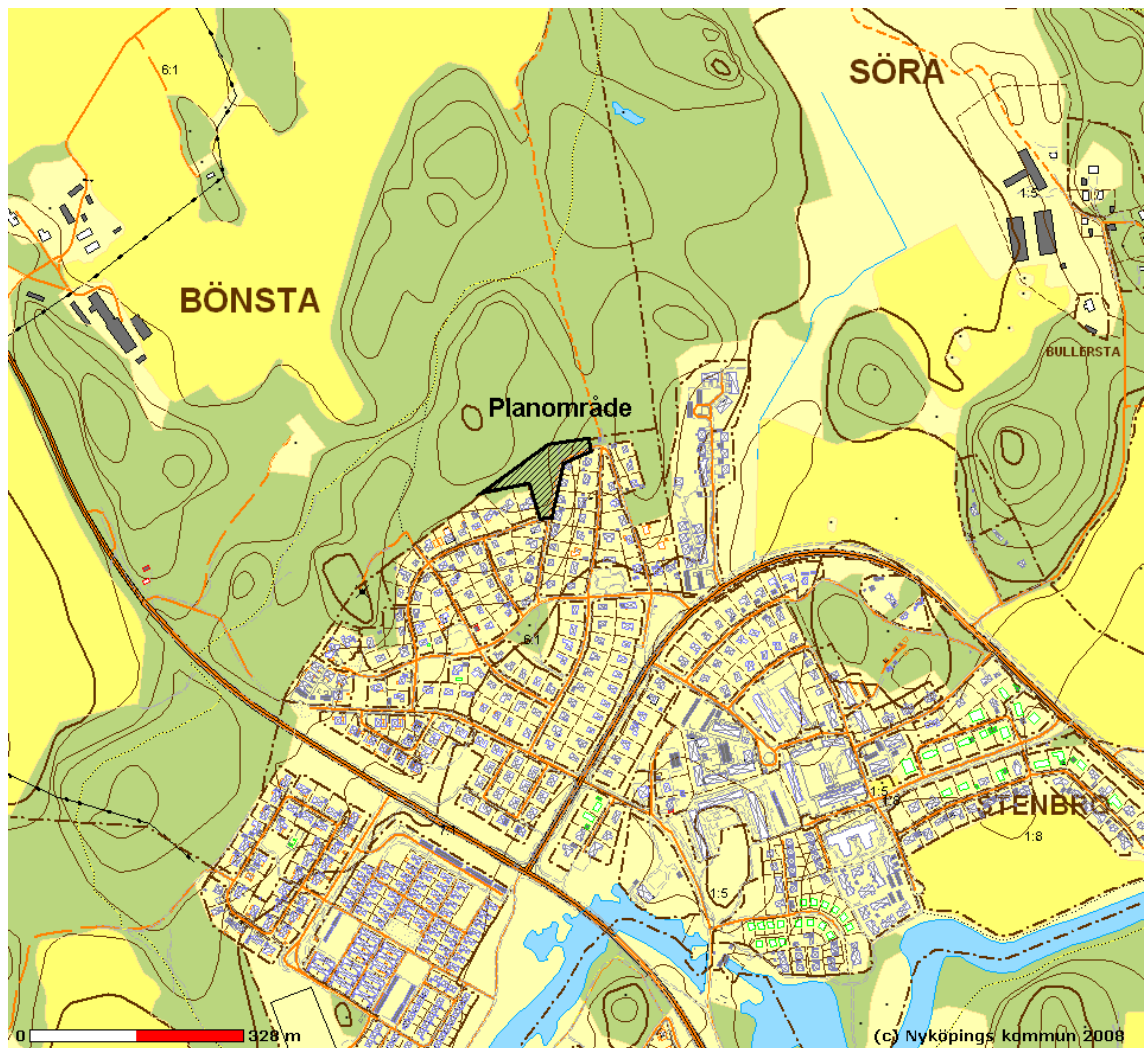




DETALJPLAN för del av

**Harg 6:1 (kv Sigyn)
Hagalund
Nyköpings kommun**

Upprättad 2011-01-17
Reviderad 2011-03-10
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2009-1849

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser och illustration, plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av tre friliggande enbostadshus på avstyckade tomter. En restmark i väster bibehålls som naturmark med tillgänglighet från Bergsvägen. Tomtutfarter sker mot Bergsvägen.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Nyköpings tätort, ca tre km från centrum. Området gränsar i norr till jordbruksfastigheten Bönsta 6:1, i öster till Bergsvägen och i sydväst till befintlig villabebyggelse längs Högvägen. Arealen är ca 0,5 ha.

Markägförhållanden

All mark ägs av Nyköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-13, ingår planområdet i befintligt bebyggelseområde. En övergripande inriktning är att kompletterande bebyggelse kan motiveras utifrån behov av bostäder och service. I anslutning till befintlig bebyggelse finns ett antal mindre, obebyggda områden som är lämpliga för kompletteringsbebyggelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Riksintressen

Inga riksintressen berörs.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan P 50-9, fastställd av länsstyrelsen 1950-09-05. Området gränsar till detaljplan P 96-4, antagen av Byggnadsnämnden 1995-12-13 och laga kraftvunnen 1996-01-09.

Genomförandetiderna har gått ut för båda planerna.

Behovsbedömning MKB

En behovsbedömning har utförts. Av denna framgår att fullständig MKB inte behöver upprättas. Det finns skäl att belysa följande aspekter:

- Gestaltning i förhållande till befintligt bebyggelsemönster i Harg.

- Planförslaget innebär att delar av ett grönområde, värdefullt för närrecreation tas i anspråk.
- Radon.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och tekniknämnden har 2009-12-15 § 194 beslutat att förslag till detaljplan får upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området består av moränmark på berg och även enstaka block och berghällar. Marken sluttar ca 3 meter mot Bergsvägen. Inre delen av området är relativt plan mark. Vegetationen utgörs av blandskog mest bestående av yngre tall och gran.

Geoteknik och radon

Geoteknisk undersökning har ej utförts. Grundläggning kommer att ske på berg och moränmark. För att undvika sättningsskador är det viktigt att studera grundläggningen om den berör båda marktyperna. En geoteknisk undersökning bör ske i bygglovskedet.

Berggrunden kan lokalt avge radon. Grundläggning ska därför ske radonsäkert om inte särskild provtagning visar att annan grundläggning är möjlig.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller i direkt anslutning till planområdet. Som en upplysning från länsstyrelsen råder alltid anmälningsskyldighet enligt 2 kap 5 och 10 §§ kulturminneslagen. Om fornfynd eller fornlämningar påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas och anmälan ska göras till länsstyrelsen.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt och är på tre sidor omgivet av friliggande villor.

De föreslagna bostadshusen kommer att binda ihop bebyggelsen på ömse sidor om Bergsvägen. En restmark i väster bibehålls som naturmark.

Planförslaget medger uppförande av envånings bostadshus i suterrängplan. Största tillåtna sammanlagda bruttoarea bestäms till 225 m² per tomt. Planområdet ska rymma högst tre (3) huvudbyggnader. Enligt planbestämmelserna ska befintliga träd sparas där så är möjligt. Delar av planområdet får inte bebyggas.

Nya byggnader ska placeras och utformas med anpassning till terrängen och ansluta till omgivande bebyggelsekaraktär vad gäller storlek, byggnadsutformning, materialval och färgsättning. Fasadmaterialet bör vara träpanel eller puts och färgsättningen traditionell rödfärg eller milda ljusa kulörer. Takutformningen bör vara sadeltak med plåttäckning eller tegeltak i samstämmighet med övriga kulörer.

Offentlig och kommersiell service

I stadsdelarna Harg och närbelägna Oppeby finns utbyggd offentlig och kommersiell service.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven enligt BBR bedöms kunna uppfyllas.

Friytor

I direkt anslutning till planområdet finns fina naturområden som nyttjas för motion, rekreation och lek. Området ingår i närströvområdet Hagalund, värdefullt för närrekreation. I kommunen grönstrukturplan (tematiskt tillägg till FÖP för Nyköpings tätort, antagen mars 2010) är hela det aktuella området gulmarkerat. Enligt rekommendationerna i grönstrukturplanen innebär det att exploateringsintrång kan ske under förutsättning att hänsyn tas till områdets värde eller att lämpliga kompensationsåtgärder utförs för de värden som går förlorade. Grönstrukturplanen rekommenderar vidare att kompensationsprincipen ska tillämpas.

Tillämpning av kompensationsprincipen

Beskrivning av värden

Vegetationen närmast Bergsvägen utgörs av yngre tall och gran med enstaka block och hållar. Norr om/utanför planområdet blir terrängen mer kuperad med hållmark. Någon särskild artinventering har inte utförts. Enligt en sökning i Artportalen (2010-01-03) har inga rödlistade arter hittats eller andra specifika artobservationer gjorts inom cirka 100 meters radie från planområdet. Områdets naturvärden bedöms vara av lokalt intresse. Området har dock ett generellt värde för den biologiska mångfalden genom att vara en del av ett större, sammanhängande grönområde.

Området ingår i det utpekade större sammanhängande närströvområdet Hagalund (NYK-05), utpekat som lokalt värdefullt för närrekreation. Området som helhet nyttjas för promenader, svamp- och bärplockning och ridning ((Närströvområden, 2004). Utöver en grusväg i östra delen berörs området av flertalet mindre stigar. Det aktuella områdets friluftsvärden bedöms vara av lokalt intresse för närboende. För närströvområdet som helhet bedöms planområdet fylla en funktion som buffert mot bebyggelsen.

Beskrivning av påverkan

Påverkan från planens genomförande (samrådsförslag) på biologisk mångfald innebär att det större sammanhängande grönområdet naggas i kanten med cirka 0,5 ha. Bestämmelserna i samrådshandlingar bedöms inte ge tillräckligt skydd mot att befintlig vegetation kan avverkas/röjas eller att marknivåerna ändras.

Påverkan från planens genomförande (samrådsförslag) på friluftsvärden innebär att områdets funktion som buffert mellan bebyggelse och det större grönområdet försvinner. Tillgängligheten till det större grönområdet försvåras något i och med att befintliga småstigar försvinner. Rekreativvärde för närboende försämras då ny bebyggelse ersätter utsikt mot grönområdet. Den upplevda tryggheten för närboende kan däremot förbättras.

Förslag till åtgärder

Negativ påverkan på värden bedöms kunna undvikas i västra delen av planområdet, där en stor del av grönområdet föreslås sparas som naturmark med anslutningen till Bergsvägen.

Negativ påverkan bedöms till viss del kunna minimeras genom införandet av nya planbestämmelser om att:

- Marklov krävs för trädfällning över 30 cm i stamdiameter
- Placering och utformning av hus ska anpassas till terrängen

Kompensationsåtgärder:

Negativ påverkan bedöms till viss del kunna ersättas genom att tillgängligheten och upplevelsevärdet kring befintlig anslutningsstig till närströvområdet direkt väster om och öster om, men utanför, planområdet ökar. Föreslås att sittplatser anordnas samt att stig och skyltning förbättras.

Trafik

Gatunät

De ålderdomliga små vägarna i området är grusbelagda. Längs planområdet är Bergsvägen vägområde 8 meter med ca 4 meter körbana. Uppsamlingsgatan Parkvägen är asfalterad men även den ganska smal.

Gång- och cykeltrafik

Separat gc-väg finns längs Hargsvägen vilken ingår i Nyköpings lokala cykelnät.

Kollektivtrafik

Stadstrafiken har hållplatser på Hargsvägen, avstånd ca 300 meter.

Angöring och parkering

Parkering ska ske på den egna fastigheten.

Störningar

Planområdet är beläget ca 200 meter från bullermattan vid Skavsta flygplats och ca 100 meter från Ostlänkens utredningskorridor. Planområdet bedöms inte utsättas för buller över gällande riktvärden.

Säkerhet

Förebyggande brand/risk

Bostadslägenheter i småhus som är belägna mindre än 4,0 meter från komplementbyggnader större än 10 m², skall avskiljas från dessa så att spridning av brand till eller från småhuset förhindras i minst 30 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Bebyggelsen kan anslutas till kommunens VA-nät. Förbindelsepunkt anvisas i bygglovskedet.

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras på tomt. Övrigt dagvatten avleds i öppna diken och får ej avledas till spillvattennätet. Längs Bergsvägen finns möjlighet att anlägga ett makadamfyllt dike för långsam avledning av dagvatten vid häftigt regn.

Värme, el och tele

Anslutning till fjärrvärme är tekniskt möjlig men inte aktuell av ekonomiska skäl.

Individuell uppvärmning av varje fastighet med energisnål teknik, t ex värmepump förutsätts.

Anslutning till el-, tele- och datanäten kan ske. Markförlagda kablar får inte byggas över och Elsäkerhetsverkets föreskrifter om säkerhetsavstånd måste uppfyllas.

Avfall

Källsortering tillämpas i samråd med Nyköpings kommuns renhållning.

Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid Statoilmacken invid ICA Knuten i Oppeby.

Restavfall hämtas vid tomtgräns av kommunen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen. Ingen ny namnsättning är aktuell.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden 2010-08-24
Samrådstid	september 2010
Beslut om utställning	Bygg- och tekniknämnden 2011-02-01
Utställning	Februari 2011
Antagande	Bygg- och tekniknämnden 2011-03-29
Laga kraft	April 2011

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Exploatören är ansvarig för alla åtgärder inom kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för möjlighet att ansluta till gata och till det kommunala vatten- och spillvattennätet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen beställer och bekostar erforderlig fastighetsbildning för de nya fastigheter-na.

TEKNISKA FRÅGOR

Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten nära elanläggningar ska kabelutsättning begäras.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen är ansvarig för de kostnader som uppkommer vid upprättande och genomförande av detaljplanen. Kostnaden täcks genom försäljning av tomter och mark. Kommunen utför och bekostar även utbyggnaden av allmänna VA-anläggningar fram till tomtgräns. Tomtköparen betalar anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa. Kommunen utför och bekostar föreslagna kompensationsåtgärder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av mark- och exploateringsenheten, exploateringslantmätare Ewa Collin och i samråd med kommunens planeringsenhet, planarkitekt Marina Pavlova och kommunekolog Anna Edström.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA