

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av STG ARNÖ 1:3 (delplan 7) på Arnö i Nyköpings kommun.

Stadsplaneförslaget omfattar del av Arnöområdet beläget söder om Nyköpings centralort. Området redovisas i dispositionsplan för Arnöområdet, antagen av kommunfullmäktige 1976-02-10 § 32.

Följande fastställda stadsplaner berörs:

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Arnö 1:3 m fl (delplan 4) i Nikolai socken, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen 1978-09-19.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Arnö 1:3 m fl (delplan 5) i Nikolai socken, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen 1978-12-20.

Planområdet omfattar c:a 10 ha och begränsas i norr av Kanntorpsvägen och i väster av gamla vägen mot Flättna.

Marken inom planområdet är skogsbärande och kuperad, med de högre plåtåerna belägna företrädesvis i områdets centrala delar. I norr sluttar marken norrut mot Kanntorpsvägen medan södra delen sluttar mot söder. Området som är helt obebyggt, ägs av kommunen.

Kommunens bostadsbyggnadsprogram anger en årlig produktion på Arnö av c:a 200 lägenheter. Det aktuella området rymmer c:a 130 lägenheter och avses att exploateras med början 1979. Bostadsområdet är det sjätte i ordningen på Arnö och totalt finns då mark planlagd för c:a 750 lägenheter.

Skola, daghem och förskola kommer i enlighet med tidigare planer att uppföras c:a 200 meter nordväst om bostadsområdet. I anslutning till skolområdet öppnas våren 1979 en provisorisk livsmedelsbutik. På längre sikt kommer butiken att ersättas av en permanent butik i centrumområdet där plats också kommer att finnas för annan service.

Samtliga ovan nämnda anläggningar nås enkelt via gång-cykelvägar som ansluter till bostadsområdet i väster. Med bil nås anläggningarna via Arnöleden.

Kollektivtrafiken skall, i takt med befolkningsunderlagets tillväxt, byggas ut och hållplatser planeras utefter Kanntorpsvägen. Möjlighet finns att leda buss-trafiken fram och åter på Kanntorpsvägen eller via den illustrerade bussgatan till Stentorpsvägen. Bussgatan kommer tills Örstigsleden är fullt utbyggd att fungera som tillfartsväg till bostadsområdet.

Vatten- och avloppsledningar finns redan idag anlagda i Kanntorpsvägen som är under utbyggnad. Dessutom kan anslutning ske till ledningar i gångvägen intill planens västra gräns.

Bostadsbebyggelsen på Arnö skall anslutas till fjärrvärmenät enligt kommunfullmäktiges beslut 1978-06-13 § 189. Huvudkulvert är anlagd omedelbart väster om bostadsområdet samt inom området norr om Kanntorpsvägen.

Planförslaget grundas på bebyggelseförslag som kommunen infordrat. Förslagen har diskuterats i planeringsgrupper för Arnöområdet som också givit förutsättningar för bebyggelsens utformning.

Förslaget omfattar c:a 131 lägenheter fördelade på 41 % flerbostadshus (hyres- och radhus), 36 % kedje- och parhus, 11 % friliggande hus samt 12 % styckebyggen. Fördelningen ansluter mycket väl till givna förutsättningar, där målsättningen var att skapa ett bostadsområde med blandad bebyggelse.

Av flerbostadshusen utgörs hälften av hyreslägenheter. Denna andel kan ökas genom att även två- och trerumslägenheter produceras, vilket krävs för att målsättningen skall uppnås.

Gruppbebyggelsen är uppdelad i sex grupper vardera omfattande c:a 20 lägenheter och tomterna för byggande i egen regi är förlagda utefter en kommunal bostadsgata som löper parallellt med Kanntorpsvägen.

Planförslaget ansluter helt till gruppindelningen genom att varje grupp föreslås utgöra ett storkvarter.

Kvarteren är på plankartan numrerade 1-6. Kvarteren 1-5 innehåller hyres-, rad-, par- och kedjehus medan kv 6 endast rymmer friliggande hus.

De boende inom storkvarteren skall äga samt svara för skötsel och underhåll av samtliga gemensamhetsanläggningar som krävs för bebyggelsens funktion. Sådana anläggningar är bilplatser och lekplatser, inom respektive kvarter förekommande fri- och kommunikations ytor som ej ingår i enskild tomt, vidare vatten- och avloppsledningar samt ledningar för distribution av fjärrvärme det s k sekundärvärmenätet inklusive undercentraler. Lämplig förvaltningsform är samfällighetsförening. En samfällighetsförening kan förvalta anläggningar inom ett eller flera kvarter, antalet föreningar kan således ej anges i planeringsskedet. I det fall samlingslokal uppföres skall denna vara tillgänglig för samtliga inom planområdet boende, och skall således utgöra en övergripande gemensamhetsanläggning. Ytterligare exempel på övergripande anläggning är centralantenn. Det bör dock först klarläggas att styckebyggetomterna lämpligen kan ges anslutning till centralantenn.

Värmedistributionen planeras ske så att styckebyggetomterna ansluts till primärkulvert vilket innebär att varje hus måste förses med värmeväxlare.

Bebyggelsen inom kvarteren 1-6 ansluts till sekundärkulvertnät som utgår från två undercentraler till vilka kommunen levererar hetvatten. Undercentralerna placeras inom kv 2 och kv 5 där byggnadsrätterna för gårdsbyggnad görs större för att rymma anläggningarna.

Hela sekundärnätet jämte de båda undercentralerna skall utgöra gemensamhetsanläggning och bör i sin helhet knytas till kvarteren 1-6. Värmeledningar tillhörande de boende får förläggas även i kommunal park- och gatu- mark.

Vatten- och avloppsledningar har i senare planområden utlagts för att möjliggöra separat anslutning av varje storkvarter till det kommunala ledningsnätet. I det aktuella området kan den totala ledningslängden, och därmed anläggningskostnaderna, reduceras genom att ledningsnätet görs gemensamt för kvarteren 1-6. Dessa kvarter blir härigenom sammanlänkade av VA-nätet och

ansvarar gemensamt för detta. Ledningarna får på samma sätt som värmekulvertar, även förläggas i kommunal park- och gatumark, vilket är nödvändigt mellan de olika storkvarteren. Värme- och VA-ledningar kan på vissa sträckor med fördel läggas i samma rörgrav.

Med hänsyn till att såväl värme- som VA-nätet blir gemensamt för samtliga storkvarter, 1-6, synes en enda förening vara att föredra när det gäller förvaltningen av gemensamma anläggningar inom planområdet. Föreningen hindrar ej att de boende inom respektive storkvarter själva handlägger frågor som endast berör detta kvarter.

Trafiksystemet inom området består av två kommunala angöringsgator samt en bostadsgata utefter vilken styckbyggetomterna ligger.

Angöringsgatorna slutar med vändplaner vid centrala parkeringsområden. I öst-västlig riktning mellan vändplanerna redovisas en parkväg dimensionerad för att möjliggöra trafik med sopfordon och flyttlass. Biltrafik inom kvarteren 1-5 skall ej förekomma. Utöver nämnt gatunät finns gångvägar som ansluter till angränsande huvudgångstråk och till omgivande bostadsområden.

Inom kv 1 finns utrymmen för garage- och parkeringsplatser medan kv 2 och 3 ges biluppställningsplatser inom ett, för kv 2 och 3 gemensamt, separat område. Kv 4 och 5 skall gemensamt utnyttja garageområdet öster om kv 5.

Kv 6 som endast rymmer friliggande gruppproducerade hus erbjuder garageplats på respektive tomt. De gemensamma kommunikationsytorna inom kv 6 skall således användas för biltrafik. Gatan har illustrerats med en bredd av 6,0 meter vilket ställer vissa krav vad gäller placering av garage. Förutom att garagen skall läggas minst 6,0 meter från gatan måste även hänsyn tas till det faktum att den smala gatan kräver större bredd på manöverutrymmet inom tomten. För att säkra full framkomlighet vintertid måste snö vid röjning av gatan kunna läggas upp över tomtgräns. Detta bör beaktas vid val av hägnad eller plantering. I gräns mellan allmän och intern gata bör kantstensöverkörning anordnas som dock ej får förhindra snöröjningen. Den redovisade lekytan får ej ianspråkta för bilparkering.

Tomterna för byggande i egen regi ges direkt anslutning till kommunal gata och kommunalt VA-nät. Något behov av bildande av gemensamhetsanläggningar föreligger ej med undantag för eventuell övergripande anläggning såsom samlingslokal och centralantenn. Flera av tomterna är lämpade att bebyggas med sluttningshus. På tomter där sluttningshus kan uppföras föreslås att taken utforma med en taklutning av 18 eller 27 grader. Härigenom erhålls en i stort enhetlig takutformning samtidigt som allt för stora byggnadsvolymer undviks. Skillnaden i höjd till taknock är c:a 2 meter mellan hus med 27 och 45 graders takvinkel.

På kommunalägd mark mellan kv 3 och 4 redovisas byggnadsrätt för samlingslokal. Avsikten är att ge de boende planmässiga förutsättningar att uppföra en kvartersgård eller föreningslokal.

Centralt i bostadsområdet har större lekplats med bollplan placerats. Bollplanen skall hägnas såväl mot gatan som parkeringsområdet.

Fastighetsbildningen inom planområdet förutsättes ske i huvudsaklig överensstämmelse med illustrationer på plankartan.

Gemensamhetsanläggningarnas omfattning samt drift och underhåll skall, i samband med det fortsatta planeringsarbetet, klarläggas vid samråd mellan exploatören, fastighetsbildningsmyndigheten och stadsplanekontoret.

Frågor angående bebyggelse, fastighetsbildning m m behandlas, förutom i planbeskrivningen, i exploateringsavtal som skall upprättas.

Arnöområdet utgör skyddsrumsort och skyddsrumspan finns fastställd. Planmässiga förutsättningar finns för anordnande av skyddsrum i erforderlig omfattning och inom angivet största gångavstånd.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 19 februari 1979

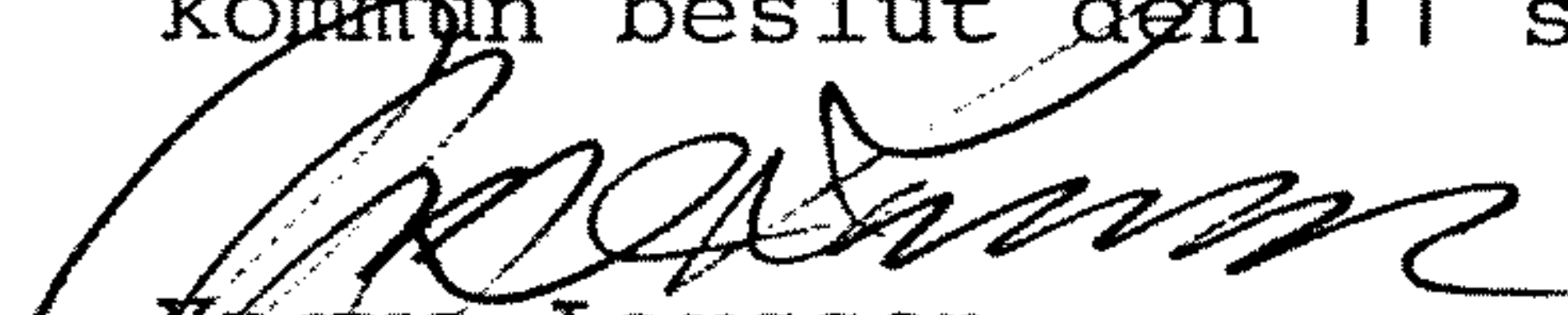


Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt



Peter Rydell
Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut den 11 september 1979 § 198



Yngve Larsson
Kommunfullmäktiges ordförande

80 - 3

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut

1980-02-11

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

tillhörande förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av STG ARNÖ 1:3 (delplan 7) på Arnö i Nyköpings kommun.

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostädsändamål.
- b) Med C betecknat område får användas endast för samlings- och föreningslokaler och därmed samhörigt ändamål.
- c) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNN LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.
- 2 mom Med Sk betecknat område får bebyggas endast med kedjehus.
- 3 mom Med Sr betecknat område får bebyggas endast med parhus eller radhus.

5 § BYGGNADS LÄGE

På tomtplats som omfattar med F betecknat område får garage eller carport ej förläggas närmare gräns mot gata eller annan bilväg än att möjlighet ges till uppställning av en personbil (min 6,0 meter) på tomtplats framför garage eller carport.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom På med F₁ respektive F₂ betecknat område får tomt icke ges mindre areal än 700 respektive 460 kvadratmeter.
- 2 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Huvudbyggnad (bostadshus) får uppta högst 80 % av tillåten byggnadsyta. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

7 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F₁ eller F₂ betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga uthus uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F₁ eller F₂ betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus² eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 200 respektive 150 kvadratmeter. Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppta större byggnadsyta än 50 kvadratmeter.
- 3 mom Bebyggelse på tomt som omfattar med Sk betecknat område får icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 110 kvadratmeter.

- 4 mom Bebyggelse på tomt som omfattar med Sr betecknat område får icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 100 kvadratmeter.

8 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 4 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5 och 5,5 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 3,0 meter.
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 6 mom På med korsprickning betecknat område får garage eller annan gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.
- 7 mom På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal som siffrorna anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande garage, förråd och dylikt omfattas ej av bestämmelsen.

9 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar får ej anordnas öppning som medger körbar in- och utfart.

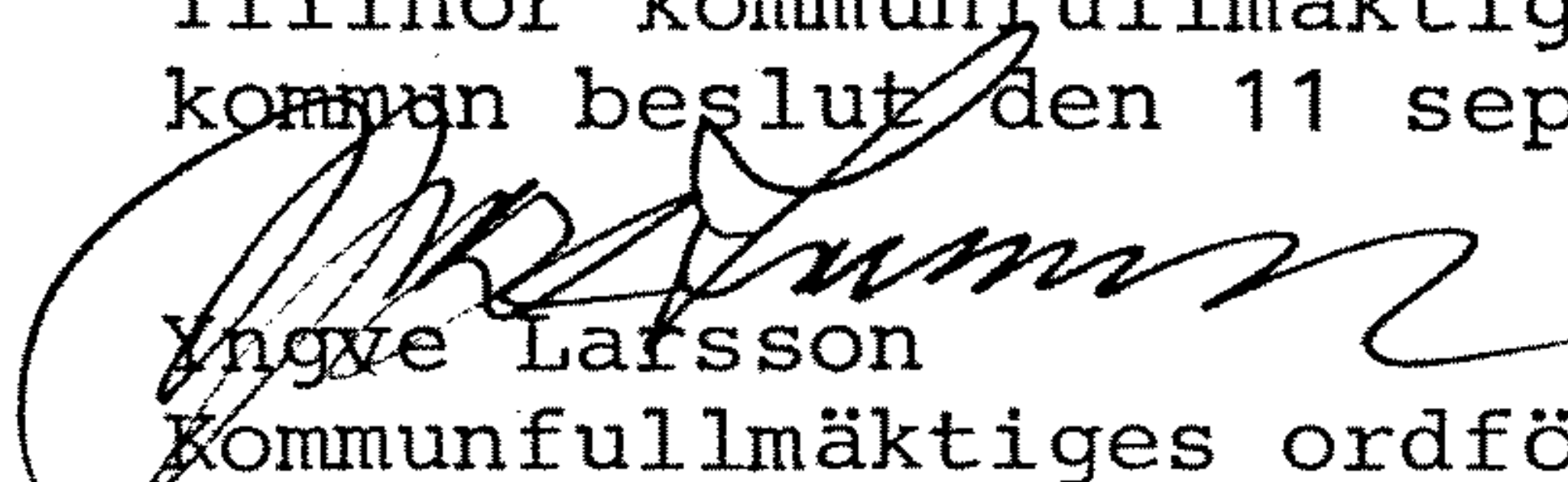
STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 19 februari 1979


Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt


Peter Rydell
Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut den 11 september 1979 § 198


Yngve Larsson
Kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut

1980-02-11

80 - 3