övriga planbestämmelser som härrör till P37-3 ändras ej.

Planförfarande

Tillägget till detaljplan handläggs enligt PBL, SFS 2010:900, och med enkelt förfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

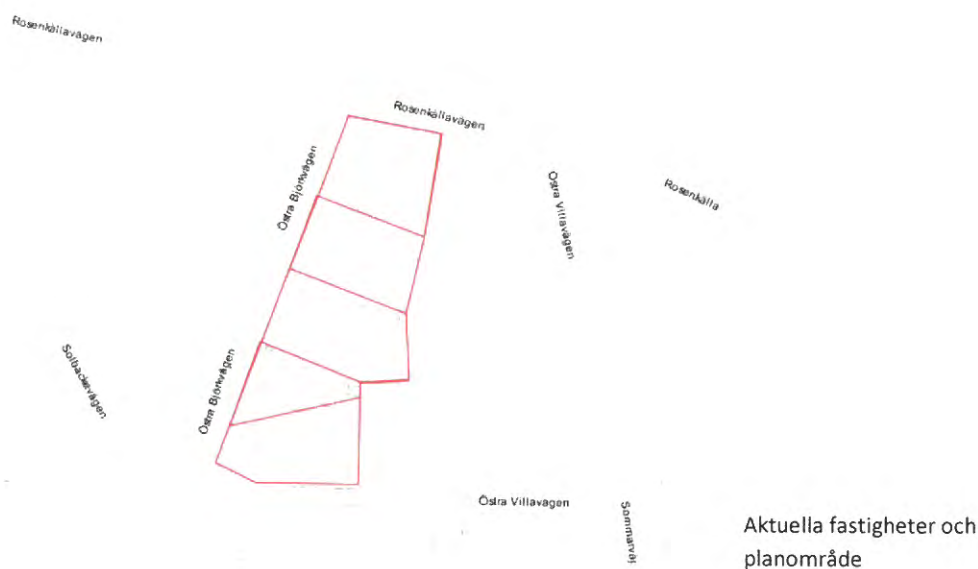
Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet omfattar de fem fastigheterna Björken 1, 2, 3, 10 och 11. Fastigheterna ligger längs Östra Björkvägen på Öster i Nyköping. Planområdet begränsas av Östra Björkvägen i väster, Rosenkällavägen i norr, övriga fastigheter inom kvarteret Björken i öster och av Östra Villavägen i söder. Planområdet omfattar drygt 0,5 ha.

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna avser inte hela kvarteret Björken utan enbart för de fastigheter som planområdet berör. Det finns i nuläget inte något behov av att upphäva tomtindelning för övriga fastigheter inom kv Björken; fastigheterna Björken 5, 6, 7, 8, 9.



Markägförhållanden

Fastigheterna är alla i privat ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10 som för området anger att komplettering, om- och tillbyggnader bör ta stor hänsyn till de befintliga gaturummens kvaliteter samt till den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska, konstnärliga och miljömässiga värden. I områden med traditionell äldre villastad bör komplettering i första hand ske mot trädgårdssidan. En kulturhistorisk byggnadsinventering bör göras. Då syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förändring av fastighetsindelningen och inte av någon ytterligare förändring av gällande detaljplan såsom kompletterande bebyggelse kommer en byggnadsinventering inte att upprättas.

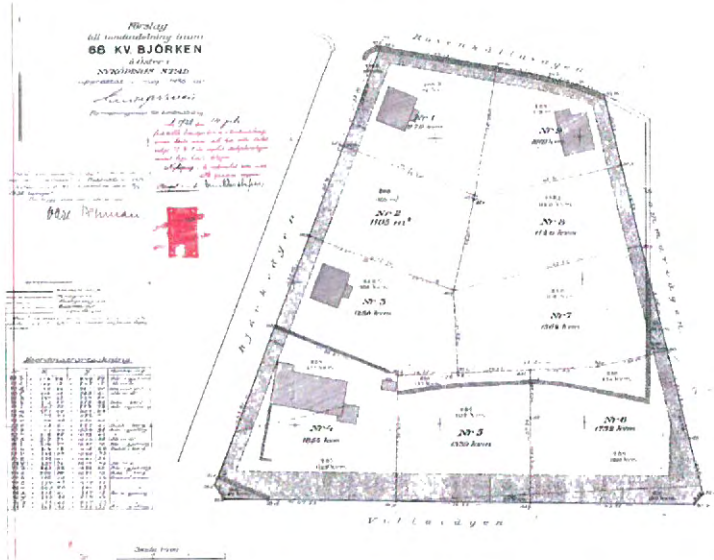
Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P37-3 "Förslag till ändring i och utvidgning av Stadsplanen för östra delen av Nyköping Fastställd av länsstyrelsen 17 september 1937 (akt 0480-Ö:812). Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen anger för området fristående bostäder i högst två våningar om max 7,6 meters höjd och utan inredd vind. Punktprickad mark får icke bebyggas och korsprickad mark får endast bebyggas med till huvudbyggnad tillhörande trapphus, veranda, uthus garage och dylik mindre gårdsbyggnad.

Områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller fastighetsindelningsbestämmelser för kvarteret Björken, fastställt 1938-07-14, akt 0480K-Ö:850, se bild nedan. Dessa bestämmelser tillåter inte att rådande fastighetsindelning ändras.



Riksintressen

Planområdet angränsar i väster till område utpekad som riksintresse för kulturmiljövård, (D57) *Nyköping*. Till riksintressets uttryck hör bland annat stadsplanen med rätvinkligt rutmönster från regleringar 1947 och 1665 samt 1900-talets bostadsbebyggelse med flerbostadshus och villaområden. Ett genomförande av planen bedöms inte påverka nämnda riksintresse negativt.

Kommunala beslut

Fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10 och 11 har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för del av Öster 1:1 i syfte att kunna köpa del av vad som idag är planlagt som gatumark för att kunna utöka sina tomter.

Bygg- och tekniknämnden har 2015-06-16 §102 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden (diarienummer BTN15/47).

För att kunna genomföra detaljplanen krävs att gällande fastighetsindelningsbestämmelser i form av tomtindelning upphävs därav detta tillägg till detaljplan (BTN15/93).

Befintliga förhållanden

Fastigheterna Björken 1, 2, 3, 10 och 11 utgör område för villa- och småhusbebyggelse inom del av kvarteret Björken med bebyggelse i två våningar utan inredd vind. Bebyggelsen är från 1900-talets första hälft. Fastigheternas storlek varierar från 677 kvm till 1288 kvm. Kvarteret utgör tillsammans med omkringliggande villakvarteren Granen, Eken, Lönner, Tallen och Lagern regionalt värdefulla kulturmiljöer med intressant bebyggelse från 1900-talets första decennier. Den stora formmässiga variationen och detaljrikedomen gör området till en upplevelserik miljö.

Fastighetsindelningsbestämmelserna för kvarteret Björken innebär att kvarteret endast får ha det antal fastigheter med exakt den geometri som framgår av tomtindelningsskatten. Dessa bestämmelser tillåter inte att rådande fastighetsindelning ändras.

Planförslag

Planförslaget innebär att fastighetsindelningsbestämmelserna tas bort för Björken 1, 2, 3, 10 och 11.

Avtal om markköp har tecknats mellan fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10 och 11 och kommunen där del av gatufastigheten Öster 1:1 ska överföras till respektive bostadsfastighet. Syftet med detta tillägg till detaljplan är att möjliggöra den fastighetsreglering som krävs.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd: november

Granskning: december

Antagande i Bygg- och tekniknämnden: januari 2016

Laga kraft: februari 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta gäller enbart bestämmelsen om att ta bort gällande fastighetsindelningsbestämmelser. För

övriga bestämmelser gäller den genomförandetid som angetts i detaljplanen P 37-3 vilken har gått ut.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär att fastighetsindelningen för Björken 1, 2, 3, 10 och 11 kan ändras och att del av Öster 1:1 kan överföras till respektive fastighet efter köp och följande lantmäteriförrättning. Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Kostnaden fördelas mellan fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10, 11.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser för Björken 1, 2, 3, 10 och 11, fastställd 1938-07-14, akt 0480K-Ö:850, tas bort i och med detta tillägg till detaljplan. Beröra fastigheter har bildats i enlighet med fastighetsindelningsbestämmelserna. Det finns därmed inget behov av att behålla dessa bestämmelser som ett genomförandemedel.

Områdets karaktär är sådant att det inte bedöms finnas något behov av att behålla fastighetsindelningsbestämmelserna som ett bevarandemedel. Kvarvarande bestämmelser i gällande detaljplan och lämplighetskrav i fastighetsbildningslagen bedöms som tillräckliga styrdokument vid prövningen av eventuella framtida fastighetsbildningar.

Konsekvenser för fastighetsägare

Upphävandet av fastighetsindelningsbestämmelserna fastställda som tomtindelning möjliggör ändrade fastighetsindelningar såväl sammanslagningar som delningar för fastigheterna Björken 1, 2, 3, 10 och 11. Fastigheterna kan således utökas med berörd del av fastigheten Öster 1:1 i enlighet med pågående detaljplan P15/47.

Några nämnvärda konsekvenser av tillägget till detaljplan bedöms inte uppkomma för grannar, dvs ägare till närliggande bostadsfastigheter eller kommunen som ägare till fastigheter för allmän plats.

Övriga konsekvenser

Ett genomförande av tillägget till detaljplan bedöms inte medföra någon betydande påverkan för omgivningen pga att tillägget inte föreslår någon ny bebyggelse eller markanvändning jämfört med förhållandena idag.

Detaljplanen har upprättats av Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun. /Sara Rangensjö, Planarkitekt

