



## Tillägg till detaljplan för Nikolai- Herrhagen 1:3

Samt del av fastigheterna Nikolai-Herrhagen 1:2 och Arnö 1:3

Detaljplan P 06-08

Nyköpings kommun

### Antagandehandling

Upprättad 2014-04-07

Reviderad 2014-11-28

*Antagen i Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2014-12-16 § 190*

*Laga kraft 2015-01-20*




**Nyköping**  
www.nykoping.se



**P 15-1**

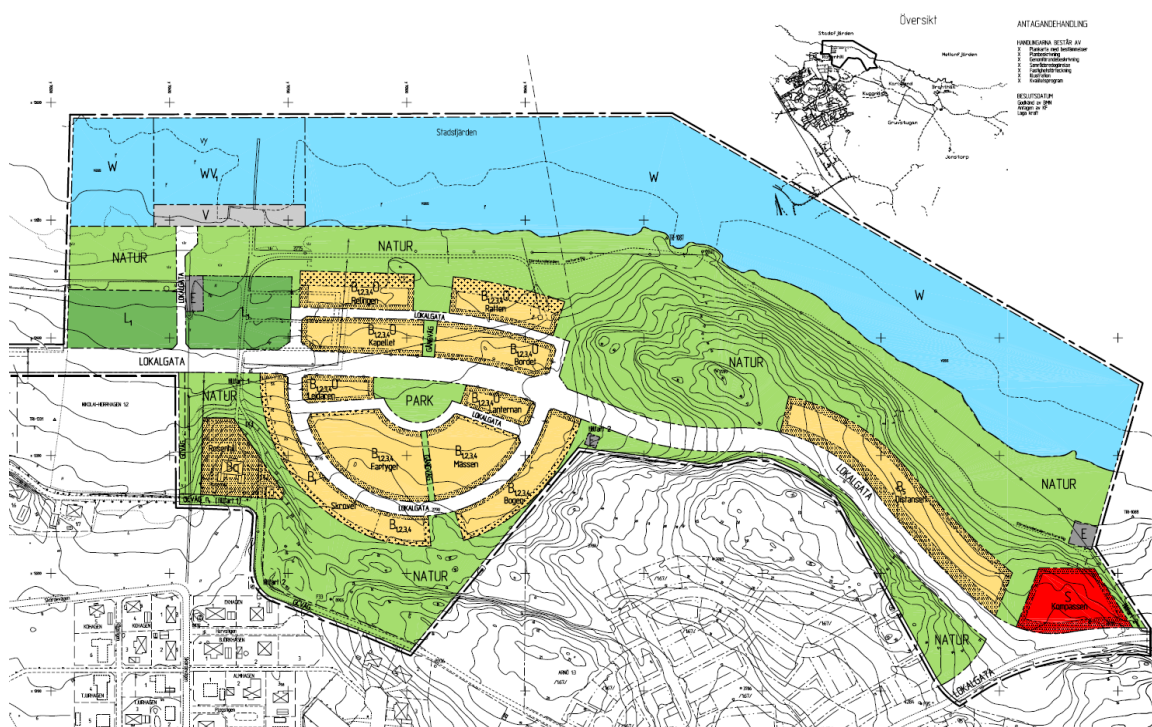
## Tillägg till och ändring av planbestämmelser

Dessa planbestämmelser gäller och ska läsas tillsammans med befintlig detaljplan P 06-08.

Tillägget innebär att planbestämmelserna ändras enligt nedan:

Planbestämmelser Strukna med <del>X</del> utgår: Ej strukna bestämmelser fortsätter att gälla som tidigare	Planbestämmelser som tillkommer eller ersätter befintliga bestämmelser redovisas nedan.
<p><b>PLANBESTÄMMELSER</b></p> <p>Följande gäller inom område med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.</p> <p><b>GRÄNSBETECKNINGAR</b></p> <p>----- Användningsgräns - - - - - Egenskapsgräns ===== Linje ritad 3 m utanför planområdets gräns ===== Gällande gräns *----- Utgående gräns</p> <p><b>ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN</b></p> <p><b>ALLMÄN PLATS</b></p> <p><b>HUVUDGATA</b> Trafik mellan områden <b>LOKALGATA</b> Trafik som har sitt mål vid gatan Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik <b>GÅNGVÄG</b> Gång- och cykelväg <b>PARK</b> Anlagd park <b>NATUR</b> Naturområde</p> <p><b>KVARTERSMARK</b></p> <p><b>B</b> Bostäder <b>B<sub>1</sub></b> Bostäder: friliggande byggnader med en lägenhet, parhus <b>B<sub>2</sub></b> Bostäder: grändhus <b>B<sub>3</sub></b> Bostäder: radhus <b>B<sub>4</sub></b> Bostäder: byggnader med flera lägenheter <b>B<sub>5</sub></b> Bostäder av typen B<sub>1</sub> eller B<sub>2</sub> <b>E</b> Tekniska anläggningar <b>L<sub>1</sub></b> Odling, kolonilotter <b>O</b> Verksamheter som är lämpliga med hänsyn till sundhet, säkerhet och trevnad. <b>S</b> Skola <b>V</b> Hamn</p> <p><b>VATTENOMRÅDEN</b></p> <p><b>W</b> Öppet vattenområde <b>WV1</b> Småbåtshamn</p> <p><b>UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER</b></p> <p>Högsta hastighet på lokalgata 30 km/h n<sub>1</sub> Befintlig allé skall bevaras och kompletteras</p> <p>Hilfart 1 Marken skall vara tillgänglig för hilfart för inliggande fastighet/"Rosenhill" tills den dag Arno Strandväg blivit utbyggd och upplåten till allmänt begagnande. Hilfart 1 Marken skall vara tillgänglig för hilfart för inliggande fastighet/"Rosenhill" Hilfart 2 Marken skall vara tillgänglig för hilfart för angränsande E-område</p> <p><b>UTNYTTJANDEGRAD</b></p> <p><del>B<sub>1</sub>B<sub>2</sub></del> Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras på varje tomt. Största bruttoarea (BTA) per tomt är 180 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> för uthus. <del>Huvudbyggnads byggnadsarea (BYA) får högst utgöra 15% av tomtarean.</del> <del>B<sub>1</sub>B<sub>2</sub></del> Huvudbyggnads byggnadsarea (BYA) får högst utgöra 30% av tomtarean. Huvudbyggnads bruttoarea (BTA) får högst utgöra 60% av tomtarean. Uthus bruttoarea (BTA) får högst utgöra 15% av tomtarean. För radhus innefattar tomtarean även del i gemensamhetsanläggning. <del>B<sub>1</sub></del> Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras på varje tomt. Största bruttoarea (BTA) per tomt är 200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> för uthus. Huvudbyggnads byggnadsarea (BYA) får högst utgöra 15% av tomtarean. <del>O</del> Högst 25% av byggnadernas sammanlagda bruttoarea får inredas till verksamheter. Verksamheter får inte bedrivas utomhus eller vara störande för omgivningen.</p> <p><b>BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE</b></p> <p><del>Marken får inte bebyggas</del> Marken får endast bebyggas med uthus och garage Marken ska vara tillgänglig för allmän gång och cykeltrafik tills ny gång- och cykelväg väster om Rosenhill blivit utbyggd och upplåten till allmänt begagnande.</p>	<p><b>UTNYTTJANDEGRAD</b></p> <p><u>B<sub>1</sub>B<sub>2</sub></u> Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras på varje tomt. Största bruttoarea(BTA) per tomt är 180 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 50 m<sup>2</sup> för uthus. Huvudbyggnads byggnadsarea (BYA) får högst utgöra 30 % av tomtarean.</p> <p><b>BEGRENSNING AV MARKENS BYGGANDE</b></p> <p> Byggnader får ej uppföras</p>

<p>MARKENS ANORDNANDE</p> <p> Körbar förbindelse får inte anordnas</p> <p>PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE</p> <p><u>Placering</u> Huvudbyggnader skall, där plankartan ej annat anger, placeras med en långsida i gatuliv och övriga sidor minst 4,5 meter från gräns mot granntomt.</p> <p>Grändhus skall placeras med huvudbyggnadens ena kortsida i tomtgräns och med ena långsidan minst 4,5 meter och den andra minst 1,0 meter från gräns mot granntomt. Vid grändhus med ena gaveln i gatuliv skall garage placeras i tomtens bakkant. Placeras grändhuset i tomtens bakkant skall garaget vara indraget 6 meter från gata.</p> <p>Garage och carport skall placeras med inkörsport minst 6 meter från tomtgräns mot gata. Uthus, garage och carport skall placeras minst 1,0 m från övriga tomtgränser.</p> <p><u>Utförning</u> Huvudbyggnad får utföras i högst 2 våningar. Vind får inredas. På sluttningstomt får dessutom suterrängvåning utföras, under förutsättning att utförningsbestämmelsernas byggnadshöjder ej överskrids. Högsta taknockshöjd för huvudbyggnad är 8,5 m och för uthus, garage och carport 4,0 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,3 m för envåningshus och 6,6 m för tvåvåningshus. Högsta tillåtna byggnadshöjd för uthus är 3,2 m. Byggnads golv måste utföras minst 1,6 m över nollpunkten som anges av nivåkurvorna i kommunens grundkarta.</p> <p><u>Varsamhet (befintlig bebyggelse)</u> q Byggnadens yttre får inte förvanskas.</p> <p><u>Byggnadsteknik</u> Dagvatten skall omhändertas lokalt där så är möjligt. Bostadsbyggnad skall utföras med vattenburet värmesystem. Bostadsbyggnad skall utföras radonsäker.</p> <p> Fasad skall dämpa minst 35 dB(A). Balkonger, uteplatser och minst ett sovrum skall placeras mot gården.</p> <p>STÖRNINGSSKYDD Inom detaljplaneområdet får inte bedrivas verksamhet som medför betydande påverkan på miljö, hälsa och säkerhet eller hushållning med naturresurser.</p> <p><b>ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER</b> Genomförandetiden slutför 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.</p> <p>Namnsättning På detaljplanekartan angivna namn för kvarter, gator och torg skall fastställas i samband med anläggande av detaljplanen.</p> <p>Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för allmänna platser</p> <p>ILLUSTRATIONER Till detaljplanen hör en bifogad illustration.</p> <p><b>Detaljplan för NIKOLAI-HERRHAGEN 1:3, del av 1:2 och del av ARNÖ 1:3, Herrhagen (Rosenhill - Bastenshäll) i Nyköping, Nyköpings kommun</b> Upprättad 2004-03-10 Reviderad 2004-05-12</p> <p>Ulf Zettersten arkitekt SAR MSA Carlstedt Arkitekter AB</p> <p><b>Dnr 2003-00911 projekt nr 111 172</b></p>	<p><u>Placering</u> Där inte annat anges i dessa bestämmelser ska huvudbyggnad placeras med fasad parallellt med tomtgräns mot gata. Där byggnader inte byggs samman i fastighetsgräns skall huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns mot granntomt. Garage och Carport skall placeras med inkörsport minst 6 meter från tomtgräns mot gata.</p> <p><u>Utförning</u> Huvudbyggnad får utföras i högst 2 våningar. Vind får inredas. För kvartersmark med beteckningen B<sub>5</sub> ska huvudbyggnader utföras med sadeltak om högst 19 graders lutning samt mednock och takfot orienterade vinkelrätt mot gräns mot granntomt. Byggnad behöver inte placeras parallellt med tomtgräns mot grata. Mark får maximalt fyllas upp 1,5 m längs byggnad.</p> <p>På sluttningstomt får dessutom suterrängvåning utföras. Utförs suterrängvåning ska vid bestämning av byggnadshöjd endast hänsyn tas till marknivåer längs fasad mot gata.</p> <p>Byggnader skall utföras och placeras så att de klarar en högvattennivå på +2,5 m RH2000 (motsvarande ca 1,6 m över plankartans nollpunkt) utan att ta väsentlig skada.</p> <p><b>ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER</b> Då detaljplanen P 06-08 har genomförandetid kvar ges detta tillägg samma genomförandetid som denna, se 4 kap 22 § PBL. Dvs 15 år från det att detaljplanen vann laga kraft, 2005-12-15.</p>
---	--



Detaljplanen, P 06-08

## **Tillägg till planbeskrivning**

### **Planhandlingar**

Till ändringsförslaget hör detta tillägg till planbeskrivning och planbestämmelser, samt behovsbedömning och fastighetsförteckning.

Någon ny detaljplanekarta har ej upprättats.

Detta tillägg skall gälla och läsas tillsammans med befintlig detaljplan, P 06-08.

### **Planförfarande**

Tillägget till gällande detaljplan handläggs enligt PBL 2010:900 med enkelt planförfarande enligt 5 kap 7 § PBL.

### **Planens syfte och huvuddrag**

#### **Gällande detaljplan och förslag till ändring**

Gällande detaljplan P 06-08 syftar till att möjliggöra uppförandet av bostäder inom område 20 och 21 enligt den strukturplan som är framtagen för Stadsfjärden (antagen 2003-02-11). Ett gestaltungsprogram för aktuellt område togs fram inför arbetet med detaljplanen och områdets värden gavs stor betydelse. Efter det att detaljplanen var färdig utlyste kommunen en

markanvisningstävling för området. Skanska vann denna markanvisningstävling 2006, men deras vinnande förslag överensstämmer inte till fullo med bestämmelserna i detaljplanen.

Den nu föreslagna ändringen syftar till att justera planbestämmelserna där så är nödvändigt för att Skanskas vinnande bidrag ska vara genomförbart, samt att rätta till de bestämmelser som behövs för att planen i övrigt ska vara genomförbar.

## Läge, areal och omfattning

Planområdet omfattar ca 19 hektar och är beläget på Arnö i Nyköping.



*Planområdet*

## Markägoförhållanden

Vid tiden för framtagandet av detaljplanen (år 2004-2005) var kommunen ägare till hela området, förutom fastigheten Rosenhill 1:3 som redan då var i privat ägo. I och med den påbörjade exploateringen har kommunen avyttrat delar av området. Idag ser ägarförhållandet ut som nedan:

Nyköpings kommun är ägare till Arnö 1:3, Nikolai – Herrhagen 1:2, Mässen 1, Lanternan 11 och Kompassen 15.

Fastigheterna Nikolai-Herrhagen 1:3, 1:8 och Distansen 1-12 är i privat ägo.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-10 där området är utpekad för komplettering och omvandling med bostäder och verksamheter.

Planförslaget är även förenligt med Strukturplan för Stadsfjärden (antagen 2003-02-11) i vilken området Öster om Rosenhill (område 20) är utpekad för bebyggelse av stadstypen trädgårdsstad. Planområdets östra del (område 21) är i strukturplanen utpekad för trädgårdsstad med stor andel friliggande

villor. I strukturplanen framhävs också restriktioner mot avverkning av träd samt att en allmänt tillgänglig brygga ska byggas i samband med utbyggnad av området.

### **Riksintressen**

Planområdet ingår i ett större område som omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap 4 § Miljöbalken. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt då området redan är planlagt och delvis exploaterat samt utgör tätortsutveckling.

Planområdet omfattas inte av några andra riksintressen.

### **Strandskydd**

Länsstyrelsen har i beslut, 2004-08-17, upphävt strandskyddet i detaljplanen inom de delar av planen som betecknas B<sub>1,2,3,4</sub>, O, B<sub>5</sub>, E, L1, S, V samt LOKALGATA, GÅNGVÄG och WV<sub>1</sub>. Inom övriga delar ligger strandskyddet kvar. När en detaljplan upphävs eller ersätts med en ny detaljplan återinträder strandskyddet automatiskt. Vid ett tillägg av detaljplan återinträder inte strandskyddet varför strandskyddsfrågan inte nu behöver hanteras. Att hantera gällande planändring som ett tillägg anses vara lämpligt ur strandskyddssynpunkt då föreslagna förändringar inte innebär att någon ny kvartersmark tillkommer, ingen mark som i detaljplanen omfattas av strandskydd berörs och ingen ändrad användning föreslås än vad som är utpekad i den befintliga detaljplanen.

### **Kommunala beslut**

Mark- och exploateringsenheten har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för Nikolai – Herrhagen 1:3 och del av 1:2 samt Arnö 1:3 i syfte att möjliggöra för utveckling av området i enlighet med Skanskas vinnande bidrag från 2006.

Bygg- och tekniknämnden har 2013-11-19 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Nikolai- Herrhagen 1:2, Lanternan 1, Mässen 1 m.fl. och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

### **Behovsbedömning av detaljplan**

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring genom tillägg till den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

### **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

Området planlades 2005 och utgjordes då av framförallt åkermark, odlingslotter och skogsmark. Strukturplanen framhäver Rosenhill och Bastenshäll som områden där, "med hänsyn till planområdets attraktiva och exponerade läge", höga krav skall ställas på gestaltning av byggnader och utemiljö. Ett kvalitetsprogram togs fram i samband med planarbetet och det är

utifrån detta kvalitetsprogram som kriterierna för detaljplanens innehåll är gjorda.

Relevanta utredningar gjordes i samband med framtagandet av detaljplanen och detta tillägg föranleder inte ett behov av några ytterligare utredningar.

I den gällande detaljplanen begränsas exploateringsgraden till 15 % av tomtytan för hus av typen B<sub>1</sub>, B<sub>2</sub>, och B<sub>5</sub>. Denna bestämmelse hindrar en utbyggnad enligt Skanskas förslag varför detaljplanen nu ändras avseende detta. Ändringen innebär att exploateringen får utgöra högst 30 % av tomtytan för all bebyggelse i planen. Att graden sätts till 30 % beror på att det är vad som krävs för att kunna genomföra förslaget sett i förhållande till tomtstorlekar och byggnadstyper. Tillägget innebär även ett antal följdändringar som bedöms vara nödvändiga för att tillgodose planens genomförbarhet. Bland annat kompletteras det kvarter som har beteckningen B<sub>5</sub> med bestämmelser om utformning och markuppfyllning för att underlätta god helhetsverkan. Detta på grund av det exponerade läget mot Stadsfjärden och Byfjärdsvägen. För samtliga ändringar se "Tillägg till och ändring av Planbestämmelser".

### **Dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer för vatten**

Planområdet avvattnas direkt mot Stadsfjärden som är en ytvattenförekomst som inte uppnår god kemisk status och har otillfredsställande ekologisk status. Ny exploatering får inte innebära att miljö kvalitetsnormen för vatten försämras. Exploateringen av området innebär en relativt stor utökning av andelen hårdgjord yta jämfört med skogen och åkermarken som området tidigare bestod av. Inom planområdet ska dagvatten omhändertas lokalt där så är möjligt. Detta kan ske genom exempelvis infiltration och fördröjning. Lokalt omhändertagande av dagvatten hindrar utsläpp av näringsämnen att nå recipienten och anslutning till kommunalt va-nät innebär att området inte hyser några enskilda VA-lösningar som riskerar att läcka näringsämnen. Det föreslagna tillägget bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormerna för vatten negativt.

## **Planens genomförande**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

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

Beslut om samråd – april 2014

Samrådstid – maj- juni 2014

Antagande - december 2014

Laga kraft – januari 2015

### **Genomförandetid**

Då detaljplanen P 06-08 har genomförandetid kvar ges detta tillägg samma genomförandetid som denna, se 4 kap 22 § PBL. D.v.s. 15 år från det att detaljplanen vann laga kraft, 2005-12-15.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

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

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut**

Kommunen ansöker om fastighetsbildning av området.

### **Ekonomiska frågor**

#### **Planekonomi**

Tillägget till detaljplanen bekostas av kommunen.

#### **Avtal**

Exploateringsavtal har upprättats i samband med markanvisningstävlingen utifrån gällande detaljplanen.

### **Tekniska frågor**

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Tillägget till detaljplanen medför att området kan bebyggas i enlighet med Skanskas vinnande förslag. Ändringen innebär i huvudsak att exploateringsgraden per tomt får uppgå till högst 30 % istället för 15 % som detaljplanen idag medger. Den totala byggnadsarean för respektive fastigheter mätt i kvadratmeter ändras inte. Tillägget innebär inte heller någon förändring av användningen inom detaljplanen. Ingen kvartersmark läggs till eller tas bort och ingen ytterligare ändring i byggrätter eller påverkan på allmänplatsmark görs.

### **Medverkande i planarbetet**

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Mark- och exploateringsenheten, Nyköpings kommun.

Planhandlingarna har upprättats av Maria Björk Plan- och Naturenheten, Nyköpings kommun.



Samarbete har skett med Bygglövenheten samt med Kommunekolog, Per Skyllberg, Nyköpings kommun

## **Bilagor**

Planbeskrivning och plankarta P 06-08.

Maria Björk  
Plan- och naturenheten, Nyköpings kommun