



Detaljplan för Ekbocken 7

Bryngelstorp, Nyköpings tätort

Nyköpings kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling

Upprättad 2020-04-29

Reviderad 2020-08-05

 **Nyköping**
www.nykoping.se

Antagen i miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

i Nyköpings kommun 2020-08-25 §93

Laga kraft 2020-09-23

P20-11

Innehåll

Planhandlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande	3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	3
Plandata.....	3
Läge, areal och omfattning.....	3
Markägoförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer och program	4
Befintliga detaljplaner.....	4
Områdesbestämmelser och förordnanden.....	4
Riksintressen.....	4
Kommunala beslut.....	5
Undersökning om betydande miljöpåverkan av detaljplan	5
Förutsättningar och förändringar	5
Stadsbild/Landskapsbild.....	5
Bebyggelse	5
Offentliga rum och platser (fritor)	6
Natur och grönstruktur	7
Kulturmiljö och fornlämningar	7
Miljöförhållande.....	7
Sociala frågor	8
Tekniska förutsättningar	8
Kommunikationer.....	8
Genomförande	9
Organisatoriska frågor	9
Avtal	9
Fastighetsrättsliga frågor	9
Ekonomiska frågor.....	9
Tekniska frågor	9
Konsekvenser av planens genomförande	10
Revidering.....	10
Medverkande i planarbetet.....	10

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, undersökning om betydande miljöpåverkan samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad med två lägenheter på befintligt gruppboende på fastigheten Ekbocken 7. Denna detaljplan ersätter därmed en del av den gällande detaljplanen P11-2. Gällande detaljplan 11-2 upphävs inom planområdet.

Nästintill hela fastigheten är bebyggd med gruppboende, förutom ett litet område på den norra delen vilken är den ytan som avses tas i anspråk för den nya tillbyggnaden.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, med 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 norr om Ängstugevägen i östra delen av Bryngelstorp, ett glest bebyggt område strax öster om Nyköpings tätort. Planområdet innefattar endast fastigheten Ekbocken 7 vilken totalt är 1305 kvadratmeter. Fastigheten är i huvudsak bebyggd med gruppboende, förutom en yta på den norra delen av fastigheten. Avståndet till Nyköpings centrum är ca 3 km.



Figur 1 - Karta över området med röd linje som visar planområdet

Markägförhållanden

Nyköpings kommun är fastighetsägare.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen (2013) samt fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. Området är där utpekade som ett nyare område med styckebyggda villor, grupphus- och radhusområden som i begränsad utsträckning kan prövas för komplettering med bostäder och verksamhetslokaler – gärna i mindre flerbostadshus.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan:

P11-2 "Detaljplan för Silvertärnan 2 och Ekbocken 1, Bryngelstorp, Nyköping, Nyköpings kommun", tillhörande länsstyrelsens i Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 12 januari 2011. Genomförandetiden har gått ut.

Områdesbestämmelser och förordnanden

Inga förordnanden gäller för området. Avståndet till strandlinjen är ca 300 meter. Planområdet är beläget utanför det generella strandskyddsområdet som är 100 meter. Ett genomförande av planen bedöms därmed inte påverka strandskyddsområdet.

Riksintressen

Planområdet ingår inte i eller angränsar inte till något riksintresse.

Kommunala beslut

Tekniska Divisionen Nyköpings kommun har 2019-03-01 kommit in med en ansökan om planbesked i syfte att få en planändring som medger utbyggnad med två lägenheter på befintligt gruppboende på fastigheten Ekbocken 7.

Miljö-och samhällsbyggnadsnämnden har 2019-05-21 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Ekbocken 7 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning om betydande miljöpåverkan 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 strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Hänsyn till närliggande naturvärden
- Radon
- Trygghet

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild/Landskapsbild

Nuläge och förutsättningar

Fastigheten Ekbocken 7 är belägen i ett glesbebyggt område som präglas av sammanlänkade grönområden som omger bostadskluster. Livsmedelsbutik och förskola finns ca 700 meter från området. I stadsdelen Bryngelstorp finns även skola och kommunala lekplatser.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget avses inte medföra betydande förändringar i stads- och landskapsbilden eftersom det enbart handlar om en liten grönyta inom kvartersmark som kommer att bebyggas.

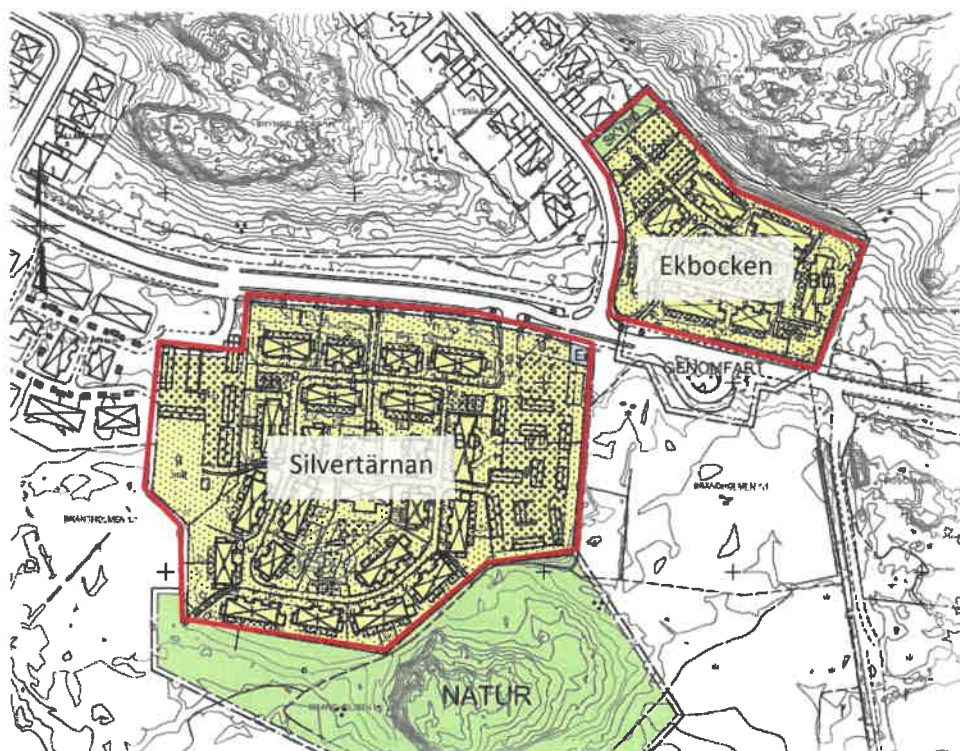
Bebyggelse

Nuläge och förutsättningar

Den gällande detaljplanen avser, för området Ekbocken (se figur 2), 18 lägenheter i form av radhus i högst en våning samt 57 radhuslägenheter i kvarteret Silvertärnan som ägs enskilt och som tidigare var bostadsrätter (detaljplanen möjliggjorde avstyckningen). Lägenhetsstorleken varierar mellan tre och fem rum och kök. Aktuellt planområde utgörs av den delen som i den gällande detaljplanen medger gruppboende. Resten av Ekbocken utgörs av privata bostäder. Området har en småskalig och enhetlig karaktär med gång-och cykelbanor som leder till och mellan de låga gula husen med träfasad. Bilparkering ligger i områdets utkanter. Områdets småskaliga och enhetliga karaktär bör beaktas vid en utbyggnad.

Förändringar enligt planförslaget

Aktuell detaljplan medger en utökad exploatering av fastigheten Ekbocken 7 i form av två lägenheter som tillbyggnad till befintligt gruppboende. Prickmark tas delvis bort för att tillåta tillbyggnadens uppförande. I övrigt förblir de utformningsbestämmelser som avses för denna fastighet i gällande detaljplan (P11-2) i princip oförändrade för att stämma överens med nuvarande utformning. Samma



Figur 2 - Utklipp ur gällande plankartan som visar bostadsområdena Ekbocken och Silvertärnan

byggnadshöjd, takvinkel och mått för glasade uterum anges i planförslaget som för gällande detaljplan. I gällande detaljplan finns dock en bestämmelse om att omfärgning av fasad i Ekbocken, där fasaderna är gula, ska ske med färgkod NCS S 1040-Y20R för befintliga hus. I planförslaget anges istället att husets fasad ska målas i kulör lika omgivande hus inom Ekbocken, vid omfärgning eller utbyggnad. Om de andra husens kulör ändras bör även alltså gruppbostadens kulör göra det vid omfärgning, för att även fortsatt ge ett enhetligt intryck.

Offentliga rum och platser (friytor)

Nuläge och förutsättningar

Planområdet är beläget inom ett mycket attraktivt friluftslivsområde som ger möjlighet till motion och rekreation. En bollplan, belägen på fastigheten Silvertärnan 1, ger möjlighet för lek och utvistelse och samnyttjas även som gemensamhetsanläggning enligt gällande detaljplanen.

Förändringar enligt planförslaget

Inga offentliga platser berörs av planförslaget.

Natur och grönsstruktur

Nuläge och förutsättningar

Fastigheten ligger på en plan yta, norr om bostadsområdet reser sig skogbevuxna höjdparter med naturmark. Lite längre söderut mot Mellanfjärden ligger ett vassområde med rikt djurliv och häckande fåglar. Öster om Silvertärnan, utanför planområdet, breder låglänt mark ut sig med sly och fuktig blandskog. I grönsstrukturplanen, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-09, är planområdet omgivet av mark där exploateringsintrång kan ske under förutsättning att hänsyn tas till områdets värde eller att lämpliga kompensationsåtgärder utförs för de värden som i sådant fall går förlorade.

Förändringar enligt planförslaget

Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar i natur- och grönsstruktur eftersom det enbart handlar om en liten grönyta inom kvartersmark som kommer att bebyggas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Nuläge och förutsättningar

Planområdet är bebyggt och saknar intresse för kulturhistoriska värden. Inga kända eller registrerade fornlämningar finns inom eller intill planområdet.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar eller påverkan förutses.

Miljöförhållande

Nuläge och förutsättningar

En översiktlig geoteknisk undersökning utfördes i samband med den gällande detaljplanen för planområdet. Denna visade att småhusbebyggelse borde kunna uppföras utan grundförstärkning, bortsett från en mindre del som inte utgörs av det aktuella planområdet.

Planområdet ligger i en zon utpekad som 'hög risk, mindre frekvent' för radon. Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Ingen risk för skred eller översvämning bedöms föreligga.

Lukt kan e v uppstå från reningsverket som ligger c a 600 m bort. Lukten är mest påtaglig på sommaren då vinden ligger på i riktning mot planområdet. Inga klagomål har dock inkommit på senare tid enligt gällande detaljplan.

Förändringar enligt planförslaget

Eftersom den föreslagna tillbyggnaden kommer att uppföras på den norra delen av planområdet bedöms inte planförslaget generera ytterligare skugga på nuvarande bebyggelse eller gård.

Sociala frågor

Nuläge och förutsättningar

Bostadskvarteret Ekbocken har bra förutsättningar för någorlunda blandad ålders- och gruppammansättning eftersom det medger bostäder samt gruppboenden.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar eller påverkan förutses.

Tekniska förutsättningar

Nuläge och förutsättningar

Bebyggelsen är ansluten till fjärrvärmenätet och det kommunala vatten- och spillvattennätet. Detta tangerar planområdet i norr dit spillvattnet måste pumpas från en pumpstation i södra delen av kvarteret Silvertärnan.

Dagvattnet rinner ut ur området ned mot Mellanfjärden, vilken har en otillfredsställande ekologisk och kemisk status uppnår ej god. Höga halter av kväve och fosfor bidrar till att den ekologiska statusen är otillfredsställande. Höga halter av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar har orsakat Mellanfjärdens kemiska status. Dagvatten förutsätts i möjligaste mån omhändertagas lokalt varvid hänsyn tas till markens begränsade lämplighet för detta. Åtgärder som fördröjer dagvattenflödet förutsätts. Överskottsvatten och vägnas dagvatten avleds i befintliga diken.

Brandpost finns vid korsningen Bryngelstorpsvägen/Ängstugevägen.

El-, tele- och datanäten är utbyggda. Transformator finns vid Ängstugevägen.

Källsortering av sopor sker inom planområdet. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid livsmedelsbutiken ca 750 meter åt väster.

Förändringar enligt planförslaget

Eftersom det endast innebär två till lägenheter bedöms den nya detaljplanen inte medföra några förändringar vad gäller tekniska förutsättningar, förutom vad gäller dagvatten.

Angående dagvattenhantering kommer den genomsläppliga ytan i den norra delen av planområdet att minskas, åtgärder bör därför vidtas för att lokalt fördröja dagvatten och inte öka risken för översvämning eller försämrad vattenstatus i recipienten. Hårdgjorda ytor ska begränsas till sin omfattning och gården ska fortsatt möjliggöra infiltration av dagvatten, vilket säkerställs med planbestämmelse n₁. Befintliga träd bör bevaras i största möjliga utsträckning. Då planområdet ligger i direkt anslutning till ett skogsområde där vattnet kan infiltreras och renas förväntas negativ påverkan från planområdets dagvatten förbli lågt.

Kommunikationer

Nuläge och förutsättningar

Planområdet är anslutet till det övergripande gång- och cykelnätet som är så gott som sammanhängande från Bryngelstorp och planområdet till centrum.

Ängstugevägen och Bryngelstorpsvägen utgör tillfartsvägar till kvarteret Ekbocken. Inom gällande planområde står en samfällighetsförening för skötsel av väghållningen. Bilparkering sker inom särskilt anvisade områden. Erforderligt antal parkeringsplatser finns för boende och besökande till boende på kvartersmark.

Busshållplats för stadstrafiken finns vid korsningen Trillingsbergsvägen och Ängstugevägen ca 750 meter åt väster.

Förändringar enligt planförslaget

Inga förändringar eller påverkan förutses.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

- Samråd: maj 2020
- Granskning: Q3 2020
- Antagande: Q3 2020
- Laga kraft: Q3 2020

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan kommunfastigheter och samhällsbyggnad inom Nyköpings kommun som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet.

Något exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen bedöms inte som nödvändigt då kommunen utgör fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Inga förändringar med avseende på fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning eller servitut bedöms behövas med anledning av detta planförslag.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Utredningar

Inga utredningar har tagits fram under detaljplanearbetet.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

För fastighetsägaren (kommunen) medför ett genomförande av planen att två nya lägenheter kan tillskapas och därmed kan kapacitet på gruppboendet utökas. Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet. Planförslaget medgivande av ökat utrymme för utbyggnad norr och nordost om befintlig byggnad minimerar skuggpåverkan, förändrad utsikt e t c för grannfastigheterna.

Sociala konsekvenser

Inga sociala konsekvenser förutses.

Revidering

Eventuell revidering av förslaget efter granskning, i vilka avseenden förslaget ändrats, datum för revidering.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Nyköpings kommun.

Detaljplanen har upprättats av Gustav Carlsbrand och Vincent Prats, planarkitekter på Ramboll Sverige AB.



Planhandläggare

Plankonsult (Ramboll)

Plankonsult (Ramboll)

Therese Lindgren

Gustav Carlsbrand

Vincent Prats