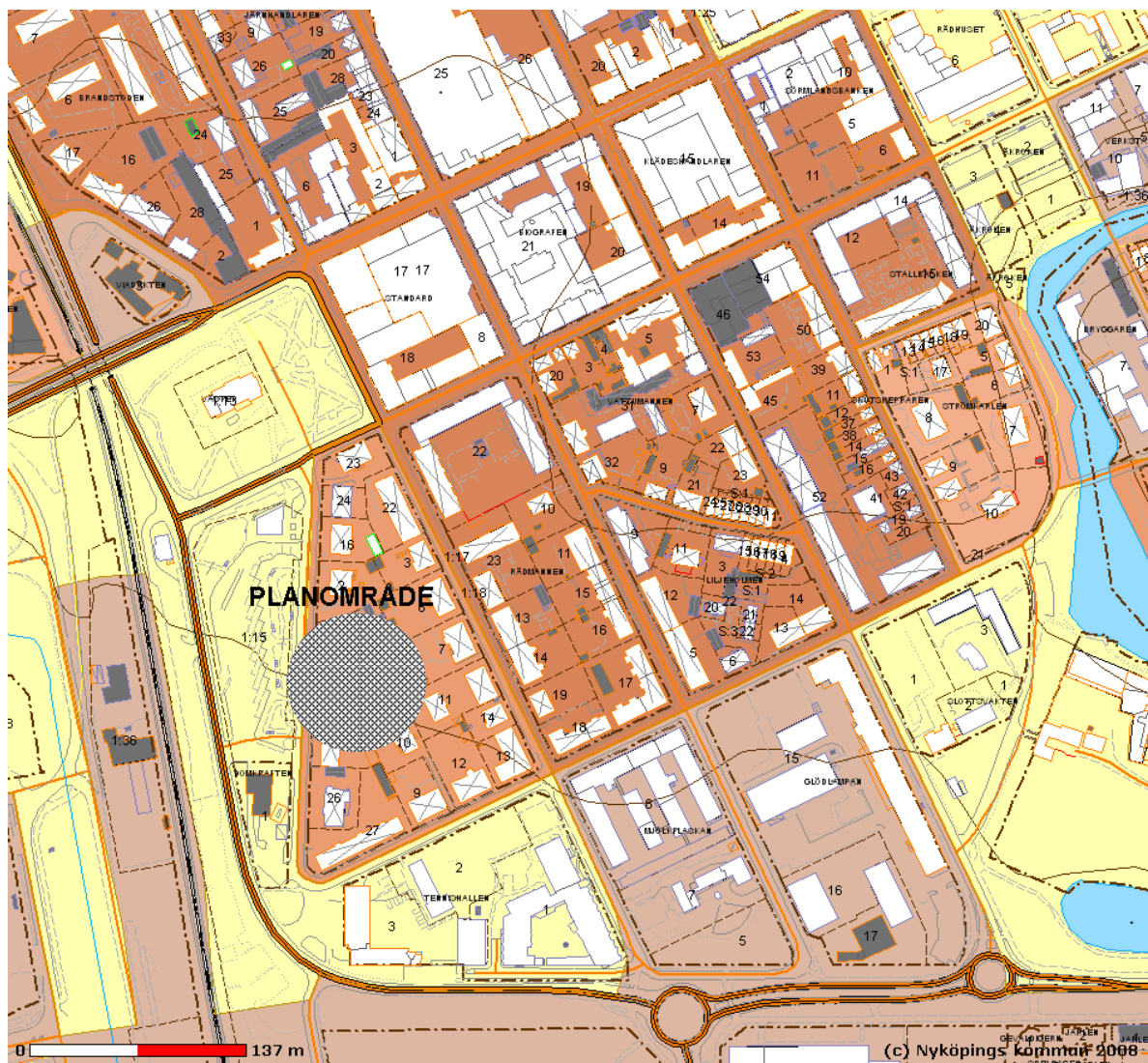


ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för FRUÄNGEN 20, Väster, Nyköping, Nyköpings kommun

Upprättad 2010-08-30
Reviderad 2010-11-30
Planeringsenheten
Samhällsbyggnad

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-12-14 § 169

Laga kraft 2011-01-12

P 11-3

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Detaljplan bedrivs med enkelt planförfarande enligt 5 kap 28 – 31 §§ plan- och bygglagen.

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:1000 med markerat planområde och bestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

Syfte

Syftet med planläggningen är att genom ändring av gällande detaljplan (P 45-9) för FRUÄNGEN 20 möjliggöra uppförande av ytterligare en huvudbyggnad på den inre delen av tomten med tillåten användning för bostadsändamål. Vid placering och utformning av nya byggnader ska särskild hänsyn tas till befintlig kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön. Bestämmelsegränserna för förekommande huvudbyggnad har justerats ur nuvarande placering.

PLANDATA

Planområdets läge och omfattning

Detaljplan avser fastigheten FRUÄNGEN 20 på stadsdelen Väster i Nyköping. Planområdet omfattar ca 2100 m² och är beläget vid Teatergatan.

Markägförhållanden

Marken inom fastighet FRUÄNGEN 20 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom område med riksintresset för kulturmiljövården och det regionala intresset för kulturmiljövården, Nyköpings Innestad (K 57). Nyköpings innerstad innehåller en stor variation med bebyggelse från olika tider med olika fasadutformning och material. Fastigheten FRUÄNGEN 20 gränsar till bebyggelse från 1900-talets början utmed Teatergatan, Kungsgatan och Fruängsgatan. Befintlig byggnad utgör ett fint exempel på bebyggelsemiljöerna från slut av 1800-talet.

De förändringar som genomförs med anledning av detaljplaneförslaget kommer ej att påverka riksintresset för kulturmiljövård under förutsättning att byggnadsvolymen anpassas till omgivningen och byggnadshöjden ej dominerar över befintliga hus. Utformning av bebyggelsen ska anpassas till den kulturhistoriska bebyggelsemiljön.

Översiktliga planer

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av Kommunfullmäktige 2006-06-13 är planområdet redovisat som "Innerstaden". Bebyggelsen i innerstaden är låg och småskalig - sinnebild för den traditionella svenska småstaden. Den fördjupade översiktsplanen ger förutsättningar för att värna och utveckla innestadens karaktär och identitet.

Planförslaget överensstämmer med riktlinjer i översiktsplanen. Förtätning ska göras med stor varsamhet. Den nya bebyggelsens höjd och skala anpassas till omgivningen.

Detaljplaner mm

För fastighet FRUÄNGEN 20 gäller "Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren utmed Västra Kvarngatan å Väster inom Nyköpings stad", Nyköpings kommun (P 45-9), fastställd av Länsstyrelsen 1945-10-12. Planen tillåter uppförande av en trevånings bostadsbyggnad vid Teatergatan. Övriga delar av tomten är prickmarkerad och får inte bebyggas. Planen är inaktuell i de flesta avseenden.

Planområdet gränsar till:

1. P 50-7, Förslag till ändring av stadsplan för del av 13 kv. FRUÄNGEN å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, laga kraft 1950-07-20;
2. P 68-9, Förslag till utvidgning och ändring av stadsplanen för del av STG 138 JÄMTE ANGRÄNSANDE OMRÅDEN å Väster i Nyköpings stad, laga kraft 1968-04-06;
3. P 61-11, Förslag till ändring av stadsplanen för 12 kv. RÅDMANNEN å Väster i Nyköping, laga kraft 1961-03-11.

Kommunala beslut

Bygg- och Teknisknämnden i Nyköpings kommun fattade 2010-03-23 § 31 beslut om att en ny detaljplan får upprättas för FRUÄNGEN 20 å Väster.

Behovsbedömning

Behovsbedömning av miljöbedömning MKB har upprättats 2010-07-23.

Bedömningen är att någon fullständig MKB inte behöver upprättas då genomförandet av planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan vare sig på intilliggande bebyggelse eller naturmark eller människors hälsa. Omgivningen eller markförhållandena på platsen bedöms inte heller medföra betydande miljöpåverkan för den tillkommande bebyggelsen.

Följande aspekter har vid bedömningen funnits viktiga att framhålla:

- Gestaltning i förhållande till riksintresse för kulturmiljövården, Nyköpings Innestad.
- Trafikbuller

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Det aktuella planområdet är bebyggt. Övriga delar av tomten består av en uppvuxen trädgård. Vid ny byggnation avverkas de flesta gamla fruktträden i östra del av fastigheten mot Fruängsgatan. Den centrala delen av trädgården utgörs framför allt av gräsmatta. Denna bibehålls för att helhetsupplevelsen av de gamla gårdarna inom hela kvarteret inte förstörs. Nyplantering av träd kommer att utföras för att få en trevlig trädgård. Nivåskillnaden uppgår till ca 1 meter.



Trädgården. Vy mot nordost.



Trädgården. Vy mot sydväst.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts för aktuellt planområdet. Det finns inga uppgifter om grundvattnets nivå. En geoteknisk undersökning ska beställas inför projektering för ledningar och klarläggande av grundläggningsmetoder för huset.

Lokalklimat

Området ligger högt med bra ljusförhållanden.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i området.

Radon

Planområdet är normalriskområde för markradon.

Risk för skred/Höga vattenstånd

Det finns inga uppgifter om grundvattnets nivå i det aktuella detaljplaneområdet. En geoteknisk undersökning om grundvattnets nivå ska utföras inför projektering. Dagvatten från området leds till kommunalt dagvattensystem.

Fornlämningar

Nyköpings innerstad är ett kulturhistoriskt riksintresse och markingrepp måste mestadels föregås av tillstånd enligt Kulturminneslagen (KML). Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Huvudbyggnaden på fastigheten FRUÄNGEN 20 uppfördes som kontor 1885 och byggdes om för privatbostad år 1935 och 1977. Huset har fasader med ljusgul liggande panel, mitt-och sidorisalter med snickarglädje, veranda år gården och röd plåttak. I kommunens kulturhistoriska byggnadsinventering beskrivs den stora trävillan som den bästa och mest överdådiga representant för snickarglädjen som bevarats till våra dagar i Nyköping.



Huvudbyggnad. Fasad mot Teatergatan.



Huvudbyggnad. Fasad mot gården.

Utmed Teatergatan, i kvarteret Fruängens västra del, ligger flera en- och tvåfamiljsvillor från 1800-talets slut och 1900-talets början, omgivna av trädgårdar och bildande en väl sammanhållen gatumiljö. Den typen av bebyggelsen består huvudsakligen av två-trevånings bostadshus mestadels av trä, oftast reveterade, men också av sten. Bland de arkitekter, som varit verksamma i byggnation, kan nämnas bröderna Axel och Hjalmar Kumlien, Carl Westman, L J Lehming och Johan Lagerström. Särskild bör här omnämnas huset på Fruängsgatan 3 ritat av Johan Lagerström och uppfört 1910.



*Huset på Fruängsgatan 3,
ritat av arkitekt J. Lagerström*



Befintlig bebyggelse längs Fruängsgatan

Mot Teatergatan gränsar huvudbyggnad till bostadshus av trä i två våningar med putsade fasader. Huset uppfört 1903 och ombyggd 1948 (arkitekt C G Olofsson). Öster om planområdet ligger en kontors- och bostadsbyggnad av trä i två våningar från 1906, som ritades av samma arkitekt. I söder gränsar kvarteret till ett bostadshus av trä i 1½ våning, nu mera kontor, med fasader i vit liggande panel, snickeriet i blått, grått och svart samt takkupor. Huset uppfördes 1909.



*Huset på Teatergatan 6
ritat av arkitekt C G Olofsson*



Huset på Kungsgatan 5



Huset på Teatergatan 2

Tillkommande bebyggelse

Fastigheten ingår i dag i en detaljplan från 1945 som tillåter uppförande av en trevånings bostadsbyggnad vid Teatergatan. Övriga delar av tomten är prickmarkerad och får inte bebyggas.

Planen ger förutsättningar för att bygga ytterliggare en huvudbyggnad med tillåten användning för bostadsändamål på den inre delen av tomten. En ny egenskapsgräns införs parallellt östra fastighetsgräns på avstånd ca 20 meter mot väst. Prickmarkeringen har tagits bort, men bibehålls inom centrala delen av trädgården, som ska innehålla friyta för samvaro. Markytorna på gården, som endast får bebyggas med komplementbyggnader, är korsprickmarkerad.

Bostadshuset skall placeras på avstånd minst 4 meter från tomtgränser mot fastigheterna FRUÄNGEN 4,10 och 11 och minst 4,5 m från tomtgräns mot FRUÄNGEN 7 parallellt Fruängsgatan. Komplementbyggnader skall placeras minst 1,0 m från övriga tomtgränser.

Huset föreslås utformas med en högdal i mitten och två lägre sidodelar. Tillåten byggnadsyta (BYA) bestäms till 80m² för huvudbyggnadens högdal, 120m² för huvudbyggnadens lägre sidodelar och 20 m² för fristående uthus. Endast en huvudbyggnad får uppföras på den inre delen av fastighet.

De nockhöjderna som detaljplaneförslaget anger innebär att ny bebyggelse höjdmässigt inte kommer att dominera över befintliga hus. Den högsta tillåtna nockhöjden för huvudbyggnadens högdal begränsas till 7,2 meter och för lägre sidodelar till 4,5 meter. Uthus får uppföras med taknockhöjd upp till 3,0 meter. Minsta takvinkel för huvudbyggnadens högdal begränsas till 18 grader och för lägre sidodelar till 22 grader.

Avsikten är att planområdet ska få en väl sammanhållen karaktär. Vid utformning av byggnader samt markplanering ska särskild hänsyn tas till riksintresse kulturmiljövården. Det är viktigt att den nya byggnaden tecknar en tydlig årsring genom att använda dagens formspråk men visar genom proportioner, materialval och färgsättning hänsyn till omgivningen.

Fasadmaterialet ska vara träpanel eller puts med färgsättningen i milda ljusa kulörer. Takutformningen ska vara symmetriskt sadeltak med plåttäckning eller tegeltak i samstämmighet med övriga kulörer. Fasaden kan utformas med en frontespis inom huvudbyggnadens högdal för att iakttä praxis i byggnadstradition. Indragna takkupor upp

till 20% av fasadens längd får uppföras inom huvudbyggnadens lägre sidodelar. Entréerna anläggs mot sydväst åt gården. Fönster ska placeras regelbundet och med ojämnt antal fönsteraxlar.

Visuell påverkan på närbelägen bebyggelse bedöms att vara minimalt. Avståndet från nybyggnad till omkringliggande bostadshus är minst 11 meter. Dessutom skiljs de närbelägna tomterna från varandra av plank och uthuslängor. En vintergrön häck istället för staket om ca 0.5 meter bredd och ca 1.20 m hög föreslås planteras vid tomtgräns mot fastigheterna Fruängen 10 och 11. Bestämmelsen "n" om detta har införts på plankartan.

Bestämelsegränser för förekommande huvudbyggnad på fastighet FRUÄNGEN 20 anpassas till befintlig placering. För att ge ett tillräckligt skydd för de kulturhistoriska värdena av befintlig byggnad har skyddsbestämmelsen "q" införts på plankartan enligt 3 kap. 12 § PBL: "Befintlig byggnads exteriör skall bevaras och får inte förvanskas på grund av det stora kulturhistoriska värdet. Underhåll ska ske med material, kulörer och arbetstekniken, som stämmer med befintlig byggnads kulturhistoriska karaktär".

Service

Det är ca 150 m till stadens kommersiella, kulturella och administrativa centrum. Vårdcentralen är belägen 400 m från planområdet och lasarettet 1500 m. Avståndet till centralstationen är 900 m.

Tillgänglighet

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

Friytor

Lek och rekreation

I Grönstrukturplanen anges som mål att ny bebyggelse inte ska ha längre än 200 meter till närmaste grönområde. Teaterparken ligger inom 200 meter och till västra åstranden med promenader är det ca 700 meter. Lika nära ligger Nyköpingshus. Till Stadsfjärden med sina anläggningar för bl.a. båtsport är det ca 1200 meter. Strövområden finns i söder och väster inom en och halv kilometers avstånd.

Gator och trafik

Gator

Planförslaget innebär inga betydande förändringar av trafiken i närmiljön. Planområdet ligger vid Teatergatan och nära Järnväggsgatan, som bland annat trafikeras av fordon till och från stadskärnan och kollektiv busstrafik. I dag är trafikmängderna på Teatergatan ca 1000 fordon/vardagsmedeldygn och på Järnväggsgatan ca 1900 fordon/vardagsmedeldygn. Hastigheten är begränsad till 30 km/tim på Teatergatan och till 50 km/tim på Järnväggsgatan. Planområdet ska nås via nuvarande in/utfart från Teatergatan.

Kollektivtrafik

Området ligger idag framför bussterminalen, varifrån ett flertal busslinjer utgår. Med stadsbussarna via bussterminalen når man hela staden även landsorten, centralstation och flygplatsen. Inom överskådlig tid finns inga förändringar planerade för dagens linjestreckningar eller omfattning av trafik.

Gång- och cykelväg

Området har goda gc-kommunikationer. Teatergatan har i denna del trottoar på båda sidorna. Cykeltrafik är tillåten på Västra Storgatan (gågatan i Nyköpings centrum), som ingår i stadens nät av cykelbanor. Separata gång- och cykelvägar finns anordnade längs Nyköpingsån, vilka i sin tur knyter an till Nyköpings hela gång- och cykelnät.

Parkering

Inom fastighet Fruängen 20 finns idag 4 parkeringsplatser för befintliga 2 lägenheter. Planförslaget innebär en utökning av antal bostäder till fyra. Parkeringsnormen för bostäder beräknas till 1,0 p-plats/lgh. Parkeringsbehovet bedöms vara 4 p-platser för boende och 1 p-plats för besökande till boende, vilket tillgodoses inom parkeringsytan på tomtmark. Infart sker från Teatergatan.

Miljöstörningar och risker

Buller och vibrationer

Buller uppkommer från Teatergatan och Järnvägsgatan samt järnvägen.

Bostadsbyggnad skall utformas så att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) och maximala ljudnivån 45 dB(A) inte överstigs inomhus i boningsrum. Uteplats ska ha högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Vid utformning av ny bebyggelse skall nivån 0,4 mm/s (RMS 1-80Hz) för vibrationer inte överskridas.

Tillkommande bebyggelse bedöms exponeras för ljudnivåer just under 55 dB(A), eftersom nytt bostadshuset placeras på den inre delen av tomten och det befintligt högre hus vid gatan kommer att fungera som en bullerskärm. När bussterminalen ska flyttas till nya resecentrum, förväntas trafikmängden på Teatergatan minska kraftigt och bullersituationen i hela området kommer att förbättras. Vibrationerna från dagens tågtrafik bedöms bli lägre (0,1-0,2 mm/s) än riktvärdet för komfort i bostäder.

En särskild bullerutredning dock bör upprättas och behov av eventuella åtgärder belysas i samband med bygglovprövningen för att säkerställa att riktvärden för buller uppnås. Eventuella åtgärder ska bekostas av fastighetsägaren.

Utbyggnaden av bostäder och parkering kommer inte nämnvärt medföra ökad trafik på Teatergatan. Då planområdet är så centralt beläget finns det dock redan vissa luftproblem. Luftintag skall placeras på taket så att så ren luft som möjligt används.

Bensinstation

Bebyggelsen inom planområdet ligger på avstånd ca 60 meter från en bensinstation. Ur risk-, miljö- och hälsoskyddssynpunkt ska ett miniavstånd på ca 50 meter hållas från bostadsbebyggelse, förskolor, ålderdomshem mm samt samlingsplatser utomhus där oskyddade människor uppehåller (Boverket m.fl., Bättre plats för arbete. Allmänna råd (1995:5), 1995 Jönköping). Skyddsavstånd till bensinstation inom planområdet bedöms att klaras.

Säkerhet

Tillgänglighet för räddningstjänstens utryckningsfordon är tillgodosedd från Teatergatan. Vid placering av nybyggnader ska starkströmsföreskrifterna följas angående säkerhetsavstånd till

byggnad samt försiktighetsprincipen beaktas. Erforderliga vattenbrandposter anslutes till befintliga vattenledningar enligt anvisningar från räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Erforderlig teknisk försörjning finns sedan tidigare.
Huvudledningar finns längs med Teatergatan och Kungsgatan. Ny VA-anslutning krävs. Förbindelsepunkter finns i nordväst vid Teatergatan. Inom kvarteren ska erforderlig mark avsättas för underjordiska ledningar.

Dagvatten skall i möjligaste mån omhändertas lokalt varvid hänsyn tas till markens begränsade lämplighet för detta. Överskottsvatten och vägarnas dagvatten avleds i befintligt dagvattensystem.

Värme

Kommunal fjärrvärmeanslutning är möjligt, men förutsätter att tillstånd från fastighetsägaren på Fruängen 19 ges för schaktning på tomtmark. Någon gemensam uppvärmning inte är aktuell för närvarande. Frånluftsvärmepump är planerad .

El- och teleledning

Anslutningen sker till Vattenfall Eldistribution AB el-anläggningar vid korsningen av Teatergatan och Kungsgatan. Vattenfalls markförlagda kablar inte får byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

TeliaSonera Skanova Access AB tar ansvar för att telenät byggs ut inom planområdet. Eventuell flytt/förändring av befintliga telekablar utförs av TeliaSonera Skanova Access AB, men bekostas av exploatören.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske på egna fastigheten.

Administrativa frågor

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

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

Den tomtindelning, som fastställs 3 januari 1942, akt nr 0480K-V:1184, ska fortsätta att gälla för den del som ingår i planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Marina Pavlova, Planeringsenheten, Nyköpings kommun.

Planeringsenheten

Marina Pavlova
Planarkitekt

Henrik Haugness
Planchef

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-12-14 § 169

Laga kraft 2011-01-12

P 11-3

DETALJPLAN för

FRUÄNGEN 20

**Väster,
Nyköping, Nyköpings kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planarbetet bedrivs med enkelt förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.	
	Beslut om plansamråd	2010-09-21
	Samråd	2010 oktober
	Antagande i BTN	2010-12-14
	Laga kraft	2011 januari
Genomförandetid	Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.	
Huvudmannaskap	Kommunen inte ansvarar för iordningsställandet av kvartersmark.	
Ansvarsfördelning	Fastighetsägare utför och bekostar samtliga exploateringsarbeten såväl inom som utom exploateringsområdet, till den del de är föranledda av exploateringen.	
Markägoförhållanden	Fastigheten FRUÄNGEN 20 äggs av Scheibe Eva Helene, Eric Zoran Bengts, Berit Carina och Johan Henrik Holm.	
Avtal	Avtal om upprättande och handläggning av detaljplan har träffats mellan Eric Zoran Bengts och Planeringsenheten, Nyköpings kommun. Erlagd slutsumma enligt avtalet innebär planavgift enligt nämndens taxa vilket innebär att planavgift inte skall debiteras i bygglovskedet.	

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Den tomtindelning som fastställs 3 januari 1942, akt nr 0480K-V:1184, ska fortsätta att gälla för den del som ingår i planområdet. Respektive berörd fastighetsägare ansöker och bekostar eventuella fastighetsregleringar.
Ledningsrätt	Ledningar säkras med ledningsrätt eller servitut i erforderlig omfattning.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-12-14 § 169

Laga kraft 2011-01-12

P 11-3

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar	Erforderliga geotekniska utredningar skall utföras i samband med bygglovskedet. En särskild bullerutredning bör upprättas och behov av eventuella åtgärder belysas i samband med bygglovprövningen för att säkerställa att riktvärden för buller uppnås.
VA-anläggning	Fastigheten ansluts till kommunens vatten- och spillvattenledningar.
Dagvatten	Överskottsvatten och vägarnas dagvatten avleds i befintligt dagvattensystem.
Värme	Fastighet svarar för egen uppvärmning.
El/Tele	Anslutningen sker till Vattenfall Eldistribution AB el-nät. TeliaSonera Skanova Access AB tar ansvar för att telenät byggs ut inom planområdet. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar och telekablar utförs av berörda bolagen, som Vattenfall Eldistribution AB och TeliaSonera Skanova Access AB, men bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader	Exploatören utför och bekostar samtliga utredningar och exploateringsarbeten inom exploateringsområdet. Eventuella åtgärder för bullerskydd ska bekostas av fastighetsägaren. Kostnaden för planens upprättande och genomförande bekostas av Eric Zoran Bengts. Planavgift skall ej tas ut vid bygglov. Om/innan del av ledningsområdet bebyggs skall exploatören bekosta flyttning av ledningar så att all allmänna ledningar även fortsättningsvis hålls tillgängliga inom planområdet. Detsamma gäller för elledningar och kablar inom planområdet i enlighet med gällande leveransvillkor NAT 2004K1N § 7.4.
----------------------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Marina Pavlova, Planeringsenheten, Nyköpings kommun.

Planeringsenheten

Marina Pavlova
Planarkitekt

Henrik Haugness
Planchef

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-12-14 § 169

Laga kraft 2011-01-12

P 11-3