

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Utmålet 11

Samt del av Utmålet 10, Gustafsberg



**Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling**

Upprättad 2024-02-05
Reviderad 2024-10-16

Innehåll

Sammanfattning	4
Ärendeinformation	5
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Allmän plats	5
Kvartersmark	5
Genomförandetid	5
Planeringsförutsättningar	6
Kommunala styrdokument och beslut	6
Detaljplan	6
Planbesked	6
Översiktsplan	6
Riksintressen	6
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	6
Nulägesbeskrivning av platsen	7
Bebyggelse	7
Trafik	7
Geotekniska förhållanden	7
Dagvatten	7
Hälsa och säkerhet	8
Risk för olyckor	8
Risk för översvämning	9
Risk för erosion/skred/ras	9
Teknik	9
Vatten- och avlopp	9
Avfall	9
El & tele	9
Fiber	9
Konsekvenser av planens genomförande	9
Fastigheter och rättigheter	9
Bebyggelse	9
Miljö	10
Miljöbedömning	10

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	10
Dagvatten	10
Hälsa och säkerhet	10
Översvämning	10
Olyckor	10
Erosion/skred/ras	10
Riksintressen	10
Trafik	10
Mellankommunala frågor	11
Genomförandefrågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor	11
Planekonomisk bedömning	11
Organisatoriska frågor	11
Exploateringsavtal	11
Tidplan	11
Upplysningar	11
Planeringsunderlag	12
Kommunala	12
Medverkande i planarbetet samt revidering	12
Bilaga: Motiv till detaljplanens regleringar	12

Sammanfattning

Planområdet är beläget inom Gustafsbergs handelsområde, Nyköpings kommun. Planområdet är ca 1 ha stort och innefattar fastigheterna Utmålet 11 samt del av Utmålet 10.

Området är fullt utbyggt och består av sammanbyggda huskroppar med tillhörande parkeringsyta. Planområdet ligger inom Gustafsbergs handelsområde. Exploateringsgraden tar höjd för möjligt komplement eller tillbyggnad på befintliga huskroppar.

Planens huvuddrag är att pröva markanvändningen Centrumändamål preciserat för träningslokal samtidigt som gällande markanvändningen för handel fortsatt ska gälla. Planens huvuddrag stämmer överens med hur området är utbyggt och används idag. Förändringen är att det gym som idag finns inom planområdet på tidsbegränsat bygglov ska tillåtas enligt detaljplan.



Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2021:785, och med standardförfarande.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Nyköpings kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Utmålet 11 samt del av Utmålet 10

Kommunens diarienummer för detaljplanen: SHB 21/196

Hänvisning till beslutsprotokollet: MSN 2021-10-05 § 82

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2021-10-05

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplan är att möjliggöra för träningslokal tillsammans med handel. I övrigt ska befintliga verksamheter kunna fortsätta verka inom området.

Planens huvuddrag stämmer överens med hur området är utbyggt och används idag. Förändringen är att det gym som idag finns inom planområdet på tidsbegränsat bygglov ska tillåtas enligt detaljplan.

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Planområdet ligger inom Gustafsbergs handelsområde. Området är utbyggt och består av sammanbyggda huskroppar med tillhörande parkeringsyta. Exploateringsgraden tar höjd för möjligt komplement eller tillbyggnad på befintliga huskroppar.

Planen skapar även en framtida flexibilitet för eventuella behov av att bygga ut transformatorstationen inom Utmålet 10, genom att ett E-område som är 10 gånger 10 meter planläggs.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen får laga kraft.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

Planområdet är planlagt enligt detaljplan P13-13 som anger handelsändamål med en högsta byggnadshöjd om 10 meter. Vidare anges att byggnader ska utformas med hänsyn till att området är en del av stadens presentation mot E4 och Lennings väg samt att fasader ska utföras i obrännbart material och ha släktskap med befintliga byggnader inom området.

Utanför planområdesgränsen gäller detaljplan P88-54 som anger handel och småindustri med en högsta byggnadshöjd om 8 meter.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdets gränser, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planbesked

Nyköping Utmålet 10 AB inkom den 1 juli 2021 med en begäran om planbesked för fastigheten Utmålet 10.

Den 5 oktober 2021 lämnades positivt planbesked av Miljö- och samhällsbyggnads-nämnden med beslut om att detaljplanearbete för fastigheten Utmålet 10 får inledas samt beslut om att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Översiktsplan

Planen är förenlig med Översiktsplan Nyköping 2040, antagen december 2022, där området är fortsatt utpekad som verksamhetsområde. Omgivande planering ska ta hänsyn till möjligheten att fortsätta med befintliga verksamheter.

Riksintressen

Följande riksintressen finns:

- Riksintresse vägtrafik

Planområdet angränsar till E4:an som är utpekad som riksintresse för vägtrafik. Planen bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

- Jordbruksmark
- Skogsbruk
- Oexploaterade områden
- Ekologiskt särskilt känsliga områden

Nulägesbeskrivning av platsen

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt i dag med sammanbyggda affärsbyggnader som inhyser matbutik, blomsteraffär, klädfaffär, detaljhandel, apotek, Systembolaget samt ett gym på tidsbegränsat bygglov. En COOP Forum affärsbyggnad med tillhörande parkering ligger utanför planområdets gräns i sydöstra delen av fastigheten. Den byggdes i slutet av 1980-talet och har sedan dess byggts om och ut flera gånger. Utbyggnaden med lokaler för Systembolaget tillkom 2012 och lokaler för Jula år 2016.

Trafik

E4 är av riksintresse som kommunikationsanläggning enligt miljöbalken. E4 trafikeras år 2022 med ca 29 000 (\pm 10%) fordon/årsmedeldygn enligt trafikuppgifterna från Trafikverket. Trafikmängden enligt mätning 2019 på Lennings väg är ca 14 000 (\pm 7%) fordon/ årsmedeldygn. Brandkärrsvägen trafikeras av ca 3100 fordon/årsmedeldygn.

Planförslaget beräknas inte påverka trafikflöden på Brandkärrsvägen och Gustafsbergsstigen. Dagens höga trafikflöden kan leda till köer och låsningar längs med Gustafsbergsstigen. Arbete kring att bygga om Östra infarten förväntas ske kommande åren. Vägarbete för korsningen mellan Brandkärrsvägen och Gustafsbergsstigen har påbörjats.

Gustafsbergsstigen i anslutning till planområdet har hög standard. Passager för oskyddade trafikanter sker i plan och trafiklösningarna skiljer sig åt. Området har närhet till två busshållplatser som finns på Gustafsbergsstigen vid COOP Forum affärsbyggnad och vid ICA Kvantum affärsbyggnad. Asfalterade och belysta gc-vägar är anslutna till det övergripande gc-nätet.

Geotekniska förhållanden

Enligt den geologiska jordartskartan utgörs jordarterna inom planområdet huvudsakligen av s.k. postglacial silt. 1987 utfördes en geoteknisk undersökning som visar att marken i området huvudsakligen utgörs av finkorniga och lågpermeabla sediment, bestående av lera och silt. Jordlagrens mäktighet är varierande och uppgår maximalt till drygt 10 meter. Grundvattennivåns läge är okänt. I norra delen av området förekommer berg i dagen.

Enligt Markradonutredning från 1989 av Sveriges geologiska AB är området klassat som ett normalriskområde med lokala förekomster av högradonmark. Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids om inte kompletterande radonmätning utförs.

Dagvatten

Befintliga dagvattenledningar från området mynnar i ett dikessystem vilket är beläget västnordväst om planområdet. Vattnet avleds via dikessystemet och mynnar nedströms i Nyköpingsån, knappt 2 km väster om området.

En översiktlig dagvattenutredning för Utmålet 10 har utförts av Ramböll Sverige AB i Jönköping 2012-11-30. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bedöms som dåliga i det aktuella området. Eftersom jordarterna är olämpliga att infiltrera i fungerar inte LOD. Den hårdgjorda ytan huvudsakligen avses nyttjas som köryta. Därför är möjligheterna mycket små för att finna områden för att anlägga öppna dammar.

Ledningskapaciteten bedöms vara god för att kunna avleda vatten från området. Denna ledning avleder även dagvatten från ett bostad/industriområde beläget uppströms (öster om) Utmålet 10. Dagvatten från planområdet ansluts direkt till dagvattenledning. Servitut för dagvattenledning finns i detaljplanens norra u-område.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

En övergripande riskutredning har utförts av Firetech Engineering Emron AB under november 2012. Den pekar på att planområdet gränsar till E4:an, som är riksintresse för kommunikationsanläggning enligt miljöbalken för primär transportled för farligt gods. Planområdet ligger också i närheten till Lennings väg, som är sekundär transportväg för farligt gods. Detta innebär att ett säkerhetsavstånd på 20 meter från vägen bör hållas till byggnader där människor bor och arbetar.

Olycka med mindre mängd farligt gods klass 1 (explosiva ämnen) bedöms inte påverka planområdet, då avståndet mellan E4:an och bebyggelsen är tillräcklig. Vid olycka på E4:an kan BLEVE (Boiling liquid expanding vapor explosion) och utsläpp av giftig gas påverka planområdet då dess konsekvensområde sträcker sig in över fastigheten. Ett troligt scenario är en olycka med brandfarlig vätska då transporter till bland annat bensinstationer sker via avfarten mot Lennings väg. Befintliga markförhållanden gör att risken för en olycka med brandfarlig vätska (klass 3) kan påverka området.

För att riskerna förenade med scenarierna 2 och 3 ska avses som acceptabla ska följande åtgärder vidtas vid byggnation:

- Fasad ska vara av obrännbart material, plåt.
- Taktäckning på tillbyggnaden ska utföras av obrännbart material
- Ventilationssystemet ska vara internt avstängningsbart.
- Utrymning från tillbyggnaden ska kunna ske i två riktningar varav en i riktning ifrån farligt gods led.
- Tillbyggnaden ska förses med internt utrymningslarm och ett högtalarsystem.
- Instruktioner för personal ska finnas

Riskvärderingen påvisar att framtida ombyggnationer är möjliga med förutsättningen att angivna riskreducerande åtgärder vidtas. Detta krav ställs i planen.

Risk för översvämning

Risken för översvämningar i området anses låg.

Risk för erosion/skred/ras

Risken för erosion, skred och ras är låg inom planområdet.

Teknik

Vatten- och avlopp

Erforderlig teknisk försörjning finns sedan tidigare.

Avfall

Krav på källsortering av förpackningsavfall för verksamheter. Sådant avfall kan lämnas till mottagningsplats för verksamhetsavfall eller anmälas till kommunens insamling alternativt anlita en privat aktör.

El & tele

Telenät finns inom området. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Fiber

Företag Gästabudsstaden har dataledningar i Gustafsberg. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Planområdet är redan utbyggt enligt gällande detaljplan. Den nya detaljplanen kommer inte medföra några förändringar gällande fastighetsindelning. Planområdet berörs av två gemensamhetsanläggningar där ägandet delas mellan Utmålet 10 och Utmålet 11, en för väg och lastzon och en för parkering inklusive belysning och dagvatten. Gemensamhetsanläggningarna förändras inte till följd av detaljplanen.

Detaljplanen har två u-områden. Det norra u-området berörs av servitut för rätt att anlägga, underhålla och förnya dagvattenledning inom området. Det södra är en förlängning av u-område från detaljplan P88-54 utan servitut men som finns tillgänglig för möjlig framtida utveckling.

Bebyggelse

Planområdet är idag utbyggt utifrån gällande detaljplan. Största byggnadsarea blir 7000 kvadratmeter vilket möjliggör för tillbyggnad eller uppförande av

komplementbyggnader. Likt gällande detaljplan kommer högsta byggnadshöjd vara 10 meter.

Miljö

Miljöbedömning

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Dagvatten

Befintlig lösning för dagvattenhantering kvarstår, och förändras eller påverkas inte av planförslaget.

Hälsa och säkerhet

Planområdet kommer till följd av detaljplanen fortsätta nyttjas på samma vis som idag och därav bidrar planen inte till några nya konsekvenser gällande hälsa och säkerhet. Till följd av närheten till två leder för farligt gods inkluderas bestämmelser i plankartan för riskhantering. Fasader ska utformas med obrännbart material, till exempel plåt. Taktäckningen ska uppfylla minst brandteknisk klass Broof(t2) enligt Boverkets byggregler avsnitt 5:62. Utrymning från byggnad ska kunna ske i två riktningar varav en i riktning ifrån farligt gods led. Friskluftsintag för ventilation placeras på fasad i riktning bort från farligt gods-led. Därtill bör ventilationen förses med nödavstängningsmöjlighet.

Översvämning

Risken för översvämning påverkas inte av detaljplanen och anses fortsatt låg.

Olyckor

Planförslaget innebär inga konsekvenser gällande risk för olyckor. Vid ombyggnation eller renovering behöver angivna riskreducerande åtgärder vidtas.

Erosion/skred/ras

Risken för erosion, skred och ras påverkas inte av detaljplanen och anses fortsatt låg.

Riksintressen

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka riksintresse för Trafikkommunikation.

Trafik

Planområdet kommer till följd av detaljplanen fortsätta nyttjas på samma vis som idag och därav bidrar planen inte till några konsekvenser gällande gång-

och cykeltrafik, kollektivtrafik eller motortrafik. Trafikflöden förväntas inte förändras till följd av planförslaget.

Mellankommunala frågor

Detaljplanen påverkar inte några mellankommunala intressen eller frågor.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet kommer fortsatt att tillhöra respektive fastighetsägare. Kommunen ser inget behov av att genomföra några fastighetsregleringar till följd av detaljplanen.

Tekniska frågor

Planförslaget innebär inga fysiska förändringar och därav ingen projektering eller anläggning av teknisk karaktär

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen har inte bedömts som nödvändigt då exploateringen inte kräver några investeringar på allmän plats.

Tidplan

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

Samråd Q1 2024

Granskning Q3 2024

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden Q4 2024

Laga kraft Q1 2025

Upplysningar

Nytt bygglov kommer behöva sökas för gymverksamheten efter antagande av detaljplanen.

Planeringsunderlag

Kommunala

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

- Detaljplan P13-13, med tillhörande utredningar för dagvatten och risk.
- Grundkarta
- Översiktsplan
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan
- Riktlinjer avseende risker med farligt gods i Nyköping kommun, WSP 2019

Medverkande i planarbetet samt revidering

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Detaljplanen har upprättats av Samhällsbyggnad, Stadsbyggnadsenheten.

Tim Licke

Stadsplanerare, Nyköpings kommun

Bilaga: Motiv till detaljplanens regleringar

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

C₁ - *Träningslokal*

Användningsbestämmelsen C1 möjliggör för befintligt gym inom planområdet att bli planenlig.

E - *Transformatorstation*

Bestämmelser syftar till att göra befintlig transformatorstation tillåten enligt plan. Samtidigt möjliggör bestämmelsen för en framtida flexibilitet för eventuella behov av att bygga ut transformatorstationen inom Utmålet 10.

H - *Detaljhandel*

Användningsbestämmelsen H möjliggör för befintligt markanvändning och att verksamheter som finns på plats idag ska fortsatt kunna verka inom planområdet.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad.

Syftet med bestämmelse är att säkra den mark som har markreservat för underjordiska ledningar.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - *Högsta byggnadshöjd är 10 meter*

Syftet med bestämmelse h₁ om högsta byggnadshöjd är att begränsa höjd på möjliga byggnadsverk inom planområdet med hänsyn till givna lov, befintlig bebyggelse och omkringliggande detaljplaner.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - *Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.*

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för nya ledningar vid behov samt säkra upp befintliga ledningar inom planområdet.

Placering

p₁ - *Bildväxlande skyltar får ej placeras riktade mot väg E4*

Bestämmelser syftar till att skyltmaterial som uppförs i planområdet med dess nära anslutning till E4:an inte ska utgöra en trafikfara.

Utförande

b₁ - *Fasader skall utformas med obrännbart material. Taktäckningen ska uppfylla minst brandteknisk klass Broof(t2) enligt Boverkets byggregler avsnitt 5:62.*

b₂ - *Utrymning från byggnad ska kunna ske i två riktningar varav en i riktning ifrån farligt gods-led.*

b₃ - Friskluftsintag för ventilation placeras på fasad i riktning bort från farligt gods-led. Därtill ska ventilationen förses med nödavstängningsmöjlighet.

De tre bestämmelser gällande utförande syftar till att säkra de åtgärder som riskutredningen pekar ut som nödvändiga för bebyggelsen till följd av närheten till farligt gods-led.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 7000 m².

Bestämmelsen syftar till att begränsa byggnaders storlek för att få plats med övriga funktioner som behövs inom en fastighet.