



Detaljplan för del av Öster 1:1

Östra Björkvägen, Öster

Nyköpings kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling

Upprättad 2015-10-05

Reviderad 2015-11-23

Antagen i Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2016-01-26 § 3

Laga kraft 2016-02-20

P16-5

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet till en utöka de befintliga fastigheterna Björken 1, 2, 3, 10 och 11 genom att ändra del av vad som är planlagt som allmän plats gata till kvartersmark.

Planområdet omfattar befintlig gatumark på Östra Björkvägen som löper genom ett redan bebyggt bostadsområde. Östra Björkvägen planerades ursprungligen som en större och bredare väg än vad som sedan blev utbyggt. Av det 12 meter breda vägområdet i gällande detaljplan är idag Östra Björkvägen utbyggd som en grusad väg om ca 5 meters bredd.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900 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 vid Östra Björkvägen på Öster i Nyköping och omfattar del av Öster 1:1. Området gränsar till friliggande bostadsbebyggelse längs Rosenkällavägen i norr och Östra Villavägen i söder. I väst ligger de friliggande småhustomterna Rönnen 6, 7, 8, 9 och i öst fastigheterna Björken 1, 2, 3, 10 och 11. Arealen är drygt 500 kvm.



Markägoförhållanden

Nyköpings kommun är ägare till den del av Öster 1:1 som berörs av planen. Fastigheterna Björken 1, 2, 3, 10 och 11 har privata fastighetsägare som önskar köpa berörd del av Öster 1:1.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10 anger för området 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.

Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att utöka befintliga tomter på fastigheterna Björken 1, 2, 3, 10 och 11 genom att ändra del av vad som är planlagt som allmän plats gata till kvartersmark. Då syftet inte består i någon annan ändring av gällande detaljplan som att möjliggöra om- och tillbyggnader kommer en byggnadsinventering inte att upprättas. Detaljplanen reglerar markanvändningen B för bostäder och begränsar markens bebyggande genom prickmark: byggnad får inte uppföras. Planförslaget anses därigenom vara förenligt med intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P50-12 "Förslag till ändring i och utvidgning av Stadsplanen för del av det sk. Rosenkällaområdet öster om Sommarvägen i Nyköping. Fastställd av länsstyrelsen 1 december 1950. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen anger för området allmän plats- gatemark.

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. Planen bedöms inte påverka nämnda riksintresse negativt då ingen förändring avses göras vad gäller tillkommande bebyggelse eller utökad byggrätt.

Kommunala beslut

Fastighetsägarna till berörda fastigheter inom kv Björken har ansökt om planbesked för att ändra gällande detaljplanen från 1937 från allmän plats gata till kvartersmark i syfte att förvärva del av marken 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 de sökande.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

- Stadsbild, byggnadskultur och gestaltning

Stadsbilden är ett tätt gaturum och oregelbundet gatunät från början av 1900-talet som markerar rutnätsplanens upphörande. Bebyggelsen är mer varierad och mer anpassad till de naturliga förutsättningarna. Områdets upplevelsemässiga tyngdpunkt beror på det höga läget och den särpräglade bebyggelsen som består av villa- och småhusbebyggelse i två våningar med eller utan inredd vind med representanter från 1900-talets första hälft.

Östra Björkvägen är idag utbyggd som en grusad väg om ca 5 meters bredd vilken har bäring på stadsplanen för trädgårdsstaden som tillkom omkring 1910. Grusvägen har ett miljöskapande värde som troligen den enda kvarvarande grusvägen inom området. På västra sidan mot fastigheterna inom kvarteret Rönnen kantas vägen av häckplanteringar eller mur. På östra sidan inom vägområdet mot hus inom kvarteret Björken löper grusvägen ut i gräsplantering. Häckar eller mur eller buskage kantar fastighetsgränser.

Bild nedan från Google streetview sett från Rosenkällavägen



Övriga gator i närområdet har andra karaktärer på gaturummet; asfalterade och med eller utan trottoar som kantar ena eller båda sidorna av körfältet.

Bebyggelsen i närområdet består av villabebyggelse inom kvarteret Björken. Kvarteret utgör tillsammans med omkringliggande villakvarteren Granen, Eken, Lönnen, 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. Den höga graden av oförändrat utseende bidrar också till miljöns värde. För att bibehålla miljöns egenart bör stor restriktivitet gälla för införandet av främmande material och färger. För att de mycket individuella formuttrycken ska komma till sin rätt tål miljön inga förtätningar eller volymmässiga förändringar enligt inventering. Inventeringen föreslår q-märkning av fastigheten Björken 10. Vidare anges det att vid detaljplanearbete i området kring Rosenkällavägen bör göras en mer noggrann byggnadsdokumentation för att bedöma övrig bebyggelses kulturhistoriska värde.

På grund av detaljplanens begränsade syfte och omfattning har en mer noggrann byggnadsdokumentation inte genomförts. För den tillkommande kvartersmarken säkras att ny bebyggelse inte tillkommer genom att planen anger denna begränsning i form av prickmark. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka den identifierade värdefulla miljön.

I och med detaljplanen ökar tomtmarken inom fastigheterna Björken 1, 2, 3, 10 och 11 med 4 meter i bredd. Vad som är planlagt som gatumark minskar därmed till en bredd om 8 meter. Det finns i dagsläget inga planer på att göra andra förändringar på Östra Björkvägen såsom asfaltering, trottoar, plantering eller dylikt. Den 5 meter breda körbanan planeras kvarstå.

Väg och trafik

Berörda fastigheter längs gatan angörs via Östra Björkvägen som idag är ca 5 meter bred och oasfalterad. Östra Björkvägen är utformad som mjukrum för blandtrafik, dvs ingen trafikseparering.

Parkering sker på kvartersmark inom egen fastighet.

Området har god förbindelse till gång- och cykelvägar till omkringliggande områden i centrum.

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns längs Ringvägen på ett avstånd om 150 meter.

Vad som är planlagt som gata minskar i och med detaljplanen med 4 meter i bredd, från 12 meter. Tillräcklig bredd kvarstår för ändamålsenlig drift och underhåll. Vid en eventuell framtida asfaltering av gatan måste dagvattenhanteringen beaktas.

Teknisk försörjning

- Vatten, spill- och avlopp

Fastigheterna är anslutna till det kommunala ledningsnätet för vatten- och spillvatten. Ledningarna ligger förlagda i gatumarken.

Ventiler och spolbrunnar vid respektive fastighet kommer i och med planens genomförande att behöva flyttas ut 0,5 meter utanför ny tomtgräns.

Dagvattenledning finns förlagd i gatumarken och idag har fastigheterna Björken 1 och 2 dagvattenservis. Björken 3, 10 och 11 har dagvattnet kopplat på spillvattenledningen.

I samband med att ventiler och spolbrunnar flyttas anläggs dagvattenserviser till Björken 3, 10 och 11.

- El-, tele-, och data

Berörda fastigheter är anslutna till befintliga el-, tele- och dataledningar vilka ligger förlagda i nuvarande gatumark.

I och med ett genomförande av detaljplanen kommer serviceledningar för tele tillhörande Skanova samt abonnentledningar för el tillhörande Vattenfall att vara placerade inom kvartersmark. Ledningarnas läge säkras i nyttjanderättsavtal mellan ledningsägarna och berörda fastighetsägare.



Vänster bild:
Skanovas ledningar.
Höger bild:
Vattenfalls ledningar.



Optokablar (data) tillhörande Gästabudsstaden kommer vid ett genomförande av detaljplanen att behöva flyttas för att vara placerad i allmän plats och för att säkra avstånd till kvartersmark. Om framtida arbete ska ske invid samtliga ledningar rekommenderas att kabelutsättning görs.

Vänster bild: Gästabudsstadens optokablar

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samrådsbeslut: 2015-10-20

Samråd: november 2015

Granskningsbeslut: 2015-12-15

Granskning: 2 veckor i januari 2016

Antagande i Bygg- och tekniknämnden i januari 2016

Laga kraft: februari 2016

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Den planlagda marken övergår från allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap till kvartersmark. Marken avses säljas till privata fastighetsägare. Detaljplanen reglerar således ingen allmän platsmark.

Nyköping vatten ansvarar för den flytt av ventiler, spolbrunnar samt serviser för vatten och avlopp och dagvatten som förorsakas av detaljplanen. Kostnaden för flytten fördelas på de nya markägarna.

Vattenfall Eldistribution är ansvarig för elförsörjningen, Skanova för teleförsörjningen och Gästabudsstaden för dataförsörjningen. Gästabudsstaden ansvarar för flytt av de dataledningar med tillhörande villaanslutningar som detaljplanen ger upphov till. Kostnaden åligger kommunen. Respektive ledningsägare ansvarar för bildande av servitut, ledningsrätt eller nyttjanderättsavtal för de ledningar (abonnentledningar samt servisledningar) som vid planens genomförande ligger på kvartersmark.

Avtal

Planavtal finns mellan Plan- och naturenheten och fastighetsägare till Björken 1, 2, 3, 10 och 11.

Avtal om markköp har tecknats mellan fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10 och 11 och Mark-och exploateringsenheten, Nyköpings kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut

En fastighetsreglering avses där berörd del av Öster 1:1 tillfaller och införlivas i respektive fastigheter Björken 1, 2, 3, 10 och 11. Kommunen ansöker om fastighetsbildning. Kostnaden fördelas mellan fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10, 11.

Parallellt med detaljplanearbetet pågår en detaljplan för upphävande av rådande fastighetsindelningsbestämmelser i form av tomtindelning för fastigheterna Björken 1, 2, 3, 10 och 11. Detta krävs för att möjliggöra ett genomförande av detaljplanen (ärendenummer BTN15/93) och den fastighetsbildning som följer.

Vid kommande fastighetsreglering bör hänsyn tas till befintliga infarter till fastigheterna.

I och med ett genomförande av detaljplanen kommer delar av abonnentledningar för el och serviceledningar för tele att vara placerade inom kvartersmark. Dessa ledningar bör säkras genom bildande av ledningsrätt, servitut eller nyttjanderättsavtal i erforderlig omfattning. Respektive ledningsägare svarar själv för att säkerställa detta.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi

Fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10 och 11 får utgifter i och med markköp, plankostnader, förrättningskostnader samt kostnad för flytt av ventiler och spolbrunnar för vatten och avlopp och dagvattensserviser.

Kostnad för flytt av optokablar inklusive villanslutningar tillhörande Gästabudsstaden åligger kommunen.

Tekniska frågor

Vatten- och avloppsledningar ligger lagda i gatumarken. I och med ett genomförande av detaljplanen måste ventiler och spolbrunnar för vatten och avlopp flyttas 0,5 meter utanför ny fastighetsgräns samt dagvattensserviser. Arbetet utförs av kommunen och kostnaden fördelas mellan fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10 och 11.

Vissa abonnentledningar för el tillhörande Vattenfall och serviceledningar för tele tillhörande Skanova kommer vid ett genomförande av planen att ligga på kvartersmark istället för allmän platsmark. Ledningarna säkras inte i u-område pga att de inte är allmänna ledningar. Ledningarna bör säkras genom bildande av servitut, ledningsrätt eller genom nyttjanderättsavtal. Respektive ledningsägare svarar själv för att säkerställa detta. Om framtida arbete ska ske invid ledningarna

rekommenderas att kabelutsättning görs. Eventuell framtida flytt av dessa ledningar utförs av ledningsägaren men bekostas av initieraren till flytten.

Dataledningar tillhörande Gästabudsstaden kommer vid ett genomförande av planen att behöva flyttas så att de ligger förlagda i allmän plats. Även respektive villanslutning kommer att behöva flyttas. Ledningsägaren ansvarar för flytten och kostnaden åligger kommunen.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte innebära några ytterligare konsekvenser på miljön.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

För fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10, 11 inom planområdet innebär planändringen en möjlighet att utöka sina fastigheter.

Vad som är planlagt som gatumark minskar. Vad som är faktiskt utbyggt som gata kvarstår med möjlighet att i framtiden kunna bredda gatan ytterligare och exempelvis anlägga trottoar eller trädplantering om behov uppstår.

Fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10 och 11 får utgifter i och med markköp, plankostnader, förrättningskostnader samt kostnad för flytt av ventiler och spolbrunnar för vatten och avlopp samt dagvattensserviser. Kommunen får en utgift för flytt av dataledning.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av fastighetsägarna till Björken 1, 2, 3, 10 och 11

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

Samarbete har skett med Mark- och exploateringsenheten inom Samhällsbyggnad Gata/Park/Hamn samt Nyköping Vatten inom Tekniska divisionen, Nyköpings kommun.

Revideringar efter samråd:

- Planbeskrivningen har justerats under rubriken gällande detaljplaner. Där anges nu korrekt gällande detaljplan, P50-12 istället för som tidigare P37-3.

Revideringar efter granskning:

Inga revideringar av planförslaget har skett efter granskningen av planförslaget.

Sara Rangensjö
Planarkitekt

Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad
Nyköpings kommun

