



DETALJPLAN för del av

**Vrenaby 14:2 och Pilgrimsbo 1:21,
Vrena,
Nyköpings kommun**

Upprättad 2010-01-11
Reviderad 2010-07-06
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2009-410
N 2009-1582

P 10-28

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 friliggande enbostadshus i ett sjönära läge. Placeringen av husen har styrts i syfte att ge möjlighet till sjöutsikt för alla även trafikanter på väg 52.

Den befintliga vattentäkten på Pilgrimsbo 1:21 tas bort och en villatomt skapas. Den befintliga småbåtshamnen ges en avgränsning som överensstämmer med nuvarande utbredning och hamnens behov av tillfart och parkering säkerställs. Ny grusad gångväg förbinder småbåtshamnen med villaområdet i väster.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget mellan Hallbosjön och väg 52, Nyköping-Katrineholm ca 23 km från Nyköpings tätort.

Området gränsar i väster och öster till befintlig villabebyggelse och har en areal av ca 4 ha, varav ca 0,7 ha vattenområde.

Markägförhållanden

All mark ägs av Nyköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan för Nyköping, antagen 2003 finns en övergripande inriktning att kommunen eftersträvar en ökad befolkning i de mindre orterna för att kunna behålla och förstärka servicen. Inriktningen för Vrena är att fortsatt utbyggnad av samhället ska föregås av planprogram och detaljplaneläggning. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Riksintressen

Väg 52 är av riksintresse för kommunikation. Hallbosjön är i översiktsplanen redovisad som riksintresse för naturvård. Planområdet bedöms ej påverka riksintressena negativt.

Detaljplaner

För Pilgrimsbo 1:21 gäller detaljplan "Förslag till byggnadsplan för Vrena stationssamhälle" tillhörande länsstyrelsens i Södermanland beslut 8 maj 1957. Plannummer P 57-6 i kommunens planarkiv.

Området som är beläget inom Vrenaby 14:2 omfattas av detaljplan "Förslag till utvidgning av byggnadsplan för Vrena stationssamhälle avseende Prästebol 1:2, 1:3 m fl i Vrena socken, Bettna kommun, Södermanlands län". Tillhör länsstyrelsens i Södermanlands län beslut den 29 maj 1967. Plannummer P 67-7 i kommunens planarkiv.

Genomförandetiderna har gått ut för båda planerna.

Planprogram

Planprogram för området har godkänts av kommunstyrelsen 2009-02-16. Kommunen har uttalat en målsättning att Vrena ska utvecklas i positiv riktning bland annat genom att nya attraktiva bostadsområden tillskapas som leder till att inflyttning sker. Planprogrammet har framtagits i samarbete med Vrenabygdens intresseförening.

Behovsbedömning MKB

En behovsbedömning har utförts. Av denna framgår att fullständig MKB inte behöver upprättas. Vid bedömningen har riksintresse för naturvård- Hallbosjön med Bärstakärret (N 13) och geoteknik funnits viktigt att framhålla.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2009-02-16 beslutat att detaljplan ska upprättas för aktuellt område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Det större tomtområdet på fastigheten Vrenaby 14:2 är beläget i den övre delen av ett åkerparti i sluttning ner mot Hallbosjön. Det omramas av ekbackar och enstaka vådräd med höga rekreativa värden. Befintlig ek i västra delen av planområdet ges ett skydd i planbestämmelserna.

Planområdet erbjuder ett attraktivt sjönära boende med tillgång till båtplats och möjlighet till bad.

Jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Den begränsade arealen gör det dock svårt att bedriva ett effektivt jordbruk.

Geoteknik

Marken består av lerjord och är i dag odlad åkermark. De nedre delarna av åkermarken är vissa tider sumpig och har dålig bärighet. En geoteknisk bedömning har medfört att samrådshandlingens två tomtpatser närmast Hallbosjön har utgått. Markuppfyllnader bör begränsas med hänsyn till markens bärighet. En geoteknisk utredning har utförts, PM Geoteknik daterad 2010-01-12.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelser gäller ej då underliggande detaljplaner är från tiden före strandskyddslagets tillkomst 1975.

Då arbetet med detaljplanen påbörjades innan 1 juli 2009 är det de tidigare strandskyddsbestämmelserna som gäller.

För tydlighetens skull har kommunen att ansökt om upphävande av strandskyddet för kvarteretsmarken. De särskilda skälen är att allmänhetens tillträde till strandzonen inte kommer att påverkas och möjligheten att röra sig längs stranden kommer att förbättras genom föreslagen gångväg. Länsstyrelsen har i beslut 2010-05-27 infört och upphävt strandskyddet i överensstämmelse med detaljplanens utformning.

Fornlämningar

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

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet är obebyggd natur- och åkermark förutom det befintliga vattenverket på Pilgrimsbo 1:21 och en avloppspumpstation vid Hallbosjöns strand. I väster och öster omges planområdet av friliggande villor och småhus.

8 tomter för friliggande villor tillskapas på naturmarken och området vid vattenverket ändras till en villatomt. Från samtliga tomter har man utsikt över Hallbosjön och den vackra ekbacken i sydväst.

De föreslagna bostadshusen kommer att binda ihop bebyggelsen längs Strandvägen i öst med bebyggelsen längs Ekslingen i väst.

Gestaltning

Nya byggnader bör anpassa till nuvarande bebyggelsekaraktär vad gäller storlek, byggnadsutformning, materialval och färgsättning. Viktigt är också husens placering på tomterna så att utsikterna till sjön kan uppnås. Planen medger låga envånings bostadshus med en högsta byggnadshöjd om 3,9 meter. Komplementbyggnad får uppföras till en högsta höjd om 3,0 meter. Till huvudbyggnaden får glasat uterum om högst 25 kvm uppföras.

Offentlig och kommersiell service

I Vrena bor ca 650 personer. I samhället finns skola, förskola, badplats, kyrka, idrottsplats, motionsslinga med elljus, Folkets hus och pizzeria samt bensinstation. Bensinstationens begränsade livsmedelsutbud upphörde september 2008. Närmaste livsmedelsbutik finns i Stigtomta, 9 km från Vrena.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven enligt BBR bedöms kunna uppfyllas.

Friytor

Lek och rekreation

Inom naturområdet finns lämpliga lägen för småbarnslekplatser. Nordväst om bryggområdet har naturmarken av hävd använts för speciella festliga tillfällen.

Naturmiljö

I direkt anslutning till planområdet finns fina naturområden som nyttjas för motion, rekreation och lek.

Vattenområde

I planområdets södra del ligger ett bryggområde för ca 30 båtar. Detaljplanen säkerställer bryggområdets nuvarande storlek samt medger en viss utvidgning för tillkommande båtplatsbehov.

En upplysning från länsstyrelsen är att det kan behövas göras anmälan om vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap 9a §, i samband med eventuella utvidgningar av bryggområdet samt om muddringsåtgärder vidtas i framtiden, alternativt att man kan ansöka om tillståndsprövning för hamnanläggningen.

Trafik

Gatunät

Tillfarter till planområdet sker från asfalterade, belysta vägar.

Den nya fastigheten vid Pilgrimsbo 1:21 får direktinfart från Strandvägen.

Fyra fastigheter på Vrenaby 14:2 får direktinfart från Prästebolsvägen. Buffertzonen mot denna väg bedöms ej erforderlig. Övriga fastigheter får tillfart via en ny återvändsgata med anslutning till Prästebolsvägen.

Kollektivtrafik

Landsortstrafiken trafikerar Vrena med bussar till bland annat Nyköping och Flen. Vardagar passerar bussen 17 gånger i vardera riktningen. Busshållplats finns utmed väg 52, ca 200 meter från planområdet.

Angöring och parkering

Bryggområdets behov av tillfart och parkering säkerställs inom planbestämmelse för småbåtshamn.

Bostadsparkering sker på den egna fastigheten.

Störningar och risker

Trafikmängden på väg 52 är ca 3000 fordon/årsmedeldygn varav ca 12% tung trafik. Hastigheten är begränsad till 50 km/tim. Det närmast vägen belägna bostadshuset är beläget ca 40 meter från vägmitt.

En trolig bedömning är att bullernivån är under gällande riktvärde 55 dB(A) på den tysta sidan.

Väg 52 är primär väg för farlig godstransport. Med hänsyn till den låga hastigheten och avståndet till bebyggelsen bedöms risken som tolerabel.

Inom det låglänta området närmast Hallbosjön finns risk för översvämningar. En geoteknisk utredning är beställd och kommer att tillföras planhandlingarna före utställningen.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät.

Närmast Hallbosjön på fastigheten Vrenaby 14:2 är en avloppspumpstation belägen som tar hand om avloppsvatten via en sjöledning från Björkvik. Tidigare har lukt upplevts från pumpstationen. Pumpstationen är nu försedd med kompostfilter och åtgärder är gjorda på avloppsbrunnarna i Strandvägen. Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras på tomt. Övrigt dagvatten avleds i öppna diken med anslutning till befintligt dagvattennät.

Värme, el och tele

Särskild uppvärmning av varje byggnadsenhet med energisnål teknik förutsätts. Anslutning kan ske till el- och telenäten.

Avfall

Källsortering tillämpas i samråd med Nyköpings kommuns renhållning. Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid Vrena kyrka, ca 600 meter från planområdet. Restavfall hämtas vid tomtgräns av kommunen. Alternativt kan gemensamt hämtningsställe anordnas inom området för källsorterade sopor och restavfall.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Namnsättning

Förslag från Namnberedningen (mötet 2009-08-27 ärende N 2009-1582) på nya återvändsgatan är Aspslingan.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden 2009-09-01
Samrådstid	september 2009
Beslut om utställning	Bygg- och tekniknämnden 2010-01-26
Utställning	Februari 2010
Antagande	Bygg- och tekniknämnden 2010-08-24
Laga kraft	September 2010

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från det planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Vrena vägförening är huvudman för skötsel av vägar och grönområden i Vrena. Dessa ingår i gemensamhetsanläggningen Vrenaby ga:3. Exploatören är ansvarig för alla åtgärder inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen beställer och bekostar erforderlig fastighetsbildning, såsom avstyckning av tomter och utvidgning av Vrenaby ga:3 till att omfatta även den nya vägen Aspslingan och införliva de nya fastigheterna i Vrenaby ga:3's delägarkrets.

Förordnande om markupplåtelse

Av länsstyrelsen 1957 meddelat förordnande om markupplåtelse har ändrats så att förordnandet upphävts för delen inom kvarteretsmark. Den allmänna platsmarken inom planområdet har lagts till förordnandet som kompensation enligt länsstyrelsens beslut 2010-06-10.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen är ansvarig för utbyggnaden av den nya vägen. Kostnaden täcks genom försäljning av tomter.

Kommunen utför och bekostar även utbyggnaden av allmänna VA-anläggningar fram till tomträn. Tomtköparen betalar anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts. Kompletterande geotekniska utredningar kan behöva utföras i bygglovskedet beroende på val av byggteknik och hustyp.

Kommunen ansvarar för att rören vid den nedlagda vattentäkten proppas igen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av mark- och exploateringsenheten, exploateringslantmätare Ewa Collin och i samråd med kommunens planeringsenhet, planarkitekt Sofia Bergqvist.

REVIDERING

Efter utställningen har planen reviderats i enlighet med utställningsutlåtandet.

Avsnitt *Strandskydd* i planbeskrivningen har tillförts information om länsstyrelsens beslut 2010-05-27.

I genomförandebeskrivningen har dels lagts till ett avsnitt *Förordnande om markupplåtelse* med redovisning av länsstyrelsens beslut 2010-06-10 och dels har avsnittet Planekonomi kompletterats med kommunens ansvar för utbyggnad av gångbanor.

Plankartan har förtydligats vad gäller bestämmelsen "n" om skydd av befintligt träd.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA