

2008-06-04

# DETALJPLAN för del av BRANNEBOL 1:1 m fl, Svärta, Nyköpings kommun

## PLANBESKRIVNING



Projekt nr 111349

## PLANBESKRIVNING

---

### INLEDNING

#### Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, genomförandebeskrivning och illustrationskarta.

#### Syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ligga till grund för utbyggnad av bostäder främst i form av småhus samt att i anslutning till en äldre gårdsmiljö utveckla anläggning för kontor, enklare handel och turism inklusive korttidsövernattning.

Avsikten är att Brannebol och angränsande Lappetorp vid Havet tillsammans ska kunna bilda en sammanhängande skärgårdsmiljö med fina möjligheter till boende, rekreation i form av båtliv och friluftsliv samt service i mindre skala.

Brannebol har varit en samlingspunkt för den inre skärgården under långa tider med exempelvis en festplats för högtider i samband med skörd, fiske och midsommar. Brannebols gård med dess läge i slutning mot sjön utgör ett fint exempel på ett skärgårdshemman i det sörmländska skärgårdslandskapet. Det är planens intention att med särskild utformning av ny bebyggelse behålla gården som centralpunkt i området samt att med nya funktioner stärka och behålla bykänslan närmast gården.

### PLANDATA

#### Läge och omfattning

Området är beläget omkring 12 km öster om Nyköping, söder om väg 219 vid havet. Arealen för planområdet är ca 7,1 ha.



## SAMRÅDSHANDLING

### **Markägoförhållanden**

Planområdet har fem fastighetsägare varav Derome Mark & Bostad AB tillika exploatör äger större delen. Angränsande fastigheter är flera till antalet och därmed även ägarna.

Vägen genom området berör flera fastighetsägare utanför planområdet i form av en vägsamfällighet.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

#### **Översiktsplan**

Gällande översiktsplan från 2003 redovisar en vilja till förtätning av området. Nyköpings kommun arbetar för närvarande med att ta fram en fördjupad översiktsplan över kuststräckan Sjösa-Vålarö med avsikt att studera lämpligheten för ytterligare förtätning, förutsättningar för båtliv, friluftsliv mm

Område omfattas av MB 4kap 2§, som innebär att vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas.

#### **Detaljplan**

Gällande detaljplaner finns för delar av planområdet.

Området gränsar till detaljplan för Lappetorp.

1968-02-22, P68-1

Tomterna kring delar av befintlig väg får endast bebyggas med hus, som uppförs som fristående i en våning.

1972-02-08, P72-2

Tomterna kring befintlig väg få endast bebyggas med hus, som uppförs som fristående.

#### **Planuppdrag**

Under hösten 2007 var planprogrammet föremål för samråd vilket föranledde beslut om en minskad exploatering av området än den då föreslagna samt beslut om fördjupad översiktsplan. Enligt beslut av kommunstyrelsen i januari 2008 får detaljplan upprättas för den del som nu redovisas i detaljplanen. Markägaren har gett Mälark AB uppdrag att upprätta denna detaljplan i samarbete med Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun.

#### **Behovsbedömning om betydande miljöpåverkan**

Enligt kommunens behovsbedömning (Nyköpings kommun, 2008-06-02)

kan planen förväntas medföra betydande miljöpåverkan med hänvisning till kommunens översiktsplan, gällande riksintressen och berörda miljömål. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, har upprättats benämnd "Miljökonsekvensbeskrivning detaljplan Brannebol 1:1 m fl" och är upprättad av SWECO under maj 2008.

# SAMRÅDSHANDLING

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och vegetation / Landskapsbild

Brannebol ligger i ett skärgårdsområde med omväxlande natur. Stränder, klippor, hållmarker, morän, åkermark, ängar, glesare tall- och granskog ger en stor variation och högt naturvärde.

Landskapet i stort har öppna rum i form av jordbruks- och betesmark som begränsas av vatten, skog samt trädgårdar. Skogen i sin tur består av lövskog i de lägre delarna samt blandskog och glesare tallpartier i de mer blockiga och högre delarna.



Jordbruk och djurhållning i området ger ett landskap med småbruten karaktär. Markanvändningen har under lång tid utvecklat fina ängs- och hagmarker. Idag återstår smala zoner som tillsammans med åkermarken bildar viktiga inslag för såväl landskapsbild som den biologiska mångfalden.

Skogsmarken längst i norr är en relativt tät blandskog med inslag av mindre hållmarkspartier med glesare skog.

Byggnaderna i och närmast planområdet är av mindre storlek av sommarstugekaraktär. Öster om planområdet blir bebyggelsen mer varierad och med permanentboende. Längs vägen som löper genom planområdet ner mot havet ligger på västra sidan den gamla lantbruksgården med boningshuset, ladugård samt magasin.

### Geotekniska förhållanden och markradon

Ingen geoteknisk undersökning har utförts i området. Grundförhållanden bedöms dock som goda i större delen av området då morän går frekvent i dagen.

Innan exploatering ska geoteknisk undersökning göras för att dokumentera typ av grundförhållanden och ge anvisning för grundläggningsmetod.

## SAMRÅDSHANDLING

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Länsstyrelsen har i sitt yttrande (2007-11-26) inte begärt någon arkeologisk undersökning.

### BOSTADSBEBYGGELSE

#### Bebyggelsemiljön



Planområdet nås norrifrån från väg 219 via en enskild väg. Bebyggelsen är grupperad i befintlig vägs sträckning där utsikten från bebyggelsen är varierande mot det brutna landskapet med åker, skog, hagmark och hav. Planområdets nordligaste del, vid den sk Festsplatsen, ligger på en höjd i skogen. Norr om festsplatsen i brynet mellan åker och skog ges möjlighet för bebyggelse form av bostäder alternativt förskola.

Söderut ges vägen en ny sträckning något längre västerut och nya bostäder upprättas på båda sidor om vägen. Befintlig väg sparas förbi. Den nya vägsträckningen i planområdet förbättrar framkomligheten även för befintlig bebyggelse, hamn mm. Vägen följer relativt plan mark i hela området.

Planområdet ligger högre än angränsande mark i söder och öster vilket ger utsikt över de varierande omgivningarna. Majoriteten av tomterna har en fri baksida mot natur. Planområdets sträckning och angränsande skog ger området en lantlig prägel. För att området ska behålla sin karaktär av skärgårdslandskap ska ytor som angränsar till bostäderna bevaras och ges en anpassad skötsel.

Planen ger möjlighet att bygga totalt ca 36 småhus. Tomterna är placerade i skogsmark, i bryn, samt på åker- och hagmark.

## SAMRÅDSHANDLING

### Hus och tomt

Planen har utformats med syfte att anpassa till planområdets förutsättningar vad gäller storlek, färg, form och material.

Målsättningen är att planområdet ska få en väl sammanhållen karaktär. Detta uppnås dels genom bostädernas orientering och dels genom enhetlig takutformning. Sadeltak, mansardtak och pulpettak är tillåtna enligt planen.

Föreslagna tomter är relativt stora, minst 1000 m<sup>2</sup> men många betydligt större.

Byggrätten på dessa tomter har därför begränsats till högst 20 %.

Del av bostad, högst 25%, av bruttoarean får inredas till kontor eller hantverk. Skärmtak över uteplats högst 30 m<sup>2</sup> minst 4 m från tomtgräns får byggas utan bygglov.

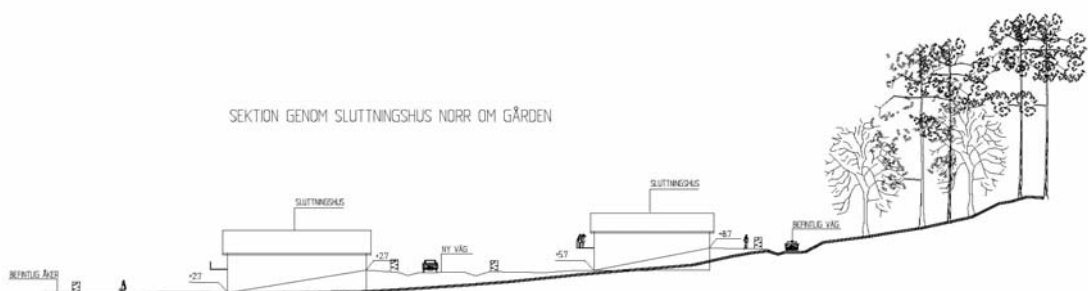
Bostadshus och komplementbyggnader ska utföras med sadeltak, mansardtak eller pulpettak. Husfasader ska utföras med träpanel eller puts som huvudsakligt material. Solfångare får byggas i takfall.



*Brannebols gård med boningshus och ekonomibygnader, vy från öst.*

Tomternas placeringar har anpassats till terrängen. Hustyp ska väljas så att uppfyllnader eller schakter undviks i möjligaste mån. För att uppnå den önskade terränganpassningen har införts en planbestämmelse; *Byggnader ska anpassas efter terrängen och utförande av detta ska redovisas vid bygglov.*

Det är också byggherrens avsikt att detta ska föreskrivas vid upplåtelseavtal, köpekontrakt el. dyl.



## SAMRÅDSHANDLING

Husens utformning, grupperingarna, terränganpassningen, de stora tomterna, samt de slingrande vägarna, avser att ge bebyggelsen en god anpassning till skärgårdslandskapet.

### **Övrig bebyggelse**

Miljöhus, transformatorstation samt pumpstation för spillvatten är servicebyggnader i området som ska utformas så att de ansluter väl till angränsande bostäder och natur.

### **Offentlig service**

I Sjösa, dit avståndet är ca 7,5 km från Brannebol, finns kommunal respektive privat förskola. Även närmsta skola F-6 finns i Sjösa, Sjösaskolan. Till Borgmästarhagsskolan årskurs 7-9 är det ca 11 km från Brannebol. Skolskjuts ingår på så sätt att landsortstrafiken hämtar barnen på busshållplatsen vid väg 219.

### **Kommersiell service**

Närmaste dagligvarubutik finns i Stenkulla dit avståndet är ca 11 km.

### **Arbetsplatser**

Det kan finnas intresse för mindre företag att etablera sig inom planerad bostadsbebyggelse. En särskild planbestämmelse anger att högst 25 % av byggnadernas bruttoarea får inredas till kontor eller hantverk. Verksamheterna får inte bedrivas utomhus, alstra mycket trafik eller vara störande för omgivningen.

### **Tillgänglighet**

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer, gång- och cykelvägar samt friytor enligt gällande lagstiftning.

### **Sunda hus**

Byggmaterialen bör vara resurssnåla både i tillverknings- och byggprocessen. Lokalt tillverkade material som inte kräver långa transporter, bör användas. Material ska vara miljöanpassade och innehålla naturvänliga produkter. De ska kunna återanvändas och återvinnas när byggnaderna rivs.

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Inom området finns goda förutsättningar för lek och rekreation. I områdets mellersta del finns fina skogspartier som avses att gallras varsamt och därmed öppnas upp och återskapa en hagmarkskaraktär. I planen skyddas dessa som naturmark och där planeras för en naturlekplats.

### **Naturmiljö**

Tillgängligheten till omgivande naturmark är god för alla tomter. Naturmiljö för friluftsliv finns i skogen och utmed de befintliga gångvägar som finns längs delar av åker- och hagmarken samt längs vattnet mot Lappetorp vid Havet.

## SAMRÅDSHANDLING



*Naturmiljön som omger planområdet är mycket varierande. Bilden till vänster visar hållmarkerna i öster. Den högra bilden visar en av de gamla ekar som är värdefulla för den biologiska mångfalden. Dessa skall bevaras som ett minne av ett äldre kulturlandskap.*

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Trafiken på områdets vägar bedöms bli ringa eftersom antalet hus är begränsat. Exploatören avser att belägga nya vägar med asfalt samt förse dessa med belysning.

#### **Parkering**

Alla fastigheter har direkt väganlutning. Parkering anordnas på respektive tomt.

#### **Kollektivtrafik**

Busshållplats för landsortstrafik busslinje nr 554 trafikerar väg 219 till och från Nyköping. Antalet turer per dag är ca 10 st i vardera riktning. Från samma hållplats går skolbuss med nr 654.

## **STÖRNINGAR**

### **Buller**

Inga särskilda bullerdämpande åtgärder bedöms vara nödvändiga.

### **Olycksrisker**

Inom planområdet planeras inga verksamheter som kan medföra olycksrisker inom eller utanför området. Planområdet ligger inte heller inom någon känd riskkällas riskområde således finns inga riskkällor utanför området som kan påverka människor och miljö inom planområdet.

### **Förutsättningar för brandräddningsingripande**

#### **Avstånd**

Planen föreslår småhusbebyggelse i max. två våningar. Byggnader får inte upprättas närmare än 4 m från tomtgräns. Om avståndet är mindre ska byggnaden kompenseras med brandtekniska lösningar så att risken för spridning begränsas.

Samtliga föreslagna hus ligger närmre än 50 meter från väg och ingen särskild räddningsväg behöver därför anordnas.

#### **Brandvattenförsörjning**

I planområdet ska brandvattensystemet utföras som ”alternativ system” dvs system med tankfordon. Planeringen av detta ska ske i samråd med räddningstjänsten.



## SAMRÅDSHANDLING

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppssystem. Nyköpings kommun kommer att skapa en anslutningspunkt i Lappetorp vid Havet för att därifrån dra en stamledning till Brannebol.

#### Dagvatten

Huvuddelen av dagvattnet tas omhand lokalt. De stora tomterna och markens beskaffenhet gör att regnvatten och husdräneringar kan infiltreras. Övrigt dagvatten leds via det interna vägnätets diken till omgivande grönområdena där det fördröjs och infiltreras.

#### Uppvärmning och energihushållning

Kommunens inriktning vid planering är att uppnå en miljövänlig och effektiv energiproduktion och energianvändning. Ny bebyggelse ska inte värmas upp med direktverkande el, elpanna eller fossila bränslen som olja. System för uppvärmning av husen inom planområdet är ännu inte bestämt. Tänkbara alternativ är bergvärme- eller luftvärmepumpar eventuellt kompletterade med solfångare. Nya bostadshus ska enligt Boverkets föreskrifter om specifik energianvändning ha en så låg energiförbrukning att, 110 kWh per m<sup>2</sup> och år, underskrids. Målsättningen är för den nya bebyggelsen att med 10% underskrida gällande föreskrift.

#### EI

Vattenfall har för avsikt att från norr dra fram elkraftförsörjning till respektive tomt inom planområdet. En ny transformatorstation planeras i norra delen av planområdet varifrån fastigheterna och områdets gemensamhetsanläggning (stolpbelysning, pumpar och dyl.) strömförsörjs via separata ledningar.

#### Tele

Bebyggelsen planeras att anslutas till telefoni, tv och bredband.

#### Avfall

Avfall källsorteras i miljöbod i anslutning till vägen i norra delen av planområdet.

### KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

#### Kommentarer

Området bedöms ge bra förutsättningar för en god bebyggd miljö. Det finns inga hälsofaror och luften är ren. Gällande *Miljö kvalitetsnormer* för utomhusluft enligt Miljöbalken, för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10) och ozon, bedöms inte överskridas med hänsyn till det lantliga och öppna läget, i kombination med de små trafikmängderna.

Risken för *lukstörningar* från lantbruket bedöms vara små.

Området blir relativt ensidigt, men möjlighet finns att inrymma kontor i bostäderna. Läget innebär ca 11 km avstånd till service i form av dagligvarubutik och restaurang. Förskole- och skolbarn är beroende av skjuts. Skolbussar och kollektivtrafiken finns relativt nära.

Den föreslagna bebyggelsen innebär dock ett bilberoende för de boende.

## SAMRÅDSHANDLING

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

#### Ändrad lovplikt/lov med villkor

Följande åtgärder är befriade från krav på bygglov: ändrad användning till kontor och hantverk, högst 25 % av byggnadens bruttoarea får inredas. Carport får byggas om högst 30 m<sup>2</sup>, 1 m från granntomt och 4 m från tomtgräns. Skärmtak över uteplats med/utan enkel inglasning om högst 30 m<sup>2</sup> och 4 m från tomtgräns får byggas. Solfångare får byggas i takfall.

#### Uppllysning:

Med carport avses byggnad avsedd för biluppställningsplats, som i sin helhet utgör öppen area, dvs. endast en långsida och kortsida får förses med vägg. Carport och tak över uteplats som bygglovsbefriats får uppföras utöver i planen angiven byggrätt.

Byggnämnan enligt PBL 9 kap 2 § ska göras även för ovan bygglovsbefriade åtgärder.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är Mälark AB genom Karin Schartau och Staffan Stenvall, Sweco. Kartor och planillustrationer är ritade av Bo Karlsson och Karin Schartau. Nyköpings kommun har medverkat genom planerare Agneta Karlsson.

#### Mälark AB

Karin Schartau