



Detaljplan för del av Stenbro 1:8

Oxbacken, Nyköping

Nyköpings kommun

Antagandehandling

Planbeskrivning

Upprättad 2014-11-05

Reviderad 2015-05-05



Nyköping

www.nykoping.se

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2015-05-19 § 96

Laga kraft 2015-10-15

P 15-12

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och illustration, planbeskrivning, behovsbedömning, granskningsutlåtande samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för flera bostäder inom Oxbacken. Stadsdelen bör utvecklas med fler boende för att möjliggöra en förbättrad kollektivtrafik och annan offentlig service men Oxbacken bör även kunna erbjuda ett bostadsutbud med varierande hustyper och upplåtelseformer.

Den största delen av det föreslagna planområdet är tidigare inte detaljplanelagt och består av öppen åkermark.

Planförslagets huvudidé bygger på en komplettering av befintlig bostadsbebyggelse genom att bebygga området mellan Grandelius väg och Stenbrovägen. Detta möjliggörs genom en förlängning mot väster av Grandelius väg och en ny utfart på Kocksängsvägen. Planen medger en bebyggelse med mindre flerbostadshus, rad- eller parhus och villor. Bebyggelsen får uppföras i högst två våningar. Flerbostadshusen föreslås grupperade som kringbyggda gårdar.

Befintlig lekplats inom planområdet är idag en gemensamhetsanläggning och sköts av en samfällighetsförening. Lekplatsen föreslås, i och med att planen utvidgas, att ändras till kommunalt huvudmannaskap. Meningen är att lekområdet ska användas av det utvidgade området gemensamt.

Med förslagen byggnadsutformning innehålls riktvärdet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad till samtliga rum. Projektet får ett ljudkvalitetsindex på 2,4 vilket ger bostäder med mycket god ljudkvalitet enligt utförd trafikbullerutredning. Minimikravet är 1,0.

I söder och väster föreslås en trädplantering inrama det nya bostadsområdet. Vegetationen i söder fungerar främst som ett visuellt skydd mot E4. Längs Stenbrovägen förstärks skyddet med en mindre vall, planterad med växtlighet för att minska höjdskillnaden mellan området och Stenbrovägen samt för att minska synintrycket från trafiken på densamma.

Det utökade planområdet medför en mer naturlig anpassning till landskapsbilden tillsammans med den nuvarande bebyggelsen.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 med normalt planförfarande.

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 i stadsdelen Oxbacken och gränsar till Stenbrovågen och Kocksängsvågen. Arealen är ca 6 ha. Avståndet till Nyköpings centrum är ca 2,5 km.



Markägoförhållanden

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet. Den befintliga lekplatsen och mindre markarealer i öst som föreslås som allmän plats PARK är en gemensamhetsanläggning för de befintliga villorna och sköts av Klockarens samfällighetsförening.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta, godkänd av kommunfullmäktige 2013-12-10, anger ingen tydlig inriktning för området. En generell rekommendation för nyare områden med styckebyggda villor, grupphus- och radhusområden som till exempel i Harg-Oxbacken är att områdena kan prövas för komplettering av bostäder och verksamhetslokaler-gärna i mindre flerfamiljshus.

Ett bebyggande av området bedöms ligga i linje med den allmänna inriktningen om att nyttja befintlig infrastruktur och att eftersträva mer blandade stadsdelar.

Befintliga detaljplaner

Planområdet är inte tidigare planlagt.

Området berör:

P05-49 "Detaljplan för del av Stenbro 1:8, Oxbacken, Nyköpings kommun", laga kraftvunnen 2003-11-28. Det berörda området är den gemensamma lekplatsen. Detaljplanens genomförandetid går ut 2018-11-28.

Området föreslogs för bostadsbyggnation 2002 men östra delar av detaljplanen upphävdes av länsstyrelsen. Bostäderna, som planerades närmare än 200 meter från den befintliga hästgården Stenbro 1:12 väster om Stenbrovägen, ansågs ligga för nära och störningar för de boende skulle kunna uppstå.

Området gränsar till:

P83-14, "Förslag till stadsplan för Oxbacken fastigheten Stenbro 1:8 m fl i Helgona socken, Nyköpings kommun, antagen 1983-02-08. Genomförandetiden har gått ut.

P05-34, Påljungshage verksamhetsområde, "Detaljplan för del av fastigheten Stenbro 1:8, Helgona-Svansta 1:2 m fl, Påljungshage, Nyköping, Nyköpings kommun. Antagen av Kommunfullmäktige 2004-11-09. Laga kraft 2005-02-11. Genomförandetiden går ut 2020-02-11.

P07-20, "Detaljplan för del av Stenbro 1:8 (Stensborg) och Stenbro 1:5 Oxbacken, Nyköping, Nyköpings kommun. Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2007-06-19 §102 och laga kraft 2007-07-25. Genomförandetiden går ut 2017-07-25.

P07-22, "Detaljplan för Stenbro 1:8, Påljungshage, Nyköping, Nyköpings kommun. Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2007-06-21 och laga kraftvunnen 2007-07-25. Genomförandetiden går ut 2020-02-11 (se P05-34).

P10-12, "Detaljplan för del av Stenbro 1:8, Helgona-Svansta 1:2 m fl, Påljungshage, Nyköping, Nyköpings kommun. Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-11-17 § 175 och laga kraftvunnen 2010-03-15. Genomförandetiden går ut 2020-02-11.

Områdesbestämmelser och förordnanden (strandskydd, biotopskydd, naturreservat)

Strandskydd gäller inom 100 meter från öppet dike söder om planområdet. Strandskyddsbestämmelserna berör NATUR och GC-VÄG i söder.

Runtunavägen (väg 807) och Kocksängsvägen (väg 809) är allmänna vägar. Hargsvägen och Stenbrovägen är kommunala vägar.

Området gränsar i norr till fornlämningsområde (inom detaljplan P07-20) som är ett grav- och boplatsområde från järnåldern.

Riksintressen

Planområdet berör inte och gränsar inte till något utpekad riksintresse.

Kommunala beslut

Mark- och exploatering har ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för bostäder för del av fastigheten Stenbro 1:8.

Bygg- och tekniknämnden har 2013-08-27, § 339 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Stenbro 1:8 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats. Den samlade bedömningen av ovanstående aspekter är att planförslaget **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Följande aspekter har identifierats och belysts i planprocessen:

- det bullerutsatta läget
- landskapsbilden
- närheten till befintlig hästgård väster om planområdet

Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning att MKB inte behöver göras. För att utreda förutsättningarna för detaljpaneläggning invid en gård med hästhållning hänvisar länsstyrelsen till Boverkets rapport "Vägledning för planering för och invid djurhållning" (rapport 2011:6). En bullerutredning behöver göras. Ingen arkeologisk åtgärd kommer att krävas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

- Mark, vegetation och djurliv

Planområdet är öppen jordbruksmark svag sluttande mot öster och sydost. Nivåskillnaden är ca 4 meter med högsta marknivån i nordväst på +20. I söder avslutas området med ett mindre trädbestånd. Väster om planområdet finns en hästgård med i dagsläget 2-3 hästar.

- Landskap

Planområdet ligger i den norra delen av en dalgång med jordbruksmark. Det öppna stråket kringgärdas av en skogsvegetation som i söder, längs E4 är tät och kraftfull men i norr övergår till en mer öppen och gles vegetation. Landskapsrummet förstärks av en markerad norrlutning och en kraftledning i söder. I väster övergår landskapet i en kulturhistorisk bebyggelsemiljö med Stenbrogården och jordbruksfastigheten Stenbro 1:12. Området är visuellt uppfattbart från E4.

Det äldre vägnätet med Stenbrovägen och Kocksängsvägen är tydligt uppfattbart i landskapsbilden.

Detaljplanens föreslagna vegetation ger en klar avgränsning mellan bostadsområdet och jordbrukslandskapet.

- Geotekniska förhållanden

Marken består idag av glacial lera samt postglacial finlera enligt jordartskartan. I samband med detaljplanearbetet för området 2002/2003 utfördes en geoteknisk utredning. Det sydöstra byggnadskvarteret förutsätter pålgrundläggning.

Grundvattenytan bedöms variera från i nivå med markytan till i underkant av torrskorpan.

Miljöförhållanden

- Miljö kvalitetsnormer

Planen medför ej någon betydande miljöpåverkan och bedöms ej strida mot några gränsvärdesnormer eller allmänna hänsynsregler i 2 kap. MB.

- Förorenad mark

Inga kända föroreningar förekommer inom området. Om förorening påträffas ska tillsynsmyndigheten alltid kontaktas.

- Radon

Inom delar av planområdet förekommer högre risk för radon. I samband med detaljplanearbetet för området 2002/2003 utfördes en särskild utredning av radonförhållandena. Generellt klassas marken som normalradonmark varför grundkonstruktionen bör konstrueras i lägst radonskyddande utförande. Planbestämmelserna föreskriver radonsäker grundläggning.

- Strandskydd

Strandskydd gäller inom 100 meter från öppet dike söder om planområdet. Strandskyddsbestämmelserna berör PARK och GC-VÄG i söder.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom planområdet i samband med att planen antas. Kommunen anser att intresset att upphäva

strandskyddet inom planområdet väger tyngre än strandskyddsintresset eftersom det är en förutsättning för att kunna genomföra planen.

Som särskilda skäl för upphävande, enligt 7 kap 18 c-d §§ MB anförs att vägen är befintlig och finns mellan planområdet och vattendraget och att strandskyddet enbart berör vägmark och naturmark vilket innebär att den berörda marken saknar betydelse för strandskyddets syften. Gräns för vad som avses upphävas är markerat i plankartan som en administrativ bestämmelse, a₁.

- Störningar och risker

Buller

Störningar förekommer från vägtrafik, flygtrafik, speedwaybana, skjutbana och tillfällig stenkross.

En trafikbullerutredning har utförts av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, daterad 2014-10-10. Byggnaderna utsätts enligt bullerutredningen för måttliga bullernivåer från vägtrafik (Runtunavägen/Stenbrovägen och E4). De planerade bostadshusen utsätts för högst 55 dB(A) 2 meter över mark vid fasaderna mot Runtunavägen/Stenbrovägen.

Mycket stor hänsyn har tagits till trafikbullret och för alla byggnaderna innehålls riktvärdet högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga rum. Ljudkvalitetsindex för projektet är 2,4. Index är högre än minimikravet 1,0 och innebär att bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas.

I forskningsprojektet Trafikbuller och Planering har konstaterats att låga trafikbullernivåer inomhus är den enskilt viktigaste faktorn för att minska trafikbullerstörningen i bostäder i bullerutsatta lägen. Enkäter har visat att andelen mycket störda minskar kraftigt om inomhusbullret enligt ljudklass B uppfylls (högst 26 dB(A) ekvivalentnivå och 41 dB(A) maximalnivå) vilket är detaljplanebestämmelsernas kravnivå. Sänkningen av inomhusbullernivån från BBR, Ljudklass C 30 dB(A), till 26 dB(A) medför enligt forskningsrapporten att andelen mycket störda av trafikbuller minskar kraftigt från 21% till 7%. Inom planområdet innebär detta endast att fönster skall utföras med något högre ljudkrav.

Hästallergen

Störningskälla

Störningar från Stenbro 1:12, hästgård med 2-3 hästar rör allergier, flugor och lukt. Gården har möjlighet att inhysa fler hästar än vad de har idag men tillstånd kan komma att krävas vid en mer omfattande verksamhet.

Beteshagar är som närmast belägna mellan 50-60 meter från närmaste planerade bostadshus, åtskilda av Stenbrovägen och ett trädplanterat naturområde (Park) med mindre skyddsvall upp till en meter över

Stenbrovägens nivå. Stall och gödselplatta är beläget ca 75 meter från fastighetsgränsen bakom en höjd.

Planförslagets syfte är inte att den planerade bebyggelsen ska innebära inskränkning av nuvarande och framtida möjligt utnyttjande av Stenbro 1:12. Den enskilt viktigaste frågan är därvid hästhållningens omgivningspåverkan.

Vägledning inför bedömning

Boverket har gett ut en Rapport 2011:6, *Vägledning för planering för och invid djurhållning*. I sammandrag anføres att kunskaper har förbättrats, forskning gjort framsteg, teknikutvecklingen har gått framåt, kraven på tillstånd och villkor på åtgärder för att minska omgivningspåverkan från djurhållning har förändrats och utvecklats och rättspraxis har blivit tydligare. Avsnittet om djurhållning 9.2 i Boverkets allmänna råd (1995:5) "Bättre plats för arbete" har upphävts. Den viktigaste förändringen mot de allmänna råden är att den nya vägledningen inte innehåller rekommenderade skyddsavstånd, då dessa är svåra att hantera i praktiken och ofta används som praxis. Vägledningen begränsas till frågan om bedömningar och beslut i enskilda ärenden där man måste utgå från omgivningen (vilken bebyggelsemiljö området ligger i), de lokala förhållandena avseende vind, topografi och vegetation samt verksamhetens art och omfattning.

Folkhälsomyndigheten, tidigare Socialstyrelsen har tillika gett ut en vägledning i frågor som gäller hästhållning i anslutning till bostäder och förskolor. Vägledningen är baserad på tidigare meddelandeblad (Socialstyrelsen juni 2004 *Meddelandeblad kring hästhållning*) kompletterat med en genomgång av den senaste forskningen kring frågor om hästallergen, hur långt de sprids och påverkan på människan.

Folkhälsomyndigheten rekommenderar ett skyddsavstånd på 200 meter mellan hästverksamheter som stall, hästagar och paddock och bebyggelse. Detta avstånd ska dock ses som utgångspunkt för vidare utredning i varje enskilt fall, vid planärenden eller vid placering/projektering av bebyggelse.

Genomförd spridningsberäkning av hästallergen

COWI och Allergena har utfört en spridningsberäkning i juni 2014. Spridningsberäkningarna har genomförts för ett helt år på timbasis och med lokala klimatdata. Den förhärskande vindriktningen är väst och sydväst medan vindar med högst hastighet ofta kommer från norr. De förhållanden som ger högst partikelhalt är torra dagar med låga vindhastigheter vilket är orsaken till att de högsta halterna ofta inte förekommer i den förhärskande vindriktningen. Då den generella haltnivån oftast är låg presenteras inte resultaten enbart som årsmedelvärden utan även med halter för tillfällena då det varit dåliga spridningsförutsättningar.

Beräkningar har genomförts för fyra olika scenarier; ett med emissioner från 2 hästar på gården vilket motsvarar dagens situation, två olika scenarier med 6

hästar och ett scenario med 15 hästar. Scenarier med 6 hästar utgår från generella rekommendationer gällande 0,5-1 ha/häst vilket resulterar i 6 hästar sett i förhållande till gårdens areal (scenario 2: befintliga hagar samt scenario 3: potentiella hagar). Scenario 4: 15 hästar har utgått från den möjligheten att inhysa 15 hästar i befintligt stall. I rapporten har bedömts hästallergenhalter (U/m^3) vid den s.k. "Husfronten", närmaste fasad för de planerade bostäderna.

Baserat på tidigare forskning kan halter under $2 U/m^3$ anses låga och inte ge upphov till någon negativ påverkan på människor.

I scenario 1 är den beräknade allergenhalten låg eller mycket låg och uppgår till omkring $0,25 U/m^3$ endast ett fåtal meter utanför hagen. I scenario 2, 3 bedöms dygnsmedelvärdena till omkring $0,5-1 U/m^3$. För scenario 4 beräknas dygnsmedelvärdet till ca $1 U/m^3$ och beräknade timvärden till ca $1,5 U/m^3$, vid extremfall (fåtal dygn och med de sämsta spridningsförutsättningarna) nästan $2 U/m^3$.

Slutsatsen säger att vid ett framtida scenario på 15 hästar på gården kan haltnivåer på upp till $2 U/m^3$ förekomma vid närmaste bostadshus under 0,1 % av årets timmar (8 timmar/år). Detta representerar tillfällena med mycket dålig omblandning av luften i kombination med höga utsläpp. Vid 1 % av årets timmar (87 timmar/år = 4 dygn/år) förekommer på samma plats haltnivåer på $1,5 U/m^3$. Det kan inte med säkerhet fastställas hur många hästar som kommer att finnas på gården i framtiden. Med hänsyn till det område som finns tillgängligt som hage för hästarna och de rekommendationer som finns angående yta per häst som krävs är det inte troligt att antalet hästar kommer att överskrida ca 6 st. De beräknade halterna av allergen i scenario 3, som kan antas vara det mest rimliga scenariot, uppgår som mest till $0,5 U/m^3$ vid närmsta bebyggelse vilket kan betraktas som låga halter.

Sedan utredningen genomfördes har avståndet mellan närmsta bostadsbebyggelse och hagmarken dels utökats, med hänsyn taget till trafikbuller och dels adderats med en växtbeklädd vall. Utifrån förändrade förutsättningar har COWI och Allergena skrivit en kompletterande PM gällande allergenberäkning vilken visar på minskning i halt från 2 till ca $0,9 U/m^3$. Växtligheten fungerar som ett filter och effekten beror på vilken typ av växtlighet man väljer. Detta kan medföra mellan 15-25% sänkning vilket resulterar i en ytterligare sänkning av allergenhalten till mellan $0,7-0,8 U/m^3$.

Detaljplaneförslaget och samlad bedömning

I den slutliga avvägningen måste hästverksamhetens art och omfattning beaktas. Stenbro 1:12 är ca 3,5 ha och hyser 2-3 hästar. Huruvida hästgårdens areal är lämplig att inhysa 15 hästar för att stallet har plats för detta är inte en planfråga utan bedöms i andra sammanhang. Lukt från gödsel och gödselhantering, och flugor orsakas från stallet som dock ligger på ett behörigt avstånd, delvis bakom en höjd, från planområdet. Hästallergen har visat höga halter invid hästarna men avklingar snabbt med ökat avstånd. Inomhus konstateras mätbara halter endast i bostäder mycket nära stall. En

sammanvägd bedömning talar för att planförslaget får anses utgöra en lämplig markanvändning och inte ska behöva inverka negativt på verksamheten på Stenbro 1:12.

Bebyggelseområden

- Bebyggelse

Planområdet föreslås bebyggas med bostadshus i högst två våningar. Planen medger varierande hustyper (flerfamiljshus och småhus). Den sammanlagda arealen kvartersmark är ca 29200 m², 2,9 ha. En tätare bebyggelse föreslås i söder och i väster närmare Stenbrovägen medan en glesare, lättare bebyggelse föreslås närmare det befintliga villaområdet i öster. Ett maximalt utnyttjande av föreslagen exploateringsgrad innebär ca 170 lägenheter (358 personer) vilket ger en befolkningstäthet om ca 120 invånare/ha att jämföra med riktlinjerna i den Fördjupade översiktsplanen (130-150 personer/ha). Illustrationen visar olika bebyggelsetyper som är möjliga för de olika kvarteren och redovisar drygt 140 bostäder.

Illustrationen visar ett förslag på vad som kan byggas enligt detaljplanen och är inte en juridiskt bindande handling. Exploateringsgraden 0,4 m² bruttoarea per m² fastighetsarea för parhus och villor, B₂, är samma som för intilliggande villaområde. Exploateringsgraden 0,6 m² bruttoarea per m² fastighetsarea för flerfamiljshus och radhus, B₁, är lika för dessa båda hustyper. Antalet lägenheter blir normalt fler om området bebyggs med små flerfamiljshus än med radhus då bostadsytan normalt sett är större i ett radhus. Exploateringsgraden för komplementbyggnaderna har anpassats till möjligheten att uppföra skärmtak/garage, förråd och sophus.

Om gemensamma parkeringslösningar väljs bör dessa vara uppdelade i mindre enheter. Huvudbyggnaderna ska utföras med sadeltak och med taktäckning med takpannor, solceller, solpaneler eller vegetationstak. Nockhöjden för bostadshusen är 8,5 meter vilket är samma som i angränsande planområde. Närmast befintlig bebyggelse får fönster ej anordnas på andra våningens östra fasad. Byggnaderna ska placeras minst 4 meter från tomtgräns där de ej sammanbygges med byggnad på grannfastighet. Takvinkeln ska vara 24-43 grader. Vind får ej inredas över andra våningen.

Där parkering avses ske mellan gata och huvudbyggnad ska skärmtak eller garage placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från övriga gränser där byggnaderna ej sammanbygges med byggnad på grannfastighet. Nockhöjden får vara högst 4,0 meter och takvinkeln högst 24 grader. Planbestämmelserna i planen är satta för att området ska harmoniera med bestämmelserna i gällande plan för det befintliga intilliggande villaområdet och därmed för att försöka uppnå en framtida bebyggelse som har samma karaktär dock med en variation i bostadstyper.

- Service

Närmaste kommersiella service finns i Påljungshage, avstånd 500 meter.

Offentlig service finns i Brandkärr (0-6skola, förskola och friskola), avstånd 1 km. Närmaste högstadieskola är Borgmästarhagsskolan i Fågelbo. Gymnasieskolor är belägna i Högrunn (Gripenskolan) och Fågelbo (Tessinskolan). Avstånden är ca 2,5 km.

- Byggnadskultur och gestaltning

Ingen bebyggelse finns inom planområdet.

Stenbro, väster om planområdet, innehåller den gamla kyrkoherdebostaden som under senare tid fungerat som värdshus. Norr om Stenbrogården ligger en jordbruksfastighet, hästgård med huvudbyggnad och en mindre flygelbyggnad samt arbetarbostad, stall och ett flertal uthusbyggnader. Området ingår i en kulturhistorisk bebyggelsemiljö "Hållet-Oppeby-Harg" där särskild hänsyn ska tas till stads- och landskapsbilden samt natur- och kulturmiljön.

Norr om planområdet ligger bostadsområdet Oxbacken. Ett område med mestadels villor tillkomna från 1920-talet till nutid.

Planområdet är en direkt fortsättning på ett relativt nybyggt villaområde längs Kocksängsvägen. Den befintliga och den nya bebyggelsens orientering längs det gamla vägnätet har vissa likheter med de gamla radbyar som förekommer i det sörmländska landskapet, dock med den skillnaden att planområdet får en inifrånmatning.

Krav ställs på den tillkommande bebyggelsens anpassning till landskapsbilden och den närbelägna kulturhistoriska bebyggelsen. Då planområdet är visuellt uppfattbart från E4 och omgivande vägnät bidrar detta även till upplevelsen av Nyköping som en attraktiv och inbjudande stad att bo i.

- Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Norr om planområdet finns fornlämningsområden bestående av värdefull natur/skog.

Friytor

- Park och naturmiljö

Inom en radie av 300 meter finns dels ett närströvområde väster om Stenbrogården med ett skogsområde längs Nyköpingsån samt dels ett vegetationsområde längs E4 söder om planområdet.

Inom planområdet sparas den befintliga vegetationen i söder och kompletteras som ett visuellt skydd mot E4 och ett vindskydd. Längs Stenbrovägen anläggs en mindre vall upp till Stenbrovägens nivå. Den kompletteras med en

genomsiktlig vegetation som ett visuellt skydd mot Stenbrovägen samt ett skydd mot angränsande hästgård. Exakt utformning och val av plantering bestäms i projekteringen. Förslagsvis utgörs en del av vegetationen av barrväxter vilket har visat sig ha en större förmåga att filtrera allergener.

- Lek och rekreation

Befintlig lekplats i sydost, som i dag är en gemensamhetsanläggning, föreslås utvidgas och rustas upp med mer lekredskap samt övergå till en kommunal lekplats. Gällande detaljplan, P05-49, har pågående genomförandetid till 2018-11-28 men nya förutsättningar beträffande en högre exploateringsgrad och förutsättningar för fler boende som inte kunnat förutses när gällande plan antogs och det faktum att det faktiska användandet inte förändras, motiverar denna ändring av gällande detaljplan. Den faktiska användningen är idag Lek på kvartersmark och föreslås i och med planen bli Lek på allmän plats.

Samtliga områden som idag ingår i gemensamhetsanläggningen Klockaren ga: 1 omvandlas till allmän platsmark. Detta för att hela gemensamhetsanläggningen då kan upphävas.

Gator och trafik

- Väg och trafik

I korsningen Stenbrovägen/Runtunavägen med Hargsvägen har detaljplanen lämnat utrymme för utbyggnad av cirkulationsplats utanför planområdet.

Anslutningen av Erlandssons väg till Kocksängsvägen utförs som en fyrvägs korsning men utrymme finns för en framtida mindre cirkulationsplats.

En ny lokalgata, Erlandssons väg ansluts till Grandelius väg. Den har givits en bredd om 7,1 meter i likhet med Grandelius väg. I söder är vägbredden utökad till 9,1 meter fram till lekplatsen för att medge en separat gång- och cykelbana. Den nya lokalgatan har föreslagits få namnet Erlandssons väg. Kyrkoherde Elis Erlandsson (1884-1965) var kyrkoherde i Alla Helgona församling 1927-1954 och blev den siste kyrkoherde som bodde på Stenbro gård innan den såldes.

- Parkering

All parkering skall ske på kvartersmark och anordnas i överensstämmelse med parkeringsnormen i Fördjupad Översiktsplan för Nyköping. Gemensamma parkeringsytor, garage och skärmtak uppdelas i mindre enheter och ges en grön karaktär med träd och buskar.

- Utfarter

En trafikstudie, PM Stenbro trafik, daterad 2013-12-09 har utförts av Sweco. Planområdet föreslås få en bilutfart mot Kocksängsvägen mitt för

Täljstensvägen. Korsningen utförs som en 4-vägs korsning med utrymme för en framtida mindre cirkulationsplats.

Det befintliga planområdets utfart till Kocksängsvägen berörs ej.

Utfartsförbud införs i det interna vägnätets innerkurvor och vid planområdets utfart till Kocksängsvägen.

- Gång- och cykeltrafik

Den nya lokalgatan sammanbinds söderut med Stenbrovägen med en gång- och cykelväg. Den nuvarande grusvägen och dess anslutning till Stenbrovägen upprustas med asfalt och belysning. Grusvägens fortsättning mot Påljungshage utanför planområdet ansluts till vändplanen vid Påljungshage.

Tillfartstrafik, (fordonstrafik), till parkeringar för bebyggelsen i kvarteret Kyrkvärden tillåts åka på gång- och cykelvägen.

En hastighetssäkrad övergångspassage från Täljstensvägen över Kocksängsvägen till befintlig gång- och cykelväg bör anläggas.

- Kollektivtrafik

Stadstrafiken har hållplats på Hargsvägen för linje 161 på avstånd ca 350 m från planområdet. Dessa bussar har 4 turer i vardera riktningen vardagar 9-16 och 3 turer lördag, söndag 10-14. Närmaste hållplats för stadstrafik med halvtimmetrafik finns vid Påljungshage, ca 750 m från planområdet.

Diskussioner pågår med Kollektivtrafikmyndigheten om ytterligare en hållplats vid Påljungshage vilken då kommer att placeras närmare planområdet än den befintliga.

Kommunens önskemål är att få till en hållplats för kollektivtrafiken längs Stenbrovägen eller Hargsvägen på ett närmare avstånd till den nya bebyggelsen. Utrymme för detta finns i vägområdet och diskussioner sker mellan Kollektivtrafikmyndigheten och kommunen om lämplig plats.

Teknisk försörjning

- Vatten och spillvatten

Området ansluts till kommunens vatten- och spillvattennät.

Placering av eventuella tillkommande brandposter sker i samråd med Nyköping Vatten och Räddningstjänsten.

- Dagvatten

Ett vattendrag, kulverterat under cirkulationsplatsen vid Stenbocksvägen/Stenbrovägen, passerar söder om planområdet med

Nyköpingsån som recipient. Dagvattnet från området ansluts till befintliga nybyggda dagvattenledningar efter lokal fördröjning.

Dagvattenledning i norr längs Kocksängsvägen förläggs i u-område.

Dagvattenledning i nord-sydlig riktning förslås ligga på kvartersmark inom u-område.

- Värme

Området får enskild uppvärmning. Kommunen uppmuntrar användning av alternativa energikällor såsom solceller och solpaneler.

- Avfall

Källsortering av sopor föreslås ske inom planområdet. Sophus ska placeras i anslutning till lokalgatan.

Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid korsningen Brandkärrsvägen/Mariebergsvägen ca 600 meter söder om planområdet.

- El och tele

Bebyggelsen kan anslutas till befintliga nät. Teleledning i norr längs Kocksängsvägen förläggs i u-område.

Sociala frågor

- Tillgänglighet

Området bör utformas för god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgänglighetskraven till bostaden enligt Boverkets byggregler, BBR skall uppfyllas.

Planområdet har anslutning till det övergripande gång- och cykelnätet och vägnätet.

- Trygghet och jämställdhet

Träd i stället för buskar, god belysning, närhet till bostäder bidrar till brottspreventionen samt skapar ökad trygghetskänsla. För synskadade bör vägar och gångvägar förse med taktila och visuella sidoavgränsningar. Detta är speciellt viktigt där kantsten ej avskiljer trafikytor. Bostadsområdet ska ha god belysning.

Ingen körbar förbindelse från kvartersmark får anordnas i gatukorsning. I övrigt bör tillses god sikt vid in- och utfarter för att minska olycksrisker.

Körbara vägar bör placeras så att räddningstjänsten når fram med höjdfordon på sätt som kan kännas tryggt att klättra ut på. Detta även för människor med

rörelsehinder som måste utrymmas balkong/fönstervägen med bärbara stegar.

Åtkomsten för räddningstjänsten ska redovisas i samband med bygglov i brandskyddsdocumentationen.

Tomt till förskola finns vid Stensborg, avstånd ca 500 meter. En förskola är angelägen.

Barnperspektiv

Flerfamiljshus med måttlig skala är orienterade runt små intima gårdar som ger möjlighet till trygg utevistelse för barn och gamla. En variation i lägenhetstyper och upplåtelseformer ger förutsättningar för en blandad sammansättning av människor i området.

Gårdarna är tillräckligt stora för att ge möjlighet till lek för de minsta. Ett större lekområde i sydost föreslås övergå till kommunal regi och anläggs med fler lekredskap och blir gemensamt tillgänglig för alla boende. Detta kommer att medföra en ökad grannskapskänsla för barn och ungdomar.

Utbyggda gång- och cykelvägar finns till skolor.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande samt en extra granskningsomgång. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samrådsbeslut i Bygg- och tekniknämnden 2014-01-21

Samrådstid februari 2014

Granskningsbeslut i Bygg- och tekniknämnden 2014-06-17

Granskningstid juli-augusti 2014

Nytt granskningsbeslut i Bygg- och tekniknämnden 2014-11-18

Granskningstid december 2014

Antagande i Bygg- och tekniknämnden maj 2015

Laga kraft juni 2015

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Avtal ska tecknas mellan kommunen och kommande byggherre.

Avtal ska tecknas med framtida byggherrar om hur fördröjning av dagvattenavledning ska ske inom kvartersmarken.

Namnsättning

Kyrkvärden och Organisten är föreslagna kvartersnamn. Kyrkoherde Elis Erlandsson, har fått ge namn till den nya lokalgatan. Elis Eliasson var kyrkoherde i Alla Helgona församling 1927-1954 och blev den siste kyrkoherden som bodde på Stenbro gård innan den såldes. Dess förinnan var han komminister i Alla Helgona församling 1914-1927, således 40 årig prästgöring. Kyrkoherde Eliasson gav ut flera diktsamlingar samt medverkade som psalmförfattare i nuvarande psalmbok.

Förslag till namnsättningen av gatan samt kvarter framgår av plankartan.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning såsom avstyckningar, bildande av servitut och upphävande av gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggningen i den befintliga detaljplanen upphävs då lekplatsen inom planområdet övergår till kommunalt huvudmannaskap.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark (plankostnader, utbyggnad av gata och gång- och cykelväg, anläggande av lekplats, ledningar, fastighetsbildning, upphävande av gemensamhetsanläggningen Klockaren ga:1, flyttning av ledningar som inte åvilar ledningsägaren).

Klockaren samfällighetsförening ansvarar för att upplösa samfällighetsföreningen.

Kommande byggherre ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Kommunen får en ökad driftskostnad för lekplats, parkområden samt den nya gatan och nya ledningar.

Tekniska frågor

Befintlig teleledning och dagvattenledning i norr längs Kocksängsvägen säkras i u-område på plankartan liksom befintlig dagvattenledning i nord-sydlig riktning. Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Placering av eventuella tillkommande brandposter sker i samråd med Nyköping Vatten och Räddningstjänsten.

En hastighetssäkrad övergångspassage från planområdets utfart över Kocksängsvägen till Täljstensvägen och hastighetssänkande åtgärder på Kocksängsvägen bör utföras i samarbete mellan kommunen och Trafikverket.

Under projekteringen ska utformning samt val av vegetation kring planområdet och utformning och innehåll av lekplatsen bestämmas i samråd mellan Mark- och exploateringsenheten och Parkavdelningen på Nyköpings tekniska division.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Geoteknik	Geoteknisk utredning för detaljplan Stenbro 1:8 utförd av Bengt Sjöberg, Sweco VBB, 2002-11-12 (under arbetet med gällande plan P05-49).
Trafik	Trafikstudie, PM Stenbro trafik, daterad 2013-12-09 utförd av Sweco.
Dagvatten	Dagvattenutredning utförd av Sweco, daterad 2013-12-20.
Buller	Trafikbullerutredning för detaljplan Stenbro 1:8 utförd av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2014-01-07, kompletterad 2014-04-30 och 2014-10-10.
Allergen	Utredning om spridning av hästallergen utförd av COWI och Allergena maj 2014 och kompletterad genom PM oktober 2014.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelser från FÖP

Inga avvikelser förekommer då den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta inte har någon tydlig inriktning för området. Generella

rekommendationer är att området kan provas för bebyggelse gärna i mindre flerbostadshus.

Miljökonsekvenser

- Strandskyddsbestämmelser gäller inom 100 meter från öppet dike söder om planområdet. Strandskyddet upphävs för berörd del, gång- och cykelväg samt Park, då strandskyddets syften ej bedöms motverkas.
- Bebyggelsen närmast Stenbrovägen utsätts för måttliga bullernivåer från trafiken på Stenbrovägen samt väg E4. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret och för samtliga byggnaderna innehålls rekommenderade riktvärden. Bullerskydd har införts som planbestämmelse.
- Lanspråktagande av jordbruksmark innebär en intressekonflikt. Planförslaget omfattar ett begränsat område på jordbruksmark omgivet av två vägar och befintliga bostäder. Kommunen gör bedömningen att det inte går att bedriva ett rationellt jordbruk på platsen då området är så pass begränsat samt att det ligger i direkt anslutning till redan befintlig bebyggelse.
- Landskapsbilden påverkas. Den befintliga bebyggelsen upplevs som att den saknar en naturlig inpassning i landskapet. Med föreslagen utökning skapas klara avgränsningar mellan bebyggelse och angränsande landskap. För att den tillkommande bebyggelsen ska harmoniera med befintlig finns en överensstämmelse i många planbestämmelser mellan förslaget och intilliggande plan.

Sociala konsekvenser

- Den angränsande befintliga bebyggelsen är ett renodlat villaområde i likhet med övrig bebyggelse i stadsdelen. Planförslaget medför en större variation av bostäder och upplåtelseformer vilket eftersträvas i den fördjupade översiktsplanen.
- Fler boende inom området medför ett ökat underlag för framtida serviceutbud.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

- Gemensamhetsanläggningen Klockaren ga:1 upphävs och kommunen tar över ansvar och kostnader för iordningsställande av ny lekplats, drift och skötsel. Gällande detaljplan P05-49 har pågående genomförandetid till 2018-11-28 men motiv för ändring under genomförandetiden är nya förutsättningar, en högre exploateringsgrad och förutsättningar för fler boende, som inte kunnat förutses när gällande plan antogs. Meningen är att lekområdet ska kunna nyttjas av det utvidgade området gemensamt. Det *faktiska* nyttjandet ändras inte då Lek på kvartersmark föreslås bli Lek på allmän platsmark.

- Intilliggande områden kommer att störas av buller och byggtrafik under byggtiden.
- Ökad trafik i området som helhet i och med tillkommande bebyggelse.
- Tillkommande cykelväg mot centrum.
- Busshållsplats på närmre avstånd med en framtida möjlighet till stadstrafik.
- Fler boende i närområdet.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Ewa Collin, mark- och exploateringsenheten.

Detaljplanen har upprättats av Bo Åhl, plankonsult i samarbete med Sara Rangensjö, plan- och naturenheten, som även är ansvarig för kommunens formella handläggning.

REVIDERINGAR

Efter granskningsskedet har följande revideringar utförts i enlighet med upprättat granskningsutlåtande:

- Natur revideras till Park i enlighet med yttrande från Tekniska divisionen.
- Syftet uppdateras enligt synpunkt från Lantmäteriet.
- En översyn har gjorts av plan- och genomförandebeskrivningen med små justeringar i ordval etc.
- I genomförandebeskrivningen har konsekvenserna för fastighetsägare samt andra sakägare förtydligats så att det klart ska framgå konsekvenserna vid ett genomförande av planen enligt synpunkt från Lantmäteriet.
- Utfartsförbud har kompletterats plankartan i samtliga korsningar.
- Bestämmelsen GC-VÄG kompletteras med att tillfartstrafik till parkeringar för bebyggelsen i kvarteret Kyrkvärden tillåts åka på gång- och cykelvägen.

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget annat än av redaktionell karaktär.



Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Bo Åhl Arkitektkontor AB

Sara Rangensjö
Planarkitekt
Nyköpings kommun