

2010-06-15

Nyköpings kommun  
Samhällsbyggnad  
611 83 Nyköping

Diarenr. SHB08/15

### **FÖP – den fördjupande översiktsplanen.**

Yttrande över utställda möjligheter till framtida detaljplanläggning av det område inom vilket registerenheten Nyköping Ånga 1:1 är belägen.

Inledningsvis önskar delägarna av fastigheten framföra ett tack till kommunstyrelsen, berörd nämnd och tjänstemän samt Länsstyrelsen för de plansamråd vilka förevarit.

All planläggning av mark regleras enligt lagrummet Plan- och bygglagen (1987:10). Kommunen har vad som kallas för ett kommunalt planmonopol i samband med upprättande av planer. Länsstyrelsen har det övergripande ansvaret med att tillvarata allmänhetens intressen. Det grundläggande ansvaret för utformning och tillskapande av översiktsplaner jämte detaljplaner åvilar kommunen.

Till grund för att ta fram en översiktplan ligger många detaljfrågor, av kanske den viktigaste är hur många familjer det är som söker bostad i aktuellt område. Nyköping är i det unika läge att kommunen ligger med närhet till Stockholm och ändå är en gemytlig småstad.

- 1.800 personer pendlar från Nyköping till Stor-Stockholmorådet
- 450 från Stor Stockholms området till Nyköping
- 525 till Norrköping / Linköping området
- 450 från Norrköping/Linköping till Nyköping

Källa: Nyköpings kommun

Siffrorna talar sitt tydliga språk, familjer vill bo i Nyköping med närhet till hav och rekreation i anslutande områden till bostaden. Detta förhållande är även vad

kommunen marknadsför utmed motorväg E4 i både norr- och södergående riktningar. Det är även exakt vad framtidens familjer kommer att ställa som krav på sitt boende. En välplanerad grönstruktur bidrar inte bara till en god boendemiljö och ett bra klimat. Människors närhet till grönområden främjar också folkhälsan genom ökad fysisk aktivitet och mental återhämtning.

Boendet är dyrt, därför söker familjerna sig till det som är bäst. Delägarna av fastigheten Ånga 1:1 anser att boendet i den miljön är det absolut optimala. De har kunskapen att säga så mot den bakgrund att deras släkt har ägt fastigheten i mer än 100 år. Nu önskar de bidra med att ställa mark till förfogande för en utbyggnad i enlighet med vad som framförts under kommunens egen hemsida [www.boinyköping.nu](http://www.boinyköping.nu).

Kommunen har målsättningen att öka med 500 personer per år, varför kommunen genomför kampanjer som vänder sig till Stockholms invånare. Man säger i kommunen att "Vi behöver Stockholm och Stockholm behöver oss!"

Banverket, länsstyrelserna i Södermanlands- och Östergötlands län jämte berörda kommuner har förordat det Röda alternativet i planläggningen av snabbjärnvägen Järna – Linköping.

Oaktat när denna sträckning av järnvägen blir färdigställd innebär detta att Nyköping blir en förort till Stockholm för de som önskar pendla. I detta läge kommer många familjer att önska kunna bo i Nyköping. Nyköping kommer då att expandera inom Handels- Tjänste- och Logistikföretag. I dag har Nyköping 10 företag som har > 100 anställda, totalt är det ca 3.000 företag varav 60 % är fåmansföretag.

Vad ovan noterats är ägarnas betraktelse ur en allmän och framtida syn på utvecklingen i området.

\*\*\*\*

Vad nedan framförs är en saklig och lagteknisk beredning av kommunens utställningsmaterial och vad ägarna anser sig ha kunskap i att uttala sig om. Texten skall uppfattas som en planutredning.

### **Nuläge**

Släkten Palme är sedan mer än 100 år ägare till 1 200 ha mark och vatten på Ånga 1:1. Marken nyttjas huvudsakligen för jord- och skogsbruk, jakt och boskapsskötsel med utgångspunkt från Ånga gård som ligger mellan sjön Ången i norr och Ångaviken i söder invid väg 219 mellan Sjösa och Studsvik.

Markområdet består av öppna odlings- eller betesmarker omgivna av områden med kuperad hållmarksskog inbäddade i tätare partier av gran- eller lövskog. De inträngande havsvikarnas stränder kantas av breda vassbälten, täta skogsbryn och hållar. Avsaknaden av körvägar eller större stigar gör området svårtillgängligt för allmänheten.

## **Framtidsvision**

Visionen för framtiden är att upplåta delar av ägora söder om väg 219 mellan Brannebol och Ångaviken till permanent bostadsbebyggelse och rörligt friluftsliv. Avsikten är att skapa ett bostadsområde i samklang med de natur- och kulturvärden som finns i området och att samtidigt göra det attraktiva strandområdet tillgängligt för allmänheten. För att detta ska bli möjligt krävs riktlinjer för bebyggelselokalisering, bebyggelseutformning, materialval och färgsättning samt markbehandling och vegetation i ett miljöprogram som tar till vara och betonar områdets karaktär.

Huvudintentionen är att bostadsbebyggelse med 162 tomter ska tillåtas inom delar av befintliga höjdparter men där höjder med hållmark och skogsbryn kring de öppna markerna Övra och Nedra Fåglåäng behålls. Stränderna och höjderna som omger Ångaviken och de yttre öarna lämnas också obebbyggda. Denna intention sammanfaller väl med Kommunens Alternativ B.

Framtidsvisionen har illustrerats med en karta (se bilaga) där bostadsbebyggelsen redovisats med orange färg samt byggnader och markanläggningar för service med röd färg. Fordonsvägar redovisas med heldragen linje i violett färg och gångvägar har prickats i samma färg. Möjliga bad- och bryggplatser markeras med Ba respektive Br. För områdets karaktär betydelsefulla skogsbryn redovisas med S och öppna hållmarker med H.

## **Bostadsområden**

Centralt i området och längs Studsviksvägen på det skogsavverkade området föreslås kompletterande landskapsgestaltning med träd och buskvegetation samt en medveten gruppering av byggnader med bostadshus, kommersiell och kommunal service samt olika gemensamhetsanläggningar som kan medverka till en lämplig utveckling av landsbygden. Området kan lätt nås med bil och buss från Studsviksvägen. Övriga bostadsområden på norra delen av Fågelö, öster om Brannebol samt på västra delen av Ångaberget kan nås med bil om den nuvarande bruksvägen väster om Ångaberget förbättras och förlängs söderut.

## **Allmänt tillgängliga friluftsområden**

Naturmarkerna kring Ångaviken som ramar in herrgårdsmiljön vid Ånga berörs inte av exploateringen.

Vid Övra och Nedra Fåglåäng bibehålls de öppna odlings- och betesmarkerna och skogsbrynen som viktiga inslag i kulturlandskapet men kompletteras med vandringsstigar. Bergen med gles hållmarkstallskog ska fungera som närmiljöer för de boende och i strandnära lägen som utflyktsmål för besökande. Skogsbetesmarkerna med sin särskilda vegetation lämnas huvudsakligen oexploaterade. Norra delen av Östra viken fylls ut så att de kan beträdas och bli ett allmänt tillgängligt bad. För helårsboende och det båtburna friluftslivet föreslås

bryggor i Östra viken. En gångväg föreslås över det vassrika sundet mellan Fågelö och Enbeten.

### **Planeringsförutsättningar**

Förtättnings- och utvidgningsmöjligheter.

Enligt kommunens översiktsplan ÖP2003 bedöms områden med goda möjligheter till förtätning och i viss mån utvidgning av permanent bebyggelse vara bl.a. Horn/Lappetorp/Brannebol samt Svärdsklöva. Genom att koncentrera bebyggelsen blir ingreppen i natur- och kulturmiljön begränsade. Dessutom förstärks underlaget för olika typer av service och kommunikationer.

### **Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken**

Hela området för Ånga 1:1 söder om väg 219 är i miljöbalken redovisat som 4 kap.1, 2 och 4§§ Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet.

1§ Exploateringsföretag kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inget hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

2§ Inom följande område(n) skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön: Kustområdena och skärgårdarna i Södermanland och Uppland från Oxelösund till Herräng och Singö.

4§ Inom kustområdena och skärgårdarna från ...Arkösund till Forsmark...får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Om det finns särskilda skäl får dock annan fritidsbebyggelse komma till stånd, företrädesvis sådan som tillgodoser det rörliga friluftslivets behov eller avser enkla fritidshus i närheten av de stora tätortsregionerna....

### **Riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken**

Ett omfattande område på 83 500 ha varav land 7 500 ha är av riksintresse för naturvård. Den västra gränsen, som är grovt tilltagen, går i nord-sydlig riktning väster om Ångaberget. En särskild beskrivning och motivering för de delar av riksintresset som berör Ånga 1:1 saknas.

2 § Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön.

6 § Står Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada

natur eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Områden som är av riksintresse för naturvården, kulturmiljövården eller friluftslivet skall skyddas mot åtgärder som avses i första stycket.

### Natura 2000

Mellan Ångaberget och Gärsö finns ett mindre område med sumpskog bevuxet med al och gran. Området är biotopskyddat. Runt området finns en skyddad kantzon.

7 kap § 28 miljöbalken tillstånd krävs för verksamheter som på ett betydande sätt kan påverka miljön eller störa utpekade arter.

### Strandskydd

Delar av området som berörs av planutredningen som visas här berörs av strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken.

13 §. Strandskyddet gäller vid havet och vid insjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt:

1. Trygga förutsättningarna för allemansrättsligt tillgång till strandområden, och
2. Bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten. Lag (2009:532).

*Närvara  
förslaget*

18 § Länsstyrelsen får i det enskilda fallet besluta att upphäva strandskyddet i ett område, om:

1. det är uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddet syften, eller
2. området enligt plan- och bygglagen (1987:10) avses att omfattas av en detaljplan ...

Ett upphävande enligt första stycket 2 får göras endast om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddet mot Ångaviken och Östra viken är 300 meter och mot Östra viken och Ångas del av Västra viken har den i förslaget begränsats till 100 meter som i Hornsviken och den andra delen av Västra viken. Så även skall en brygganläggning inrättas både för de boende och det rörliga friluftslivet i denna vik.

### Ångs-, betes- och hagmarker

Inom området finns betesmark mellan och på Fågelö och Gärsö samt söder om Ångaberget. På ännu betade strandängar och hagmarker finns olika naturtyper enligt Natura 2000.

### Kulturmiljö

Herrgårdsmiljön vid Ånga gård och kustlandskapet kring Ångaviken är en värdefull kulturhistorisk miljö. Ett mindre antal fornlämningar finns inom området.

### **Konsekvensbedömning**

#### Förtättnings- och utvidgningsmöjligheter

Väster om Ånga 1:1 är flera markområden exploaterade för fritids- och helårsbostäder i Horn, Lappetorp, Marsö och Brannebol. En omvandling från fritidshus till permanentus pågår. Andelen helårsbostäder kommer med tiden att öka och därmed också behovet av kommunal och annan service. Fritidsbebyggelsen får till exempel med ökad användning allt svårare att klara avloppsreningen på tomterna. Erfarenheterna av individuella avloppslösningar är inte så goda och centrala investeringar i vatten och avlopp behöver en mer samlad bebyggelse än den befintliga. Kraven på kommunal omvårdnad för äldre och barn kommer att öka. En utbyggnad med helårsbostäder på Ånga 1:1 kan ge förbättrat underlag för kommunal service.

En stark utveckling förväntas av Stockholmsregionen, där exploatering framför allt måste ske som förtätning av befintliga bebyggelseområden. En exploatering av Ånga 1:1 i samklang med naturen bör vara ett attraktivt alternativ till storstadsboende.

#### Riksintresse enligt 4 kap miljöbalken

Den föreslagna bebyggelsen ska användas för helårsbosättning och kan betraktas som en utveckling av en blivande tätortsbebyggelse i Nyköpings kommun, vilket är i överensstämmelse med bestämmelserna i miljöbalken. En förtätning inom området kan ge möjligheter till miljöförbättringar i form av kollektivtrafik och VA-lösningar mm.

Delar av området öppnas dessutom för rörligt friluftsliv.

#### Riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken

Delar av de föreslagna exploateringarna på Ångaberget och vid Ladbacken ligger inom det stora riksintresseområdet "Södermanlands kust och skärgård". En anpassning till och tillvaratagande av områdets kärnvärden kan göras i detaljplaneskedet eftersom en närmare beskrivning nu saknas. Den största delen av området utgörs av den oexploaterade Ångaviken.

2. En marina skall etableras i den östra viken för att skydda Ångavikens mycket stora kulturhistoriska värden. Marinan skall vara tillgänglig för det rörliga friluftslivet samt de som bor inom området.
3. Antalet nybildade fastigheter skall vara så stort som möjligt för att få en god framtida ekonomi i projektet. Med ekonomi menas här att exploateringskostnaderna skall bli så låga som möjligt per nybildad fastighet till nytta för de som kommer att förvärva en fastighet och bosätta sig inom området.
4. Hänsyn måste tas till att hela projektet är utsatt av konkurrens med områden vilka tillskapas inom Stockholms kommun.
5. Att tillskapa ett litet antal fastigheter skulle endast medföra att området skulle utgöra ett bostadsområde för eliten av fastighetsköpare. Exploateringskostnaden skulle komma att bli för hög och därmed tomtpriset.

Vid kontakter med näringslivet framkommer:

1. Vi kommer att utöka vårt kompetensområde genom rekryteringar i Stockholm/Linköping/Norrköping
2. Kommunikationer/infrastruktur är en förutsättning för vår egen tillväxt
3. Turtäthet och kortare restid viktigt
4. Större möjlighet till etablering av företag
5. Nyköpings attraktionskraft ökar genom att knyta ihop de allmänna kommunikationerna med flygplatsen så att Nyköping blir ett nav
6. Möjlighet för den, i vart fall, ena parten i familjen att pendla, vilket underlättar rekrytering av kvalificerad arbetskraft.
7. Den expansionstakt Nyköping har kräver bra förbindelser.

Källa: Nyköpings kommun

Mot bakgrund av vad som är navet i ett samhälle, näringslivet, allmänna viktiga inrättningar såsom skola, barnomsorg, sjukhus, bibliotek, apotek, reningsverk med mera, är det givetvis viktigt att myndigheterna tillåter en exploateringsgrad som tillgodoser framtidens behov och inte endast dagens, vilket talar för alternativ B.

Det måste vara bättre att få ett flertal fastigheter anslutna till ett reningsverk och därmed få en kostnadsfördelning som kan bäras av de boende, vilket även detta talar för alternativ B.

Kommunens VA-ledning skall förlängas till Vålarö enligt beslut i kommunstyrelsen och projekteringsarbetet har påbörjats. VA-ledningen till Vålarö ska skapa förutsättningar för ett ökat åretruntboende och bidra till en god vatten – och avloppshantering utmed kusten. Ur en ren miljöteknisk aspekt kommer den nya ledningen innebära att utsläppen i Östersjön minskar med ca 700 kg fosfor och fem ton kväve per år.

VA-lagen är skriven så att kommunen har rätt att ta ut anslutningsavgifter för de boende som inte äger rätt att neka till att anslutas till den nya VA-ledningen.

Med tanke på det allmännas ekonomi måste det vara bra att få så många fastigheter som möjligt anslutna till VA-nätet och därmed få bärighet i projektet, vilket även detta talar för alternativ B:

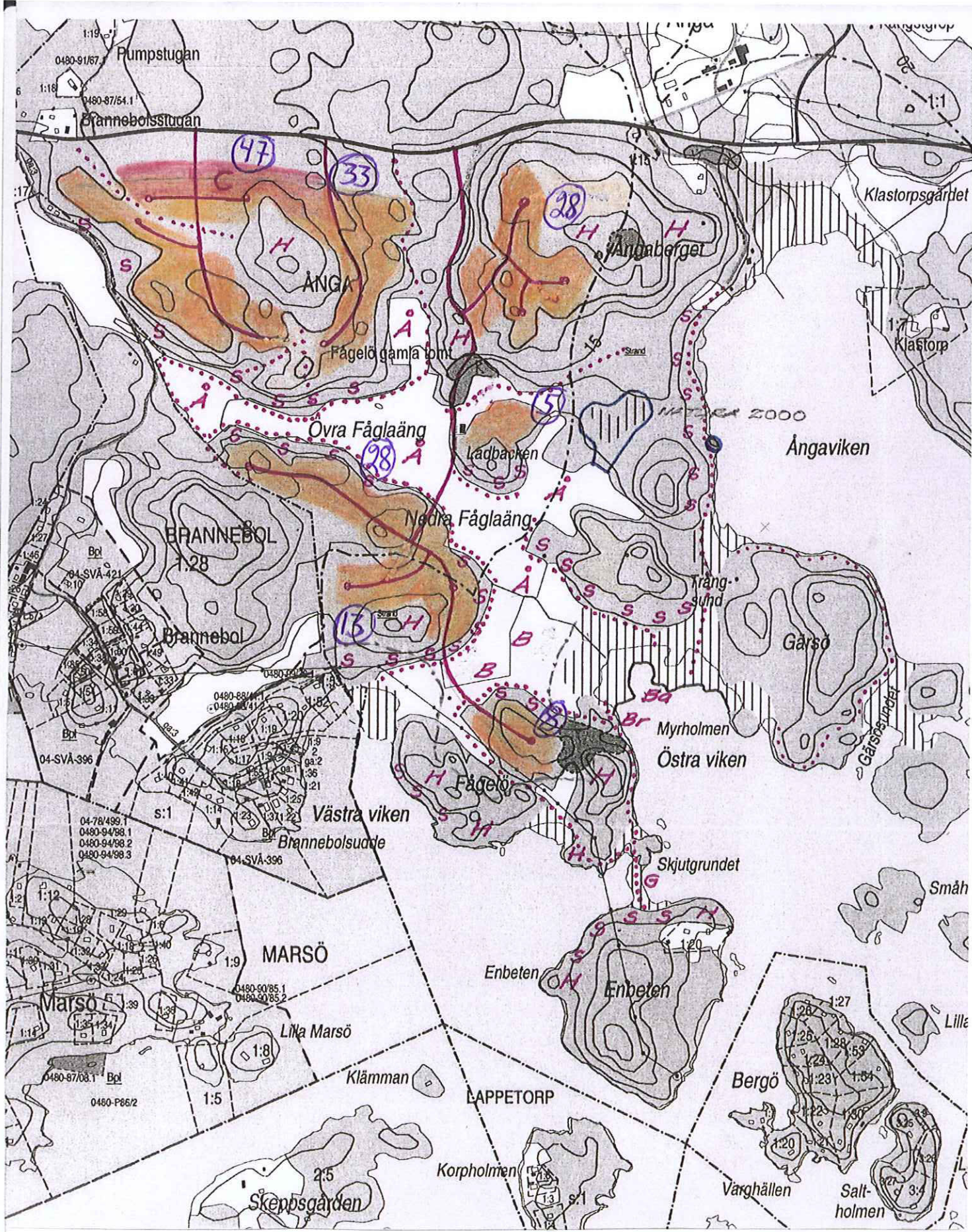
Mot bakgrund av vad ovan anförts synes det ur alla synpunkter lämpligt att kommunstyrelsen antar föreliggande något större förslag till detaljplaneläggning av fastigheten Ånga 1:1, det vill säga alternativ B.

Med hänsyn till kulturen och den marinbiologiska miljön i området är det otvistigt så att en marina skall tillåtas att anläggas i den östra viken för allmänheten och de boende.

Dag som ovan

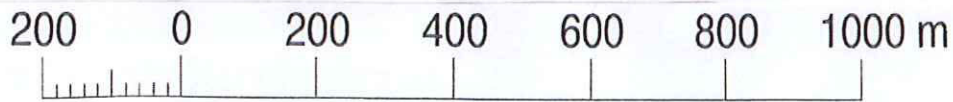
Samtliga delägare Ånga Gård





Planutredning för del av Ånga 1:1, Nyköpings kommun

Skala 1:10 000



REV. 1