



Detaljplan för Hermelinen 7 och 8

Öster, Nyköping

Nyköpings kommun

Antagandehandling

Planbeskrivning

Antagen i Bygg- och tekniknämnden, Nyköpings kommun 2016-05-17 § 66

Laga kraft 2016-06-16

Upprättad 2016-03-31

Reviderad 2016-04-27



Nyköping
www.nykoping.se

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken (MB).

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget inom stadsdelen Öster och avgränsas av Östra Storgatan, Hermelinen 9, Östra Kvarngatan och Tullgränd (gång- och cykelväg).

Planområdets areal är 2188 m².



Kartbild med planområdet markerat med rött

Markägoförhållanden

Hävrings Fastigheter AB är ägare till Hermelinen 7. Hermelinen 8 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Planförslaget är förenligt med Fördjupad översiktsplan, FÖP för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av kommunfullmäktige 2013-12-10. Området är inte utpekad som område med särskilda riktlinjer.

De generella rekommendationerna i FÖP är att en blandning av bostäder och arbetsplatser eftersträvas liksom kringbyggda kvarter, tydliga gaturum och

kännetecknar residensstaden. Kvarnbyggnader och andra industrianläggningar. 1900-talets bostadsbebyggelse med flerbostadshus, villaområden och "miljonområdet" Brandkärr.

Hänsyn till riksintresset ska tas vid planläggning.

En antikvarisk konsekvensanalys har utförts av Sörmlands museum (se *avsnitt Antikvarisk konsekvensanalys*).

Kommunala beslut

Bygg- och tekniknämnden har i planbesked 2015-02-24 § 18 beslutat att detaljplanearbete för fastigheten Hermelinen 7 får inledas.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats 2015-03-20 och samråd har skett med länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att planförslaget *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns ändå skäl att belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Hänsyn till Riksintresset för kulturmiljö
- Hänsyn i utformning och gestaltning för att inte förvanska byggnadens kulturella värden
- Hänsyn vid utformning måste tas till ledningsstråket direkt väster om föreslagen tillbyggnad. Erforderliga buffertavstånd till ledningar måste hållas.
- Länsstyrelsens tillägg i yttrande över behovsbedömningen
- En fördjupad kulturmiljöanalys behöver tas fram
- Omfattningen av planerade markingrepp och eventuella källare ska redovisas i detaljplanen

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR och KONSEKVENSER

Mark, vegetation och djurliv

Planområdet utgörs av plan asfalterad mark som förr användes som upplag för järnhandelsverksamhet och på senare tid som parkering för personbilar.

Stadsbild

Kvarteren vid Storgatan och så även Hermelinen inrymmer byggnader från olika tider, med varierande utseenden och med en blandning av verksamheter och bostäder.

Kvarteret Hermelinens effektfulla karaktärsbyggnad tillsammans med det gamla Tullhuset på Hermelinen 8 bildar front för den gamla infarten mot stadens centrum (Riksettan). Bebyggelsen i kvarteret är orienterad längs omgivande gator och har stor betydelse för stadsbilden. Gården används för parkering och varutransporter.

Miljökvalitetsnormer

Det finns idag miljökvalitetsnormer för:

- buller
- luft
- vattenkvalitet

Miljökvalitetsnormerna bedöms inte överskridas av planförslaget.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms bidra till miljömålen frisk luft, god bebyggd miljö, giftfri miljö och begränsad klimatpåverkan.

Förorenad mark

Fastigheten har tidigare använts för järnhandelsverksamhet där bland annat upplag av trävaror och järn förekom. En bensinstation var förr etablerad närmast Östra Storgatan (stationen lades troligen ner under 50-talet). De eventuella markföroreningar som den tidigare verksamheten kan ha orsakat torde vara begränsade numera med hänvisning till det paket med underjordiska ledningar som dragits fram på det berörda området och då såväl affärs- och bostadshuset som kontorshuset har källare vilket innebär att marken har grävts ur flera gånger.

Största delen av planområdet är idag planlagt för bostadsändamål.

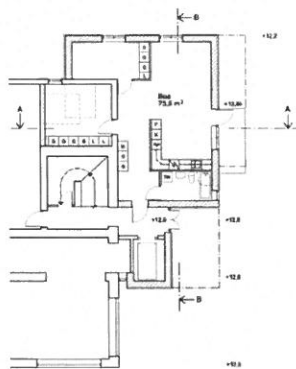
Undersökning har utförts för att säkerställa att marken är lämplig för boende med anledning av den tidigare bensinstationen. (Structor Nyköping AB Uppdrags nr. 8595, 2016-05-16 "undersökning av grundvatten vid fastigheten Hermelinen 7") Structor Nyköping AB har tagit ut ett grundvattenprov från ett befintligt grundvattenrör. I grundvattnet detekterades det organiska föroreningar i form av aromater, bensen, etylbensen, xylene, naftalen och PAH. Innehållet har jämförts med befintliga riktvärden. Vattnet är påverkat, men då det inte ska användas som dricksvatten anses det inte finnas risk för hälsoskadliga effekter.

Grundvattnet och därmed rimligtvis även marken väster om byggnaden är således påverkad av oljeföroreningar. Dessa uppkom sannolikt när det var bensinstation här på 1950-talet och tidigare. Det är alltså ett "förorenat område". Ska det schaktas i marken så är det då en "avhjälpandeåtgärd". Enligt § 28 i förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd ska anmälan till miljönämnden göras innan en avhjälpandeåtgärd påbörjas. Som alltid (oavsett anmälningsplikt eller ej) ska försiktighetsåtgärder vidtas. Det framgår av miljöbalken (1998:808) kapitel 2.

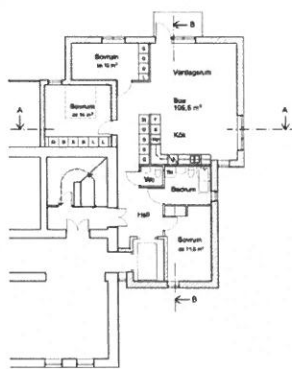
Störningar och risker

Buller

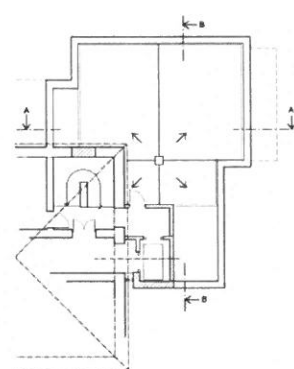
Den planerade tillbyggnaden utsätts för buller från främst vägtrafik. En trafikbullerutredning har gjorts av Åkerlöf Hallin Aukustikkonsult AB, 2015-12-



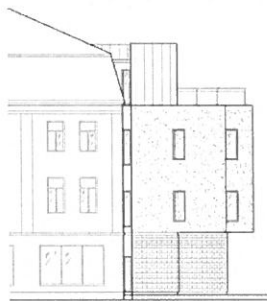
Bottenvåning



Våning 1 – 2



Våning 3 (takplan)



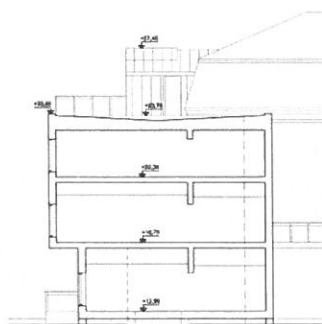
Fasad mot Östra Storgatan



Fasad mot Tullgränd

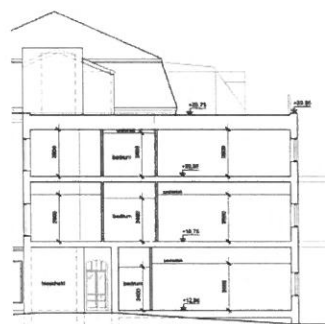


Fasad mot gården



Sektion A - A

Sektion A - A



Sektion B - B

Sektion B - B

Byggnadskultur och gestaltning

Hermelinen 7 är bebyggd med ett putsat affärs- och bostadshus i tegel ursprungligen från 1907 och ett kontorshus med tegelfasad uppfört 1942 som är sammanbyggt med en lägre träbyggnad från 1905. Affärs- och bostadshuset har en skyddsbestämmelse i den gällande detaljplanen som innebär att det inte får rivas och ska renoveras varsamt. Detsamma gäller tullhuset på Hermelinen 8.

Tullhuset och det ståtliga affärs- och bostadshuset på Hermelinen 7 har höga kulturhistoriska värden och ska bevaras. Byggnaderna är q-märkta, vilket innebär att ändring av byggnaderna inte får förvanska deras karaktär eller anpassning till omgivningen.

De q-märkta byggnadernas yttre utformningar med fasadmateriäl och byggnadstekniska detaljer bevaras. Vid förändringar som kan inverka på byggnadernas kulturhistoriska värden ska samråd ske med antikvarisk expertis.

Byggnaderna är även r-märkta vilket innebär att de inte får rivas.

Den lägre träbyggnaden från 1905 har åsatts en varsamhetsbestämmelse i detaljplanen.

Tillbyggnaden ges en friare utformning som ett bidrag till upplevelsen av stadens olika årsringar och byggnadsepoker. Stor hänsyn har tagits till de befintliga byggnaderna vad gäller anpassning och gestaltning av tillbyggnaden som åsatts en utformningsbestämmelse i detaljplanen.

Kvarterets struktur förändras inte då tillbyggnaden är tillbakadragen från Östra Storgatan och underordnar sig huvudbyggnaden. Balkonger utförs i soligt väderstreck mot gården och regleras med bestämmelser i detaljplanen. Planen medger att för samtliga lägenheter gemensam uteplats kan anordnas på tillbyggnadens tak.

Antikvarisk konsekvensanalys sammanfattning

En tillbyggnad på affärs- och bostadshuset vid Hermelinen 7 kommer påverka de kulturhistoriska värden som byggnaden har och även platsen kring Östra Storgatans slut, som idag är ett relativt enhetligt utformat stadsrum. Kvarterets äldsta byggnad är det före detta tullhuset, uppfört 1721, som ligger strax intill affärs- och bostadshuset. Tillbyggnaden hamnar precis intill tullhuset och behöver således utformas även med stor hänsyn till denna.

Utifrån befintliga skisser över tillbyggnaden kan sägas att den kraftigt kommer bryta av mot det ursprungliga husets arkitektur. Detta kommer störa upplevelsen av både affärs- och bostadshusets arkitektur men också tullhuset och platsen kring Östra Storgatans slut. Här finns idag äldre byggnader ur ett sammanhållet tidsomfång. Stadsbilden har sett från Stockholmsvägen och Östra Storgatan förändrats mycket lite de senaste 100 åren.

- Offentlig service

Planområdet är beläget på gångsvstånd från 0-6 skola och sporthall (Östra skolan). Avståndet till närmaste förskola är 700 m.

- Kommersiell service

Planområdet ligger i Nyköpings centrum.

- Tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Entréer är lokaliserade mot gården.

Tillbyggnaden utformas så att gällande normer för handikappanpassning uppfylls.

Befintliga lägenheter inom Hermelinen 7 får förbättrad tillgänglighet genom att hiss installeras.

- Lek och rekreation

Grönstråk finns inom avståndet 200-300 meter till Östra bergen och 300-500 meter till Ekensberg och Hållet.

Närmaste parkområde är Gripsholmsparken inom 50 meter med anläggningar för vila, rekreation och småbarnslek.

Gator och trafik**- Gatunät**

Planområdet gränsar till Stockholmsvägen/Östra Storgatan/Ringvägen som är en pulsåder inom staden men med en nedsatt hastighet till 30 km/tim förbi planområdet. Ingen anslutning till dessa vägar tillåts för biltrafik till och från planområdet.

- Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanor finns längs Ringvägen och Stockholmsvägen.

Gatuområdet framför Tullhuset är utformat som gångfartsområde.

- Parkering

All parkering sker på kvartersmark.

Parkeringsnormen i FÖP 2013 ska tillämpas vilket innebär ett pakeringskrav på 0,5 p-platser för lägenheter om 1-2 rum och kök samt 1,0 p-platser för 3 rum och kök eller större. Samtliga 7 lägenheter är 3 rum och kök eller större. Inom planområdet arbetar ca 15 verksamma.

Teknisk försörjning

- Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheterna är anslutna till kommunens ledningsnät. Befintliga allmänna ledningar genom kvarteret är belägna inom u-område. Vattenledningen ligger ca 2 m under befintlig mark, avloppsledningen ca 2,5 m och dagvattenledningen ca 3 m under befintlig mark.

En kvarsittande spont mellan dagvattenledningen och föreslagen tillbyggnad föreslås för att efter utbyggnaden kunna utföra underhållsarbeten på befintliga ledningar. Sponten anläggs på den sträcka där utbyggnaden hamnar närmare ledningen än 3 m. Minsta avstånd mellan spont och ledning uppskattas till ca 0,5 m. För bestämmande av det exakta avståndet behöver geotekniska och konstruktionstekniska beräkningar utföras.

- Värme

Fastigheterna är anslutna till fjärrvärmenätet.

- Avfall

Ingen förändring sker mot i dag.

Hushållsnära källsortering ska ske. Närmaste mobila uppsamlingsplats för utsorterade förpackningar ligger vid Träffen, avstånd ca 800 meter.

Verksamheter ska omhänderta eget avfall enligt kommunens avfallspolicy.

- EI, tele och data

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall. Kostnader överenskommes i avtal mellan Vattenfall och exploatören. Vid eventuella markarbeten nära Vattenfalls jordkablar ska kabelutsättning begäras.

TeliaSonera Skanova Access AB har befintliga fasta teleledningar inom och längs med planområdet som kan komma att beröras av tillbyggnaden. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i tele-nätet till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

Skanova önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar för att undvika olägenheter och kostnader. Eventuella kostnader regleras i avtal mellan Skanova och exploatören.

Fastigheterna är anslutna till Gästabudstadens stadsnät för bredband och TV. Befintliga ledningar är förlagda i gatumarken.

Samrådsbeslut i BTN	januari 2016
Samrådstid	februari 2016
Granskning	april 2016
Antagande i BTN	maj 2016
Laga kraft	juni 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. Under denna tid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja om inte nya förhållanden av stor allmän vikt inträffat. Om planen ändras har fastighetsägarna rätt till ersättning för den skada de lider. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Det ska finnas rimliga möjligheter att genomföra planen under genomförandetiden.

Detaljplanens giltighetstid är enligt gällande lagstiftning till den dag då detaljplanen ändras och är inte kopplad till genomförandetiden.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen hanterar inte någon allmän platsmark. Fastighetsägarna är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Avtal

- Avtal om handläggning av detaljplanen har träffats mellan ägaren till Hermelinen 7 och kommunen. Erlagd slutsumma inbegriper planavgift enligt nämndens taxa vilket innebär att planavgift inte ska debiteras i bygglovskedet.
- Avtal om utförande av kvarsittande spont har tecknats mellan exploatören och Nyköping Vatten.
- Enligt gällande Ändring av detaljplan P05-16 ska den då genomförda ändringen inarbetas i föreliggande planförslag utan kostnad för ägarna till Hermelinen 8.

Namnsättning

Ingen ny namnsättning är aktuell.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggningar och servitut

Två befintliga officiälservitut till förmån för Hermelinen 8 belastar Hermelinen 7. Dels en rätt att använda två parkeringsplatser inom ett för ändamålet iordningsställt område och dels en rätt att använda det som kommunikationsyta inom Hermelinen 8 avsedda området för in- och

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelse från FÖP

Detaljplanen följer intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Miljökonsekvenser – sammanfattning av MKB

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En MKB har därför inte upprättats.

Sociala konsekvenser

Hiss medför en förbättrad tillgänglighet för befintliga 3 lägenheter. 3 nya lägenheter ger ett tillskott till innerstaden som besöksmål och upplevelseplats. Nya centralt belägna lägenheter i olika storlekar och upplåtelseformer samt blandningen av bostäder och verksamheter överensstämmer med den översiktliga planeringens sociala ambitioner.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Bostadshuset på Hermelinen 7 är i behov av en förbättrad tillgänglighet. Under byggnadstiden kommer störningar att uppstå för angränsande fastighetsägare och boende. Störningarna bedöms som rimliga.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Hävringe Fastigheter AB.

Detaljplanen har upprättats av Bo Åhl Arkitekt SAR/MSA i samarbete med planarkitekt Maria Björk, Plan- och naturenheten, Nyköpings kommun.

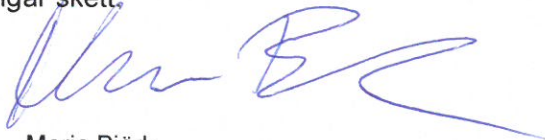
Revideringar

I överensstämmelse med granskningsutlåtandet har revidering skett av illustrerat servitutsområde för infart på sida 14, avsnitt Parkering. Vidare har undersökningar på grundvatten utförts för att säkerställa att det inte finns markföroreningar i området, varför sida 7, avsnitt *Förorenad mark* kompletterats.

I övrigt har smärre redaktionella ändringar skett.



Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Bo Åhl Arkitektkontor AB



Maria Björk
Planarkitekt
Nyköpings kommun