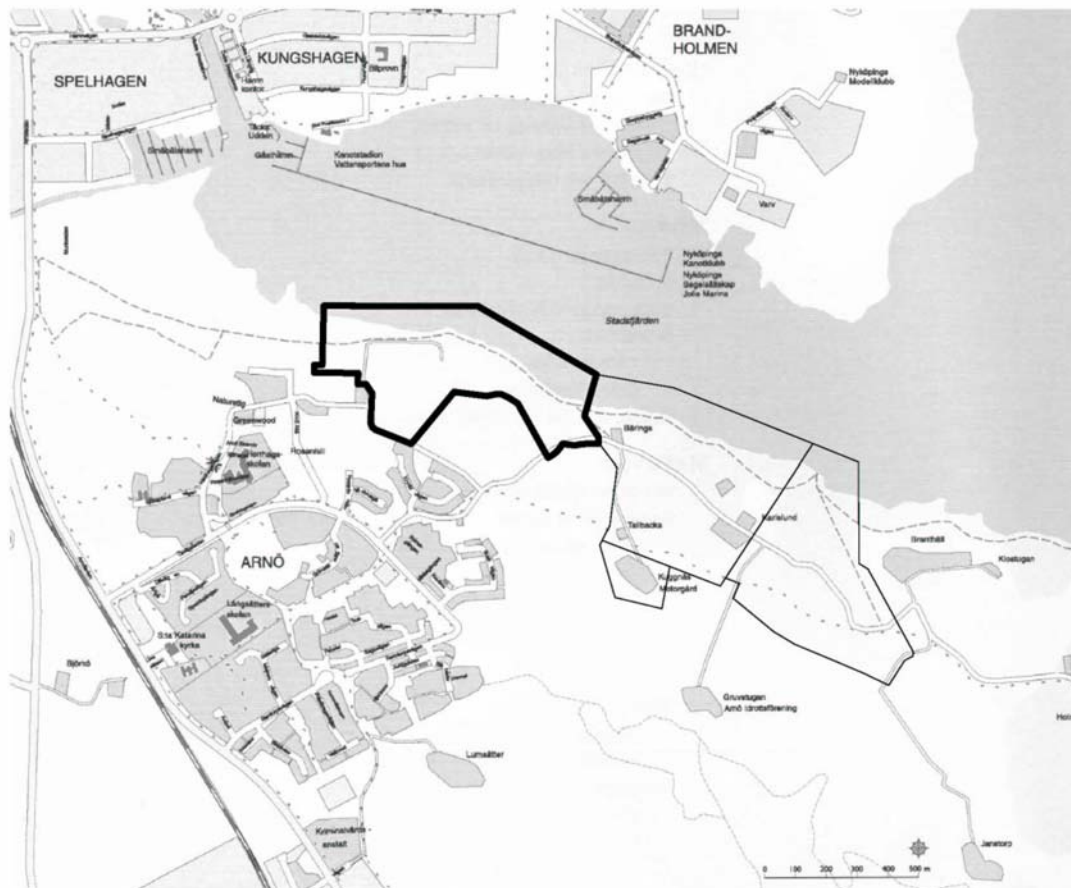




ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
NIKOLAI-HERRHAGEN 1:3, del av 1:2
och del av ARNÖ 1:3,
Herrhagen (Rosenhill – Bastenshäll)
Nyköpings kommun

Upprättad 2004-03-10
reviderad 2004-05-12

Ulf Zettersten arkitekt SAR/MSA
Carlstedt Arkitekter AB

Dnr 2003-911 projektnr 111 172

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för del av NIKOLAI-HERRHAGEN 1:2 och ARNÖ 1:3,
Herrhagen (Rosenhill – Bastenshäll)
Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser
- Illustration
- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Kvalitetsprogram
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen möjliggör uppförande av bostäder inom område 20 och 21 enligt strukturplan för Stadsfjärden.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet utgörs av åkermarken öster om Rosenhill samt intilliggande strandnära skogsparti fram till Bärings.

Markarealen är c:a 19 hektar.

Gällande planer

Området är tidigare ej planlagt.

Strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd till 100 m från strandlinje. I strukturplanen för Stadsfjärden har ställning tagits för bebyggelse inom strandskyddsområdet. I samband med planens antagande kommer begäran om upphävande av strandskyddet inom planområdet att göras.

Den övervägande delen av bebyggelsen tar i anspråk åkermark och påverkar i endast ringa grad växter, djur och friluftsliv, på land och i vattnet. En c:a 50 meter bred strandzon orörd naturmark närmast vattnet bibehålls som en obruten korridor för djur, växter, Sörmlandsleden och övrigt rörligt friluftsliv.

Markägoförhållanden

Fastigheten 1:3 Rosenhill har tidigare avstyckats. I övrigt äger Nyköpings kommun hela området.

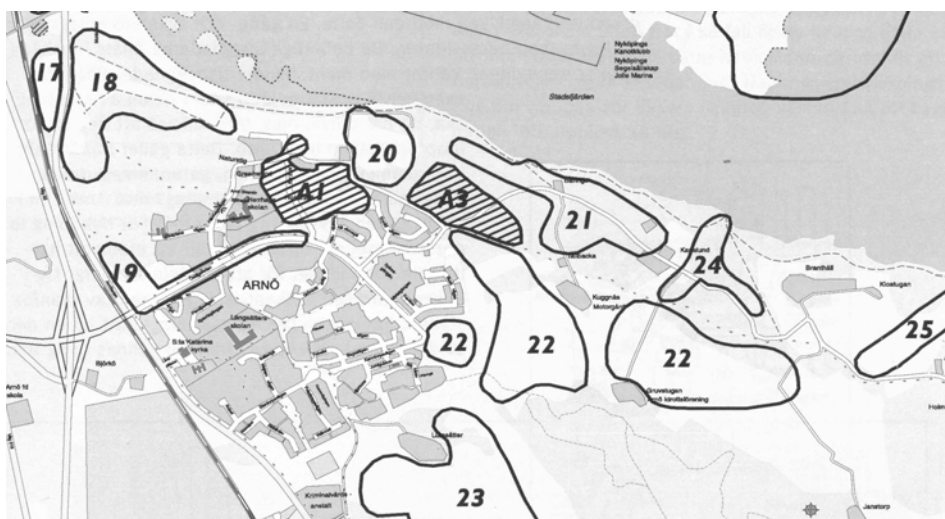
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplaner

I kommunens översiktsplan för tätorten, antagen av kommunfullmäktige 1990-12-11, ingår planområdet i område för ny bebyggelse.

Enligt strukturplan för Stadsfjärden antagen av kommunfullmäktige 2003-02-11 skall åkermarken öster om Rosenhill (område 20) bebyggas som trädgårdsstad och trafikförsörjas via Arnö Strandväg.

Planområdets östra del ingår i strukturplanens område 21, avsett för trädgårdsstad med stor andel friliggande villor. Restriktioner mot avverkning av träd. Allmänt tillgänglig brygga anordnas.



Nya bebyggelseområden enligt strukturplan

Detalplaner

Planområdet berör och gränsar i väster till

- A1-området på Arnö (P01-8) laga kraft 01-04-12.

Planområdet gränsar även till följande detalplaner:

- Förslag till utvidgning av stadsplan för del av fastigheten ARNÖ 1:3 (85-13) laga kraft 85-09-06

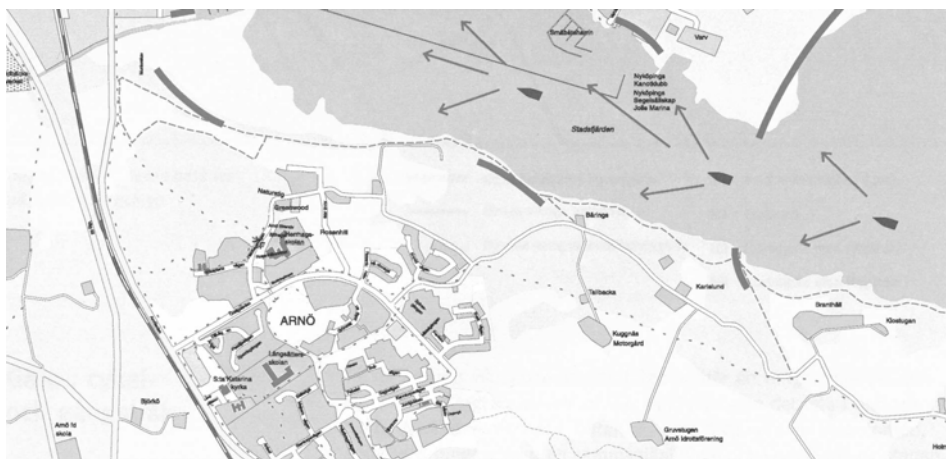
- Småhusområde utmed Strandstuviksvägen, A3-området (92-36), laga kraft 92-11-26.

Genomförandetiden för denna plan har utgått och planöversyn har initierats. Avsikten är därvid att utvidga A3-området med ett trekantsformat område så att samtlig mark blir planlagd. I öster ansluter pågående detaljplanearbete för Del av Arnö 1:3, Karlslund. (Nummer inom parentes hänför sig till kommunens planregister)

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Område med höga krav på miljögestaltning

Strukturplanen framhäver Rosenhill och Bastenshäll som områden, där med hänsyn till planområdets attraktiva och exponerade läge, höga krav skall ställas på gestaltning av byggnader och utemiljö.



Viktiga fronter mot Stadsfjärden enligt Strukturplanen

Natur

Mark, vegetation

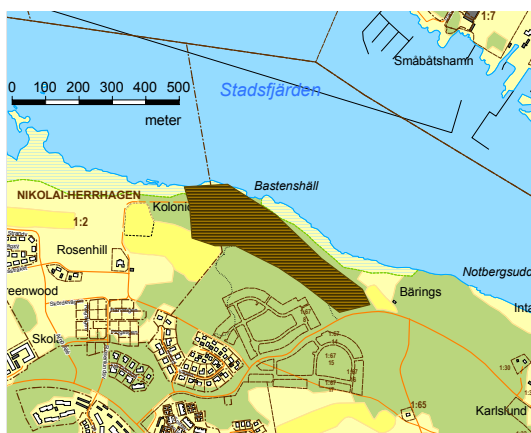
Områdets västra del utgörs av åkermark som i söder och öster omgärdas av skogsklädda bergspartier. Intill vägen mellan Rosenhill och stranden har odlingslotter anlagts och fältet väster om vägen används för golfträning.

Den östra delen (Bastenshällsskogen) utgörs av skogsmark, som sluttar ned mot Stadsfjärdsstranden. Området utnyttjas som strövmark och lekområde och bedöms i kommunens naturvårdsplan vara av intresse för rörligt friluftsliv, prioriteringsgrad 3. En del av området består enligt skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering av orörd skog som har naturvärde vilket bör bevaras och fritt utvecklas till naturskog.

Bastenshällsskogen tas delvis i anspråk för Arnö Strandväg och bebyggelse men höjdpartiet med utsiktsberg och sluttningarna med skogsbryn bevaras för rörligt friluftsliv.

Naturmarkens skog skyddas enligt naturvårdsinventeringens anvisningar. I övrigt utförs markarbeten på natur-, park- och tomtmark i samband med exploatering enligt kvalitetsprogram.

Vassbältet nedanför åkermarken öster om Rosenhill borttages, så att den planerade bebyggelsen där får utsikt över vattnet (c:a 1 ha).



Bastenshällsskogen enligt kommunens naturvårdsplan



Område med naturvärde enligt Skogsvårdsstyrelsens inventering

Geotekniska förhållanden

Rosenhill: Jorden består av skiktade finsediment på grövre friktionsjord på berg. Överst utgörs finsedimenten av 1-2 m torrskorpelera och/eller fast sandig silt vilken underlagras av halvfast silt och lerskiktad silt. Marken är delvis uppodlad. De största jorddjupen förekommer i de centrala delarna av området, där finsedimentens mäktighet varierar mellan 7 – 11 m.

I området närmast Stadsfjärden, där endast okulärbesiktning utförts, bedöms jorden bestå av organisk jord (torv/dy/gyttja) på lösa finsediment av lera och silt. Jorddjupen bedöms bli stora ut mot Stadsfjärden. I söder och öster, mot skogspartierna, förekommer större områden där jorden är fast och utgörs av finsediment med ringa mäktighet, eller friktionsjord, på berg. Ett mindre sådant område förekommer också nära gångvägen i norr. Berg i dagen och block förekommer i dessa områden. Marken är över lag tjälfarlig.

Bastenshäll: Skogspartiet i planområdets östra del har okulärbesiktats. Jorden bedöms bestå av i huvudsak fast till mycket fast friktionsjord på berg. Friktionsjorden bedöms utgöras av morän och/eller svallsediment av sand och grus. Terrängen är ställvis blockrik och berg i dagen förekommer på flera platser. I de lägsta delarna av området, ned mot Stadsfjärden samt vid ängen vid Bärings, kan förväntas finsediment av silt eller lera.

Grundläggning

Rosenhill: Lättare byggnader som enplans villor bedöms kunna grundläggas med platta eller sulor i naturlig jord. Radhus i 2 till 3 plan bedöms kunna grundläggas på hel kantförstyvad platta i naturlig jord. Ingen eller ringa fyllning bör förekomma under byggnaderna. Sättningskillnader kan uppstå vilket måste beaktas vid långa eller sättningskänsliga byggnader. För tyngre byggnader och uppfyllningar krävs kompletterande undersökningar för att fastställa lämpligt grundläggningssätt. Där jorden består av fast friktionsjord, eller fast jord av ringa mäktighet på berg, är förhållandena goda för grundläggning i naturlig jord eller berg, för all slags bebyggelse.

Bastenshäll: Lättare byggnader som villor i 1 till 2 plan bedöms kunna grundläggas med platta eller sulor i naturlig jord.

Uppfyllnad

Rosenhill: Där jorden är fast kan uppfyllning till normala bankhöjder tillåtas. Där jorden består av finsediment av silt eller lera bör fyllningar begränsas av sättnings-skäl. Uppfyllningar skall undvikas i den strandnära zonen av både sättnings- och stabilitetsskäl.

Bastenshäll: Där jorden är fast kan uppfyllning till normala bankhöjder tillåtas. Där jorden består av finsediment av silt eller lera bör fyllningar begränsas av både sättnings- och stabilitetsskäl.

Allmänt: Ovanstående rekommendationer grundas på stabilitetsbedömning mot skred utförd av Per Engström Sweco VBB AB med yttrande från Rolf Larsson SGI Linköping. När höjdsättning och byggnaders läge i höjd och plan är bestämt skall en förnyad granskning göras av geoteknisk sakkunnig.

Massbalansering och minsta möjliga uppfyllnader skall eftersträvas inom området. Lägsta godkända golvhöjd ska införas och avgränsningen studeras vidare.

Radon

Mätning av gammastrålning indikerar att området är normalradonmark men detta bör verifieras vid projekteringen av området. Normalradonmark förutsätter radonskyddande utförande av byggnader.

Odlingslotter

Befintliga odlingslotter utökas västerut till område, som för närvarande används som golfträningsfält. Delar av odlingslotterna i öster blir kvartersmark.

Kulturminnesvård

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

För Rosenhill, en villa från slutet av 1800-talet, har varsamhetsbestämmelse q införts i tidigare gällande detaljplan. Ett befintligt uthus tillförs fastigheten. Villans karaktär av landmärke sett från Stadsfjärden bibehålls genom att området nedanför behålls obebyggt och bebyggelsen i det intilliggande kvarteret hålls låg och gles.

C:a 100 meter bakom och 1,5 meter ovan planerad bebyggelse finns i kv Björkhagen m fl tidigare uppförda bostäder. Enligt kvalitetsprogram för dessa var målsättningen att bygga attraktiva bostäder i sjönära läge med möjligheter till utblick mot Stadsfjärden. Denna målsättning kan även vid nu aktuell exploatering uppfyllas genom att angränsande ny bebyggelse hålls låg och gles.

Strukturplanens översiktliga anvisningar för ny bebyggelse

Strukturplanen ger bl a följande tolkning av begreppet trädgårdsstad:

Kvarteren skall ha låga hus, en till fyra våningar placerade nära gatan. De kan innehålla villor, parhus, radhus och flerfamiljshus, små kontors- och affärshus.

Samtliga hustyper skall förekomma så att olika bostadstyper blir tillgängliga i alla strukturplanens bebyggelseområden. Kvarteren skall innehålla lägenheter av olika storlek för att få en befolkning av varierande ålder.

Som ett avsteg från strukturplanens anvisningar begränsas inom planområdet tillåten byggnadshöjd till högst två våningar med hänsyn till omgivande befintlig bebyggelse.

Planutformning

Planbestämmelserna möjliggör alternativa bebyggelseformer enligt strukturplanen samt ett genomförande vid varje rådande marknadssituation under genomförandetiden.

Bostadskvarteren kan således styckas upp i tomter för alternativa bostadsformer. Vid markförsäljning kan kommunen i exploateringsavtal fastställa vilken bostadsform som skall gälla för den enskilda tomten och kvarteret.

Planen har utformats med bågformade kvarter kring ett centralt park-/lek område.

Gatorna har varierande karaktär. Kvarteren är utformade med ett enhetligt tomt djup, c:a 30 meter.

Minsta rekommenderade tomtstorlek / tomtbredd:

Styckebyggda villor 900 m² / 25-30 m

Gruppbyggda villor 600 m² / 20-25 m

Parhus 600 m² / 15 m-20m

Grändhus 450 m² / 12-15 m

Radhus 300 m² (inklusive parkering mm i gemensamhetsanläggning) / 7,5 m/bostad.

Illustration

I illustration visas exempel på olika bostadstyper: villor/ parhus på små tomter, radhus och flerbostadshus. Närmast Stadsfjärdsstranden grändhus med inspiration från hamnbebyggelse. I skogen vid Bastenshäll redovisas större tomter, för s k styckebyggen.

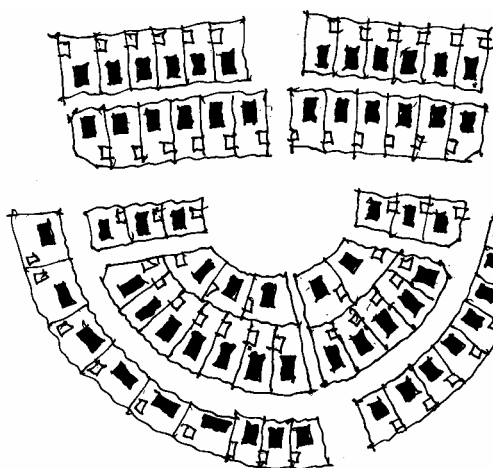
Exploateringsgrad

Illustrationen redovisar vid Bastenshäll 9 villatomter med tomtstorlek 900 m². Vid samlad gruppbebyggelse kan tomtstorleken eventuellt minskas och tomtantalet ökas upp till 15 – 20.

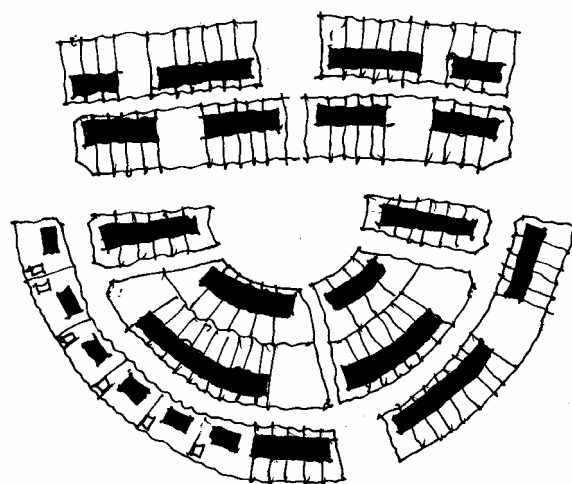
Vid Rosenhill redovisas c:a 75 lägenheter, varav 35% i byggnader med flera lägenheter, 10% radhus, 40% som parhus eller gruppbyggda villor på små tomter samt 15% grändhus.

Vid ensartad exploatering med någon av de olika byggnadstyperna ryms alternativt c:a 125 lägenheter i flerbostadshus eller 110 lägenheter i radhus eller 65 parhus/friliggande villor eller 80 grändhus.

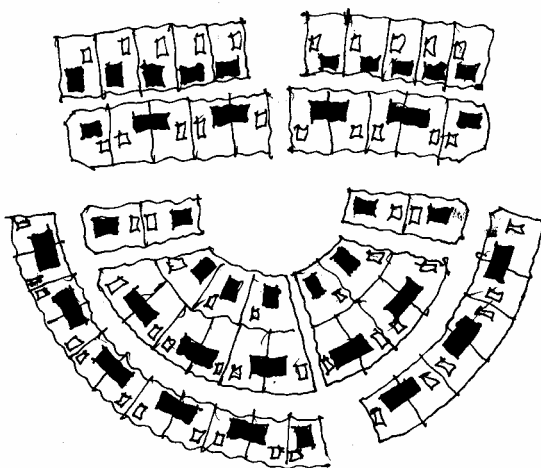
Jmf bebyggelseexempel nedan.



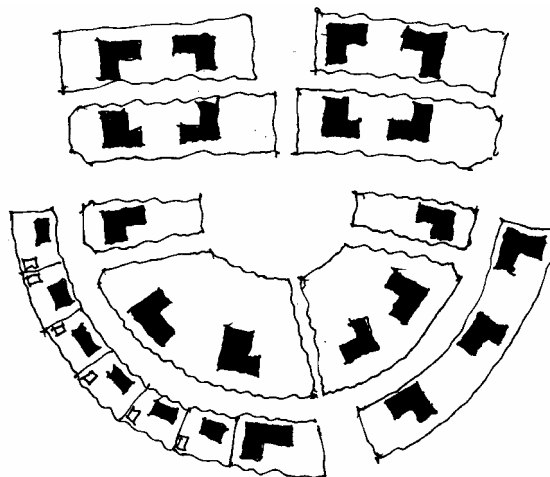
Grändhustomter 450m²
64 st



Radhustomter 225 m²
98 st



Parhus gruppbyggda/villatomter 600m²
56 st



Flerfamiljshus
110 lgh

Bebyggelseexempel

Bebyggelseutformning

För att säkerställa strukturplanens anvisningar om höga krav på gestaltning av byggnader och miljö inom Rosenhill och Bastenshäll och för att möjliggöra en tät exploatering bör bebyggelsen utföras som planerad gruppbebyggelse med viss enhetlighet och framförallt omsorgsfull, vid Bastenshäll kanske även "exklusiv" prägel.

Kvalitetsprogram

Kommunens vilja är, att detaljplanerna skall ha största möjliga frihetsgrad. I stället för detaljerade planbestämmelser ges därför anvisningar för bebyggelseutformning och markbehandling m m i ett kvalitetsprogram, som skall utgöra underlag för exploateringsavtal och iordningsställande av allmän platsmark.

Verksamheter

Avsikten är att inom kvarteren närmast Arnö Strandväg och småbåtshamnen tillåta att viss del av byggrätten används för sådana verksamheter som är lämpliga med hänsyn till sundhet, säkerhet och trevnad. Lämpliga verksamheter är t ex kontor, ateljé, viss hantverk och handel som komplement till boende på samma fastighet. Olämplig verksamhet är sådan verksamhet som medför buller, är trafikallstrande eller är visuellt störande som t ex verkstad, vissa typer av handel, oreglerad biluppställning eller upplag utomhus.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i Arnö centrum, avstånd ca 1,5 km med förskoleklass-skolår 6, livsmedelsbutik och post. I planområdets östra del reserveras mark för förskola c:a 4000 m².

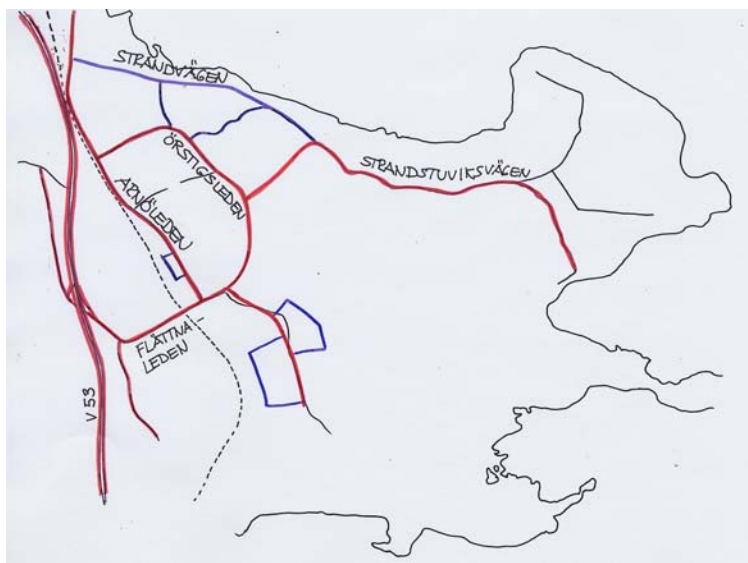
Tillgänglighet

Området bedöms erbjuda god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Tillgänglighetskraven bör kunna uppfyllas.

Trafikstruktur

Det nuvarande huvudvägnätet med Strandstuviksvägen som stomme har en kapacitet på 3 000 fordon per årsmedeldygn. Med nu känd planering av bebyggelse kommer trafikmängden ej att överstiga den gränsen. Om ny bebyggelse i framtiden tillkommer måste ny tillfartsväg byggas.

I Strukturplan för Stadsfjärden redovisas ett framtida gatunät med huvudgator och övriga viktiga gatustråk. Med utgångspunkt från en vidare utbyggnad inom Arnös södra delar har en bearbetning av strukturplanens gatunät redovisats av WSP Samhällsbyggnad i PM 2003-12-20 Trafikstudie Arnö.



Framtida trafiknät enligt WSP trafikstudie

Enligt denna bygger Arnös framtida trafikstruktur på en fördelning av trafiken på Arnöleden, Örstigsleden, Flättnaleden och Strandstuviksvägen vilka utgör stommen i det framtida vägnätet och betraktas som huvudgator.

Örstigsleden förlängs och sammanbyggs med Flättnaleden för att avlasta Arnöleden. I samma syfte kompletteras Strandstuviksvägen med en ny anslutning till Örstigsleden i ett läge c:a 1 km söder om den nuvarande.

Till huvudgatorna ansluts ett antal större lokalgator. Dessa kan få viss genomfartstrafik, exempelvis Arnö Allé, Strandstuviksvägen och Arnö Strandväg. Omfattningen av denna genomfartstrafik regleras så att den inte medför olägenheter för de boende utmed vägen. Hastigheten på dessa gator maximeras till 30km/h.

Arnö Strandväg

Planområdet nås via Arnö Strandväg, Arnö Allé och Strandstuviksvägen.

Arnö Strandväg är i kommunens planering som framgår av strukturplanen för Stadsfjärden som ett gatustråk av strategisk betydelse. Den medverkar till att bygga ihop befintliga stadsdelar norr och söder om Stadsfjärden. Enligt WSP:s trafikstudie kan den klassificeras som en viktigare lokalgata med viss genomfartstrafik.

Strandvägens anslutning mellan Arnö allé och Arnöleden är för närvarande under ställningstagande av regeringen. Om denna anslutning ej skulle komma till, kan planområdet ändå nås via Arnö allé och Strandstuviksvägen.

I detaljplanen reserveras för Arnö Strandväg ett 20 m brett vägområde med 5,5 m körbana, 3 m gång- och cykelbana och planteringsytor. Gång- och cykelbanan skall ligga på gatans södra sida. Inom vägområdet finns utrymme för c:a 6,5-7 meters gatubredd om framtida busstrafik kommer på gatan.

Arnö Strandväg utförs utan tomtutsläpp.

Fyrvägskorsningarna mellan Arnö Strandväg och anslutande lokalgator utformas som "minirondeller" för att hålla ner hastigheten och öka trafiksäkerheten.

Hastigheten maximeras till 30 km/h där den passerar bebyggelsen vid Rosenhill.

Övriga lokalgator

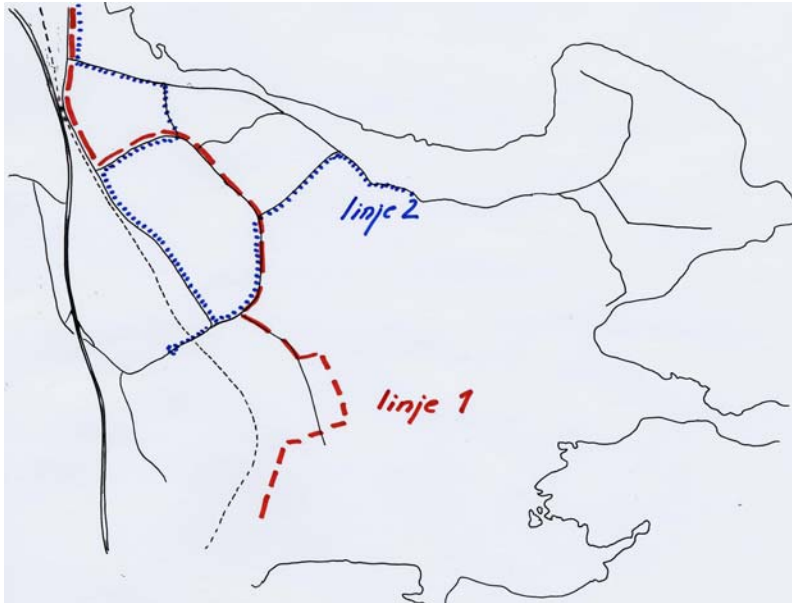
Då avståndet till gång- och cykelväg blir max 150 meter bedöms lokalgatorna kunna utföras utan gång- och cykelbanor liknande "gamla fiskebygator", där gång-, cykel och biltrafik samsas och hastigheten hålls låg. Gatubredd 4,5 m + 0,25 m stödremsa på båda sidor, kompletterad med grönyta för plantering och dagvatten enligt illustration och kvalitetsprogrammets sektioner.

Rätt till tillfart

I intilliggande detaljplan har fastigheten Rosenhill rätt till tillfart över GC-väg Rosenhillsstråket. Motsvarande rätt till elnätstation har ej givits på GC-vägen i Skördevägens förlängning, varför rätt tillskapas i denna detaljplan till tillfart över den befintliga vägen på naturmarken i planområdets sydöstra gräns liksom till ny elnätstation i naturområde intill Arnö Strandväg. Motsvarande rätt ges till område för pumpstation norr om kv Kompassen.

Parkering

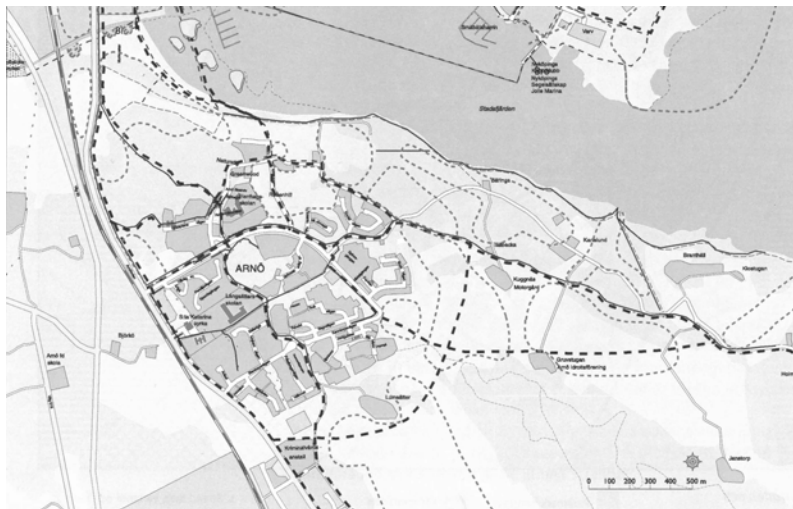
Planen medger två biluppställningsplatser/ hushåll.



Förslag till busslinjer enligt WSP trafikstudie

Kollektivtrafik

Busstrafik går idag på Örstigsleden. Avstånd från planerad bebyggelse till närmaste hållplats är 600 – 1000 meter. Arnö strandväg är avsedd för busstrafik vid erforderligt befolkningsunderlag. Möjligheter att anordna busshållplatser har beaktats.



Nya gång- och cykelstråk enligt strukturplan

Gång- och cykeltrafik

I planområdets södra gräns går ett befintligt gång- och cykelstråk som förbinder Arnö med stadskärnan.

Gång- och cykelbana skall också enligt strukturplanen utföras längs Strandvägen och Strandstuviksvägen.

Intill Stadsfjärdstranden går ett avsnitt av Sörmlandsleden. Som reservat för denna lämnas i detaljplanen ett c:a 50 m brett område naturmark mellan bebyggelse och strand.

Grönområden

Tillgången på grönområden kommer även fortsättningsvis att vara mycket god på Arnö. I den översiktliga planeringen reserveras skogen kring Gruvstugan med motionsspår som är lätt att nå och stora områden, delvis skyddade som naturreservat inom Arnös östra strandzon, Strandstuviken m fl.

Genom planområdet går "gröna korridorer", som förbinder bebyggelsen med strandzonen och för ut till Gruvstugans motionsområde m m. En sådan korridor leder fram till skogspartiet på berget vid Bastenshäll, vilket enligt strukturplanen bevaras som rekreations- och utsiktsplats.

Kring bebyggelsen finns stora naturområden lämpade för lek. Behovet av anordnade lekplatser är därför inte så stort. Dock reserveras utrymme för lekplatser, som kan anläggas i mån av behov beroende på vilken typ av bebyggelse som genomförs. Närliggande grönområden utgörs av Stadsfjärdstranden och ovanför liggande skogspartier.

I samband med utbyggnaden förbättras framkomligheten längs Stadsfjärdsstranden. Vassröjning utförs nedanför Rosenhillsbebyggelsen så att vattnet kan ses från strandparken, Sörmlandsleden och den nya bebyggelsen.



Viktiga skogsområden och gröna korridorer enligt strukturplan

Allmänt tillgänglig brygga

Väg och allmänt tillgänglig brygga nedanför Rosenhill möjliggörs i enlighet med strukturplanen. Detta innebär möjlighet till uppfyllnad för parkering och båtuppläggning, anläggande av bryggor och muddringsarbeten.

Hamnen är i första hand avsedd för de närmast kringliggande områdena Herrhagen och Rosenhill. Hur stor andel av dessa som kommer att önska bryggplats är omöjligt att bedöma. Hamnen bör dock kunna byggas ut allt efter efterfrågan.

Utsiktspunkter

En väsentlig miljö kvalitet som tidigare endast i ringa grad utnyttjats vid utbyggnaden av Arnö är kontakten med Stadsfjärden. I den fortsatta planeringen bör alla tänkbara utsiktspunkter och möjligheter till kontakt med Stadsfjärden beaktas. Exempel på sådana är strandzonens höjdpunkter och utblickar från Strandstuviksvägen. Inom planområdet ger stranden nedanför Rosenhill och berget öster därom sådana utblickar.

Teknisk försörjning

VA

Samlingsledning för Arnös hela befintliga bebyggelse passerar planområdet till en pumpstation som förbinds med sjöledning till Brandholmens reningsverk. Exploateringen medför att c:a 200 m av samlingsledningen måste flyttas. För att undvika risk för problem med störande lukt bör 50 m avstånd tillämpas mellan pumpstation och tomtmark. Befintlig pumpstation ersätts därför med ny på tillräckligt avstånd från bebyggelse och i anslutning till småbåtshamnens parkering. För tillkommande bebyggelse reserveras även mark för avloppspumpstation norr om kv Kompassen. Ledningar för kommunalt vatten och avlopp utföres i gatumark. Dagvatten omhändertas lokalt där så är möjligt.

Fjärrvärme

Uppvärmning skall ske med vattenburet system och om det är ekonomiskt rimligt med fjärrvärme. Avståndet till befintlig fjärrvärmeledning vid Arnö Allé är c:a 300 meter. Anslutning underlättas ju större exploateringsgrad som väljs.

Eldistribution

För den nya bebyggelsen läggs ledningar i gatumark. Område för elnätstation reserveras i den östra kanten av bebyggelsen på Rosenhills gårde.

Tele

För den nya bebyggelsen läggs ledningar i gatumark. Inom området finns flera befintliga kablar som måste läggas om, bl a en som går mellan Arnö och Nyköping, två som går mellan Nyköping och Oxelösund och en Stolplinje Arnö-Örstig.

Brandskydd

Avstånd mellan gata och byggnader understiger 50 meter, varför särskilda räddningsväg ej behöver utföras. Om brandvattensystem med tankfordon väljs, bör det utföras i samråd med räddningstjänsten. Räddningstjänsten rekommenderar att nya bostäder förses med bostadssprinkler.

Illustration

En illustration bifogas planförslaget.

Gatu- och kvartersbenämningar

Gatu- och kvartersnamn föreslås av kommunens namnberedning.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Pågående markanvändning

Planen innebär att c:a 5 ha odlingsmark och 3 ha skog tas i anspråk för bebyggelse och vägar.

Planen innebär att golfträningsfältet vid Rosenhill tas i anspråk för Strandvägen och odling.

Arnö Strandväg och intilliggande planerade bebyggelse i planområdets östra del tar i anspråk en del av Bastenhällsskogen. Jmf avsnitt Natur.

I Strukturplan för Stadsfjärden har en närmare utvärdering gjorts av bebyggelse och naturvårdsintressena. De ur naturvårdssynpunkt och för det rörliga friluftslivet värdefullaste partierna omfattande höjdpartierna och området närmast stranden bibehålls som orörd naturmark.

Den bakomliggande sänkan, där Arnö Strandväg planeras, har inte lika stort naturvärde och den östra delen kan bebyggas (ingår i bebyggelseområde 21).

Störningar

Detaljplaneområdet är inte avsett för verksamhet som medför betydande påverkan på miljö, hälsa och säkerhet eller på hushållningen med naturresurser.

Verksamheten inom planområdet kan komma att alstra en tillkommande trafik i storleksordningen 500 fordon/årsmedeldygn. Denna trafikmängd och därav orsakat buller bedöms inte komma att bli av störande omfattning för omkringliggande områden. Trafikmängderna på Arnö Strandväg uppskattas till vid full utbyggnad till 2 000 – 3 000 fordon/årsmedeldygn. Detta beräknas innebära en ekvivalentnivå för buller vid närmaste fasad (10 meter/15 meter) enligt nedanstående tabell.

Beräknad ekvivalentnivå för buller

Fordon per dygn	30 km/h	50 km/h
2000	57/55	59/57
3000	59/57	60/59

Riktvärden för trafikbuller inomhus som inte bör överskridas är 30 dBA ekvivalentnivå och 55 dBA utomhus vid fasad. Vid 30 km/h blir trafikbullret enligt ovanstående tabell 55 – 57 dBA 15 meter från körbanan. Byggnader närmast Arnö Strandväg skall därför utföras med fasad som dämpar minst 35 dBA. Balkonger och minst ett sovrum skall placeras på den sida av huset som är vänd från gatan. Detsamma gäller uteplats såvida den ej skyddas med bullerplank.

Bebyggelsen inom planområdet kommer att exponeras för stadsbrus som fortplantas över Stadsfjärden samt sommartid musik i Nyköpings hamn, arrangemang vid vattensportstadion och båttrafik. Detta kan upplevas störande men torde accepteras på grund av den boendekvalitet som läget invid vattnet i övrigt innebär.

Trafiksäkerhet

Olycksrisken föranledd av planförslaget bedöms vara liten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Redovisas i särskild genomförandebeskrivning

PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av Carlstedt Arkitekter AB i samråd med kommunens planeringsenhet samt geoteknikavdelningen på SWECO VBB. Uppdragsgivare är kommunens exploateringsenhet.

Carlstedt Arkitekter AB
Ulf Zettersten
arkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING 2004-03-10

reviderad 2004-05-12

Detaljplan för

**NIKOLAI-HERRHAGEN 1:3, del av 1:2 och del av ARNÖ 1:3,
Herrhagen (Rosenhill – Bastenshäll)**

Nyköping, Nyköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**ORGANISATORISKA FRÅGOR**Förfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt 5 kap PBL, vilket innebär att såväl samråd som utställning kommer att genomföras. Planförslaget kommer att behandlas av kommunfullmäktige för antagande.

Planprogram

Planprogram har ej upprättats.

Tidplan

	Ansvarig	Tidpunkt
Detaljplanens upprättande	Carlstedt Ark AB	nov 2003
Beslut om samråd	BMN	16/12
Samråd	berörda sakägare	12/1-1/2 2004
Godkänd för utställning	BMN	23/3
Utställning	BMN	april
Godkännande	BMN	25/5
Antagande	KS	juni/augusti
–"	KF	14/9
Vunnit laga kraft		okt

Genomförandetid

Genomförandetiden är femton år från den dag då beslutet att anta vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap och avtal

Ett exploateringsavtal kommer att träffas i samband med försäljning av tomtmark. Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGORFastighetsbildning, inlösen m m.

Kommunen ansöker hos lantmäteriet om fastighetsbildning när planen vunnit laga kraft och säljer mark. Ny bebyggelse kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning utförts.

Kommunen begär bildande av tillfälligt servitut för allmänhetens begagnande av den befintliga grusvägen öster och norr om Rosenhill om fastighetsreglering sker innan den nya vägen väster om Rosenhill blivit utbyggd.

Prövningar av andra myndigheter

Kommunen begär i samband med planens utställning om upphävande av strandskydd i samband med planens antagande. Vid begäran bifogas beskrivning av konsekvenser för växter, djur och friluftsliv, både på land och i vattnet, till följd av exploateringen.

Anordnande av småbåtshamn är sannolikt tillståndspliktigt enligt miljöbalken 11 kap.

Muddringsarbeten skall anmälas till kommunen och ske i samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalken 12 kap 6§. Om allmänna eller enskilda intressen riskerar att skadas vid muddringsarbeten skall miljödömd sökas.

För borttagande av mer än en ha vass skall tillstånd sökas hos länsstyrelsen.

Val av exploateringssätt

Planbestämmelserna är flexibelt utformade för att möjliggöra alternativa bebyggelseformer enligt strukturplanen samt ett genomförande i rådande marknadssituation. Bostadskvarteren kan styckas upp i tomter för alternativa bostadsformer.

Då planområdet har särskild betydelse ur stadsbildssynpunkt är det önskvärt att bebyggelsen utförs som planerad gruppbebyggelse med viss enhetlighet och framförallt omsorgsfull, vid Bastenshäll kanske även "exklusiv" prägel. Med hjälp av arkitektävling och/eller exploateringsävling kan ett mycket fint bostadsområde skapas i detta betydelsefulla läge och Nyköping få ett nytt välkomnande ansikte mot havet. Att lösa denna uppgift i bygglovskedet med ett 50-tal mer eller mindre slumpvis valda typhus är inte möjligt utan strikta regler exempelvis färgsättning av fasader och yttertak.

Exploateringsavtal, kvalitetsprogram

Kommunen beslutar i samband med fastighetsregleringen vilken bostadsform som skall gälla för den enskilda tomten och kvarteret och dokumenterar detta i exploateringsavtal.

Kommunens vilja är, att detaljplanerna skall ha största möjliga frihetsgrad. I stället för detaljerade planbestämmelser ges därför anvisningar för bebyggelseutformning och markbehandling m m i ett kvalitetsprogram, som skall utgöra underlag för exploateringsavtal och iordningsställande av allmän platsmark.

En förutsättning för gott resultat är att alla inblandade aktörer under processen fram till inflyttning är medvetna om planens syfte och söker medverka till dess genomförande. Varje aktör och intressent måste därför förutom plankartan även ta del av även planbeskrivning och kvalitetsprogram. Detta är särskilt viktigt om någon del av planen kommer att bebyggas med "styckebyggda kataloghus" utan inbördes samordning.

Planekonomi

Detaljplanen genomförs och bekostas av kommunen.

Flyttning, ombyggnad och andra arbeten på befintliga ledningsnät bekostas av kommunen eller exploatören.

Småbåtshamn

Kommunen arrenderar ut den befintligas hamnen nedanför Rosenhill till Bryggföreningen Sjöhagen. Arrendet förlängs med ett år i taget och ger rätt till att upplåta andel i bryggan till högst 30 medlemmar. För en utvidgning av hamnen är flera genomförande- och förvaltningsalternativ möjliga, vilket redovisats i lantmäterimyndighetens samrådsyttrande.

1. Kommunen äger mark, vatten och anläggningar och hyr ut båtplatser enskilt. Kommunen råder över vem som får tillgång till båtplats.
2. Kommunen äger mark, vatten och anläggningar som hyrs ut till förening vilken bildas i syfte att upplåta båtplatser. Föreningen råder över vem som får tillgång till båtplats och medlemskap.
3. Kommunen äger mark och vatten men utarrenderar detta till förening som äger anläggningar och upplåter båtplatser. Liksom i alt 2 råder föreningen över vem som får tillgång till båtplats och medlemskap.
4. Kommunen äger mark och vatten men anläggningarna inrättas som gemensamhetsanläggning för t ex planområdets nya bostadsfastigheter.

Kommunen fastställer vilket som blir aktuellt i samband med upprättande av exploateringsavtal för bostadsbebyggelsen. Om den skall utgöra gemensamhetsanläggning skall frågan tas med i avtalsdiskussionen när kommunen säljer bostadsmark till exploatörer.

TEKNISKA FRÅGOR

Fastighetsägaren ansöker om anslutning av kommunalt vatten och avlopp, el, tele, eventuell fjärrvärme och bredbandsanslutning.

Eventuellt anläggande av återvinningsstation avgörs av berörd enhet inom kommunen.

PLANFÖRFATTARE OCH MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Carlstedt Arkitekter AB i samråd med kommunens planeringsenhet. Uppdragsgivare är kommunens exploateringsenhet.

Carlstedt Arkitekter AB

Ulf Zettersten
arkitekt SAR MSA