



DETALJPLAN för

**del av Bergshammar 13:1
Svalsta
Nyköpings kommun**

Upprättad 2007-02-07
Reviderad 2007-04-11
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2006-747

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE

Planen ger möjlighet till ny bostadsbebyggelse, i form av friliggande småhus, på del av fastigheten Bergshammar 13:1. Inom viss del av tillåten bruttoarea får verksamhet bedrivnas om den inte är störande.

Vissa sammanhållande riktlinjer har formulerats under rubriken *Gestaltning* nedan med hänsyn till det öppna läget i landskapet.

PLANDATA

Planområdets läge, avgränsning och areal

Planområdet omfattar ett ca 10 ha stort område begränsat av Källstugevägen i väster och allmänna vägen nr 800 i söder.

I norr avgränsas området av ett skogsparti och i öster avgränsas området av en tillfartsväg till fastigheten Norrlund samt en åkerholme.

Behovsbedömning

En behovsbedömning MKB har utförts av planeringsenheten. Av denna framgår att fullständig miljökonsekvensbeskrivning ej behöver upprättas då ett genomförande av planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan vare sig på intilliggande bebyggelse eller naturmark. Omgivningen eller markförhållandena på platsen bedöms inte heller medföra betydande miljöpåverkan för den tillkommande bebyggelsen.

Viktigt att framhålla är riksintresset för kulturmiljövård utifrån landskapsbild och för naturvård med eventuell indirekt påverkan på vattnet i Kilaån.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är privatägd och i en ägares hand.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan och riksintresse

I Översiktsplan 2003 för Nyköpings kommun finns en övergripande inriktning att eftersträva en ökad befolkning och möjlighet till ett ökat boende på landsbygden. I Kiladalen skall särskild hänsyn tas till landskapsbild, natur- och kulturmiljö. Ny bebyggelse bör placeras i traditionella lägen så att den passar in i landskapet och följer den lokala byggnadstraditionen vad gäller proportioner, volymer, material och färger. För Svalsta uttalas att en fortsatt utbyggnad av samhället skall föregås av detaljplanläggning.

Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresse för kulturminnesvård, Kiladalen. Motivet för riksintresset anger området som ett odlingslandskap som speglar en rik och varierad bebyggelseutveckling från bronsåldern och framåt. Framträdande i området är de små byarna, sockenkyrkor med prästgårdar och skolor, 1600-tals bevarade vägsträckning med runstenar som talar för att samma sträckning gällt sedan vikingatiden samt Berga-Tuna säteri med sina arbetarbostäder. Flera bronsåldersboplatser, hällristningar samt rösen och stensättningar speglar forntidens tidiga utnyttjande av området. Området hyser även värdefulla lämningar efter styckebruk.

Kilaån är av riksintresse för naturvård samt Natura 2000-område.

Detaljplaner och förordnanden

Området gränsar i väster till Förslag till ändring och utökning av byggnadsplanen för det s k Svalstaområdet berörande Svalsta 9:1 och Anderbäck 1:3 m fl fastigheter i Tuna socken samt Bergshammar 5:6 och Åttinge 1:1 m fl fastigheter i Bergshammars socken; allt i Jönåkers kommun, Södermanlands län. Fastställd av länsstyrelsen 11 september 1967. Plannummer P 67-13 i Nyköpings kommuns planarkiv.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2006-06-12, § 170 beslutat att ny detaljplan får upprättas för bostäder, småhus, för del av Bergshammar 13:1 i Nyköpings kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är en brukad åker i ett öppet jordbrukslandskap väl synligt från väg 800. Det sluttar svagt mot söder och är idag obebyggt. Nivåskillnaden inom området är ca 3 m. Den enda vegetationen inom planområdet är en åkerholme i öster och ett flackt skogsparti i norr. Terrängen är lättframkomlig utmed stigarna och intensivt utnyttjad för rekreation.

Geotekniska förhållanden och radon

En PM geoteknik har upprättats, daterad 2006-12-04. I huvudsak består det öppna fältet av siltskiktad lera som på djupet övergår i lerskiktad silt på morän och på berg. Dock genomkorsas området från nordväst till sydost av ett stråk med varvig lera. Lermäktigheten kan antas vara störst i de mellersta och södra delarna av området.

Det finns inga uppgifter om grundvattnets nivå. Det bedöms att sadelpunkten mellan höjderna utgör en vattendelare i området.

I nordväst klassas marken som högradonmark (radonutredning 1989, Sveriges geologiska AB) varför grundkonstruktionen bör konstrueras i radonsäkert utförande. Där leran har större mäktighet än 2 m kan en särskild utredning visa om huset skall utföras i radonskyddande eller traditionellt utförande.

Där lermäktigheten är jämn bedöms 1,5-planshus kunna grundläggas med hel platta på mark om uppfyllnader hålls ringa. I område med varvig lera måste fastställas om leran

är lös. I de högre delarna av området kan det förekomma skillnader i jordarter, fasthet och mäktighet. Där kan förstärkning med pålning eller förbelastning bli nödvändig. Risk för sättningar finns om grundvattennivån sänks. Risk för bottenuppträckning måste kontrolleras vid schaktning. Vägar bedöms kunna anläggas med begränsade bankhöjder. Planerad vall bedöms kunna uppföras utan risk för skadliga sättningar om släntfoten läggs på ett avstånd från närmaste konstruktion (hus respektive tryckledning för avlopp) som motsvarar lerdjupet. Lerdjupet bedöms till omkring 10 m enligt sonderingar i samband med byggandet av tryckledning 1971.

En sammanhållen översikt för hela området bör utföras inför projektering för ledningar och gator samt klarläggande av grundläggningsmetoder för husen.

Fornlämningar

På åkerholmen norr om väg 800 finns en känd fornlämning, ett gravfält med minst 30 synliga järnåldersgravar därtill några hällristningar. Länsstyrelsen har i meddelande 2006-10-27, efter utförd arkeologisk förundersökning, bedömt att utbyggnad av området kan ske utan ytterligare arkeologiska insatser.

Vid utbyggnad av området bör skötselanvisningar utarbetas i samråd med länsstyrelsen för vård av fornlämningen, dess bevarande och tillgänglighet.

Bebyggelse

Bostäder och verksamheter

Planområdet är obebyggt.

Planförslaget illustrerar 37 nya tomter för småhusbebyggelse. Tomtstorleken är ca 1000 kvm. Byggrätten är begränsad till $\frac{1}{4}$ av tomtytan vilket ger totalt 250 kvm byggarea. Planbestämmelserna maximerar byggrätten till denna nivå. Om tomtplatserna ges en area under 1000 kvm minskar byggrätten.

Planbestämmelsen medger att viss del av byggnadsarean får användas för sådana verksamheter som är lämpliga med hänsyn till sundhet, säkerhet och trevnad. Lämplig verksamhet är t ex kontor, ateljé, frisör, studio, utställning, bed and breakfast eller antikhandel. Olämplig verksamhet är sådan verksamhet som medför buller, är trafikalkstrande eller visuellt störande som t ex, verkstad, vissa typer av handel, oreglerad biluppställning eller upplag utomhus.

Tomtplatsavgränsningen för Bergshammar 13:2 och 13:3 har justerats till i överensstämmelse med nuvarande marknyttjande.

Gestaltning och landskapsbild

Kommunen eftersträvar som nämnts en inriktning mot en ökad befolkning och möjlighet till ett ökat boende på landsbygden. Efterfrågan på tomtmark för småhusbebyggelse är stor i Svalsta. Planområdet är en naturlig fortsättning på utbyggnad av Svalsta samhälle i riktning mot Nyköping. Den föreslagna bebyggelsen har givits en placering och utformning med stor respekt för kulturmiljön.

Planområdet tar i anspråk en begränsad, tydligt avgränsad odlingsmark, i en svag sydslutning med skogen i ryggen som skydd för nordanvindarna. I öster avslutas området

med ett öppet markområde mellan den nya bebyggelsen och fornlämningen. Även den nya lokalgatan söder om fornlämningen är placerad med respekt för kulturmiljön.

En nordsydlig befintlig väg mot Norrlund bibehålles och riktningen förstärks med stramt placerade villor.

Med hänsyn till områdets öppna och vindutsatta läge samt närheten till väg 800 föreslås en skyddande vegetationsskärm längs den södra avgränsningen av området. Planen medger att vegetationsskärmen kompletteras med en låg vall som insynsskydd men inte med en höjd som hindrar utsikten över Kiladalen. Vallen kan med fördel placeras så att norrsidan blir belägen på tomtmark och eventuella staket placeras på vallens högpunkt.

Det öppna läget i landskapet ställer också krav på utformning, färgsättning och proportionering av bebyggelsen för en god helhetsverkan.

Detaljplanen medger en hushöjd om 4,4 meter för bostadshus och 3,0 meter för garage. Bestämmelsen har införts för att begränsa husens fasader till högst en våning med möjlighet till förhöjt väggliv och på detta sätt inreda en övervåning. Bestämmelserna är likartade med bestämmelserna i angränsande detaljplan i väster.

Av bullerskäl begränsas hushöjden till en våning utan förhöjt väggliv för bebyggelsen längst i söder utmed väg 800.

Huvudbyggnad placeras minst 4 m från tomtgräns mot gata och minst 4,5 m från övriga tomtgränser. Garagebyggnad placeras minst 6 m från tomtgräns mot gata och minst 1,0 m från övriga tomtgränser.

Takutformningen ska vara symmetriskt sadeltak, med röda takpannor i tegel eller betong, alternativt vegetationstak. Takvinkel ska vara mellan 23-27 grader. Fasadmaterialet bör vara träpanel eller puts och färgsättningen traditionell rödfärg eller milda ljusa kulörer.

Byggnaderna bör utformas för utnyttjande av passiv energi, solvärme och värmelagring. Solfångare bör monteras dikt mot taket.

Service

Svalsta hör till Borgmästarhagens rektorsområde. Svalstaskolan är en F-6-skola belägen på ca 500 m gångsvstånd. Den bedöms klara tillkommande elever från planområdet men därmed är skolan helt ianspråktagen som skola och förskolegrupperna flyttas ut. Behovet av nya förskoleplatser kan lösas på en förskoletomt på Bergshammar 5:38 där plats för en förskolenhet om tre avdelningar finns.

I Svalsta finns även motell och servicebutik.

Tillgänglighet

Genom den måttliga nivåskillnaden kommer området att ha en hög grad av tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. För synskadade bör vägar förses med taktila och visuella sidoavgränsningar enligt den vägstandard som tillämpas av kommunen.

Friytor

Lek och rekreation

Ett parkområde har reserverats i centralt läge inom planområdet för lek- och rekreation. Placeringen är medvetet vald så att bebyggelsen i planområdets kärna skall ha tillgång till en friyta som även ger ett håll mot angränsande bebyggelse.

Planområdet har god tillgänglighet till angränsande rekreationsområden med bl a skogsområdet i norr respektive golfbana och äventyrslekplatsen Palstorps Hage i söder.

Naturmiljö

Inom planområdet belägen åkerholme är av arkeologiskt intresse och har även regionalt intresse för kulturmiljön

Planområdet gränsar till attraktiva naturområden. Skogsområdet i norr är ett populärt närströvområde även med regionalt intresse för kulturmiljö. I rapporten "Närströvområden i Nyköpings kommun" har skogsområdet hög prioritet för friluftslivet. Terrängen är lättframkomlig utmed stigarna. Skogen är intensivt utnyttjad av boende i Svalsta för rekreation då det är det enda skogsparti som ligger i anslutning till samhället. Kommunen bevakar att friluftslivets intressen tillgodoses.

Kilaån med dess dalgång ligger inom bekvämt gångavstånd.

Gator och trafik

Genomfartstrafik

Väg 800 i sin sträckning genom Kiladalen har en förhållandevis bra standard vad gäller bredd och bärighet. Trafikmängden är något under 5500 fordon/årsmedeldygn. Uppgifven fordonsmängd har använts vid bullerberäkningen. En allmän strävan från Vägverket som ansvarig väghållare är att begränsa antalet enskilda utfarter.

Angöring och parkering

Planområdet får en ny infart från väg 800, belägen i anslutning till befintlig gångtunnel under väg 800. Infarten till Norrlund ansluts till den nya infarten. Vägavståndet till utfarten i öster är som mest ca 400 m. Denna anslutningspunkt kan även nyttjas vid en eventuell fortsatt utbyggnad av bostadsområden österut och norrut. Därvid skulle utfarterna vid Östra Torp och Västergården kunna anslutas.

Nuvarande bebyggelse inom Svalstas östra del har sin väganslutning vid gamla "Tre Tallar". Vägnetet är utbyggt enligt gällande detaljplan utom i den östligaste delen, gränsande till planförslaget. Vägavstånd till utfarten i väster är som mest ca 500 m. Vägutrymmet i Åttingevägens förlängning har inom planområdet en bredd som tillåter utbyggnad av en sammanbindande lokalgata då en sådan har krävts efter samrådsskedet.

Vägbredden inom hela planområdet är 7,5 m (5,5 m + 1,5 m vinge samt 25 cm grusyta på ömse sidor om körytan). Vägarna asfaltbelägges och förses med belysning. Vägarna är dragna i mjuka linjer för att ge känsla av intimitet med korta siktlinjer. Bärigheten på gc-vägarna skall tåla nyttotrafik (plogning, nödutryckning mm).

Parkering sker på den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik

GCM-väg är utbyggd längs väg 800.

Cykelbanor inom planområdet förutsätts byggas ut och anslutas till angränsande cykelbanor i den takt utbyggnaden av planområdet sker. Cykelbanorna asfaltbelägges och förses med belysning.

Störningar

Störningar uppkommer endast från vägtrafikbuller. Enligt Vägverkets beräkningar är gränsen för 55 db(A) utomhusbuller belägen ca 44,5 m från vägmitt för enplanshus. Bostadshuset närmast väg 800 får därför enligt planbestämmelserna endast uppföras i en våning och utan inredd vind.

Planen medger att en låg bullervall får uppföras längs väg 800 utan att ställa krav på detta. Vid utbyggnad av planområdet är det tänkt att överskottsmassor vid schakt för vägar och ledningar skall utnyttjas. Särskild hänsyn skall tas till de geotekniska förutsättningarna.

Kollektivtrafik

Busstillägg med Nyköpings centrum sker på väg 800 med busshållplatser i omedelbar anslutning till planområdet. Hållplatsen längs väg 800:s norra sida har anslutits till närbelägen gång-, cykel- och mopedväg.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Förbindelsepunkt är belägen i planområdets sydvästra del. Ledningarna kan förläggas i gatumark och i GC-vägar. VA-ledningen med läge i sydost måste isoleras för att klara lutningen mot förbindelsepunkten utan stora markuppfyllnader. Befintliga VA-ledningar längs Källstugevägen, avsedda endast för Bergshammar 13:2 och 13:3, slopas och ny VA-anslutning sker till nya VA-ledningar i fastigheternas sydöstra hörn.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen skall normalt lösas lokalt, LOD. Förekommande jordarter medger dock ej infiltration. Med hänsyn till detta kommer dagvattenledningar att utbyggas inom området och anslutas till befintligt dike söder om planområdet. Diket ingår i ett dikesföretag som mynnar i Kilaån efter ca 1000 m. Diket fungerar således som fördröjningsmagasin.

Befintliga täckdiken, ursprungligen för jordbrukets behov, bör behållas så långt det går.

Energi

Någon gemensam uppvärmning är inte aktuell för närvarande.

Som planbestämmelse rekommenderas att vattenburna värmesystem används för att underlätta eventuell framtida fjärrvärmeanslutning.

Uppvärmning bör ske med utnyttjande av passiv solvärme, solpaneler eller värmepumpar. El, som är en högvärdig energikälla, bör i första hand användas till funktioner där den inte kan ersättas med andra energibärare.

El, tele och bredband

Plats för transformatorstation har reserverats i planområdets sydöstra del. Med hänsyn till det känsliga läget i anslutning till fornlämning bör särskild omsorg ägnas byggnadsutformning, materialval och färgsättning.

Befintlig landskabel som går diagonalt genomplanområdet ska flyttas. Övriga befintliga el- och teleledningar kommer att läggas om i samband med plangenomförandet. Möjlighet till fast telefoni bör säkerställas.

Avfall

Källsortering tillämpas i samråd med Nyköpings kommuns renhållning.

Närmaste återvinningsstationer för utsorterade förpackningar är belägna vid Tuna hotell i Svalsta och EM-möbler i Bergshammar.

Restavfall hämtas vid tomtgräns av kommunen.

Alternativt kan gemensamt hämtningsställe anordnas inom området för källsorterade sopor och restavfall.

NAMNSÄTTNING

Namnberedningens förslag till namnsättning av vägar är Norrlundsvägen och Modes väg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 15 år från det planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Utredningsarbetet har bedrivits i samråd med kommunens planeringsenhet, bygg- och miljö, gator och trafik, renhållningen, Nyköping Vatten, kommunfastigheter, skolkontoret samt Vägverket, Vattenfall El, TeliaSonera, Lantmäterimyndigheten och Svalsta vägsamfällighet.

REVIDERING

Efter utställningstiden har planhandlingarna ändrats enligt följande.

Vägnamnet Modevägen har ändrats till Modes väg.

Muntlig överenskommelse har träffats mellan exploitören och Elsie Johnsson, boende på Norrlund att de två närmast belägna tomterna till Norrlund inte kommer att bebyggas före 2011. Detta har säkerställts som planbestämmelse.

De därefter 6 närmast belägna tomterna påbörjas som sista etapp i enlighet med yttrande daterat 07-03-27. Genomförandebeskrivningen har kompletterats under rubriken **Avtal**.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA

DETALJPLAN för

del av Bergshammar 13:1

Svalsta

Nyköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Beslut om plansamråd	2006-12-19
Samråd	2007 januari
Beslut om utställning	2007-02-20
Utställning	2007 mars
Godkännande i BTN	2007 april
Antagande KF	2007 maj
Laga kraft	2007 juni

Utbyggnadstakt

Utbyggnad av asfalterad lokalgata med belysning, el, vatten, spillvatten och dagvatten sker i etapper. Lokalgata öster om Norrlundsvägen, norr om åkerholmen avses utbyggas först när eventuell utbyggnad av planområdet mot öster blir verklighet. Placering av brandpost sker vid projektering för plangenomförandet. GC-väg byggs som ansluter planområdet till vägnät i söder och väster. Övriga släpp mellan tomter är naturmarker.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap Ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman inom planområdet. Vägverket är väghållare för allmänna vägen nr 800. Enstaberga-Svalsta samfällighetsförening är väghållare för gc-vägar och lokalgator samt är skötselansvarig för park- och naturmarken. Stämmobeslut i föreningen och omprövning av gemensamhetsanläggningen Enstaberga ga:2 erfordras.

Utbyggnaden av gator, gc-vägar och parkmark med plantering åvilar exploatören.

Kommunen är huvudman för vatten- och spillvattenledningar inom planområdet. En utvidgning av verksamhetsområdet förutsätts.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Mellan Vägverket och exploatören tecknas avtal som reglerar genomförandet av anslutning av lokalgata till väg 800. När denna anslutning är byggd grävs nuvarande anslutning av Norrlundsvägen till väg 800 bort.

Muntlig överenskommelse har träffats mellan exploatören och Elsie Johnsson, boende på Norrlund att de två närmast belägna tomterna till Norrlund inte kommer att bebyggas före 2011. Detta har säkerställts som planbestämmelse. De därefter 6 närmast belägna tomterna påbörjas som sista etapp i enlighet med Elsie Johnssons yttrande daterat 07-03-27.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning och omprövning av gemensamhetsanläggning ga:2. Samfällad väg, Bergshammar s:1(tidigare Riksväg 1) har utplånats genom fastighetsreglering, avslutad 2007-01-04.

Föreslagen justering av fastighetsgränserna för Bergshammar 13:2 och 13:3 beställes och bekostas av respektive fastighetsägare.

Ledningsrätt

Ledningar säkras med ledningsrätt eller servitut i erforderlig omfattning. Föreslagen ny VA-anslutning av Bergshammar 13:2 och 13:3 bekostas av respektive fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggning

Färdigbyggd lokalgata med gatubrunnar och tillhörande ledningar, park- och naturområden samt dagvattendiken överlämnas till kommunen och avses efter omprövning av gemensamhetsanläggning Enstaberga ga:2 ingå i denna. Vid ansökan om avstyckning bör även ansökan om omprövning av ga:2 ske.

Samfällighet

Skötsel av gemensamhetsanläggningen avses Enstaberga-Svalsta samfällighetsförening ta ansvar för efter stämmobeslut.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Erforderliga geotekniska utredningar och radonundersökningar skall utföras i samband med bygglovskedet.

VA-anläggning

Fastigheterna ansluts till kommunens vatten- och spillvattenledningar. Ledningar i sydost isoleras för att undvika oönskade uppfyllnader av tomt och gatumark.

Dagvatten

Dagvattenledningar byggs ut och ansluts till dikesföretag med utlopp i Kilaån. Se bilagd karta.

Värme

Varje fastighet svarar för egen uppvärmning.

- El** Vattenfall ansvarar för att elförsörjningen byggs ut inom planområdet.
- Tele** TeliaSonera ansvarar för att telenätet byggs ut inom planområdet. Befintlig landskabel flyttas enligt avtal mellan markägaren och TeliaSonera.

EKONOMISKA FRÅGOR

- Plankostnader** Exploatören utför och bekostar samtliga utredningar och exploateringsarbeten inom exploateringsområdet samt farbar anslutning av lokalgata från planområdet till Åttingevägens utbyggda gata utanför planområdet.
- Finansiering sker med influtna exploateringsmedel vid försäljning av tomterna.
- Planavgift skall ej tas ut vid bygglov. Flyttning av befintliga el- och teleledningar bekostas av exploatören förutom ovannämnda landskabel.
- Gator anläggs och bekostas av exploatören och överlämnas till kommunen. Enstaberga-Svalsta samfällighetsförening ansvarar för skötsel och underhåll. Det är även föreningens sak att anlägga, bibehålla och sköta ev lekplats med lekanordningar inom planområdet.

REVIDERING

Efter utställningstiden har genomförandebeskrivningen kompletterats under **Avtal** med uppgifter om tidplan för utbyggnad av de närmast belägna tomterna till Norrlund.

Upprättad 2007-02-07 Reviderad 2007-04-11

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA

