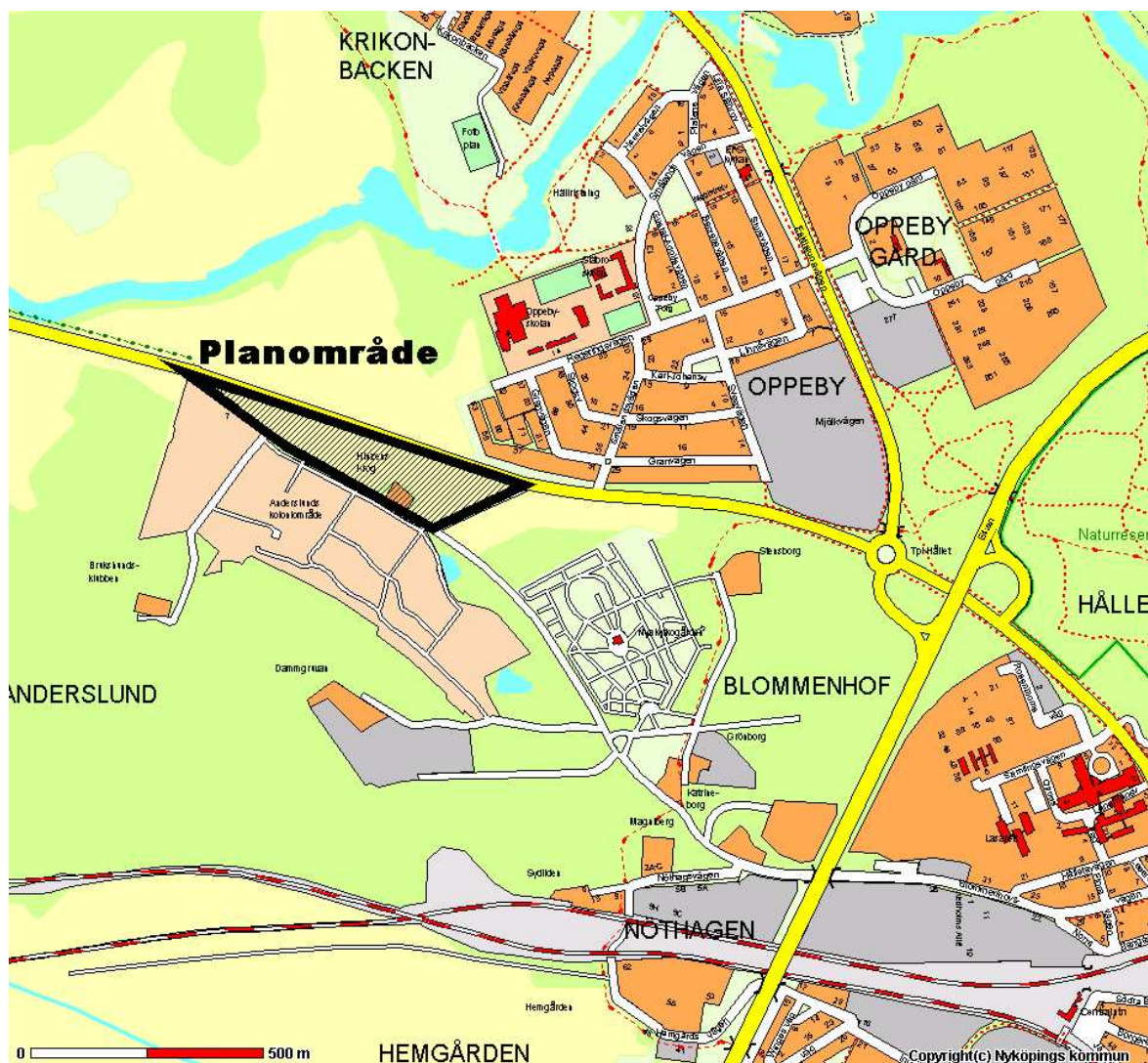




DETALJPLAN för delar av

**Anderslund 1:1 och Oppeby Gård 1:1
Anderslund, Nyköping
Nyköpings kommun**

Upprättad 2010-09-05
Reviderad 2010-11-11
Reviderad 2011-01-11
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2009-1850

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-12-14
Lagakraft 2011-01-12

P 11/6

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar, behovsbedömning, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 §.

PLANENS SYFTE

Gällande detaljplan upprättades under 2008 och vann laga kraft i mars 2009. Planen medger etablering av verksamheter för kontor och handel.

Genom områdets logistiskt strategiska läge, lättillgängligt för biltrafik, utgör det en markresurs som är intressant för handelsetableringar med varierande innehåll till nytta för invånarna i Nyköping.

Önskemål har framförts om att flytta Blommenhovsvägens anslutning till Katrineholmsvägen västerut i syfte att skapa ett större sammanhängande kvarter för en aktuell handelsetablering. Planområdet utgör stadens ansikte för trafikanterna som kommer från Skavsta och Katrineholm. Den nya bebyggelsen ska vara ett positivt tillskott till miljön och krav kommer att ställas på bebyggelsens arkitektoniska utformning.

Bygg- och tekniknämnden har medgivit att förslag till ändring av den gällande planen får upprättas.

Den gällande detaljplanen avses ersättas i sin helhet.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget vid väg 52, Katrineholmsvägen, cirka 1 km väster om E4's trafikplats Hället.

Området omfattar ca 4,2 ha, begränsat av väg 52, Katrineholmsvägen i norr, Nya Kyrkogården i öster och Anderslunds koloniområde i söder.

Markägförhållanden

Nyköpings kommun är markägare. Kommunens jordbruksmark är utarrenderad och "Hinzens krog" är uthyrd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-13 är planområdet redovisat som ett område där förutsättningarna för planläggning för icke störande verksamheter ska prövas.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan, nr P 09-7 har vunnit laga kraft 2009-03-13. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vann laga kraft.

Planområdet gränsar till Detaljplan för del av Anderslund 1:1, nr P 06-68, (Oskarsberg) antagen av bygg- och tekniknämnden 2006-08-22 och laga kraftvunnen 2006-09-20. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vann laga kraft.

Planområdet gränsar till Detaljplan för ANDERSLUNDS KOLONIOMRÅDE, nr P 93-18, antagen av Byggnadsnämnden 1993-06-17 och laga kraftvunnen 1993-07-14. Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vann laga kraft.

P 05-25 är en ändring av detaljplanen för ANDERSLUNDS KOLONIOMRÅDE (P 93-18), antagen av Bygg- och Tekniknämnd 2005-04-19 och laga kraftvunnen 2005-05-17.

Ändring av stadsplan för fastighet Anderslund 1:12 m fl (utvidgning av nya kyrkogården), P 88-50, fastställd 1988-06-23.

Byggförbud råder inom 30 m från vägområde för väg 52, Katrineholmsvägen enligt Länsstyrelsens utvidgade byggförbud. Förbudet upphör att gälla inom detaljplanelagt område.

Behovsbedömning MKB

En behovsbedömning har upprättats för den gällande detaljplanen. Den samlade bedömningen är att planförslaget *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och tekniknämnden har 2009-12-15, § 195 beslutat att förslag till ändring av gällande detaljplan får upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området sluttar svagt mot norr och är till övervägande delen öppen jordbruksmark. Den enda vegetationen återfinns i öster invid Hinzens krog. Ett solitärträd är särskilt angeläget att behålla men även övriga fullstora träd har ett värde i landskapet och som blickfång för trafikanterna på väg 52.

Geotekniska förhållanden och radon

Enligt den geologiska jordartskartan består större delen av området av sand fram till ett dike i väster som avvattnar området norrut under väg 52. Väster om diket består fältet av lera. Diket utgör planområdets lågpunkt.

Det finns inga uppgifter om grundvattnets nivå.

Inför projektering/exploateringskalkyl av området ska geoteknisk undersökning utföras som klarlägger förutsättningarna för ledningar, gator och grundläggningsmetoder för byggelse.

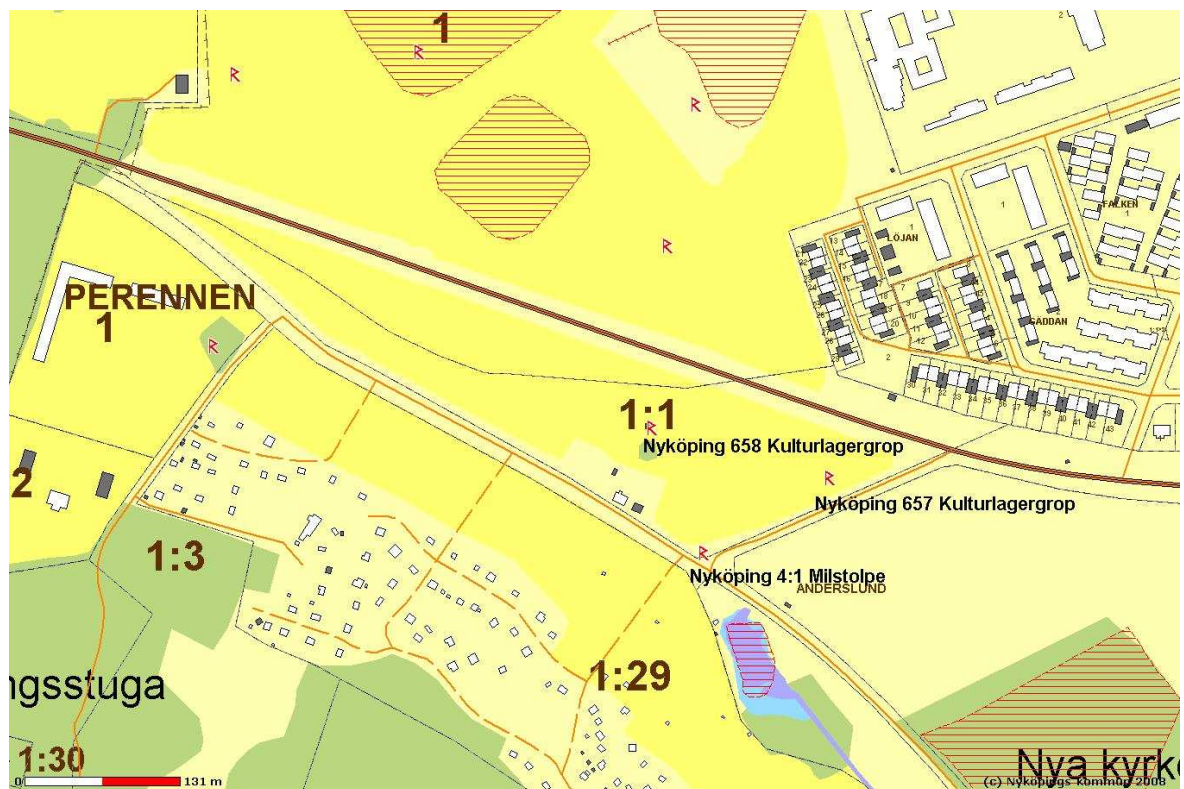
Enligt Markradonutredning 1989, Sveriges geologiska AB är området klassat som lågt till normalt riskområde.

Fornlämningar

En befintlig milstolpe(Nyköping 4:1) från 1779 invid Hinzens krog är skyddad enligt KML (kulturminneslagen). Milstolpen ska bevaras i sitt befintliga läge.

Resultatet av särskild utredning (daterad 2008-07-30) inom fastigheterna Anderslund 1:1 och Oppeby gård 1:1 visar att en stor och en mindre avfallsgrop (A1= Nyköping 658, A2= Nyköping 657) som tillhör Hinzens krog påträffades inom utredningsområdet. Avfallsgroparna bedöms vara lagskyddade fornlämningar av typen äldre kulturlager. Gropen A2 = Nyköping 657 undersöktes och borttogs, i samråd med länsstyrelsen, inom ramen för utredningen. Länsstyrelsen bedömer inte att avfallsgroparna (objekt 2) ska utgöra hinder för den begärda exploateringen men kommer att kräva dokumentation av A1= Nyköping 658. Tillstånd för ingrepp i fornlämningen ska sökas hos länsstyrelsen.

Inga andra kända eller registrerade fornlämningar finns inom planområdet.



Fornlämningar inom planområde

Bebyggelseområden

Ny bebyggelse och nya verksamheter

Planförslaget redovisar mark för kontor och handel på ömse sidor om en ny anslutning av Blommenhovsvägen till väg 52, Katrineholmsvägen. Indelning i flera fastigheter kan ske. Lämpliga verksamheter är hotell, konferens- och restauranger, kaféer, kontor, handel och hantverk. Lagerverksamhet tillåts inte.

Anläggningar för trafikändamål (buss, taxi, gods, räddningstjänst inklusive byggnader som behövs för den typen av verksamhet) tillåts också.

Detaljplanen medger en hushöjd om 12 m. Byggnaderna bör utformas för utnyttjande av passiv energi, solvärme och värmelagring.

Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga bebyggelsen, Hinzens krog, är angelägen att behållas av kulturhistoriska skäl och kan ingå i en småskalig anläggning med användning som vandrarhem, café eller liknande. Byggnaden är en före detta krog från 1700-talet. Tillsammans med en låg timrad byggnad, också placerad längs vägen, har den värdefulla miljön ett kulturhistoriskt värde som den första anhalten utanför stadsgränsen. Huvudbyggnaden får inte rivas.

Planområdet utgör stadens ansikte för trafikanterna som kommer från Skavsta och Katrineholm. Den nya bebyggelsen ska vara ett positivt tillskott till miljön och krav kommer att ställas på bebyggelsens arkitektoniska utformning. Byggnader kan med fördel uppföras i flera våningar.

I enlighet med översiktsplanens riktlinjer för utformning av byggnader längs infartsvägarna till Nyköping och med hänsyn till den medgivna fasadhöjden, har en särskild bestämmelse införts för byggnader mot Katrineholmsvägen.

Bebyggelsen har placerats med framfasaderna utefter förgårdsmarken längs Katrineholmsvägen. Det byggnadsfria området mot vägen utnyttjas för kundparkering och trädplanteringar vilka förutsätts anläggas på ett stadsbildsmässigt välordnat sätt. Samråd ska ske med Nyköpings kommun och dess parkavdelning vid val av träd för plantering.

Tillgänglighet

Området har god tillgänglighet med flera landsbygdslinjer på väg 52 och anslutande gaturät in mot staden.

Inom planområdet är cykeltrafikanterna blandade med biltrafiken. In mot centrum finns ett separerat gc-nät.

Genom den måttliga nivåskillnaden inom området kommer området att ha en hög grad av tillgänglighet. Byggnader och mark utformas så att tillgänglighet enligt gällande lagstiftning uppnås.

Gator och trafik

Trafikmängder

Katrineholmsvägen är utpekad som riksintresse för kommunikationsanläggningar enligt miljöbalken.

Katrineholmsvägen (väg 52) trafikeras med ca 7500- 8000 fordon/dygn. Skavstas expansion vad gäller antalet flygresenärer och arbetsplatser kan enligt Vägverkets bedömning ge en framtida trafikmängd om 11600-16200 fordon/årsmedeldygn år 2010 vilket inte är uppnått än. Tillkommande trafikmängden från planområdet är ca 800 fordon/årsmedeldygn.

Planläggning pågår för ett bostadsområde om ca 2000 lägenheter inom Dammgruvan söder om Anderslunds koloniområde vilket kommer att ge ökade trafikflöden i området. Utbyggnaden av Dammgruvan kommer att ske i etapper, utbyggnad under ca 15-25 års sikt.

Plangränsen mot väg 52 har placerats så att en utbyggnad till 4 körfält är möjlig. Förutom Blommenhovsvägens utfart mot väg 52 gäller utfartsförbud mot väg 52 från planområdet.

Angöring

Planområdet har anslutning till Katrineholmsvägen via Hinzenskrogsvägen och Blommenhovsvägen. Planen medger att korsningen utvecklas till rondell med samma storlek som rondellen vid korsningen mellan väg 52, Katrineholmsvägen och väg 53, Eskilstunavägen. Tillfart till de nya verksamheterna sker från Hinzenskrogsvägen och Blommenhovsvägen. Marken mellan väg och bebyggelse nyttjas för varumottagning, personalparkering och plantering. Längs Hinzenskrogsvägens norra sida föreslås en sammanhållande alléplantering.

Parkering och varumottag

All parkering och varumottagning ska ske på den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

Hinzenskrogsvägen nyttjas som cykelväg förbi planområdet. Den västligaste delen av vägen ingår som GC-väg i planområdet. Blommenhovsvägens nuvarande anslutning till Katrineholmsvägen stängs för biltrafik. Denna del kan användas för gång- och cykelväg tills ny gång- och cykelväg byggs längs Katrineholmsvägen och Blommenhovsvägen. Det finns möjlighet att göra en gång- och cykeltunnel under väg 52, Katrineholmsvägen, Transporter till och från planområdet får ej äventyra säkerheten för gående och cyklister.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Blommenhovsvägens anslutning till Katrineholmsvägen i nära anslutning till området. Denna hållplats kan idag endast användas för resor i riktning mot Katrineholm. I riktning mot Nyköping finns inget hållplatsläge på Katrineholmsvägen. Servicelinje 161 trafikerar dock Blommenhovsvägen med hållplatsläge "Anderslund", vid koloniträdgårdarna i anslutning till planområdet. Med den nya sträckningen av Blommenhovsvägen kan hållplatser behöva flyttas.

Störningar

Riskhänsyn farligt gods

Katrineholmsvägen är en primär transportled för farligt gods. Vid exploatering ska översiktlig riskanalys göras av behovet av skyddsåtgärder vid mark- och byggnadsplanering. Anvisningarna i "Länsstyrelsens i Skåne Rapport 2007:06 RIKTSAM Skåne" bör följas. En byggnadsfri zon lämnas närmast Katrineholmsvägen. På plankartan upplyses om att samråd ska ske med Sörmlandskustens Räddningstjänst beträffande eventuellt handhavande av brandfarliga vätskor och gaser.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ansluts till kommunens VA-nät. En utvidgning av verksamhetsområdet för VA-anläggning förutsätts.

Anslutningsmöjlighet till vatten finns längs planområdets östra gräns.

Plats för en avloppspumpstation har redovisats i områdets lågpunkt vid befintligt dike i väster invid väg 52.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen skall i möjligaste mån lösas lokalt, LOD. Förekommande jordarter medger ej infiltration varför fördröjningsmagasin måste anläggas norr om väg 52. En mer detaljerad utredning om dagvattenhanteringen ska göras i samband med bygglovskedet.

Energi

Energiåtgången är svår att bedöma med dagens utvecklade energiteknik.

Uppvärmning kan ske med utnyttjande av biobränsle, passiv solvärme, solpaneler eller värmepumpar.

Området kan även försörjas med fjärrvärme. Närmaste kopplingspunkt till fjärrvärmeledning finns i korsningen Regeringsvägen/Smålandsvägen.

El, som är en högvärdig energikälla, bör i första hand användas till funktioner där den inte kan ersättas med andra energibärare.

El, data och tele

Området kan anslutas till el-, data- och telenätet.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Skyddsavståndet till byggnad från luftledning överstiger 25 meter. Befintlig 11 kV jordkabel är placerad inom u-område och bedöms inte behöva flyttas.

Plats för transformatorstation, samordnad med avloppspumpstation, har anvisats i områdets västra del invid väg 52. Tillfart sker från lokalgata.

Avfall

Källsortering tillämpas enligt gällande lagstiftning.

NAMNSÄTTNING

Kvartersnamnen Hinzens krog och Stopet fastställdes av Bygg- och tekniknämnden, BTN § 245, den 16 december 2008 (N 2008-1661). Några fler kvartersnamn eller nya gatunamn behövs inte inom planområdet. Den nya anslutningen till väg 52, Katrineholmsvägen medför att Blommenhovsvägen utsträcks till väg 52. Hinzenskrogsvägen bibehålls fram till Perennen 1.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA

Sofia Bergqvist
Planarkitekt Nyköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	BTN beslut om plansamråd	2010-02-23
	Samrådstid	mars
	BTN beslut om utställning	2010-09-21
	Utställningstid	oktober
	BTN beslut om antagande	2010-12-14
	Laga kraft	januari 2011

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång. I enlighet med PBL och gällande delegation kan detaljplanen antas av Bygg- och tekniknämnden.

Genomförandetid Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

**Huvudmannaskap/
Ansvarsfördelning** Nyköpings kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad av området.

Berörda fastigheter Inom planområdet finns fastigheterna Anderslund 1:1, 1:27 och Oppeby gård 1:1 vilka ägs av Nyköpings kommun.

Avtal Köpeavtal upprättas vid försäljning av mark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Kommunen ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som erfordras för att genomföra planen. Tillfart till E-område för pumpstation och transformator sker från lokalgata.

Gemensamhetsanläggningen Anderslund ga:2 ombildas, eftersom den del som utgör Hinzenskrogsvägen enligt planförslaget omvandlas till lokalgata. Kommunens övertagande av Hinzenskrogsvägen sker i samband med genomförandet av tomtförsäljning och gatubyggnad vilket beräknas ske under 2011.

Upplåtelse av ledningsrätt bör ske för allmänna ledningar i u-områden på kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi Kommunen svarar för genomförandekostnader och anläggning på allmän platsmark. Kostnaderna består bl a av fastighetsbildningskostnader, detaljplanekostnader och kostnader för utbygg-

nad av gator och ledningar. Kostnaderna täcks genom försäljning av tomtmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Utredningar av geoteknik, grundvattenytans läge och radonförekomst utförs i bygglovskedet på tomtköparens bekostnad.

Dagvatten Vatten och spillvatten

Dagvattenhanteringen skall i möjligaste mån lösas lokalt, LOD. Kommunen anlägger VA- och dagvattennät. Förbindelsepunkter anläggs vid kvartersgränserna. Kommande tomtköpare betalar VA- anslutningsavgifter enligt kommunens taxa.

Värme

Om planområdet ansluts till fjärrvärmenätet betalas anslutningsavgiften av tomtköparen.

El

Området kan anslutas till el-, data och telenätet. Enligt gällande starkströmsföreskrifter ska det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst 5 meter. Tillfart för arbetsfordon sker från lokalgata.

Övriga utredningar

Arkeologisk utredning har utförts.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av mark- och exploateringsenheten i Nyköping i samråd med exploateringslantmätare Ewa Collin samt i samarbete med Bengt Larsson, Vägverket; Hans Nilsson, gatu- och trafikavdelningen samt Åsa Eriksson, Nyköping Vatten.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA

Ewa Collin
Exploateringslantmätare
Nyköpings kommun

REVIDERING EFTER ANTAGANDE

Under perioden mellan antagandet och lagakraft upptäcktes att tre utställningsyttranden inte tagits upp i utlåtandet. De tre yttrandena kom från Trafikverket, Anderslunds koloniområde och Länsstyrelsen. Trafikverket och Anderslunds koloniområde hade inga synpunkter på detaljplanen. Länsstyrelsen hade synpunkter som gav till följd en revidering av planbeskrivningen under rubrik Fornlämningar. Någon revidering på plankartan skedde inte.

Bygg- och tekniknämnden beslutade 2011-02-01 § 4 att ersätta detaljplanens planbeskrivning och utlåtande, antagna 2010-12-14 och lagakraft 2011-01-12, med ny planbeskrivning och utlåtande reviderade 2011-01-11.