



Detaljplan för Brädgården 2

Öster, Nyköping

Nyköpings kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling

Upprättad 2016-03-30

Reviderad 2016- 05-31

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning, MKB samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ändra markanvändningen från allmänt ändamål till att möjliggöra användningen för kontor, vårdcentral och skola- endast vuxenutbildning.

Gällande detaljplan är från 1984 och för fastigheten är användningen för allmänt ändamål. Det innefattar all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman (stat, landsting, kommun osv). Fastigheten Brädgården 2 har överförts till enskilt ägande och därför måste en planändring göras för att bygglov ska kunna ges för annat än yttre och inre ändringar.

Planförfarande

Eftersom planarbetet påbörjas före 1/1 2015 handläggs detaljplanen enligt PBL, SFS 2010:900, och med enkelt planförfarande.

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 vid Folkungavägen på Öster i Nyköping. Området avgränsas av Östra kyrkogården, parkeringsyta och tomt med bilförsäljning. Arealen är ca 1,5 ha.



Aktuellt planområde

Markägoförhållanden

Hemsö Hissen 08 AB är ägare till all mark inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. Området är inom befintlig bebyggelse. Planområdet angränsar till utvecklingsområde för bebyggelse för Östra Bergen, Fågelbo, Ringvägen med omgivningar.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan:

P84-17 "Förslag till ändring av stadsplan för del av 1:a kv Kompaniet 98:e kv Brädgården mm å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun. Fastställd av länsstyrelsen 13 juli 1984. Genomförandetiden har gått ut.

Områdesbestämmelser och förordnanden (strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

Ca 60 m söder om planområdet rinner Nyköpingsån som omfattas av generellt strandskydd om 100 m. Strandskyddet inträder/återinträder automatiskt när en detaljplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan, vilket innebär att strandskyddsfrågan nu måste hanteras i planarbetet. Hela planområdet utgörs av kvartersmark och är idag exploaterat av befintliga verksamhetsbyggnader. Området saknar därför betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet avses upphävas för avsedd del av planområdet med hänvisning till 7 kap. 18c § punkt 1 Miljöbalken, dvs att området redan är ianspråtaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Riksintressen

Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården Nyköping (D 57). Planområdet gränsar även till Alla Helgona kyrka, där kyrkobyggnaden, kyrkotomten och begravningsplatsen är skyddade enligt 4 kap kulturmiljölagen. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt då det redan är exploaterad mark som tas i anspråk. För att inte påverka riksintressena negativt finns mark som inte får bebyggas närmast, en exploateringsgrad är satt som ger möjlighet till viss nyexploatering men byggnadshöjden ligger kvar från nu gällande detaljplan.

I södra hörnet av fastigheter går riksintresse för naturvård in, N 37 Nyköpingsån. Planförslaget bedöms inte beröra och påverka riksintresset negativt.

Kommunala beslut

Fastighetsägaren har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheten Brädgården 2 i syfte att ändra användningen.

Bygg- och tekniknämnden har 2014-06-17 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Brädgården 2 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

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.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Planförslaget innebär en ändring av markanvändningen från allmänt ändamål till att tillåta användningen för kontor, vårdcentral och skola-endast vuxenutbildning. Befintliga verksamheter, bland annat polis, häkte och tingsrätt, bedöms innefattas i markanvändningen kontor.

Exploateringsgraden är satt till att 40% av fastighetsarean får bebyggas. Detta ger en möjlighet till viss nyexploatering inom fastigheten.

Byggnadshöjden ligger kvar på 10,5 meter från nu gällande detaljplan. Detta för att inte påverka omkringliggande riksintressen negativt.

Planområdet består av en plan tomt. Bebyggelsen är uppförd 1984 och tillbyggd 2011. Byggnaderna består av tre huvudsakliga byggnadsvolymer i tre våningar med fasadbeklädnad av beige tegel och plåtbeklädnader. De tre volymerna är sammanbyggda och utbyggda med volymer i en till två våningar. Byggnadernas institutionsarkitektur samspelar med sin nuvarande användning som polishus, häkte och tingsrätt.

Till komplexet hör två gröna gårdar varav den ena är ett överbyggt garage och fastigheten präglas av kyrkogårdens inramning av höga tujor och större lövträd bortom dessa. Nordost om fastigheten finns en allmänning med större lövträd.

Planområdet ligger inom den lagskyddade fornlämningen Nyköping 231:1. Det innebär att alla markingrepp inom fastigheten Brädgården 2 måste tillståndsprövas enligt kulturminneslagen. Markingrepp innebär att arkeologiska insatser kan bli aktuellt.

Offentliga rum och platser (Friytor)

Begravningsplatsen och allmänningen i norr är orangemarkerade i fördjupade översiktsplanen – grönstrukturens värden ska bevaras. Detta tas i beaktande att det gång- och cykelstråk som passerar över fastigheten säkerställs genom x- område, - område eller utrymme ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Miljöförhållanden

Notering finns om tidigare bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier och detta är polisens anläggning som inte bedöms påverka omgivningen negativt.

Sociala frågor

Utryckningsfordon korsar allmän gång- och cykelbana dock bedöms inte detta ge sådan negativ påverkan att åtgärder behöver göras.

Tekniska förutsättningar

En fjärrvärmeledning går vid sydöstra fastighetsgränsen och är säkrat genom ledningsrätt. I det södra hörnet av fastigheten går en elkabel och är säkrad genom avtalsservitut. Elledningar går i kvartersgatan, nordsydlig riktning. Ledningarna säkras i plankartan med u-område, område eller utrymme som ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

I övrigt är fastigheten kopplad till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet och dagvattenledningar.

Kommunikationer

Genom planområdet rörs sig ett allmänt gång- och cykelstråk, detta säkras i plankartan med x-bestämmelse- område eller utrymme ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik.

Busshållplats finns i direkt anslutning till planområdet och trafikeras med busslinje 3.

Den norra ut- och infarten från Folkungavägen angör den huvudsakliga besöks- och verksamhetsparkeringen. Den södra ut- och infarten, säkrad genom samfällighet, från Folkungavägen används gemensamt mellan verksamheter, besökare och hotellgäster.

Planförslaget med ändring av markanvändningen bedöms inte ändra eller öka trafikflödet nämnvärt till och från fastigheten.

Parkeringsplats för besökare och verksamhetsutövare ska lösas inom fastigheten. Idag finns ett 80-tal markparkeringsplatser och det finns ett parkeringsgarage. Detta ombesörjer dagens men även ett framtida behov.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Eftersom planarbetet påbörjas före 1/1 2015 handläggs detaljplanen enligt PBL, SFS 2010:900, och med enkelt planförfarande.

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd: maj 2016

Antagande i Bygg- och tekniknämnden: augusti 2016

Laga kraft: september 2016

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen hanterar ingen allmän plats. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Planavtal

Planavtal är tecknat mellan Plan- och naturenheten, Nyköpings kommun, och Hemsö Hissen AB.

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal behöver inte tecknas.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns en samfällighet S:1- utfartsväg där delägarna är Kompaniet 30, Brädgården 2 och Brädgården 3. Ett officialservitut- utfart till förmån för Brädgården 2 och belastar Brädgården 1. Ett avtalsservitut- elkabel. Ledningsrätt- fjärrvärme.

Planförslaget bidrar inte till några ändringar inom fastighetsrättsliga frågor.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelse från ÖP

Planförslaget avviker inte från den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta.

Miljökonsekvenser – sammanfattning av MKB

Bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte ger betydande miljöpåverkan och därför har ingen miljökonsekvensbeskrivning tagits fram.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Ändring av markanvändningen inom fastigheten bedöms inte påverka omkringliggande fastighetsägare och sakägare.

Sociala konsekvenser

Ändring av markanvändningen inom fastigheten gör att en mer varierad skala av verksamheter kan etableras.

Konsekvenser för exploateringsavtal

Något exploateringsavtal är inte upprättat.

Revideringar efter samrådet

Förtydligande i planbeskrivningen kring markanvändningen att skola endast tillåter endast vuxenutbildning. På plankartan förtydligande: KD₁S₁- kontor, vårdcentral och skola- endast vuxenutbildning.

Även förtydligande i planbeskrivningen att befintliga verksamheter, bland annat polis, häkte och tingsrätt, bedöms innefattas i markanvändningen kontor.

Plankartan kompletteras med u-område för allmänna underjordiska ledningar inom kvartersgatan, inom detta område läggs även bestämmelsen x- område ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik..

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Hemsö Hissen AB.

Detaljplanen har upprättats av Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun.



Sofia Bergqvist
Planarkitekt, Nyköpings kommun

