



Ändring av detaljplan för KISÄNG (P 75-7) Stigtomta, Nyköpings kommun

Antagandehandling

Upprättad 2008-10-20
Reviderad 2009-05-05

Samhällsbyggnad
Nyköpings kommun

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-05-19 § 89
Laga kraft 2009-06-18

Tillägg till PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Till ändringsförslaget hör tillägg till planbeskrivning, tillägg till planbestämmelser, genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning.

Någon ny detaljplanekarta har ej upprättats.

Detta tillägg ska gälla tillsammans med befintlig detaljplan P 75-7.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Gällande detaljplan för Kisäng omfattar 141 fastigheter varav 60 fastigheter är permanentbebodda. 18 fastigheter är obebyggda. Utvecklingen har under senaste 6 åren varit oförändrad.

För **Kisäng** gäller en detaljplan från 1975 med byggrätten 80 m² för huvudbyggnad och 40 m² för en komplementbyggnad. Endast en huvudbyggnad och ett uthus får uppföras. Minimiareal för tomtplats 1600 m². Byggnad får uppföras i högst en våning. Vind får ej inredas. Tillåten byggnadshöjd är 3,0 m för huvudbyggnad och 2,5 m för uthus. Byggnadsnämnden får meddela särskilda föreskrifter angående taks lutning och form. Huvudbyggnad får inrymma en lägenhet och uthus inrymma enstaka bostadsrum.

Önskemål om utökade byggrätter och byggnadshöjd har inkommit från boende i området i olika omgångar.

Kommunstyrelsen har 2005-06-27, § 144 beslutat att planprogram med VA-utredning får upprättas. Ett planprogram togs fram för fritidshusområdena Kisäng, Granlund och Kvegerö i Nyköpings kommun. Planprogrammet för Kisängs del godkändes 2008-03-31, § 92 och ny detaljplan får upprättas enligt de riktlinjer som angetts i planprogrammet.

Syfte och huvuddrag

Planområdet är avsett för fritidsbebyggelse. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Vägnätet är utbyggt. Framtida standard, vägbelysning etc beslutas av fastighetsägarna genom samfälligheten för Kisäng. Bygglov för väsentlig ändring får ej beviljas innan av miljönämnden godkänd avloppsanläggning finns.

Ändring av gällande detaljplan syftar till att generellt inom planområdet medge en byggrätt för huvudbyggnad om högst 120 kvm och sammanlagt högst 60 kvm för max två komplementbyggnader. Byggandshöjd för huvudbyggnad ändras till 3,5 meter. Planbestämmelserna säkerställer att områdets nuvarande karaktär bevaras. Fastigheten Kisäng 1:2 (Kisängs gård) har specialbestämmelser enligt gällande detaljplan med utökad byggrätt för huvudbyggnad, gäststuga och fyra uthus. Plankartan ändras ej.

PLANDATA

Läge, areal och omfattning

Ändringsområdet överensstämmer med planområdet för underliggande detaljplan (P 75-7). Fritidshusområdet **Kisäng** är beläget ca 3 km nordost om Stigtomta

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-05-19 § 89
Laga kraft 2009-06-18

Arealen är c:a 100 ha.

Markägoförhållanden

All kvartersmark för bostadsändamål är i enskild ägo. Omgivande allmän platsmark ägs av Kisängs Samfällighetsförening. Jordbruksmarken inom Kisäng brukas för rekreation av föreningens medlemmar. Marken sköts av anlitad entreprenör.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

I Översiktsplan 2003, ÖP 03 har aktuellt område utpekats som intressant för utökad byggrätter i avsikt att dels möta de boendes önskemål och dels vara en del i kommunens strategi för tillväxt och valfrihet.

Den övergripande inriktningen i ÖP 2003 är att kommunen eftersträvar en ökad befolkning och möjlighet till ett ökat boende på landsbygden. Tillkomsten bör ske där förutsättningarna är goda. En anpassning till större byggrätter är möjlig för ett antal områden, vari Kisäng ingår som ett område.

Strandskydd

Inom Kisängs planområde gäller strandskyddsbestämmelser inom 100 meter från strandlinjen.

Befintliga detaljplaner

För området gäller detaljplanen

”Förslag till byggnadsplan för fritidsbebyggelse över fastigheterna KISÄNG 1:2 och 1:3 i Stigtomta socken, Nyköpings kommun av Södermanlands län”, fastställd av länsstyrelsen 1975-05-15 (plan nr P 75-7 i kommunens planarkiv).

Genomförandetiden har gått ut.

Miljöbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning fordras inte, då genomförandet av denna planändring inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Den utökade byggrätt som planförslaget medger anses inte störande för omgivningen. Omgivande verksamheter anses inte heller störande för de boende inom planområdet. Se vidare under bakgrund och syfte.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Terrängen i **Kisäng** består till övervägande del av löv- och barrskogsmark med sand och moräner som en dominerande jordart. Berg i dagen förekommer. Åkermark finns vid Kisängsviken som är en del av Långhalsen. Området är kuperat med höjdskillnader upp till 35 m. Tomtstorlekarna är över 1600 m² vilket skapar goda förutsättningar för att bevara vegetationen vilket i sin tur gynnar ett lokalt omhändertagande av dagvattnet.

Rekreation

Förutsättningarna för rekreation och friluftsliv påverkas ej då inga nya tomter planeras. Områdets behov av rekreation och friytor är väl tillgodosedda. Båthamn och badplats är belägna vid Kisängsviken.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-05-19 § 89
Laga kraft 2009-06-18

Fornlämningar

Inom Kisängs planområde finns en fast fornlämning som utgörs av en fornborg. Fornlämningen ligger på parkmark.

Strandskydd

Ingen förändring sker av gällande strandskydd.

Befintlig bebyggelse

I stort sett är hela planområdet utbyggt i överensstämmelse med gällande planen. Av de 141 bildade fastigheterna är 60 fastigheter permanentbebodda och 18 fastigheter obebyggda hösten 2008. Flest antal obebyggda tomter finns i områdets östra del längs Älgspåret och Rådjurspåret.

Bebyggelsen varierar från enkla fritidshus till modernt utrustade permanentbostäder.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i Stigtomta, (avstånd 3 km) och Nyköping, (avstånd ca 18 km). Någon utbyggnad av den kommunala servicen är inte planerad.

Tillgänglighet

Tillgänglighet enligt Boverkets byggregler BBR 94 gäller för byggnader som uppförs som helårsbostäder.

Kollektivtrafik

Busshållplats finns vid Stigtomta station och vid Tängsta i Stigtomta. Turtätheten är måndag-fredag Stigtomta-Nyköping 17 turer inkl skolturer. Åt andra hållet Nyköping – Stigtomta 17 turer inklusive skolturer. Avstånd till busshållplatserna från Kisäng är c:a 2,6 km.

Vägar

Vägarna är utbyggda enligt gällande detaljplan. Förändringar är ej påkallade genom tillägget till gällande detaljplan.

Parkering

Enskilda fastigheters parkeringsbehov förutsätts ske på kvartersmark.

Störningar

Planområdet bedöms inte vara utsatt för trafik- eller andra bullerstörningar.

Teknisk försörjning

VA-utredningar

VA-utredning upprättad av WRS Uppsala AB och daterad 29 juni 2007 tillhör planprogrammet. Den valda planeringsmetoden innebar att man med utgångspunkt i de lokala förutsättningarna och tillsammans med berörda aktörer ställer upp en kravspecifikation där önskad prestanda, såväl miljömässig som praktisk, hos det framtida VA-systemet definieras. Därefter beskrevs lösningar för VA-försörjningen som uppfyller kravspecifikationen.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-05-19 § 89
Laga kraft 2009-06-18

En förutsättning för ökat permanentboende och ökad standard i boendet är att det är visat att vatten- och avloppsfrågan går att lösa innan bygglov för tillbyggnad och standardförbättring beviljas t ex för utökad bad och tvättmöjlighet. Flertalet fastigheter i området är anslutna till åretruntvatten. De fåtal fastigheter som har sommarvatten har möjlighet att ansluta sig till åretruntvatten. Tillgången till vatten är beräknad att klara behovet för permanentboende på alla fastigheterna.

Aktuell godkänd avloppsanläggning ska finnas innan bygglov för väsentlig ändring beviljas. Även utan utökade byggrätter ställs krav på att befintliga avloppslösningar skall uppfylla dagens miljökrav.

En redovisning ska ske till Miljönämnden hur en gemensam lösning alternativt gruppvisa lösningar av avloppsfrågan på sikt ska genomföras samt en tidplan för detta. En kommunal anslutning är möjlig. Det enskilda ärendet avgörs i beslut från Miljönämnden.

Dagvatten löses lokalt. Tomtstorlekarna är minst 1600 kvm vilket skapar goda förutsättningar för att bevara vegetationen vilket i sin tur gynnar ett lokalt omhändertagande av dagvattnet.

För områdets elförsörjning finns flera transformatorer inom planområdet.

Område för hushållssopor och återvinning av utsorterade förpackningar finns vid entrén till planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För frågor av administrativ karaktär se tillägg till planbestämmelser och genomförandebeskrivning.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Ändring av gällande detaljplan innebär att planbestämmelserna ändras enligt nedan.

BYGGNADS LÄGE

På med F betecknat område får byggnad ej uppföras närmare gräns mot granntomt än 4,5 meter.

BYGGNADSYTA PÅ TOMTPLATS

På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större byggnadsarea än 120 kvm och komplementbyggnader icke större sammanlagd byggnadsarea än 60 kvm.

BYGGNADS HÖJD

På med I betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-05-19 § 89
Laga kraft 2009-06-18

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden ska gälla även för den underliggande planen.

Ändrad lovplikt

Bygglov för väsentlig ändring (PBL 5:8) får ej beviljas innan av miljönämnden godkänd avloppsanläggning finns.

Huvudman

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

Planavgift

Planavgift uttages ej vid bygglov.

Övriga byggnadsplanebestämmelser gäller oförändrade.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Preliminär tidplan, enkelt planförfarande

Beslut om samråd	2008-10-21
Samrådstid	2008 november
Antagande i Bygg- och tekniknämnden	2009-xx-xx
Laga kraft	2009 xx

Planen handläggs med enkelt planförfarande. Under förutsättning att samrådet ej föranleder större förändringar av planförslaget kan planen därefter antas av Bygg- och tekniknämnden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden ska gälla även för underliggande detaljplan, dvs den ges en förnyad genomförandetid som stämmer med genomförandetiden för planändringen, se 5 kap 14 § PBL.

Avtal

Avtal om upprättande och handläggning av ändring av detaljplan har träffats mellan sökande och planeringsenheten, Nyköpings kommun. Erlagd slutsumma enligt avtalet inbegriper planavgift enligt nämndens taxa vilket innebär att planavgift inte skall debiteras i bygglovskedet.

Fastighetsrättsliga frågor

Utökade åtaganden för vatten och avloppsanläggningarna kan innebära att ny eller ombildad gemensamhetsanläggning erfordras.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-05-19 § 89
Laga kraft 2009-06-18

Planekonomi

Planens upprättande bekostas av de boende i området. Planens genomförande (utnyttjande av byggrätten) bekostas av respektive fastighetsägare.

Agneta Karlsson
Planerare
Samhällsbyggnad
Nyköpings kommun

Henrik Haugness
Chef planeringsenheten

Revidering 2009-05-05

Beskrivningen kompletteras med att en gemensam lösning för avloppsfrågan ska presenteras för Miljönämnden.

Bestämmelsen om byggnads läge är 4,5 meter till fastighetsgräns mot granne. Tillägg om fastighetsbildning i genomförandebeskrivningen.

Agneta Karlsson
Planerare
Samhällsbyggnad
Nyköpings kommun

Henrik Haugness
Chef planeringsenheten

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-05-19 § 89
Laga kraft 2009-06-18

Bilaga: kopia på gällande detaljplan

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-05-19 § 89
Laga kraft 2009-06-18

