



DETALJPLAN för

**Krickan 1 och del av Öster 1:1
Rosenkälla, Nyköping
Nyköpings kommun**

Upprättad 2011-06-23
Bo Åhl Arkitektkontor

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av ca 20 lägenheter på mark som till nyligen använts för bensinstation. Genomförandetiden är 10 år från det att planförslaget vunnit laga kraft. Den gällande detaljplanen ersätts i berörd del. Detaljplanen handläggs enligt PBL i sin nya lydelse SFS 2010:900.

PLANDATA

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget söder om Ängstugevägen i anslutning till Vildgåsvägen och Rosenkällagården. Området gränsar i söder och väster till villabebyggelse. Avståndet till centrum är ca 1,5 km. Arealen är ca 0,4 ha.

Markägande

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

Enligt kommunens Fördjupade översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 13 juni 2006 är området markerat som "Befintlig bebyggelse och verksamheter".

I "Infrastrukturplan för Nyköpings tätort" antagen av kommunfullmäktige 2010-12-14 är Ängstugevägen huvudgata med hastigheten 50 km/tim och trafikmängd 6000 fordon/årsmedeldygn. Vardagar är hastigheten nedsatt till 30 km/tim.

Detaljplan

För området gäller "Förslag till stadsplan för Område inom ROSENKÄLLA å Öster i Nyköping", detaljplan P 61-1. Genomförandetiden har gått ut.

Förordnanden

Inga förordnanden gäller för området.

Kommunala beslut

Bygg- och tekniknämnden har 2011-06-21 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas. Nämnden har samtidigt beslutat att förslaget till detaljplan inte innebär någon betydande miljöpåverkan och får skickas ut på samråd.

Behovsbedömning

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.

Särskilt ska uppmärksammas att tomten tidigare använts som bensinstation.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Planområdet är beläget mellan ett i väster i huvudsak grönt område som inrymmer Franciscusgården och Rosenkällagården och i öster Rosenkällaskolan.

Fastigheten är i stort sett plan genom tidigare uppfyllnader med en lägre liggande del längst i öster. Vegetationen är sparsam. Ett trädbestånd finns i väster som mot söder övergår i ett buskage.

250 meter norr om planområdet ligger ett större grönområde som i Grönstrukturplanen, antagen av kommunfullmäktige 2010-03-09 ska bevaras.

Kulturminnesvård

Området är obebyggt.

Fornlämningar

Inga kända och registrerade fornlämningar finns i planområdet.

Geotekniska förhållanden och radon

Ingen geoteknisk utredning finns. Radonrisken är låg

Förorenad mark

Sanering av marken har skett till nivån MKM ”mindre känslig markanvändning”. För att kunna bebygga området med bostäder krävs en granskning av tidigare undersökningar för att se om någon mer provtagning behövs för att uppfylla kraven på KM ”känslig markanvändning”.

Bebyggelse

Avsikten är att bygga ca 20 lägenheter med hyresrätt i 2-3våningshus. Byggnaderna placeras mot angränsande gator med en södervänd, trafikskyddad innergård.

Krav ställs på gestaltningen av bebyggelsen. Gestaltningsarbetet handlar om hur flerbostadshus ska byggas i en miljö där omgivningen varierar mellan stora byggnadskroppar som Rosenkällagården och bebyggelsen norr om Ängstugevägen och villabebyggelsen söder om planområdet. Utgångspunkten är att skapa formmässigt enkla byggnader och där varje boendeenhet är försedd med egen uteplats på mark eller balkong.

Fasaderna ska enligt planbestämmelserna utföras i puts eller tegel i likhet med den omgivande bebyggelsen.

Planens tillåtna byggnadsvolym begränsas med en bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd (9,0 m för bostadshus i flera våningar och 3,5 m för byggnader i en våning). Närmast villorna tillåts ingen bebyggelse inom en zon på 10 meter.

Markplanering

Vid höjdsättning av området bör uppfyllning i möjligaste mån begränsas med hänsyn till den lägre liggande villabebyggelsen. Nivåskillnader mellan mark och hus bör tas upp vid byggnadernas entréer.

Hårdgjorda ytor ska begränsas till sin omfattning och gården möjliggöra infiltration av dagvatten.

Befintliga träd bör bevaras i största möjliga utsträckning.

Service

Ett närcentrum finns i Stenkulla 300 m från området. Den närbelägna Rosenkällaskolan är en 0-6-skola.

Tillgänglighet, säkerhet och jämställdhet

Området ska präglas av öppenhet och god insyn för att undvika otrygga platser och miljöer. God belysning och träd i stället för buskar ökar trygghetskänslan liksom bra siktförhållanden vid anslutningsvägar, korsningar och utfarter. Detta gäller både cykel- och bilvägar. Planområdet ansluts till det övergripande gc-nätet.

Området bedöms erbjuda god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Vid byggnation ska samråd ske med Räddningstjänsten för att förebygga skydd mot brandspridning.

Väg och trafik

Tillfart sker från Ängstugevägen via Vildgåsvägen. Utfartsförbud gäller längs Ängstugevägen och närmast korsningen på Vildgåsvägen.

Erforderligt antal parkeringsplatser för boende och besökande till boende ska finnas inom kvartersmark. Vid bygglov ska redovisas möjlighet att anordna 1 p-plats/lägenhet och erforderlig besökspakering.

En separat gång- och cykelbana finns längs Ängstugevägens båda sidor. Vildgåsvägen har gångbanor på båda sidorna.

Vägar och gc-vägar är asfalterade och belysta. Övergångsställen är tydliga och trafiksäkra.

Kollektivtrafik

Busshållplats för stadstrafiken finns på Ängstugevägen i omedelbar anslutning till planområdet.

Störningar

Bebyggelsen har placerats utefter vägarna vilket möjliggör en södervänd, buller-skyddad gård.

Inomhusbullret ska uppfylla gällande normer.

Teknisk försörjning

Exploatören ansvarar för genomförande av detaljplanen. Exploatören svarar ej för nyanläggning av fjärrvärme, el, tele och bredband, men däremot har exploatören samordningsansvar för detta.

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till fjärrvärmenätet. Uppvärmning bör ske med ett vattenburet system.

Anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet förutsätts. Kommunen ansvarar för att förbindelsepunkt för VA upprättas vid tomtgräns.

Dagvatten förutsätts i möjligaste mån omhändertagas lokalt varvid hänsyn tas till markens begränsade lämplighet för detta. Åtgärder som fördröjer dagvattenflödet förutsätts. Överskottsvatten och vägnas dagvatten avleds i dagvattenledning.

Anslutning förutsätts kunna ske till el, tele- och datanäten.

Avfall

Källsortering av sopor skall ske inom fastigheten. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid närcentrum i Stenkulla.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett bebyggande av området innebär att i dag obebyggd mark tas i anspråk. Det aktuella området används idag som parkeringsplats för lastbilar och personbilar i en oreglerad form. Tidigare var området bensinstation.

Den i gällande detaljplan, närmast villabebyggelsen belägna remsan med allmän platsmark ändras till kvartersmark med krav på att en trädplantering ska utföras.

En övergripande kommunal målsättning är en befolkningsökning med 700 personer om året och en ökad satsning på hyresrätter.

När planen genomförts har standarden på området förbättrats med en välordnad bostadsbebyggelse uppförd i samspel med omgivningen.

Avtal

Kommunen avser att försälja marken till en exploatör. Köpe- och exploateringsavtal skall upprättas med köparen.

I avtalen regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, förvärv av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförande av planen.

Planekonomi

Samtliga arbeten som förädlas av exploateringen inom exploateringsområdet skall bekostas av denna. Detta sker antingen direkt av exploatören eller via köpeskillingen för tomten.

VA-anslutning ska ske vid anvisad förbindelsepunkt. Avgift erläggs enligt gällande taxa.

Utredningar

Kompletterande granskning av utförd markundersökning erfordras för att uppfylla KM, "känslig markanvändning". Därvid kan bedömas eventuellt behov av geoteknisk undersökning för val av grundläggningsmetod och markplanering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Tidplan

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

Beslut om plansamråd	BTN	2011-06-21
Samrådstid	juli-augusti	2011
Antagande	BTN	2011-09-27
Laga kraft	oktober	2011

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platsmarken.

Genomförandetid

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

Namnsättning

Ingen ny namnsättning erfordras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Carl-Eric Andersson, Nyköpingshem. Samarbete har skett med mark- och exploateringsenheten, exploateringslantmätare Ewa Collin samt planeringsenheten, planchef Henrik Haugness och planarkitekt Sofia Bergqvist.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA