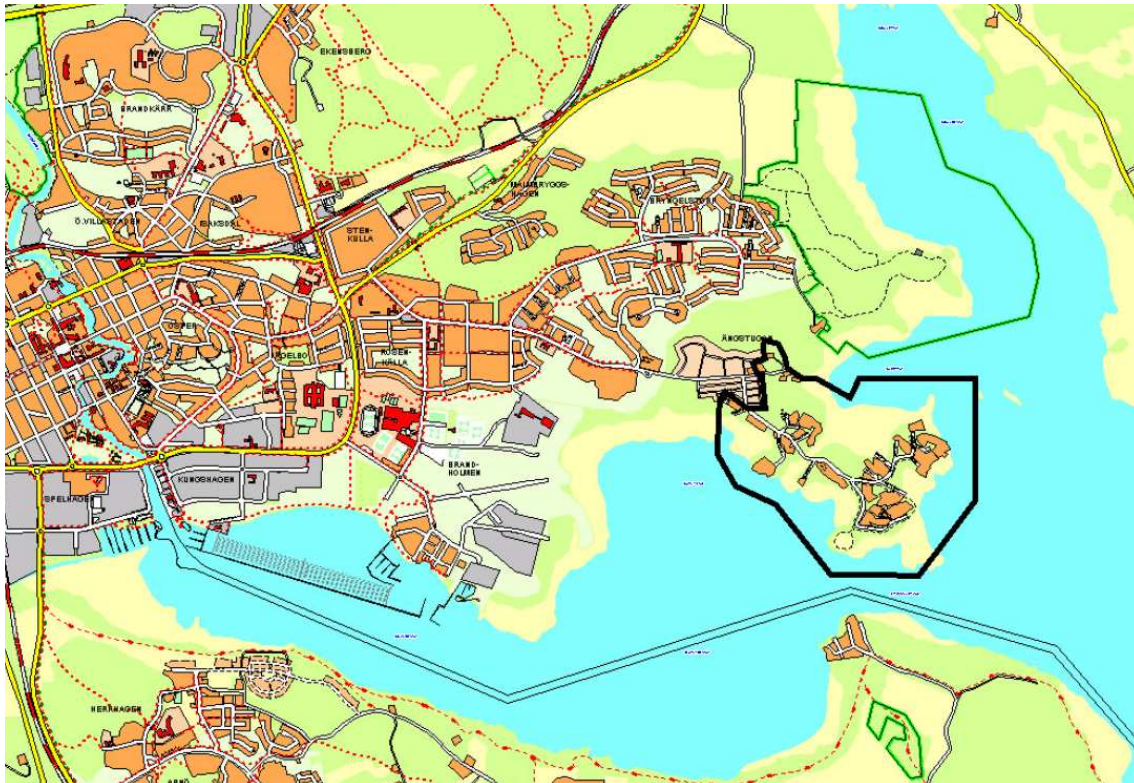




DETALJPLAN för

**BRANDHOLMEN 1:1 och del av
BRYNGELSTORP 1:4 m fl
(Tjuvholmen och Enholmen)
Nyköpings kommun**

Upprättad 2009-02-25
Reviderad 2009-05-26
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2006-914

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-06-23 § 103
Laga kraft 2010-03-11

P 10/11

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar, behovsbedömning MKB, samrådsredogörelse samt fastighetsförteckning.

En studie av några karaktärsgivande drag har utförts 2007-05-16 av Ulf Zettersten, arkitekt SAR/MSA.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för ökade byggrätter samt att genom planbestämmelser säkerställa att områdets nuvarande karaktär bevaras.

Planområdet är avsett för fritidsbebyggelse. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark men är ägare av denna. Vägnätet, närområdet till bebyggelsen och hamnområden ingår i befintliga gemensamhetsanläggningar och sköts av ett antal samfällighetsföreningar. Gällande detaljplan föreslås upphävas för de naturområden och vattenområden som ej avses ingå i gemensamhetsanläggningar. Strandskyddet ska ses över.

Planförslaget tar fasta på den karaktär som området uppvisar från vägar och från naturområden med tillbakadragna rödfärgade små stugor försiktigt inpassade i terrängen. Utgångspunkten är att den befintliga bebyggelsen har placerats på tomtens bästa plats och det är även på den platsen omgivningen är van att se byggnaderna. Individuell, varsam anpassning av tillägg på varje tomt och hänsyn till grannarna är i allra högsta grad nödvändigt i detta unika, småskaliga område.

En ny tomtplats föreslås bildas på Enholmen och 5 nya tomtplatser vid Östtorp.

Vägnätet är utbyggt. Den låglänta terrängen kan medföra behov av vägomläggningar då vägnätet till stor del ligger inom områden där risk för översvämningar vid högvatten är stor. Beslut om vägomläggningar, vägnätets standard, vägbelysning etc fattas av fastighetsägarna genom vägsamfälligheten.

En avloppsledning har framdragits med anslutning till det kommunala avloppsnätet vid Bryngelstorp. Nätet är inte dimensionerat för att klara en anslutning av samtliga fastigheter varför en planbestämmelse föreskriver att bygglov inte får beviljas innan av miljönämnden godkänd avloppsanläggning finns.

PLANDATA

Läge, areal och avgränsning

Planområdet är beläget öster om nuvarande stadsbebyggelsen och öster om Ängstugans koloniområde. Det gränsar till Mellanfjärden och Sjösafjärden. Avståndet till centrum är ca 3 km. Arealen är ca 123 hektar varav ca 90 ha avser område som upphävs.

Markägande

Nyköpings kommun är ägare till all allmän mark och vissa arrendetomtplatser som ej friköpts.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen ÖP2003 redovisar kommunens inriktning att i Nyköpings tätort ska fortsatt utbyggnad ske i enlighet med den fördjupade översiktsplanen från 1990. En översyn av den fördjupade översiktsplanen beräknades i ÖP 2003 starta under 2003 (se nedan).

Vidare anges att inriktningen för Tjuv- och Enholmen ska vara bevarande av områdets karaktär och att inte tillåta större byggrätt.

Beträffande bebyggelse för permanentboende anges i ÖP 2003 att ny permanentbebyggelse bör lokaliseras i närheten av befintlig bebyggelse eller i närheten av befintlig allmän väg.

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-13 och lagakraftvunnen i juni 2007 ersätter översiktsplan för Nyköpings tätort från 1990. I denna är planområdet markerat som fritidshusområde.

Detaljplaner

För planområdet gäller idag huvudsakligen detaljplan P 83-20, Förslag till byggnadsplan för del av stg 551 m fl (Tjuv- och Enholmen) å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun tillhörande länsstyrelsens beslut 1983-10-14.

Vidare gäller P 92-4, Detaljplan för Österängen, Tjuv- och Enholmen, Bryngelstorp i Nyköping, Nyköpings kommun antagen av ID-Nyköping 1991-06-11, § 54 och

P 99-9, Ändring av detaljplan för del av stg 551 m fl (Tjuv- och Enholmen) å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun antagen av Samhällsbyggarnämnden 1998-11-10, § 106 samt

I planområdet ingår östra delen av detaljplan P 93-25, Detaljplan för ÄNGSTUGANS KOLONIOMRÅDE, samt fritidsbebyggelse vid Ängstugan och Östtorp, del av fastigheterna Bryngelstorp 1:1, 1:4 och 1:9 m fl på Öster i Nyköping.

Genomförandetiderna har gått ut för samtliga planer.

Förordnanden

Mark och vatten som i detaljplan P 83-20 ligger inom 100 meter från stranden och ej är betecknad med BF, C eller Vb omfattas av strandskydd.

Behovsbedömning

En behovsbedömning MKB har upprättats av planeringsenheten 2007-09-27. Av denna framgår att miljökonsekvensbeskrivning ej behöver upprättas då genomförandet av planförslaget ej medför betydande miljöpåverkan. Omgivningen och markförhållandena på platsen bedöms ej heller medföra betydande miljöpåverkan på den tillkommande bebyggelsen.

Följande aspekter har vid bedömningen funnits viktiga att framhålla:

- Kommer vattenståndet att påverka planområdet
- Vatten- och avloppslösningar
- Bevarande av områdets karaktär, både bebyggelsen, landskapet och vägarna
- Ny bebyggelses anpassning till landskapet och omkringliggande bebyggelse

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2006-10-02, § 247 beslutat att förutsättningarna för ökade byggrätter får provas i ny detaljplan för Brandholmen 1:1, Tjuvholmen och Enholmen,

i Nyköpings kommun samt att ny detaljplan även ska innehålla bestämmelser som behövs för att säkerställa att områdets nuvarande karaktär bevaras.

Historik

Tjuv- och Enholmen har sitt ursprung från en avstyckningsplan upprättad 1939 som en följd av den framväxande sportstugerörelsen. Syftet var att ge den mindre bemedlade medelklassen en möjlighet att komma ut i naturen för rekreation. Rörelsen skildrar en epok i svensk byggnadskultur och även en livskultur. Enkel vägförbindelse fanns men tanken var att området skulle nås med andra färdmedel än bil. VA-standarden var låg. Byggnadsreglerande bestämmelser saknades. De flesta stugorna från den tiden har kvar mycket av den ursprungliga karaktären.

Vid slutet av 1970-talet uppkom ett stort bebyggelsetryck med önskan om permanentboende. För att hindra en sådan utveckling tillkom den ovannämnda detaljplanen från 1983 med syfte att ersätta den föråldrade och mycket svaga avstyckningsplanen och att sanktionera rådande förhållanden inom planområdet. Av planbeskrivningen framgår att standarden på vägnätet var låg, området försörjdes med färskvatten genom en sommarvattenledning, endast köksavlopp förekom med infiltration på varje tomt och wc var ej tillåten. Avlopps- och vatteninstallationer skulle fortsättningsvis tillåtas endast efter särskild prövning av hälsovårdsnämnden. Byggrätten bestämdes till 60 kvm för huvudbyggnad och 30 kvm för uthus eller andra gårdsbyggnader.

1992 upprättades en detaljplan med syfte att tillåta en utökning av bebyggelsen på Österängen, Tjuv- och Enholmen. Av planbeskrivningen framgår att inga avlopps- och vatteninstallationer inomhus tillåts med hänsyn till markens förmåga att tåla infiltration. Byggrätten ändrades ej.

1999 upprättades en ändring av den ursprungliga detaljplanen med syfte att precisera den praxis som tidigare gällt. Förtydligande avsåg taknockshöjd, takvinkel och att vind ej fick inredas.

Under 1990-talet bildades en serie gemensamhetsanläggningar i samband med att kommunen började sälja ut arrendetomterna.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

I avstyckningsplanen beskrevs området på följande sätt:

"Från att ha bestått av ett antal skär mellan Stadsfjärden och Sjösafjärdarna utgörs området numera på grund av den allmänna landhöjningen av en sammanhängande halvö. Höjdpartierna eller de gamla skären utgörs i allmänhet av stenig och skogsbevuxen terräng under det landvinningen utgörs av långsluttande ängsmark, som vid högvatten delvis står under vatten."

Strandängarna hålls öppna med bete och slätter. Höjdpartierna når upp till en högsta höjd av ca 14 meter. Höjdpartierna har efter avstyckningsplanen bebyggts med små fritidshus. Mycket av naturmarken har bevarats och där marken kultiverats med gräsytor, blommor, buskar och träd har detta skett med varsamhet.

Ängarna och betesmarkerna är inventerade och registrerade av Jordbruksverket. Det är öppna betade havsstrandängar av Östersjötyp. De friskare partierna är artfattiga och tuvtåteldominerade. Flertalet arter är knutna till beteshävd; darrgräs, gullviva

hirsstarr, mm. Historisk markanvändning finns inte eftersom en stor del av området är landvinningsmark och var vatten på häradskartan.

I den södra delen av planområdet, på Tjuvholmsberget, finns en nyckelbiotop bestående av lövnaturskog. Den är riklig på bärande buskar, rik förekomst av skrymslen och sjö/havsstrand är avgränsande för delar av biotopen. Området är värdefullt ur rekreationssynpunkt som ett välbesökt bad- och utkiksberg och här finns även en mindre parkering anordnad. Stigen upp på berget bör markeras bättre och informationsskyltar uppsättas som presenterar områdets betesmarker, ängar och utsiktsberg.

De stora naturområdena föreslås uteslutas ur detaljplanen och även upphävas i den gällande planen. Ansvar för skötsel åvilar även fortsättningsvis kommunen som markägare.

Geotekniska förhållanden, markföroreningar och radon

Geotekniska utredningar har ej utförts. Den låglänta åker- och ängsmarken samt vassbevuxna sankmarken består av lera-silt. Jorddjupen är stora och leran är sättningskänslig. Risk finns att mark- och grundförstärkningsåtgärder måste utföras om bebyggelse uppförs på denna mark. För att närmare klargöra omfattningen av sådana åtgärder erfordras kompletterande utredningar.

Den befintliga bebyggelsen är belägen på högre liggande partier mestadels bestående av moränmark och berg. Det är oklart om marken till någon del är utfylld med schakt- och fyllnadsmassor. Grundvattenytan bedöms ligga ca 0,5 meter under den låglänta markytan. Området är definierat som normalradonmark.

Höga vattenstånd

För att motverka att byggnader fuktskadas på grund av högt vattenstånd förutsätts en lägsta golvnivå på minst +2,20 enligt utredning gjord av SMHI. Detta har även skrivits in som planbestämmelse. Vissa byggnader är belägna på en kritisk nivå.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet. I omedelbar anslutning till planområdet ligger det populära utflyktsmålet Tjuvholmsberget med informationstavla om bergets lämningar av historiskt värde. Såväl den iordninggjorda parkeringsplatsen som informationen bör förbättras.

Vattenområden

Mindre brygganläggningar för småbåtar finns inom området. Någon utökning av dessa är ej aktuell. Möjlighet för båtuppläggning på land finns föreslaget inom ett begränsat antal områden i anslutning till småbåtshamnarna.

Strandskydd

Strandskydd 100 m gäller i dag inom allmän platsmark och vattenområden. En översyn av avgränsningarna erfordras och bestämmelserna kring strandskyddet ses över i samband med antagandet av detaljplanen.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen utgörs i huvudsak av fritidshus med varierande storlek och ålder. Totalt finns ca 78 fritids/bostadshus uppförda varav ett fåtal på arrendetomter.

Fritidshusen är ofta mindre än vad gällande bestämmelser medger. Övrig bebyggelse är enstaka båtskjul, byggnad för gemensam sophantering och Frälsningsarméns ungdomsgård/sommarhem/servering.

Endast en begränsad utökning av antalet fastigheter föreslås. I de fall önskemål framförts om justering av tomtgränser har dessa i möjligaste mån försökt tillgodoses.

Ett ökat bebyggelsetryck är tydligt. Flera familjer har valt att bosätta sig permanent i området och vill utnyttja byggrätten maximalt. Frågan om ny detaljplan för att möjliggöra större byggnader har diskuterats en längre tid. Förutsättningarna för förändringar med bibehållande av områdets karaktär skiftar från fastighet till fastighet. Föreslagna bestämmelser har anpassats till den enskilda fastighetens förutsättningar.

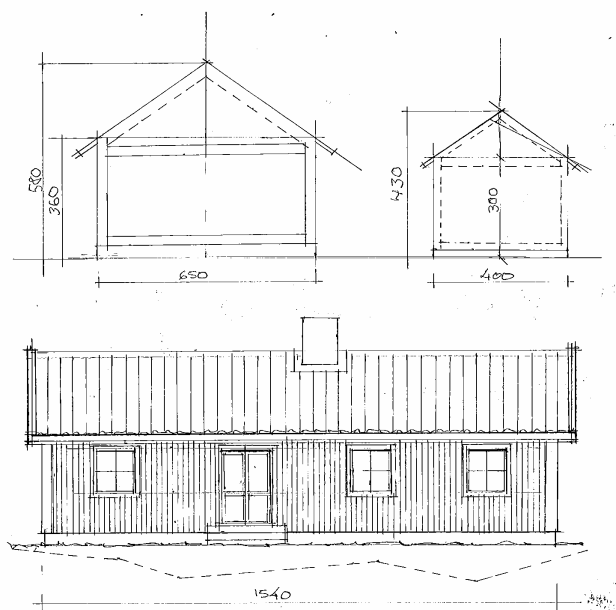
Byggnadskultur och gestaltning

Den småskaliga bebyggelsen är anpassad till områdets speciella terrängförhållanden.

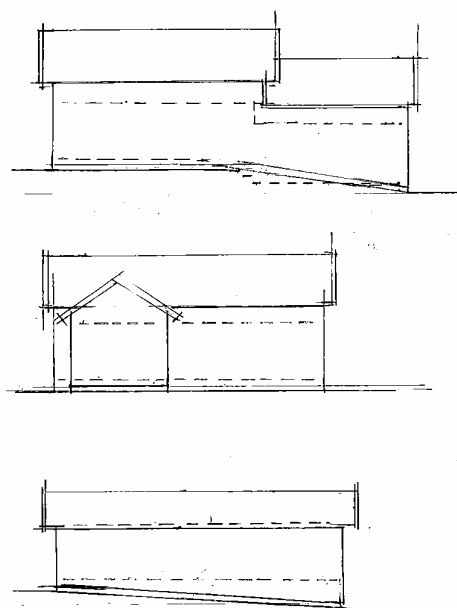
Vissa huvudprinciper gäller för en föreslagen ökad byggrätt:

Tillbyggnader men även nya byggnader ska uppfylla vissa krav som syftar till att behålla områdets karaktär. Förändringar ska ske varsamt- byggnadssätt och färg ska harmoniera med befintlig bebyggelse. Förgårdsmarken ska bebyggas varsamt. Tomternas karaktär med inslag av naturmark ska behållas. Marknivån ska behållas och stora socklar eller markuppfyllnader undvikas.

Byggrätterna har lokaliserats till den befintliga bebyggelsens lägen. Omfattande "prickmarkeringar" förhindrar en olämplig utspridning av ny bebyggelse. Bestämmelser om husbredd, hushöjd och takformer anknyter till den befintliga skalan. Källare får ej utföras och föreskriven husbredd innebär att vindsvåningar ej kan byggas. Takkupor, indragna balkonger och takfönster tillåts inte om de förstärker intrycket av en andra våning.



Sektioner genom huvudbyggnad och komplementbyggnad samt fasad



Olika idéer till markanpassning

Bestämmelser om skyldighet att söka marklov för ändring av marknivån genom uppfyllnader, schaktning eller sprängning syftar till att bevara naturen och därmed motverka dominerande och olämpliga markuppfyllnader eller fula bergskärningar.

Offentlig och kommersiell service

Skolor och livsmedelsbutik finns i Bryngelstorp, avstånd ca 1,5 km.
Det är ca 3 km till stadens kommersiella, kulturella och administrativa centrum.

Friytor

Lek och rekreation, naturmiljö

De stora tomterna och angränsande parkmarker ger goda möjlighet till utevistelse i form av promenadvägar, lekplatser, bollspel, solbad mm.

Planområdet är beläget inom ett mycket attraktivt friluftsområde som ger möjlighet till motion och rekreation. Övergripande gångstråk med strandnära promenader och parker leder till angränsande naturmarker vid Brandholmen och Labro ängar. Området har ett unikt läge med möjlighet att enkelt ta sig ut till den sörmländska skärgården.

Väg och trafik

Gatunät

Området trafikförsörjs från Bryngelstorpsvägen. Inom planområdet är vägstandarden låg. "Basvägarna" håller en bredd om ca 4 meter och är ej asfalterade. Underhållet av huvudvägnätet sköts av en vägsamfällighet. Övriga vägar sköts av enskilda föreningsmedlemmar.

Gång- och cykelvägar

Inga gång- och cykelvägar är utbyggda. Inom området finns ett omfattande nät av upptrampade stigar.

Kollektivtrafik

Busshållplats för stadstrafiken finns väster om Ängstugans koloniområde, avstånd ca 1 km.

Parkering

Parkering ska ske på tomtmark enligt detaljplanens riktlinjer.

Störningar

Inga störningar förekommer.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

En gemensam avloppsledning med anslutning till det kommunala avloppsnätet försörjer delar av planområdet. Den är utbyggd på enskilt initiativ. Dimensioneringen är inte tillräcklig för att ansluta samtliga fastigheter varför enskilda avloppsanläggningar kommer att förekomma även fortsättningsvis.

Området försörjs med sommarvattenledning, ansluten till det kommunala vattennätet. Den sköts av sommarstugeägareföreningen.
En förutsättning för indragning av vatten- och avloppsledningar i byggnad är att av hälsovårdsmyndigheten godkänd lösning finns.

Dagvatten förutsätts i möjligaste mån omhändertas lokalt. Hårdgjorda ytor ska begränsas till sin omfattning och marken möjliggöra infiltration av dagvatten.

Överskottsvatten och vägarnas dagvatten avleds i befintligt dikessystem.

Värme

Enskild uppvärmning, oftast direktverkande el, är den vanligaste uppvärmningsformen idag. Någon gemensam uppvärmning är inte aktuell. Passiv energiförsörjning och miljövänliga lösningar bör i första hand tillämpas, såsom utnyttjande av passiv solvärme, solpaneler, värmepumpar med jordvärme eller värmelagring i mark och grundvatten. Vedeldning som huvudsaklig värmekälla bör ej tillåtas.

El- och teleledningar

Anslutning kan ske till befintliga el- och teleledningar. Luftledningar för el och tele framgår av plankartan. Plats för nätstation har anvisats inom planområdet. En upprustning och jordförläggning av elnätet pågår i Vattenfalls regi. Enligt Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter ELSÄK-FS 1999:5 skall fria höjden till spänningsförande ledare vara minst 7 m och ett fritt område om 5 m finnas på vardera sidan om yttre fasledare. Upphandling för jordförläggning av starkströmsledningen pågår. Vattenfalls ombyggnadsplaner för lågspänningsnätet är oklara. Några ombyggnadsplaner för telenätet finns ej. El- och teleledningar på tomtmark kräver ej särskilda skyddsområden. Om befintliga ledningar berörs av byggåtgärd ska anmälan göras till ledningsägarna.

Avfall

Källsortering av sopor skall ske i miljöhuset Qvitten inom planområdet. Återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid kommunens anläggning vid Bryngelstorpsvägen.

NAMNSÄTTNING

Ingen ny namnsättning är aktuell.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovpliktens omfattning

Utökad lovplikt har införts för omfärgning av fasad, nybyggnad av altan/trädäck, ändring av marknivå, schaktning och sprängning samt ny eller ändrar vattentäkt.

Huvudmannaskap

Kommunen är ej huvudman för allmänna platsmarken.

Genomförande

Genomförandefrågor behandlas i genomförandebeskrivningen.

Planavgift

Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rätt att ta ut kostnad för planarbete från den som har nytta av det. Kostnaden för detaljplanearbetet tas ut som planavgift i efterhand när angiven byggrätt nyttjas. Planavgiften beräknas av bygglovhandläggaren efter en formel när bygglov ges.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av planeringsenheten i samarbete med Ewa Collin, mark- och exploateringsenheten, Kajsa Nilsson, planeringsenheten samt Lars Rundgren, bygglovenheten.

REVIDERINGAR

Efter utställningen har revideringar skett med förtydligande av fastighetsägares skyldighet att bekosta av denne begärda ledningsåtgärder av el- och telenätet. Områden för luftledning har tagits bort från plankartan då det inte är krav för lågspänningsledningar eller teleledningar.

Vidare har planbestämmelse om vattentäkt tagits bort liksom frågan om bostadsrum i komplementbyggnad och bestämmelsen om avloppsanläggning har förtydligats. Redaktionella ändringar av planbestämmelserna har skett i avsikt att förtydliga planhandlingen och på plankartan har justeringar utförts med anledning av ställningstaganden i utlåtandet främst med hänsyn till att områdena för luftledning tagits bort.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Bo Åhl Arkitektkontor

Sofia Larsson
Planarkitekt
Nyköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden 2008-05-20
Samrådstid	Juni-juli 2008
Beslut om utställning	2009-02-24
Utställning	Mars 2009
Antagande	Bygg- och tekniknämnden 2009-06-23
Laga kraft	Juli 2009

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är ej huvudman för allmän plats.

Ansvar för skötsel av allmän platsmark åvilar samfällighetsförening.

Om byggåtgärd berör el- eller teleanläggning är fastighetsägaren skyldig att bekosta ledningsåtgärden.

Avtal

Delar av planområdet avses avstyckas och försäljas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggningar beställs och bekostas av markägaren.

Planavgift

I samband med bygglov/bygganmälan kommer planavgift att uttagas.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av planeringsenheten i samråd med planarkitekt Sofia Larsson.

REVIDERINGAR

Efter utställningen har revideringar skett med förtydligande av fastighetsägares skyldighet att bekosta av denne begärda ledningsåtgärder av el- och telenätet.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Bo Åhl Arkitektkontor

Ewa Collin
Exploateringslantmätare
Nyköpings kommun