

Behovsbedömning av detaljplan för HÄSTSKON 1, (ICA Oppeby) Oppeby, Nyköping, Nyköpings kommun

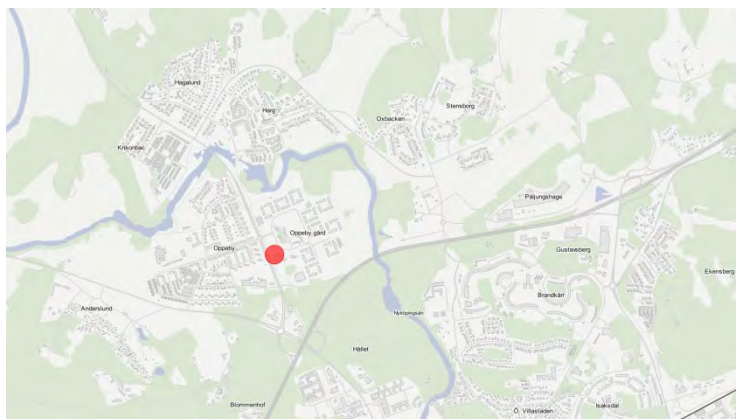
Syfte med detaljplan och kommande detaljplaneläggning (Planen)

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av befintlig byggnad för dagligvaruhandel samt skapa förutsättningar för ytterligare byggnation såsom för bostäder inom fastigheten.

Nulägesbeskrivning (Platsen)

Området är en central plats i Oppeby och utgörs av en dagligvaruhandel. Inom fastigheten finns även en tankningsstation och en återvinningsstation som servar stadsdelen. Inom den södra delen av området finns en skogsbeklädd kulle med några identifierade värdefulla träd. Området angränsar i söder till flerbostadshuset Bovieran. I väst löper genomfartsleden Eskilstunavägen, en barriär i stadsdelen och som separerar Oppeby i en östlig samt en västlig del. Öster och norr om planområdet breder bostadsområdet Oppeby gård ut sig; bostadsbebyggelse uppfört under 1970-talet med flerbostadshus i två våningar samt Oppeby gård; områdets äldsta bevarade bebyggelse med herrgårdsbyggnad från 1912 som idag inhyser förskoleverksamhet.

Förslaget överensstämmer med Föpens inriktning för området. Området anges som aktuellt för förtätning och att den nuvarande handelsplatsen med fördel bör förtätas ytterligare genom att tillåta nya byggnader i flera våningsplan för olika typer av ändamål. I övrigt anges att centrumområden med god tillgänglighet till kollektivtrafik är värdefulla och föreslås planläggas för en högre boendetäthet och nyttjandegrad än idag. Det bör skapas möjlighet till affärs- och kontorslokaler i bottenvåning på tillkommande bebyggelse. Föpen anger ett prioriterat planeringsmål där bostadskvarter ska rymma >60 lgh/ha för en genomsnittlig nattbefolkning om minst 130 inv./ha.



*Aktuellt områdes
placering sett till
Nyköpings tätort*



Aktuell fastighet Hästskon 1 inom röd markering

Ställningstagande inför beslut om planbesked (samt underlag till behovsbedömning)

Planen berör ett område som idag utgörs av en plats för dagligvaruhandel. Inom fastigheten finns även en bensinstation och en återvinningsstation som servar stadsdelen. Inom den södra delen av området finns en skogsbeklädd kulle. (Platsen)

Planen anger förutsättningar för en utbyggnation av handelsverksamheten. Detaljplanen möjliggör att området kompletteras med ytterligare markanvändning utöver handel såsom för bostadsbebyggelse (Planen)

Planen medför att befintlig verksamhet kan expandera. Planen medför även att området kan förtätas med annan byggnation såsom bostäder. Planen medför att man bland annat behöver studera trafiksituationen och trafikföring till och från området. (Påverkan)

Översiktsplanen för Nyköpings kommun

Detaljplanen överensstämmer med Översiktsplanen för Nyköpings kommun som anger att en blandning av bostäder och verksamheter är att föredra framför renodlade verksamhetsområden och bostadsområden. På så sätt kan orter ges liv och rörelse under merparten av dygnet. En fortsatt utbyggnad av Nyköpings tätort ska i övrigt ske i enlighet med senast antagen fördjupad översiktsplan. (se nedan)

Fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta

Detaljplanen överensstämmer med Föpens inriktning för området. Här pekas ut att; en tät centrumbildning föreslås kring korsningen Eskilstunavägen/Regeringsvägen. Nuvarande handelsplats bör med fördel förtätas ytterligare genom att tillåta nya byggnader i flera våningsplan för olika typer av ändamål. I övrigt anges att centrumområden med god

tillgänglighet till kollektivtrafik är värdefulla och föreslås planläggas för en högre boendetäthet och nyttjandegrad än idag. Utifrån planeringsmålen om en blandad funktion med hög befolkningstäthet kan detta främjas genom planmässiga möjligheter till affärs- och kontorsverksamhet i bottenvåning. Prioriterade planeringsmål: bostadskvarter ska rymma >60 lgh/ha för en genomsnittlig nattbefolkning om minst 130 inv./ha.

Den samlade bedömningen av ovanstående aspekter är att planförslaget **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Trafikbullerberäkning från Eskilstunavägen
- Ev risker från Eskilstunavägen där en del farligt gods går samt ev risker från bränslestation inom fastigheten om intentionen är att den ska vara kvar
- Ev markföroreningar kring platsen för bensinstationen
- Trafik till och från området (alla trafikslag) för kunder, varutransporter och boende och möjlighet till att samordna infarter
- Möjligheter till fördröjning av dagvatten
- Den tillkommande bebyggelsens anpassning till närmiljön och dess påverkan på stadsbilden
- Möjlighet till att bevara delar av befintlig skogsbeklädd kull och integrera delar av den i framtida boendemiljö
- Flytt av återvinningsstation

Tidigt samråd

Tidigt samråd med Länsstyrelsen gällande denna behovsbedömning

KOMMENTAR

Länsstyrelsen anser att:

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utbyggnad av befintlig dagligvaruhandel samt skapa förutsättningar för ytterligare byggnation inom fastigheten. Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Förutom de i behovsbedömningen redan identifierade aspekterna vill Länsstyrelsen framföra följande inför det fortsatta planarbetet:

Markföroreningar

Kommunen beskriver föroreningsfrågan i behovsbedömningen. Det framgår att det inom planområdet finns en bensinstation och att det därmed finns en risk för att mark- och vatten kan ha förorenats.

Länsstyrelsen anser att det är bra att föroreningsfrågan har lyfts tidigt i planprocessen. Senast i detaljplanens granskningskede ska kommunen kunna redogöra för föroreningssituationen inom berört område.

Redogörelsen ska även beskriva vilka åtgärder som krävs samt när åtgärderna ska genomföras för att säkerställa att planen inte utgör en risk för

människors hälsa och miljön.

Risk för olyckor

Länsstyrelsen bedömer att olycksrisken med farligt gods ska beaktas och hänsyn tas i den kommande planeringen. Länsstyrelsen hänvisar till vägledning för farligt gods i fysisk planering som planeringsunderlag: <http://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2015/vagledningfarligtgods-fysisk-planering.pdf>

NAMN

I handläggningen av ärendet deltog Jon Wiggh (fysisk planerare) Ola Sundin (natur), Patrik Holmer (föreordnade områden) och Tomas Birgegård (beredskap).

Datum

2016-10-14

Bilagor

- o Bilaga 1 Checklista för behovsbedömning och kommentarer

Sara Rangensjö
Planarkitekt
Stadsbyggnadsenheten
Samhällsbyggnad

Bilaga 1 Checklista för behovsbedömning

MILJÖASPEKT	Kan ett genomförande av planen antas medföra betydande miljöpåverkan			KOMMENTAR/ÅTGÄRD
	JA	OSÄKER	NEJ	
Verksamheter enligt 4 kap 34 § PBL eller enligt Förordning om MKB 3 § eller bilaga 3			x	
Biologisk mångfald				
<i>Riksintresse naturvård</i>			x	
<i>Natura 2000-habitat*</i>			x	
<i>Skyddad natur</i>			x	
<i>Värdefull/känslig natur</i>		X		<p>Inom de södra delarna av området förekommer idag en skogsparti. Identifierade värdefulla träd utgörs av 3 grova tallar samt en ask. Det förekommer en del föryngring av björk, ek, ask, lin och sälg. Vid ingrepp i grönområden ska den negativa påverkan begränsas så mycket som möjligt.</p> <p>Vid ytterligare exploatering inom fastigheten innebär det att området tillgängliggörs på ett annat sätt än tidigare och behovet av grönområden för lek och rekreation ökar. Man bör studera vidare hur delar av skogsområdet kan vara kvar och utgöra en del av framtida boendemiljöer: hus-i-park?</p>
<i>Grön förbindelse</i>			x	Området har god tillgång till naturrummet längs Nyköpingsån. Tillgängligheten till dessa områden behöver

				tittas vidare på i annat sammanhang.
Friluftsliv				
<i>Riksintresse friluftsliv</i>			x	
<i>Strandskydd</i>			x	
<i>Värdefullt friluftsområde</i>			x	Hållets naturreservat ligger nära området och tillgängligheten till detta område bedöms som god med utbyggt gc-nät. Tillgängligheten till årummet och promenadstråket behöver tillgängliggöras ytterligare och studeras vidare i annat sammanhang. Se vidare <i>Rekreation och friluftsliv</i> längre ned.
<i>Grön förbindelse i FÖP</i>			x	
Befolkning				
<i>Jämställdhet</i>			X	Detaljplanen möjliggör ytterligare funktioner inom området vilket bidrar till ett område som används under dygnets alla timmar. Belysning och utformning av området är exempel på sådana aspekter som har betydelse för upplevelsen av området. Området har direkt anslutning till kollektivtrafikstråk längs Eskilstunavägen och gång- och cykelstråk. Kopplingar från området till redan etablerade gc-stråk ska kännas gena och enkla att använda.
<i>Integration</i>			X	Förutsättningar finns för ett integrerat område då planen ger möjlighet till en blandad bebyggelse med bostäder och verksamheter. Området ligger "centralt placerat" i Oppeby med närhet till

				gång- och cykelvägnät och kollektivtrafik.
<i>Barns perspektiv</i>		x		<p>Området utgörs idag av ett område för dagligvaruhandel med en stor parkering, varumottagning och återvinningsstation och är inte en lämplig plats för barn. I den södra delen finns ett mindre skogsområde som möjligen nyttjas som närströvområde/för lek för barn i närområdet.</p> <p>Förskolor och skola finns inom nära avstånd. För att ta sig till skolan krävs passage över Eskilstunavägen, brett vägområde med mycket fordon.</p> <p>Kommunal lekplats finns i de västra delarna av Oppeby som också kräver passage över Eskilstunavägen.</p>
<i>Ålderssammansättning</i>			x	Blandad bebyggelse, varierade storlekar på bostäder och varierade verksamheter samt närheten till kollektivtrafik och gång- och cykelvägnät ger goda förutsättningar för att området kan rymma människor i alla ålderskategorier.
Människors hälsa				
<i>Buller</i>		x		Trafikbuller förekommer från Eskilstunavägen som är genomfartsled genom Oppeby. Visst bullerregn förekommer från vägtrafiken från E4. Trafikbullerberäkning bör studeras vidare.
<i>Vibrationer</i>			x	
<i>Magnetiska fält</i>			x	

<i>Radon</i>		x		Större delen av området ligger inom område med låg risk för markradon. I de östra delarna av området förekommer hög risk mindre frekvent.
<i>Allergi</i>			x	
<i>Miljöfarlig verksamhet</i>		x		En bränslestation för tankning av fordon förekommer inom planområdet. Om tanken är att denna ska ligga kvar kommer man i det fortsatta arbetet att behöva ta fram en riskanalys.
<i>Föroreningar</i>			x	
<i>Markföroreningar</i>		x		Ev förorening kring bränslestationen kan förekomma i marken.
<i>Fysisk tillgänglighet</i>				Området är idag en handelsplats och är tillgängligt för bilburna som såväl gående och cyklister. I och med en nyexploatering med andra funktioner som bostäder kommer området att öppnas upp mer och det blir viktigt att studera lutningar och orienterbarhet inom området men även stråk till och från området.
<i>Rekreation och friluftsliv</i>			x	Oppeby har bra koppling till ett flertal populära natur- och friluftsområden; Nyköpingsån, Hålllets naturreservat, Söra, skolskog, sörmlandsleden. naturreservat. I annat sammanhang bör man studera hur man ytterligare kan tillgängliggöra områdets närhet och koppling till de fina miljöerna runt Nyköpingsån.
Människors säkerhet			x	

<i>Ras och skred</i>			x	Inget skredriskområde
<i>Översvämning</i>			x	
<i>Trafiksäkerhet</i>	x			Transporter till och från området; kundtransporter, varutransporter och boendetrafik behöver studeras utifrån var det är lämpligt att placera tillkommande in- och utfarter till området och vilken trafikmängd kan området tänkas generera.
<i>Farligt gods/skyddsavstånd</i>		x		Det förekommer en del farligt godstrafik på Eskilstunavägen. Dock är leden inte utpekad som primär eller sekundär led för farligt gods. Krävs en riskanalys?
<i>Trygghet och säkerhet</i>		x		Trafiksäkerhet, rörelsestråk och orienterbarhet till och från samt genom området möjlighet att ta sig till och från området behöver man studera vidare. I och med att området tillförs ytterligare användning kommer området på ett bättre sätt att nyttjas av flera under dygnets alla timmar vilket är positivt.
Djur och växtliv				
<i>Natura 2000-fågel*</i>			x	
<i>Fridlysta/rödlistade arter</i>			x	
<i>Värdefulla/känsliga arter</i>			x	
Mark				
<i>Geologi och jordarter</i>			x	Lera enligt jordartskartan med urberg kring den skogsbeklädda höjden i de södra delarna av området. Lera är sättningskänsligt och med sämre möjlighet till

				LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten). Geoteknisk bedömning blir aktuellt inför kommande grundläggning.
<i>Topografi</i>			x	Området är relativt flackt norrut med högre partier i söder mot skogsdungen. Höjdskillnader mellan 18-26 meter över havet.
<i>Erosion</i>			x	
Vatten				
<i>MKN Avrinningsområde</i>				
<i>Skyddsområde</i>			x	
<i>Ytvatten</i>			x	
<i>Grundvatten</i>			x	
<i>Dagvatten</i>		x		Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för VA. Vid ytterligare exploatering av området aktualiseras dagvattenfrågan då det kommer att krävas fördröjningsåtgärder. Sämre grundförutsättningar för lokalt omhändertagade pga lerjord. Behöver studeras vidare under planläggningen.
<i>Spillvatten</i>			x	Ligger inom kommunalt verksamhetsområde. Behöver ledningar dimensioneras upp?
Luft				
<i>Miljö kvalitetsnorm utomhusluft*</i>			x	
Klimatfaktorer				
<i>Lokalklimat</i>			x	
<i>Ljusförhållanden</i>		x		Att studera ljusförhållanden och skuggning är en viktig del för att ta reda på hur byggnaderna förhåller sig till varandra och den ev omgivande bebyggelsen.

Hushållning mark/resurser				
<i>Energianvändning el och uppvärmning</i>			x	
<i>Energianvändning transporter och kommunikationer</i>			x	
<i>Kollektivtrafikförsörjning</i>			x	Området har god tillgänglighet till kollektivtrafik då det ligger en hållplats invid Eskilstunavägen i direkt närhet från området.
<i>Gång och cykel</i>			x	God tillgänglighet till redan utbyggd gång- och cykelvägnät. Av vikt är att studera stråk genom området och områdets framtida kopplingar till gång- och cykelvägnätet.
<i>Större/annat opåverkat område</i>			x	
<i>Naturresurser **</i>			x	
Landskap				
<i>Landskapsbild</i>			x	
Bebyggelse				
<i>Stadsbild</i>		x		Tillkommande bebyggelse i olika höjder och för olika typer av ändamål bedöms påverka stadsbilden positivt. Idag är det enbart den storskaliga låga butiksbyggnaden utgör "landmärke" med stort fotavtryck liksom flerbostadshuset Bovieran söder om området. En tätare bebyggelse föreslås kunna ske här. Eskilstunavägen är en tydlig barriär mellan de östra och västra delarna av stadsdelen och man bör i annat sammanhang diskutera

				Eskilstunavägens funktion som genomfartsled och vilken utveckling av denna väg som man gärna ser i framtiden.
<i>Gestaltning</i>		x		Byggnadernas och gårdarnas gestaltning är viktiga aspekter i att skapa ett trevligt område. Studera placering av tillkommande byggnadskroppar främst mot Eskilstunavägen för att uppnå någon form av stadsmässighet och undvika gårdar och parkeringar närmast vägen.
Kulturmiljö				
<i>Riksintresse</i>			x	
<i>Fornminne</i>			x	
<i>Byggnadsminne</i>			x	
<i>Övrig värdefull kulturhistorisk miljö</i>			x	
Ev andra väsentliga aspekter		x		Idag ligger en återvinningsstation inom området. Vid planering för bostadsbebyggelse behöver en alternativ plats studeras för denna.
Utbyggnadstid			x	
Miljömål	Bidrar	Motverkar	Osäkert	Berörs ej
Begränsad klimatpåverkan				x
Frisk luft				x
Grundvatten av god kvalitet				x
Levande sjöar och vattendrag				x
Myllrande våtmarker				x
Hav i balans				x
Ingen övergödning				x
Bara naturlig försurning				x
Levande skogar				x
Ett rikt odlingslandskap				x

God bebyggd miljö	x			
Giftfri miljö				x
Säker strålmiljö				x
Skyddande ozonskikt				x
Ett rikt växt- och djurliv				x

Referensmaterial som har använts vid denna bedömning

Titel	Källa	Aktualitet
ÖP/FÖP		2013-12-10
NYGIS		2016-08-31