



DETALJPLAN för del av

**Tängsta 1:1,
Stigtomta,
Nyköpings kommun**

Upprättad 2011-09-13
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2011-632
N 2011-1185
Projnr 111 454

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2011-11-22 § 183
Laga kraft 2011-12-22

P12/1

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, illustration, plan- och genomförandebeskrivning, behovsbedömning, samrådsredogörelse, utlåtande och fastighetsförteckning.

Detaljplanen handläggs enligt PBL i sin nya lydelse SFS 2010:900.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse belägna på ömse sidor om en ca 300 m lång återvändsgata. Det är en flexibel plan som möjliggör uppförande av ca 20 friliggande enbostadshus alternativt blandat med parhus, kedjehus eller radhus om efterfrågan finns. Byggrätten anpassas till de olika bebyggelsetyperna.

Utbyggnad av området förutsätts ske under en längre tid och i privat regi. Upplåtelseformen är inte bestämd men sannolikt sker merparten av utbyggnaden i enskild regi.

Området är beläget dels på åkermark och dels på skogsmark. Bebyggelsen på åkermark kommer att påverka entrén till Stigtomta varför det är viktigt med en estetiskt tilltalande utformning och färgsättning.

Bebyggelsen är belägen utanför bullerstört område i norr och med respektavstånd till befintlig avloppspumpstation i söder.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet är beläget söder om väg 52, Nyköping-Katrineholm, ca 25 km från Nyköpings tätort.

Området gränsar i väster till ett icke planlagt naturområde och i öster till planlagt naturområde som avslutas med ortens ICA-butik. I söder gränsar området till befintlig villa-bebyggelse.

Arealen är ca 6,5 ha.

Markägoförhållanden

All mark ägs av Nyköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I översiktsplan för Nyköping, antagen 2003 finns en övergripande inriktning att kommunen eftersträvar en ökad befolkning i de mindre orterna för att kunna behålla och förstärka servicen. Inriktningen för Stigtomta är att fortsatt utbyggnad av samhället ska föregås av planprogram och detaljplaneläggning. Kravet på planprogram är inaktuellt då begreppet har slopats i gällande Plan- och bygglag.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Riksintressen

Riksväg 52, Nykyrkavägen är av riksintresse för kommunikation. Planområdet bedöms ej påverka riksintresset negativt.

Detaljplaner och förordnanden

Planområdet undantogs från fastsällelse när angränsande detaljplan ”Förslag till ändring av byggnadsplan för STIGTOMTA, del av fastigheten TÄNGSTA 1:1 m.fl. i Stigtomta socken, Nyköpings kommun” P 73-14, antogs av sammanläggningsdelegerade 1973-05-15.

Utmed Nykyrkavägen gäller byggnadsförbud inom 30 m från vägområde. Genom detaljplanen bringas förbudet att upphöra.

Behovsbedömning MKB

En behovsbedömning har utförts, daterad 2011-05-09. Av denna framgår att fullständig MKB inte behöver upprättas då genomförandet av planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan. Vid bedömningen har funnits viktigt att framhålla :

- Vägtrafikbuller
- Radon
- Landskapsbild

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har i beslut 2011-03-28 uppdragit åt mark- och exploateringsenheten att planlägga området för privata tomter för bostäder.

Bygg- och tekniknämnden har 2011-05-24 beslutat att detaljplan får upprättas för aktuellt område.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken i öster består till största delen av åkermark, svagt sluttande mot söder. En biotopskyddad åkerholme, där vegetationen ska bevaras, ger karaktär åt området. Åkerholmen förutsätts inhägnas och skyddas under exploateringstiden och ska inte utsättas för någon påverkan. Söder om planområdet reser sig ett bergsparti som ett håll mot den befintliga villabebyggelsen. I väster övergår åkermarken i ett skogsområde.

Ett biotopskyddat dike inom södra delen av området avvattnar ett större omland öster om Skräddarvägen inom vilket området diket är kulverterat. Diket förutsätts skyddas under exploateringstiden och avses inte utsättas för någon påverkan under och efter planens genomförande.

Kompensationsåtgärder för påverkan på dike och åkerholme erfordras ej.

Jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse. Den begränsade arealen gör det dock svårt att bedriva ett effektivt jordbruk.

Geoteknik

En geoteknisk utredning av åkermarken har utförts. Åkermarken består av ett tunt lager mullhaltig jord ovan finsediment med inblandning av och avlagrad på friktionsjord (silt och sand). Vid 1 m fyllning bedöms sättningar till 1 á 2 cm. Ingen risk för skred föreligger. Grundläggning bedöms kunna ske med platta på mark.

Markarbeten bör genomföras under torra perioder och då jorden är fri från tjäle. Jorden ska betraktas som mycket tjälfarlig och kan bilda flytjord vid väta och mekanisk bearbetning. Höjdsättning kan utföras relativt fritt men ska kontrolleras av geotekniskt sakkunnig.

Grundvattnets trycknivå vid ett mätställe uppmättes till ca 4 m under marknivån.

Marken klassificeras som högradonmark varför bebyggelse förutsätts utföras radon-säkert.

Fornlämningar

Fornlämning Stigtomt 188:1 i norr är rester efter ett forntida torp och klassas inte som lagskyddad fornlämning. Ur fornlämningssynpunkt har länsstyrelsen inget att erinra mot föreslagen bebyggelseplats.

Skogsstyrelsen framhåller värdet av kulturlämningen som inte bör utsättas för mer skada vid t ex körning med maskiner eller dylikt. Lämningen bör skyddas med skyltning.

Bebyggelse

Friliggande villor

Om enbart friliggande villor uppförs rymmer området ca 20 tomter, hälften belägna på åkermark och hälften inom skogsmark. Största tomtstorleken och därmed antalet tomter är inte låst för att medge en valmöjlighet för tomtköparna vid plangenomförandet. Minsta tillåtna tomtstorlek är 700 m².

Byggrätten är 150 m² byggnadsarea för bostadshus i 1,5 eller två våningar och 180 m² för bostadshus i en våning. Två komplementbyggnader, fristående eller sammanbyggda med huvudbyggnaden om sammanlagt 50 m² får uppföras. Till huvudbyggnaden får dessutom ett glasat uterum om 25 m² uppföras. Högst 25% av tomten får bebyggas.

Parhus, kedjehus och gavelradhus

Hustyperna medför att en fasad är belägen i tomgräns mot granne. Byggrätten begränsas till 30% av tomtarean. Bebyggelsen kan uppföras på enskilt ägda fastigheter eller som hyres- eller bostadsrätter.

Mellanradhus

Hustypen innebär att endast gatu- och gårdsfasaderna är fönsterförsedda. Byggrätten begränsas till 40% av tomtarean. Bebyggelsen kan uppföras på enskilt ägda fastigheter eller som hyres- eller bostadsrätter.

Gemensamma bestämmelser

Komplementbyggnader kan uppföras på egen fastighet eller som gemensamhetsanläggning. Till varje lägenhet får uppföras högst två komplementbyggnader om sammanlagt 50 m².

Takvinkeln ska vara mellan 23 och 27 grader. Bebyggelsen ska utformas med sadeltak och taktäckning ska ske med röda takpannor eller vegetationstak. Sammanbyggda hus ska ha enhetlig takvinkel.

Endast källarlösa hus får uppföras.

Vid bygglov ska samråd ske med räddningstjänsten om erforderliga brandskyddsåtgärder.

Gestaltning

I det öppna åkerlandskapet föreslås bebyggelsen ges en enhetlig karaktär vad gäller placering, storlek, byggnadsutformning, materialval och färgsättning i överensstämmelse med illustrationen. En enhetlig utformning och färgsättning av tak och en färgsättning av fasaderna i ljusa kulörer ger en välordnad och harmonisk effekt.

Offentlig och kommersiell service

I Stigtomta bor ca 2000 personer. I samhället finns skola, förskola, badplats, kyrka, idrottsplats, motionsslinga med elljus, Folkets hus, kyrka och församlingshem, pizzeria samt bensinstation.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven enligt BBR bedöms kunna uppfyllas.

Friytor

Lek och rekreation

Naturområden inom och i direkt anslutning till planområdet är lämpliga och attraktiva för rekreation och lek. I anslutning till diket läggs ett släpp som förbinder naturområdena i norr och söder. Delar av friytorna kan med fördel etableras som fjärilsängar.

Naturmiljö

Stigtomta har stora naturområden som nyttjas för rörligt friluftsliv, bärplockning och motion.

Trafik

Gatunät

Tillfarter till planområdet sker från den asfalterade Skräddarvägen som har en god trafikstandard. Vägen har en funktion som uppsamlingsväg för ett större villaområde söder om planområdet. Inga direktutfarter tillåts till denna.

En ny återvändsgata, asfalterad och belyst, med 7 m bredd (körbana 6 m och 1 m dike) är tillfartsväg till de nya tomterna. Gatan är tänkt att byggas ut i en etapp. Vid utbyggnaden ska tillgodoses god sikt i korsningar och utfarter liksom erforderliga utrymmen för snöupplag och möten.

Kollektivtrafik

Landsortstrafiken trafikerar Stigtomta med bussar till bland annat Nyköping och Flen. Vardagar passerar bussen 17 gånger i vardera riktningen. Busshållplatser finns utmed väg 52, ca 100 meter från planområdet. Kommunen bör i samverkan med Trafikverket bedöma behovet av utbyggnad av gång- och cykelbana mellan planområdet och busshållplatserna.

Angöring och parkering

Bostadsparkering sker på den egna fastigheten eller som gemensamhetsanläggning.

Störningar och risker

Trafikmängden på väg 52 är ca 3000 fordon/årsmedeldygn varav ca 12% tung trafik. Hastigheten är i dag begränsad till 70 km/tim. Denna bör sänkas till 50 km/tim bland annat med hänsyn till direktutfarterna från bebyggelsen norr om vägen. Det närmast vägen belägna bostadshuset är beläget ca 40 meter från vägmitt.

Enligt en utförd trafikbullerutredning är bullernivån under gällande riktvärde 55 dB(A) 40 meter från vägmitt. Med föreskriven skyddsvall reduceras bullernivåerna ytterligare.

Väg 52 är primär väg för farlig godstransport. En riskutredning har utförts. En sammanvägd bedömning av risker visar att dessa är acceptabla under förutsättning att ett eventuellt utsläpp av brandfarlig vätska ej kommer närmare ny bebyggelse än 20 m vilket förutsätter ett dike, vall eller höjdskillnad. Detaljplanen förutsätter en 1 m hög vall längs väg 52, utformad för att uppfylla säkerhetskraven.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. VA-verksamhetsområdet förutsätts utökat. Brandposter etableras i samråd med räddningstjänsten.

I söder är en avloppspumpstation belägen som tar hand om avloppsvatten från den befintliga bebyggelsen norr om Nykyrkavägen. Planområdet kan anslutas till den befintliga pumpstationen genom att en ny sump byggs och frekvensstyrs med anslutning till den befintliga.

Dagvatten ska så långt möjligt infiltreras på tomt. Ett biotopskyddat dike med utlopp i väster genomkorsar planområdet. Öster om Skräddarvägen är diket kulverterat. Vägtrumman under Skräddarvägen är belägen på sådan nivå att dikesnivån är nästan plan. Planområdets dagvatten ska i första hand infiltreras på tomt och överskottsvatten ledas i makadamfyllt dike med utlopp vid den naturliga våtmarken norr om bebyggelsen. Befintlig tillrinning av dagvatten till åkerholmen får ej förändras.

Värme, el och tele

Enskild uppvärmning av varje byggnadsenhet förutsätts. Miljövänlig, energisnål teknik förutsätts.

Vattenfall har markförlagda elkablar inom och i närheten av planområdet. Markförlagda kablar får ej byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsav-

stånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. De markförlagda kablar som är belägna inom föreslaget bebyggelseområde måste flyttas på bekostnad av exploatör. Centralt inom bebyggelsen har ett E-område tillskapats.

Skanova har ledningar inom planområdet förlagda längs Nykyrkavägen vilka ligger inom naturområde och önskar så långt som möjligt behålla dessa i nuvarande läge. Skanova förutsätter att kostnader som uppstår vid flytt bekostas av den som initierar flytten.

Avfall

Källsortering tillämpas i samråd med Nyköpings kommuns renhållning.

Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid ICA-butiken ca 400 meter från planområdet.

Restavfall hämtas vid tomtgräns av kommunen. Alternativt kan gemensamt hämtningsställe anordnas inom området för källsorterade sopor och restavfall.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Namnsättning

Namnberedningen föreslår Tingstadius väg som namn på planområdets nya väg.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

| | |
|-----------------------|------------------------------------|
| Beslut om samråd | Bygg- och tekniknämnden 2011-06-21 |
| Samrådstid | juli 2011 |
| Beslut om utställning | Bygg- och tekniknämnden 2011-09-27 |
| Utställning | oktober 2011 |
| Antagande | Bygg- och tekniknämnden 2011-11-22 |
| Laga kraft | december 2011 |

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från det planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap gäller inom Stigtomta.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kommunen beställer och bekostar erforderlig fastighetsbildning såsom avstyckning av tomter.

Utökad gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning, Bondeby ga:3 har bildats med ansvar för vägar och grönområden på allmän plats. För förvaltningen har bildats Stigtomta samfällighetsförening. De allmänna områdena i den nya detaljplanen avses ingå i Bondeby ga:3 och de nya fastigheterna ingå i delägarkretsen vilket förutsätter en omprövningsförrättning av gemensamhetsanläggningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen är ansvarig för utbyggnaden av nya vägar. Kostnaden täcks genom försäljning av tomter.

Kommunen utför och bekostar även utbyggnaden av allmänna VA-anläggningar fram till tomtgräns. Tomtköparen betalar anslutningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Vattenfall är ansvarig för utbyggnad av el-nätet. Anslutningsavgifter betalas enligt gällande taxa.

Skanova är ansvarig för utbyggnad av telenätet.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kompletterande geotekniska utredningar kan behöva utföras i bygglovskedet beroende på val av byggteknik och hustyp.

I samband med utbyggnad av väg och VA bör noggrann utredning om dagvattenhanteringen utföras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av mark- och exploateringsenheten, exploateringslantmätare Ewa Collin och i samråd med kommunens planeringsenhet, planarkitekt Martin Larsheim.

Risikutredning har utförts av Martina Ardenmark, Firetech engineering 2011-08-01.

Geoteknisk utredning har utförts av Martin Jansson, Sweco 2011-08-10.

Trafikbullerutredning har utförts av Leif Åkerlöf, ÅF-Infrastructure 2011-05-03.

Arkeologisk bedömning har utförts av Agneta Scharp, länsstyrelsen 2011-04-28.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA