

Detaljplan för

DEL AV KV. SPÅNTEN 7

Spelhagen
Nyköpings kommun

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2002-05-21

02 - 10

2(5)

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall möjliggöra att bygga en livsmedelshall på mark som i nuvarande plan är ämnad för industri.

PLANDATALägesbestämning

Planen begränsas i väster av Arnöleden och i norr av Spelhagsvägen. I söder går planen till fastighetsgränser mot strandområdet vid Arnöån. Östgränsen är lagd genom kvarteret så att mesta möjliga markyta i resten av kvarteret skall kunna disponeras för kommande båtuppläggning, parkering mm enligt antaget planprogram för Spelhagen.

Areal

Planens areal är 9 800 m², varav avstyckad fastighetsmark blir ca 8000 m².

Makägeförhållanden

Marken ägs för närvarande av Strandfastigheter i Nyköping AB.

Livsmedelskedjan kommer att förvärva och äga sin fastighet.

Del av Spånten 7 kommer att regleras till gatumark och övertagas av Nyköpings kommun.

Fastighetsregleringen kommer att ske i samband med etableringen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDENDetaljplaner och översiktliga planer

Stadsplan för Spelhagen fastställdes första gången den 27 juni 1947. Dessförinnan gällde provisoriska byggnadsföreskrifter fastställda den 3 april 1936. Planändringar har beslutats 1951, 1956, 1966 och 1976. Av äldre kartor framgår att det som nu är kvarteret Spånten tidigare korsades av en östvästlig gata (Spelhagsvägen). Kvarteret söder om den hette Grenen. Nuvarande Spelhagsvägen hette Båthamnsvägen. Genom planändringen 1976 försvann gatan och de båda kvarteren lades samman till det som nu är Spånten 7.

Enligt gällande detaljplan från 1976 är området avsett för industriändamål.

I planprogram för Spelhagen-Nyköping Strand, antaget 1997, är det aktuella kvarteret avsett för verksamheter, båtuppläggning och parkering.

I detaljplan för N A Svensson från 1994 medges handel inom denna fastighet. Där finns idag en byggvarumarknad och en livsmedelshall.

3(5)

Miljökonsekvensbeskrivning

Föreslagen etablering motiverar inte att en särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Marken inom planområdet kan befaras vara förorenad eftersom den har använts för deponering/utfyllnad och olika typer av industri från omkring 1930 och framåt.

Marken i området har fyllts upp 1-2 meter. Detta skedde troligen i omgångar från 1930 till omkring 1970. Under början av denna period användes Spelhagen som avfallstipp för Nyköping.

Att döma av en flygbild fotograferad den 10 april 1945 pågick då deponering inom större delen av den nuvarande fastigheten Spånten 7. Endast det sydöstra hörnet förefaller vara jordbruksmark.

Att marken är utfylld och att det åtminstone i närheten har varit en soptipp gör att marken kan misstänkas vara förorenad. Markägaren, Strandfastigheter i Nyköping AB, har därför låtit Sweco VBB VIAK AB utföra en översiktlig markundersökning (uppdrag 1129293000, 2001-10-01). Av den framgår att Svenska Yllekoncernen ägde mark i området 1949-1966 och SAAB-Opel 1966-1993. Enligt uppgift kommer dessa uppgifter från inskrivningsmyndighetens arkiv.

Inom ramen för undersökningen har jordprover tagits i 12 punkter varav 6 har analyserats på laboratorium. Halter över naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning påträffades i 3 av proven. De förhöjda värdena avser zink, bly, alifater och polyaromatiska kolväten.

Undersökningen bekräftar alltså misstankarna om att markföroreningar finns. I samband med att bygglov söks måste ytterligare undersökningar av innehållet i de massor som skall schaktas bort redovisas. De halter som då påträffas ska jämföras med ett platsspecifikt gränsvärde.

Schaktning i området torde vara att jämställa med "efterbehandlingsåtgärd" och ska därigenom anmälas till miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt 28§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARNatur

Marken är utfylld sjöbotten och har i söder och öster vegetation bestående av buskar och lövträd i huvudsak björkar.

Några befintliga träd är inmätta och inlagda på illustrationsplanen.

Området i söder och mot Arnöån har en befintlig vegetation som bör behållas.

Geotekniska förhållanden

VIAK AB har gjort en geoteknisk undersökning 6216-2007, 1987-09-23.

Där framgår i huvudsak att vid belastning sätter sig marken. Pålning krävs.

För att inte få onormala höjdskillnader mellan golv och hårdgjord mark måste kompensationsgrundläggning utföras.

Vid höjdsättning av byggnad och mark måste hänsyn tas till högvattenstånd i Arnöån.

Lägsta höjd för färdigt golv måste vara +1.6 m över nollplanet.

BEBYGGELSE

Befintlig bebyggelse

Aktuell fastighet är obebyggd och utnyttjas idag för diverse upplag.

Norr om Spelhagsvägen finns ett lagerhus från SAAB-ANA tiden. Tvärs över Arnöleden finns en obebyggd tomt och diagonalt den stora tvåvånings tegelbyggnaden, 40 000 m² i huvudsak innehållande ABB-företag.

Planerad bebyggelse/gestaltning

Kommunen har uttryckt ambitionen att knyta staden närmare vattnet med en blandning av verksamheter och bostäder och en mer stadsmässig bebyggelse längs fjärden. Nya byggnader bör därför placeras i förgårdslinjen längs gata alternativt kan gaturummet definieras med trädrader.

Enligt illustrationen ligger livsmedelshallen indragen från gatan. Planförslaget förutsätter därför att trädrader planteras längs fastighetsgränsen. Ytterligare en trädrad föreslås i skiljeremsan utmed Arnöleden för att leden på sikt skall få karaktären av en allékantad stadsgata.

För att byggnaden skall ges den "tyngd" som platsen fordrar skall fasadmaterialet i huvudsak bestå av puts eller tegel. Den aktuella byggnaden får sadeltak belagt med tegel.

GATOR OCH TRAFIK

Arnöleden är den enda raka förbindelsen mellan stadsdelen Arnö och centrala staden.

Korsningen Arnöleden-Spelhagsvägen kommer i framtiden att ha en betydande trafik. I dag arbetar 750 människor i Spelhagsområdet, till detta kommer 350 lägenheter och den aktuella livsmedelshallen. ABB's område kan komma att få ökad trafik från Arnö-leden.

I samråd med Nyköpings kommun har därför föreskrivits att det planeras för en rondell.

I denna plan har därför hänsyn tagits vad beträffar markområde för en ny rondell

Utfart från livsmedelshallens parkering får enbart göras till Spelhagsvägen.

Från cykel- och gångvägen på Arnöleden är in- och utfart möjlig i fastighetens sydvästra och nordvästra hörn.

Fastigheten är planerad med ca 160 p-platser.

Busshållplats finns i dag på Arnöleden.

Varumottagning ordnas på fastighetens östra sida.

5(5)

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Ledningar

Bebyggelse inom området skall anslutas till kommunala VA-nätet.

Dagvatten kan anslutas till kommunala VA-nätet.

Möjligheten till LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) skall utredas.

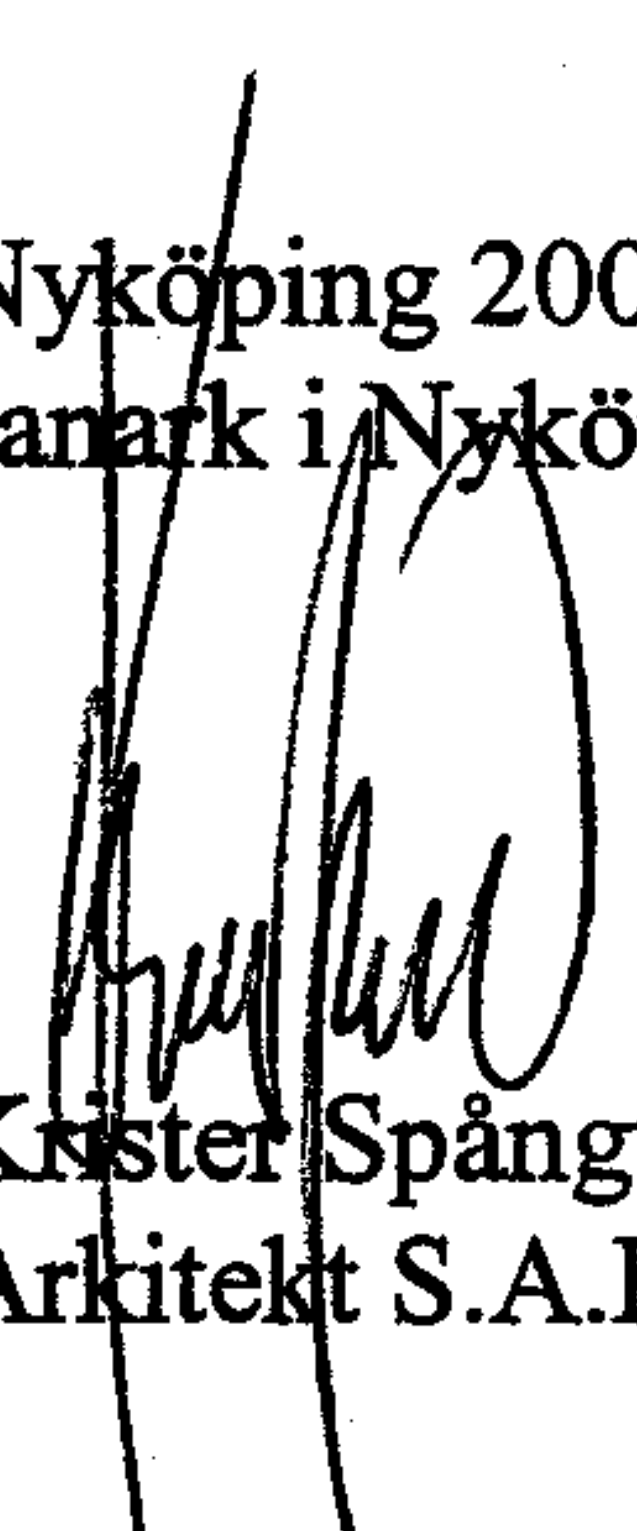
Elförsörjning går från närbelägen transformatorstation.

Fastigheten ansluts till fjärrvärmeverket.

Avfall

Utrymme för källsortering av avfall skall finnas inom fastigheten.

Nyköping 2002-05-21
Janark i Nyköping AB



Krister Spångvall
Arkitekt S.A.R

Godkänd av Samhällsbyggarnämnden i Nyköpings kommun 2002-05-21 § 60

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun 2002-06-11 § 84

Laga kraft 2002-07-11

Detaljplan för

DEL AV KV. SPÅNTEN 7

Spelhagen
Nyköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING
2002-05-21

02 - 10

ORGANISATORISKA FRÅGOR

2(3)

TIDPLAN

PLANPROCESSEN

Samrådsbeslut	19 feb 2002
Samråd	20 feb-13 mars 2002
Utställningsbeslut (under förutsättning att inga erinringar av större vikt framkommit under samrådet)	16 april 2002
Utställning	18 april-10 maj 2002
Godkännande Samhällsbyggarnämnd	21 maj 2002
Godkännande Kommunstyrelse	27 maj 2002
Godkännande Kommunfullmäktige	11 juni
Laga kraft (om inte planen överklagas)	vecka 29

MARKFÖRVÄRV

Från tomten Spånten 7 som ägs av Strandfastigheter i Nyköping AB avstyckas berörd fastighet till exploatören och blivande gatumark till kommunen..

EXPLOATERINGSAVTAL

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Nyköpings kommun och Strandfastigheter i Nyköping AB vari tidpunkt för genomförande, ansvar och fördelning av kostnader för rondell och gatuplanteringar (allé-rader) skall bestämmas.

Exploateringsavtal skall kunna överlåtas efter kommunens godkännande.

VA-LEDNINGAR

Huvudledningar för vatten, dagvatten och spillvatten finns i tomtgräns.
Arbetsritningar skall granskas och godkännas av kommunen före utbyggnad.

FJÄRRVÄRME

Området bör anslutas till gemensamt fjärrvärmenät.

ELFÖRSÖRJNING

Utbyggnaden samordnas med övrig ledningsdragning.

BEBYGGELSE

Byggstart beräknas ske hösten år 2002.

GENOMFÖRANDETID

10 år efter laga kraft.

3(3)

ANSVARSFÖRDELNING

Nyköpings kommun upprättar avtal rörande exploatering med Strandfastigheter i Nyköping AB, där ansvarsfördelning och frågor enligt nedan regleras.

Exploateringsavtal:	Nyköpings kommun
Förbindelsepunkt för vatten och spillvatten:	Nyköpings kommun
Förbindelsepunkt för dagvatten:	Nyköpings kommun
Anläggning, underhåll och skötsel av mark inom kvartersmark:	Exploatören
Fjärrvärme:	Vattenfall
Elförsörjning:	Vattenfall, alt ABB
Teleförsörjning:	Telia
Underhåll av gator och gång- och cykelvägar, alléträd och naturmark:	Nyköpings kommun
Underhåll av vatten och spillvatten:	Nyköpings kommun

FASTIGHETSBILDNING

Exploatören ansöker om samt bekostar förrättningen.
Fastigheten bildas i enlighet med detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGORPLANEKONOMI

Redovisning sker i exploateringskalkyl.
Exploatören skall utföra samtliga anläggningar som krävs för bebyggelsen.

TEKNISKA FRÅGOR

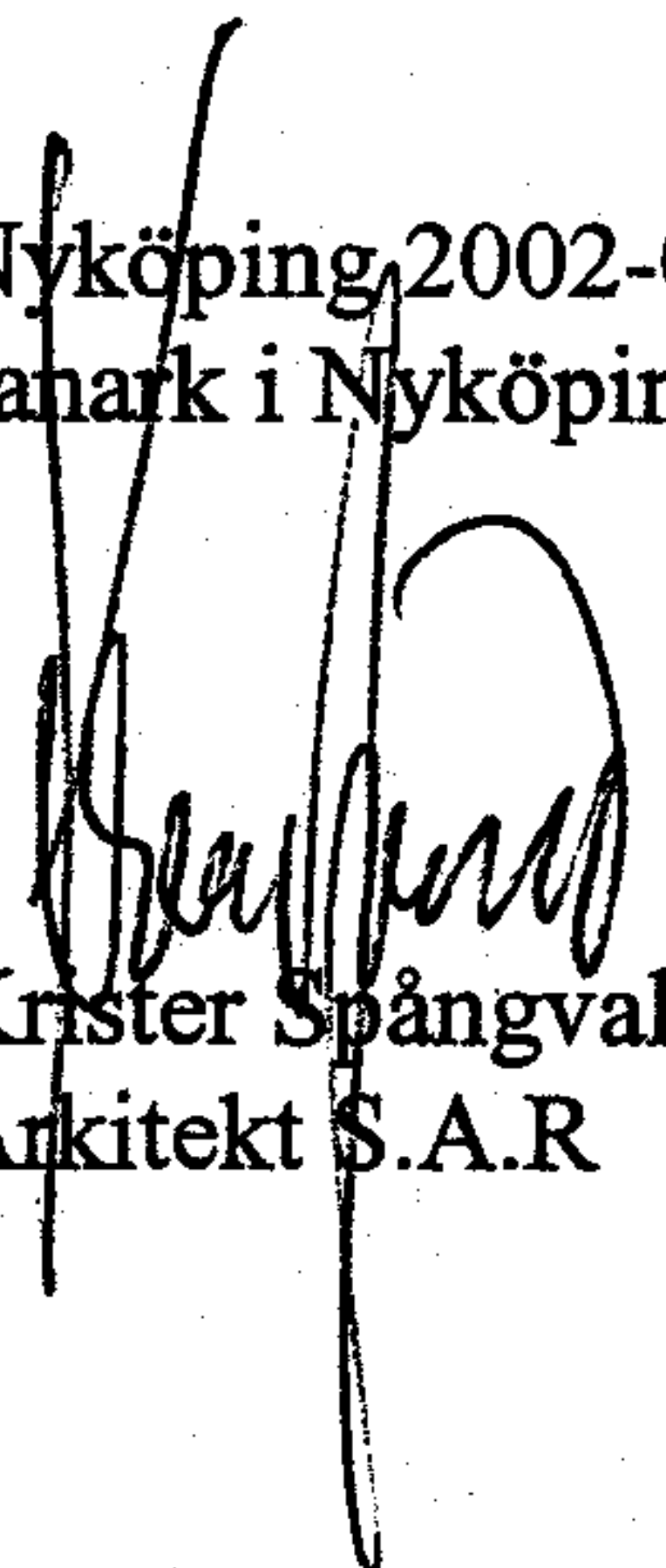
Exploatören skall bekosta eventuell kompletterande geoteknisk undersökning innan området detaljprojekteras.

Godkänd av Samhällsbyggarnämnden i Nyköpings kommun 2002-05-21 § 60

Nyköping 2002-05-21
Janark i Nyköping AB

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun
2002-06-11 § 84

Laga kraft 2002-07-11


Krister Spångvall
Arkitekt S.A.R