

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Tängsta 1:258

Samt del av Tängsta 1:1, Stigtomta, Nyköping



Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningshandling

Upprättad 2024-10-23
Reviderad XXXX-XX-XX

Sammanfattning

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att pröva markanvändningen bostad och vård samt att byggnad får uppföras i två våningar. Även en lämplig infart till fastigheten behöver studeras. För planområdet finns det två gällande detaljplaner, P81-16 och P86-3. Detaljplan P86-3 gäller för störst del av området och anger markanvändningen A-allmänt ändamål och att byggnaden får vara en våning. En mindre del av Tängsta 1:1 behöver ingå i detaljplanen för att ändra markanvändning från väg till park samt en del för att reglera en utfarts placering. Denna del omfattas av detaljplan P81-16 och markanvändningen är för vägmark.

Planområdet är beläget i Stigtomta, öster om Tängstavägen. Planområdets avgränsning är till fastigheten Tängsta 1:258 och en mindre del av Tängsta 1:1. Planområdet är ca 2000 kvm stort.

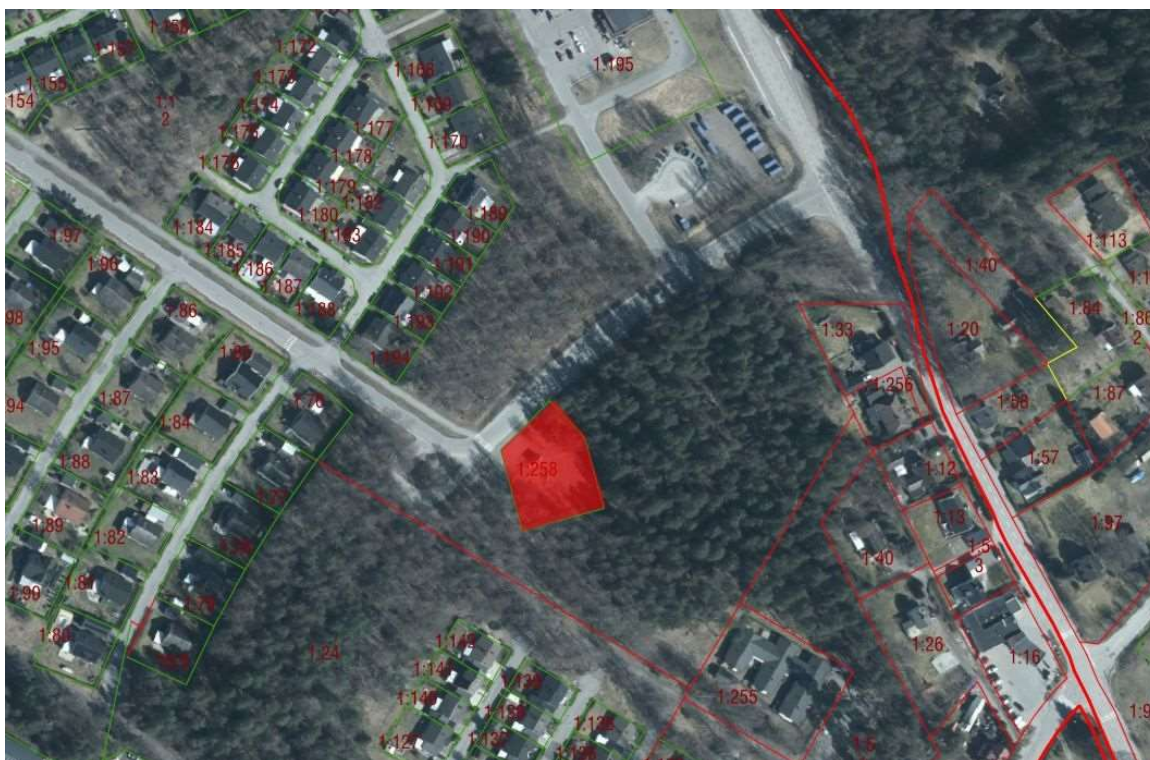


Bild över planområdets ungefärliga omfattning.

På fastigheten Tängsta 1:258 fanns en förskola som brann ner sommaren 2020. Kvar på fastigheten finns ett förråd och delar av en lektyta. I den norra och södra delen av fastigheten finns en del träd och grönska. Marken sanerades efter branden men någon ny förskola, eller annan verksamhet, byggdes aldrig upp. Delarna av Tängsta 1:1 som ingår används för gång- och cykeltrafik.

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Nyköpings kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Tängsta 1:258 samt del av Tängsta 1:1, Stigtomta, Nyköpings kommun

Kommunens diarienummer för detaljplanen: SHB20/140

Hänvisning till beslutsprotokollet: MSN § 101

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2020-09-29

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:

Detaljplanens syfte

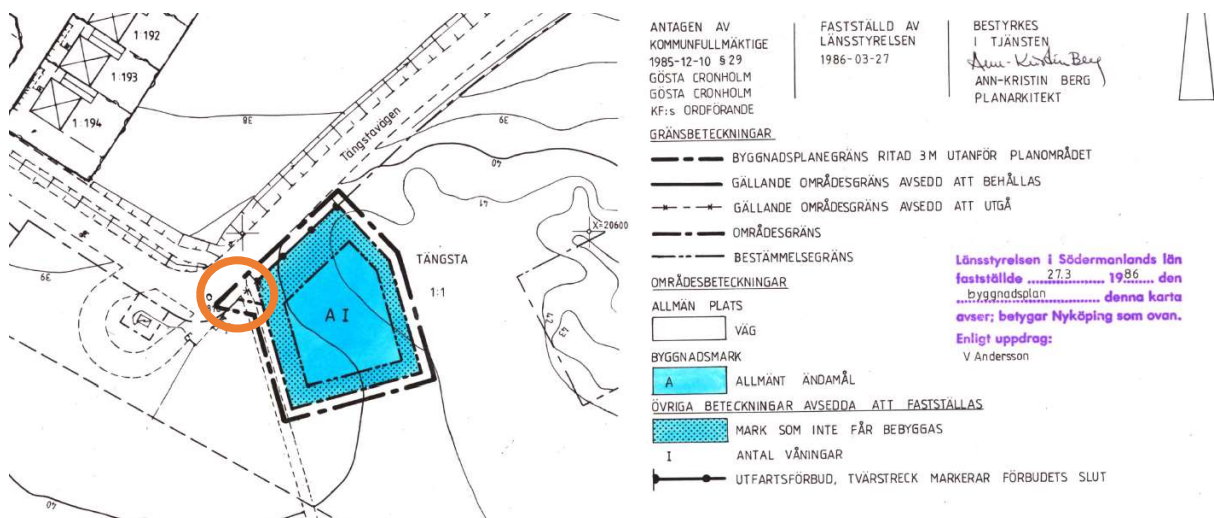
Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva markanvändningen bostad och vård samt att byggnad får uppföras i två våningar. Även en lämplig infart till fastigheten behöver studeras. En mindre del av Tängsta 1:1 behöver ingå i detaljplanen för att ändra markanvändning från väg (tänkt infart till Tängsta 1:258) till park (befintlig gång- och cykelväg) samt en del för att reglera utfartens placering.

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

I det nordvästra hörnet av planområdet regleras en liten del med markanvändning park. Denna del omfattas i detaljplanen för släcka ut en liten bit som i P86-3 regleras som allmän väg. Syftet då var att den skulle kunna användas som infart till Tängsta 1:258 vilket inte anses som lämplig lösning idag.



Urklipp från detaljplan P86-3 och det inringade området visar på ytan för vägmark som ändras till markanvändningen park.

I detaljplan P86-3 råder utfartsförbud mot Tängstavägen. För att ordna med en trafiksäker utfart till fastigheten är en del av den befintliga gång- och cykelvägen i norr med inom planområdet för att reglera utfartens nya placering. Denna del omfattas av detaljplan P81-16.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Ytor för allmän plats ingår redan i en befintlig samfällighetsförening/gemensamhetsanläggning.

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Kvartersmark

I gällande detaljplan P86-3 är markanvändningen reglerad för allmänt ändamål och att byggnaden får uppföras i en våning. Den nya markanvändningen blir för bostad och vård. Nockhöjden är 8,5 meter vilket ger utrymme för två våningar. Den totala exploateringsgraden är 40% och omfattar både huvudbyggnad och komplementbyggnaders totala arealer. Då fastighetsarean för Tängsta 1:258 är 1755 kvm är den högst byggnadsarean som kan bli 702 kvm för hela fastigheten.

Markanvändningen B- bostäder och dess planbestämmelser ger möjlighet till exempel för ett mindre flerbostadshus i två våningar, radhus eller småhus på mindre fastigheter.

Markanvändningen D-vård ger möjlighet för all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnavårdscentral, ungdomsmottagning, äldreomsorg, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Det kan till exempel röra sig om sjukgymnastik, kiropraktor, tandvård, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Dock är det inte möjligt att etablera alla dessa specifika vårdinrättningar på fastigheten då den har en begränsad yta. Fastigheten är mest lämpad för en gruppboende, tandläkare eller vårdcentral av något slag.

Runt fastighetsgränsen finns en yta, bredden är 4,5 meter, med mark som inte får förses med byggnad. Motivet är att den nya bebyggelsen ska placeras med ett avstånd till den närliggande gång- och cykelvägen samt naturområdet.

Ytor för parkering och utevistelse ordnas inom den egna fastigheten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner:

P81-16 "Förslag till ändring av byggnadsplan för STIGTOMTA fastigheten Tängsta 1:24 m fl i Stigtomta socken, Nyköpings kommun". Fastställd av länsstyrelsen 22 maj 1981. Genomförandetiden har gått ut.

P86-3 "Förslag till ändring av byggnadsplan för STIGTOMTA del av fastigheten Tängsta 1:1 Nyköpings kommun". Fastställd av länsstyrelsen 27 mars 1986. Genomförandetiden har gått ut.

Planbesked

Tängsta 1:258 Fastighet AB ansökte om planbesked den 22 juni 2020 för att upprätta detaljplanen för fastigheten Tängsta 1:258 i syfte att pröva användningen bostäder, vård och skola i minst två våningar och BYA 30% av fastighets yta.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2020-09-29 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Tängsta 1:258 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Översiktsplan för Nyköpings kommun 2040, antagen av Kommunfullmäktige december 2022. Planområdet ingår i Bebyggelseområde Stigtomta med målbilden att "Centrala delarna av tätorten är en lokal nod i Stigtomta med omnejd. Stigtomtas centrala delar har förtätats till en mer stadslik karaktär men har ändå bevarat småortskänslan och viktiga grönområden i strategiska lägen. Inom området finns verksamheter för service, butik, mat och café. Området har en god tillgång till kollektivtrafik. Stigtomta har möjlighet till en eventuell framtida station på TGOJ-banan."

Riksintressen

Planområdet ingår eller angränsar inte till något område av riksintresse.

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

Miljökvalitetsnormer

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära att en miljökvalitetsnorm, för luft, vatten och buller, inte följs. Fastigheten har tidigare varit bebyggd och ianspråktagen.

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och gröstruktur

Planområdet omfattar inte någon värdefull natur men på fastigheten Tängsta 1:258 finns en del större träd och buskage men inget av sådan karaktär att det bedöms behöva skyddas i detaljplanen.

Bebyggelse

Planområdet är beläget centralt i Stigtomta men är mest omgärdat av naturmark, gata och gång- och cykelväg. Den närliggande bebyggelsen består av bostäder, friliggande villor, främst i en våning.

På fastigheten fanns tidigare en förskola som brann ner sommaren 2020. Kvar på fastigheten finns ett förråd och delar av en lektyta. Markanvändning för förskola väljs att inte prövas i detaljplanen då behovet av flera förskoleplatser inte finns i Stigtomta.



Bild från Tängstavägen. Ytan som användes som infart och parkering för förskolan. Det röda förrådet är den byggnad som finns kvar efter branden 2020. *Foto Google maps*



Flygfoto från 2018 som visar den dåvarande förskolans byggnader och gård.

Trafik

Planområdet trafikeras från Tängstavägen. Utmed Tängstavägen finns en gång- och cykelväg som leder in direkt väster om planområdet och kopplar samman till de södra delarna av Stigtomta. Fastighetens utfart har skett mot Tängstavägen där det dock enligt gällande detaljplan, P86-3, råder utfartsförbud.

När det var förskoleverksamhet på fastigheten var det som mest 60 barn placerade här. De flesta barn blev skjutsade med bil. Detta ledde till ca 120-140 trafikrörelser, koncentrerade morgon och eftermiddag, och även en del tillfällig parkering på Tängstavägen.

Tängstavägen trafikeras med kollektivtrafik och en hållplats finns i direkt närhet till planområdet. En vändslinga för bussen finns nordväst om fastigheten.

Service

Stigtomta är ett relativt stort samhälle med ca 2000 invånare. Här finns service av olika slag. Ca 300 meter norr om planområdet finns en livsmedelsbutik. Skola och förskola ligger ca 1 km från planområdet.

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom planområdet är isälvssediment, mellansandgrovsand. Fastigheten har tidigare varit bebyggd och det finns inga indikationer på ras och- skredrisk.

Fastigheten ligger på sådana höjder att den inte har problematik med översvämning.

Planområdet är utpekade som normalriskområde för markradon. Mätningar av radon har skett i den tidigare byggnaden och värdet var under 20 Bq/m³ vilket är under rekommenderade gränsvärden.

Hydrologiska förhållanden

Det finns inget ytvatten inom eller i närheten av fastigheten. Markens infiltration är god då den består av sand av mellan och grov storlek.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger centralt i Stigtomta men avskilt mot omgivande bebyggelse och det finns inga störande verksamheter i närheten. Planen kommer heller inte att tillåta störande verksamheter. Efter branden sommaren 2020 så har marken sanerats och de samlingsprover som gjorts visar på att det inte finns någon förorening efter släckningen.

Teknik

Vatten- och avlopp

Fastigheten Tängsta 1:258 har tidigare varit bebyggd och har anslutningar till det kommunala ledningsnätet när det gäller spillvatten, dricksvatten och dagvatten. Ledningskapaciteten bedöms vara tillräcklig för användningarna bostad och vård.

Avfall

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Miljöbodar kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål. Närmsta återvinningsstation ligger vid affären i Stigtomta, ca 300 meter norr om planområdet.

El & tele

Då fastigheten Tängsta 1:258 tidigare varit bebyggd finns anslutning redan.

Fiber

Då fastigheten Tängsta 1:258 tidigare varit bebyggd finns anslutning redan.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Vissa ändringar kan ske inom planområdet, när det gäller gränser eller rättigheter, beroende på vilken markanvändning och bebyggelsetyp som fastigheten bebyggs med. Om fastigheten bebyggs med småhus behöver en avstyckning ske och en gemensam utfart anordnas, ev genom servitut.

Den allmänna platsen ingår dock redan i gemensamhetsanläggningen Bondeby GA:3 och sköts av den befintlig gemensamhetsanläggning och denna bedöms inte behöva omprövas vid ett plangenomförande. Tängsta 1:258 har 2 andelar i gemensamhetsanläggningen Bondeby GA:3. Bedömningen är att den nya markanvändningen inte gör att andelstalen behöver beräknas om då det blir mindre trafik från fastigheten vid markanvändningen bostad och vård.

Då fastigheten ligger avskilt med centralt i Stigtomta blir, vid planens genomförande, tillfälliga störningarna, i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet, för boende och intilliggande verksamheter liten.

Natur

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka någon naturmiljö eller landskapsbild då planområdet inte omfattas av någon värdefull naturmiljö samt ligger avskilt från omgivande bebyggelse.



Bild från Tängstavägen där den befintliga grönstrukturen syns, det röda förrådet är den byggnad som finns kvar efter branden. *Bild från Google maps*

Bebyggelse och kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen påverkar ingen kulturmiljö eller befintlig bebyggelse. En exploatering på fastigheten betyder att en tidigare bebyggd fastighet åter bebyggs och används. Om fastigheten bebyggs med bostäder kan det bli ett mindre flerbostadshus, radhus eller fristående hus. Om fastigheten bebyggs med vård kan det bli en gruppbostad, vårdcentral eller tandläkarmottagning.

Oavsett vilken markanvändning som exploateras på fastigheten är den totala nockhöjden för byggnader 8,5 meter och fastigheten kan bebyggas till högst 40% (totalt för huvudbyggnad,

komplementbyggnad mm). Planbestämmelserna har en flexibilitet på grund av att planområdet ligger avskilt i Stigtomta med naturområde runt omkring och inte har någon omkringliggande bebyggelse eller kulturmiljö som gör att ytterligare begränsningar i detaljplanen behöver göras.

Miljö

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 en ändring av den gällande detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har följande aspekter tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- Trafiksäkerhet mot Tängstavägen, placering av utfart

Dagvatten

Någon särskild dagvattenutredning har inte tagits fram då fastigheten tidigare varit bebyggd och fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för omhändertagande av dagvatten. Det finns en servis för dagvatten till fastigheten och den har kapacitet för omhändertagande av dagvatten för markanvändningen bostad och vård.

Recipient för dagvatten är Hallbosjön. Hallbosjön har dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Då Tängsta 1:258 redan varit bebyggd samt att det är långt till recipienten så är bedömningen att ett genomförande av planen inte förvärrar situationen eller möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten för Hallbosjön.

Jordarten inom planområdet är isälvs sediment, mellansandgrovsand. Markens infiltration är god då den består av sand av mellan och grov storlek.

Topografin inom fastigheten samt för det omkringliggande området ligger på sådana höjder att översvämning inte är en problematik.

Miljökvalitetsnormer

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära att en miljökvalitetsnorm, för luft, vatten och buller, inte följs. Fastigheten har tidigare varit bebyggd och ianspråktagen.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Någon särskild bullerberäkning har inte gjorts då det inte finns någon verksamhet i närheten av planområdet som kan vara störande och detaljplanen tillåter ingen störande markanvändning. Trafikbuller har inte heller utretts då Tängstavägen är en gata med begränsad trafik då den inte är för genomfartstrafik. Detaljplanen tillåter heller inte någon större exploatering som kan påverka trafikmängden.

Översvämning

Topografin på Tängsta 1:258 ligger på sådana höjder att det inte är risk för översvämning.

Olyckor

Fastigheten ligger ca 150 meter från led för farligt gods och därför har ingen särskild utredning gjorts för denna fråga.

Sociala aspekter

Detaljplanen tillåter markanvändning för bostäder i ett mindre flerbostadshus men även för vård vilket kan bli ett inslag av en bebyggelse typ som inte finns i denna del av Stigtomta. Planområdet har god tillgänglighet till hållplats för kollektivtrafik och viss service.

Riksintressen

Planområdet omfattar inget område av riksintresse och påverkar därmed inget riksintresse negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Bedömningen är att planförslaget genomförande inte rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

Trafik

Planförslaget genomförande bedöms inte öka några trafikvolymerna då fastigheten tidigare varit bebyggd med en förskola och att det är en liten fastighetsarea med en begränsad byggrätt. När det var förskoleverksamhet på fastigheten var det som mest 60 barn placerade här. De flesta barn blev skjutsade med bil. Detta ledde till ca 120-140 trafikrörelser, koncentrerade morgon och eftermiddag, och även en del tillfällig parkering på Tängstavägen. Blir det bostad eller vård, ca 6-10 lägenheter, beräknas trafikrörelsen från fastigheten bli mellan 24-40 bilar per dygn.

Trafiksäkerheten blir bättre med reglering för ny utfart med avstånd till ett befintligt övergångsställe, gång- och cykelväg samt hållplats.

Gång- och cykeltrafik

Det är av vikt att den nya utfarten från Tängsta 1:258 utformas på ett trafiksäkert sätt med bra sikttrianglar då den passerar en gång- och cykelväg och att en hållplats ligger i närheten.

Bedömningen är att detaljplanen ger möjligheter för en trafiksäker utformning.

Kollektivtrafik

Bedömningen är att kollektivtrafiken inte påverkas av planens genomförande. Underlaget för kollektivtrafiken kan dock bli bättre med markanvändningen bostad och vård.

Mellankommunala frågor

Bedömningen är att planen inte beröra några mellankommunala frågor på grund av sin begränsade omfattning.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Planen omfattas inte av några mark- eller utrymmesförvärv.

Fastighetsrättsliga frågor

Den allmänna platsen ägs av Nyköpings kommunen men sköts av en befintlig gemensamhetsanläggning, Bondeby GA:3. Kommunens bedömning är att det inte behöver ske en ändring av andelstalen som en följd av planens genomförande.

Tängsta 1:258 är i privat ägo och dess fastighetsgränser behöver inte ändras för ett genomförande. Bebyggs fastigheten med småhus kan det behöva ske en avstyckning och utfart kan behöva lösas

gemensamt genom servitut. Detta regleras inte i detaljplanen fastigheter och gemensam utfart kan skapas på flera lämpliga sätt.

Inom planområdet så finns det inga ledningsrätter eller andra servitut som berörs.

Inom planområdet kombineras bostäder (B) och vård (D). Vård (D) är ett så kallat allmänt ändamål, det vill säga en markanvändning som traditionellt drivits av en offentlig förvaltare. För mark med allmänt ändamål gäller särskilda regler för att möjliggöra inlösen av fastigheten, antingen på det offentliga organets (i detta fall kommunens) eller fastighetsägarens begäran. Nyköpings kommun avser inte att lösa in någon mark i planområdet. Inte heller fastighetsägaren avser begära inlösen.

Syftet med att tillåta vård (D) är att möjliggöra för olika vårdboende med olika vårdbehov i privat ägo och drift. Då även bostäder (B) möjliggörs som ett alternativ är kommunens bedömning att det inte föreligger någon risk att fastighetsägaren ska begära inlösen av fastigheten

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Till Tängsta 1:258 finns det befintliga anslutningar till det kommunala ledningsnätet, spillvatten, vatten och dagvatten. Dessa har kapacitet för markanvändningen bostad och vård och några ändringar eller flytt av ledningar behöver inte utföras för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för alla åtgärder som behövs för exploatering av området blir utförda. Både åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Kommunen får inte några ökade driftskostnader för nya gator och ledningar.

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 September 2024

Granskning November 2024

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden December 2024 eller januari 2025

Laga kraft Februari eller Mars 2025

Planeringsunderlag

Kommunala

- Detaljplan P81-16 och P86-3
- Grundkarta 2024-05-21
- Översiktsplan för Nyköping 2040
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900) 2024-04-24, reviderad 20204-08-09
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan DATUM

Medverkande i planarbetet samt revidering

Medverkande i planarbetet:

Therese Andersson, trafikingenjör Tekniska divisionen

Anna Alm, planering och utredningschef Nyköpings vatten Tekniska divisionen

Ola Sundin, miljö- och hälsoskyddsinspektör Samhällsbyggnad

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av:

Nyboviken AB

Detaljplanen har upprättats av:

Sofia Bergqvist, stadsplanerare Samhällsbyggnad

Sofia Bergqvist

Stadsplanerare, Samhällsbyggnad

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

Syftet med detaljplanen är att pröva markanvändningen bostad och vård samt att byggnad får uppföras i två våningar. Även en lämplig infart till fastigheten behöver studeras. En mindre del av Tängsta 1:1 behöver ingå i detaljplanen för att ändra markanvändning från väg (tänkt infart till Tängsta 1:258) till park (befintlig gång- och cykelväg) samt en del för att reglera utfartens placering.

Användning av mark och vatten

Under denna rubrik redovisas motiven till regleringarna i plankartan.

Allmän plats

GCVÄG- Gång- och cykelväg

Användningsbestämmelsen GCVÄG ingår i detaljplanen för att utfartsförbud mot Tängstavägen ska kunna regleras.

PARK- Park

Användningsbestämmelsen PARK ingår i detaljplanen för att ändra markanvändningen till vad den används till idag och släcka ut den gällande markanvändningen VÄG som möjliggör utfart på befintlig gång- och cykelväg och övergångsställe.

Kvartersmark

B- Bostäder


Användningsbestämmelsen B möjliggör etablering av bostäder vilket är syftet med detaljplanen.

D- Vård

Användningsbestämmelsen D möjliggör etablering av vård vilket är syftet med detaljplanen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

 Marken får inte förses med byggnad

Syftet med bestämmelsen är att byggnader ska hålla avstånd mot allmän plats.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta tillåtna nockhöjd är 8,5 meter

Syftet med bestämmelse h_1 om högsta tillåtna nockhöjd är att begränsa höjd på möjliga byggnadsverk inom användningen B och D.

Stängsel, utfart och annan utgång

 Utfartsförbud

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att utfart från fastigheten placeras på ett trafiksäkert sätt mot Tängstavägen.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största byggnadsarea är 40% av fastighetsarean inom användningsområdet.

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