

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Rättstjänaren 9

Samt del av Rättstjänaren 8, Väster



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling

2020-05-14

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, illustrationsbilaga, behovsbedömning, samt fastighetsförteckning. Under planprocessen har utredningar kring geoteknik, trafikbuller, arkeologi och kulturmiljö upprättats.

Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för nybyggnation av ett bostadshus i upp till fem våningar längs Brunnsgatan med möjlighet att inrymma lokaler för kontor samt för centrumlokaler i bottenvåningen. Syftet är också att säkerställa det kulturhistoriska värdet på befintlig bebyggelse genom införandet av skyddsbestämmelser.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902 med standardförfarande.

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. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget i korsningen mellan Brunnsgatan och Repslagaregatan på Väster i Nyköping.



Området avgränsas av fastigheterna Rättstjänaren 3 i väster, Rättstjänaren 8 i norr, Brunnsgatan i öster och Replagaregatan i söder. På andra sidan Brunnsgatan ligger den relativt stora Landstingsparken med uppvuxna ekar. Arealen på planområdet är ca 0,2 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo. Fastigheten Rättstjänaren 9 ägs av Björnbäckens fastigheter. Rättstjänaren 8 ägs av Bostadsrättsföreningen Rättstjänaren.

Tidigare ställningstaganden

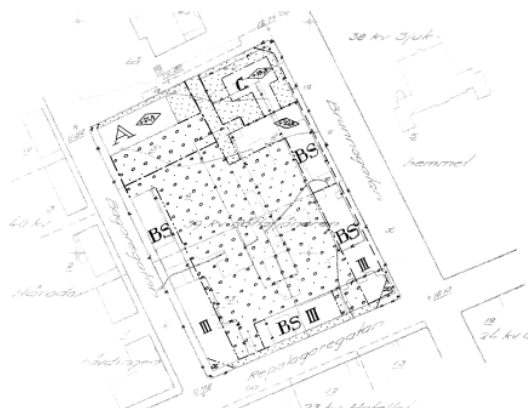
Översiktliga planer och program

Detaljplanen är förenlig med rekommendationerna i Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta (Föp). Av rekommendationerna i fördjupad översiktsplan framgår att komplettering, om- och tillbyggnader bör ta stor hänsyn till de befintliga gaturummens kvaliteter samt till kulturhistoriska, konstnärliga och miljömässiga värden. Förutsättningar för fler butiker och verksamheter bör skapas där så är möjligt. Gaturum bör gärna förstärkas. Blandning av bostäder och arbetsplatser ska främjas, förutsättningar för butiker service och andra verksamheter bör skapas i bostadshusens bottenvåningar. Kringbyggda kvarter bör i allmänhet eftersträvas, med byggnader av begränsad längd, mot tydliga gaturum och med trädgårdsrum i kvarterens inre.

Befintliga detaljplaner

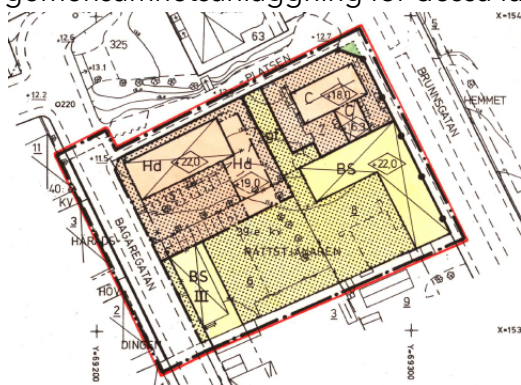
För området gäller följande detaljplaner:

P59-15 "Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 39 kv. Rättstjänaren å Väster i Nyköping". Fastställd av länsstyrelsen 19 november 1959. Genomförandetiden har gått ut. Enligt gällande detaljplan får ett sammanbyggt bostadshus uppföras i tre våningar längs Brunnsgatan. Gården får användas för underjordiskt garage och de två äldre husen mot Replagaregatan var tänkta att rivas, eftersom de ansågs "saneringsmogna", och ersättas med ett nytt trevåningshus. Utfartsförbud råder mot Brunnsgatan och utfart för kvarteret kan anordnas söder, - samt norrut.



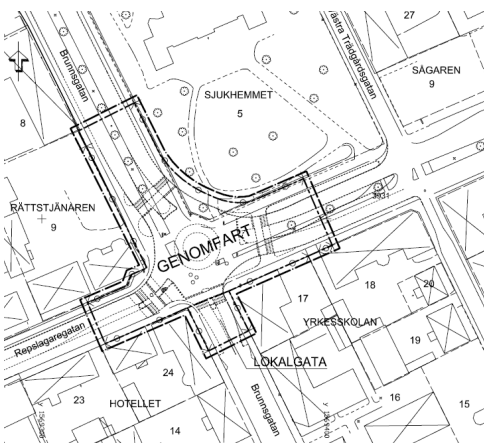
P81-14 "Förslag till ändring av stadsplan för del av 39:e KV Rättstjänaren å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun. Fastställd av Länsstyrelsen 8 maj 1981. Genomförandetiden har gått ut.

Planen omfattar de norra delarna av kvarteret Rättstjänaren (5, 6, 7, 7 och 10) med syfte att ge utökad bygggrätt för kontorslokaler inom fastigheten nr 5 samt att ändra markanvändningen från A (allmänt ändamål) till Hd för kontor som bättre stämmer överens med den verkliga användningen av fastigheten. Syftet var även att ta bort möjligheterna till underjordisk parkering då fastigheterna inte bebyggts på det viset. I planen finns en anvisning om område för gemensam utfart men begränsningen får tolkas som att den gemensamma lösningen enbart avser fastigheterna Rättstjänaren 7 och 8. Någon gemensamhetsanläggning för dessa fastigheters utfarter har inte bildats.



P07-5 "Detaljplan för del av Väster 1:2 och Sjukhemmet 5, Väster, Nyköping, Nyköpings kommun. Fastställd av Länsstyrelsen 2006-09-19. Genomförandetiden har gått ut.

Planen omfattar cirkulationsplatsen vilken gränsar till aktuellt planområde. Detaljplanen upphäver i viss del tidigare utfartsförbud mot Brunnsgatan.



Riksintressen

Riksintresse för Kulturmiljövården, Nyköping D:57

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3:e kapitlet Miljøbalken. Motiveringen till riksintresset är att Nyköping är residensstad som utgjort ett viktigt politiskt maktcentrum sedan medeltiden. Stadsmiljön är präglad av en konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider samt 1900-talets bostadsbebyggelse med flerbostadshus.

Riksintresset omfattar Nyköpings tätort som helhet och som har stora kunskaps-, upplevelse- och bruksvärden. De olika stadsplanerna med rötter i olika tider ska kunna upplevas och utvecklas så att de fortsätter att utgöra ramar för sina respektive områden. Den för varje område karaktäristiska bebyggelsen ska behålla sin prägel och skalmässiga förhållanden.

Det som har direkt bäring på denna detaljplan innebär att:

- Viktiga komponenter som karaktäristiska bebyggelsestadsplaner och vägar ska bevaras och underhållas.
- De olika stadsplanerna som var och en präglar olika delar av staden ska behålla sina kvarter och gatunät.
- Miljöskapande historiskt intressanta byggnader, miljöer och andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska kunna förstås och upplevas. Tidstypiska kvarter och enskilda byggnader ska bevaras och underhållas på ett sådant sätt att de bevarar sin karaktär.

Påverkan

Genomförandet av planen bedöms inte medföra någon skada på riksintresset. De värden som riksintresset avser att bevara kommer även i framtiden att kunna upplevas. Planområdet är belägen inom ett befintligt kvarter och påverkar således inte den ursprungliga strukturen från äldre stadsplaner. Byggrätten för ett hus på aktuell plats förekommer även i äldre planer och en byggnad ger positiva effekter på riksintresset då hål i rutnätsplanen byggs bort så att den ursprungliga strukturen blir lättare att uppleva. Byggrätten är anpassad så att den, trots sin avvikande utformning harmonierar med befintliga etablerade höjder som finns inom kvarteret. Planens säkerställande av skydd för befintlig bebyggelse inom planområdet påverkar riksintresset positivt då kulturhistoriskt värdefulla byggnader bevaras och skyddas.

Kommunala beslut

Bygg- och tekniknämnden beslutade 2016-01-26 i ett planbesked att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Rättstjänaren 9 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Bygg- och tekniknämnden beslutade 2018-12-18 att anta förslag till detaljplan.

Beslutet att anta detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen som avlog överklagandena.

Beslutet överklagades vidare till Mark- och miljödomstolen som meddelade dom 2019-05-29 där beslutet upphävdes på grund av bristfälliga handlingar.

Då beslutet att anta detaljplanen upphävdes på denna grund har planförslaget kompletterats och förtydligats i delar som saknats och ställts ut för nytt samråd under perioden 2019-10-07 - 2019-11-04 samt för granskning under perioden 2020-04-14 - 2020-04-28.

Mark- och miljödomstolen har inte prövat övriga invändningar från de klagandena.

Undersökning av betydande miljöpåverkan av detaljplan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samrått kring med Länsstyrelsen under den tidigare planprocessen. Länsstyrelsen får under tiden för det förnyade plansamrådet även del av undersökningen som uppdaterats med nytt datum. Kommunens samlade bedömning är att en ändring av den gällande detaljplanen **inte kan** antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Kommunen har bedömt att följande aspekter behöver belysas särskilt under planprocessen:

- Framkomlighet och trafiksäkerhet för gång- och cykeltrafik längs Brunngatan – *beaktat kring placering av utfarter*
- Påverkan på riksintresse för kulturmiljö samt bebyggelsens påverkan på befintliga kvaliteter – stadsbilden och gestaltning och utformning av bebyggelsen och gården – *placering, utformning, höjder samt bestämmelser för att bevara befintlig bebyggelse*
- Bullerpåverkan från Brunngatan – *studera planlösning så att bullerriktheten uppnås*
- Barnperspektiv och kvaliteten på gårdsmiljön – *utrymme för vistelse och inte enbart för parkering*
- Solförhållanden, skuggbildning på grannfastigheter. – *skuggbildning behöver studeras*

Förutsättningar och förändringar

Kvarteret och bebyggelsen

Förutsättningar

Kvarteret Rättstjänaren ligger inom en gammal huvudinfart till centrala Nyköping. Området har historiskt sett legat utanför staden men med byggandet av järnvägen i början på 1900-talet har området så sakteliga bebyggts genom åren. I närområdet finns även en del pampiga offentliga byggnader som genom åren har bytt användning. T.ex. det gamla tingshuset

som är uppfört 1910 och ritat av Carl Westman samt det gamla länslasarettet från 1892 som i dag används som kontor av landstinget.

1888 upprättade Adolf Helander en stadsplan över Nyköping där kvarteren norr om Repslagaregatan fick sin första reglerade form. Kvarteret Rättstjänaren bestod då till stor del av åkermark. I samband med Per Olof Hallmans stadsplan från 1912 (fastställdes först 1923) ändrades kvarterets utsträckning åt norr och marken där uppläts åt Tingshuset som stod klart 1911. Därefter skulle det dröja till 1930-tal innan kvarterets norra delar fortsatte bebyggas. Kvarteret Rättstjänarens södra del upptas av hyreshus från 1880-talet och tidigt 1900-tal. Kvarterets norra del består av nyare bebyggelse från 30 -, 50 - och 60-talen såsom en kontorsbyggnad, en kyrka och flerbostadshus.



Vy över fastigheten från öster med landstingsparken i förgrunden.

Bebyggelse

Inom planområdet finns två äldre bostadshus som ligger längs med Repslagaregatan; med adress Repslagaregatan 15 ligger ett bostadshus som är ritat av arkitekten Sven Erik Lundquist och uppfört 1919. Huset är uppfört i nationalromantisk stil med drag v klassicism. Huset är mycket välbevarat och ursprungliga detaljer såsom fasadens puts med lisener, profilerad list och dekorativa detaljer tillsammans med fönster med äldre glas, balkong med konsoler och räcke av trä är viktiga värdebärande komponenter.

Med adress Repslagaregatan 17 ligger ett affärs- och bostadshus som är uppfört 1885. Huset som är uppfört i trä är välbevarat och omsorgsfullt utformat. De väl avvägda proportionerna med fasadernas liggande träpanel, listverk, omfattningar och band gör att huset har ett högt arkitektoniskt värde. Gårdssidans två trapphus med den mellanliggande verandan och balkongen med figursågade räcken är detaljer som visar på särskild omsorgsfullhet i utformningen.



Bilden visar de historiskt värdefulla byggnaderna på Repslageragatans norra sida. De två närmast i bild ligger inom planområdet.

Inne på gården finns två sammanbyggda bostadshus i en våning som är byggda omkring 1890. Husen har ett högt samhällshistoriskt värde. Genom sin ålder och välbevarade exteriör har husen dessutom ett högt byggnadshistoriskt värde.



Gårdshusen inne på fastigheten Rättstjärnan 9.

På gårdens norra del finns även en garagebyggnad utan något särskilt historiskt värde. Denna byggnad är tänkt att rivas vid ett genomförande av detaljplanen.

Med anledning av att fastigheten innehåller flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader har en kulturhistorisk analys av planförslaget genomförts för bedömning av dess påverkan på omgivning och stadsbild.

Gårdsmiljö

På gården finns i dag ett gräsparti mot Brunnsgatan med två större björkar och

ett par fruktträd. Vid gårdshusen finns också en gräsyta med buskar. I övrigt består gården mest av grusade parkeringsytor.



Befintlig gård. Fruktträd och två resliga björkar samt en grusad parkering.

Planförslag - förändringar

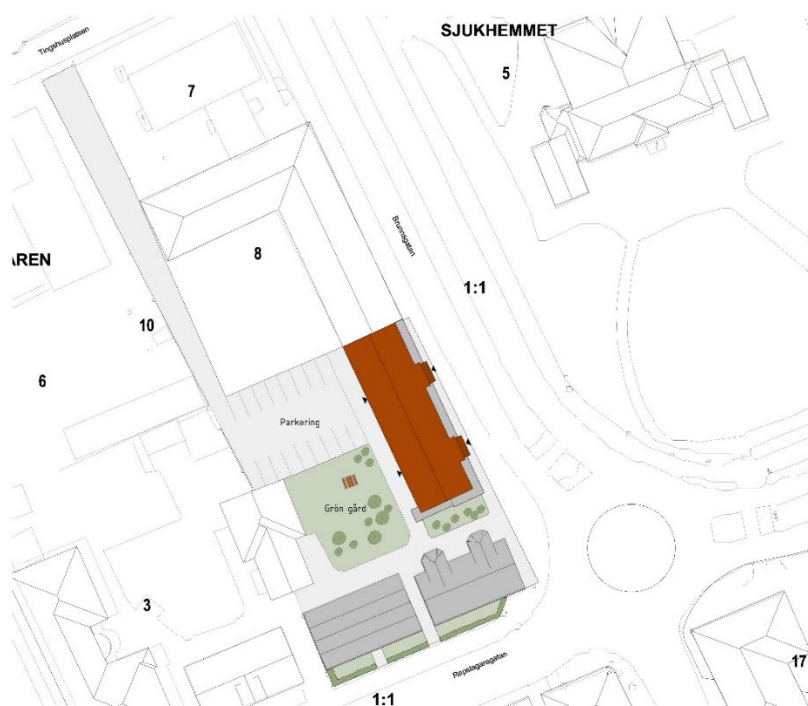
Planens huvuddrag består i att placera ett nytt bostadshus i fem våningar längs Brunnsgatan. Placeringen bygger vidare på rutnätsstadens principer och fyller ett hål i stadsbilden då byggrätten som finns i gällande detaljplan aldrig utnyttjats och fastigheten i denna del aldrig bebyggts. Huset håller med sin placering ett respektavstånd till den äldre bebyggelsen inom fastigheten och föreslås istället byggas samman med bostadshuset på fastigheten Rättstjänaren 8 och byggnadshöjden relaterar till det anslutande bostadshuset. Placeringen skapar förutsättningar för att skapa en trevlig och ljuddämpad innergård. Gestaltningssmässigt förhåller sig det obrutna fasadlivet i fyra våningar på ett ungefär till denna grannbyggnads byggnadshöjd medan den översta våningen utgör en uppbruten volym som ger en mjuk övergång till den högre totala höjden. Byggnaden upplevs ligga inom kvarterets befintliga skalförhållanden. Flera planbestämmelser har införts för att säkerställa att byggnaden ges en sådan utformning. Planförslagets tillkommande byggrätt regleras med högsta byggnadshöjd ochnockhöjd samt att den översta våningen ska vara något indragen och att eventuella räcken till minst hälften ska vara genombrutet och genomsiktligt. De senare bestämmelserna syftar till att byggnaden ska möta angränsande byggnad på ett förtjänstfullt sätt och säkerställa att vägglivet inte förhöjs.

Bebyggelsen i närområdet är brokig och vittnar om att bebyggelsen är uppförd under olika tidsepoker. På liknande vis illustrerar framtaget gestaltungsfor-slag att nu planerad byggnad kommer att vittna om sin tid. Med syfte att uppnå en färgsättning på tillkommande bebyggelse om harmonierar med omgivningen anges som planbestämmelse att byggnaden ska färgsättas i jordnära kulörer.

Ett viktigt värde som historiskt etablerats i stadskärnan är sockelvåningar som ges möjlighet till annan användning och som markeras i fasad. Detaljplanen tar fasta på denna företeelse och stadsbyggnadskvalitet genom att möjliggöra för centrumanvändning i bottenvåning och att denna ska markeras i fasad och utföras i tegel eller i natursten.



Det nya huset föreslås uppföras i fem våningar med den femte våningen indragen. Huset betjänas av två trapphus med ingång både från Brunnsgatan och innergården.



Bilden visar en illustration över nytt hus, gård och parkering kan komma att placeras. Bilden visar även hur infarten över grannfastigheten Rättstjänaren 8 kan se ut och fungera.



Vy av det föreslagna huset sett från Brunnsgratan mot centrum.

Platsen som sådan har goda förutsättningar till lokal för centrumverksamhet på grund av fastighetens centrala läge. Dock innebär också placeringen intill trafikerad led och intill korsning att det finns begränsade möjligheter till angöring och många och stora transporter på innergården. Lämplig verksamhet är därmed inte av sådan karaktär att den kräver tunga eller många leveranser. Korttidsparkering för besökare/kunder till eventuell verksamhet är inte lämpligt att anordna längs Brunnsgratan och det finns begränsat utrymme till ett flertal besöksparkeringar inne på gården. Detaljplanen anger som bestämmelse att detaljhandel i och med detta inte är lämpligt på platsen med anledning av ovan då det är en markanvändning som kan tänkas innebära flertalet trafikrörelser och transporter.

Utöver bostäder och centrumlokaler (enbart i bottenvåning) möjliggör detaljplanen för att kontor kan byggas på fastigheten.

De tre byggnaderna inom fastigheten som har utpekats som kulturhistoriskt värdefulla har i planförslaget försetts med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Byggnaderna utmed Repslagaregatan har även getts en administrativ bestämmelse om att bygglov krävs för ändring av byggnadernas exteriör. Detta med syfte att säkerställa att skyddsbestämmelsen efterlevs.

Det finns begränsade möjligheter att anordna vändzon åt räddningstjänstens höjdfordon inne på gården. Uppställningsplats för räddningstjänstens höjdfordon behöver ske på det befintliga vägnätet, det vill säga Brunnsgratan. Detta betyder att enkelsidiga lägenheter med en höjd på max 11 meter till fönsters underkant kan utrymmas mot gården medan lägenheter ovan den höjden (och som kräver höjdfordon) måste vara genomgående för att kunna utrymmas från Brunnsgratan.

Gårdsmiljö

Björkarna och fruktträden kommer att tas ner i samband med byggnationen

och behöver ersättas med nya träd inom fastigheten. Det nya bostadshuset tillsammans med befintliga hus på skapar en solig, bullerskyddad gemensam gård på fastigheten.

Den framtida gården är tänkt att bestå av en parkeringsdel i norr med ca 15 bilplatser (plusprickad mark på plankartan). Den södra delen av gården blir en bilfri, grön gård som är gemensam för de boende på fastigheten vilken anges som prickmark i detaljplanen och där planbestämmelse n_1 anger att marken inte får hårdgöras och att bilparkering inte får anordnas. På mark som anges som prickmark får miljörum och cykelförråd byggas och balkonger får överkraga.

Offentliga rum och platser, grönstruktur

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Friytor för rekreation i närområdet finns i form av promenadstråk längs Nyköpingsån ett par hundra meter bort samt Hållets naturreservat med elljusspår en knapp kilometer bort. Strax utanför planområdet finns stora grönområden i form av landstingsparken och den lummiga miljön vid St: Anna och ner mot Nyköpingsån.

Miljöförhållanden

Markmiljö

Det finns inget som talar för att marken ska vara belastad med markföroreningar. Skulle förorening ändå upptäckas råder anmälningsplikt enligt Miljöbalken

Luftkvalitet

Enligt en sammanställning från 2010 från mätning av luftföroreningar vid kvarteret Rättstjänaren är slutsatserna att halterna förvisso är ganska höga men luften på Repslagaregatan som mättes under 2009 uppfyllde gällande miljö-kvalitetsnormer och regionala miljömål för de parametrar som mättes. Mätningen gjordes utanför Repslagaregatan 15 där husen står tätt. Det är inte troligt att högre halter förekommer på andra platser i Nyköpings kommun som uppfyller kriterierna i luftkvalitetsförordningen på hur mätplatser ska placeras. Platsen som är aktuell i detta planförslag ligger betydligt mer öppet. Det är därför inte troligt att planförslaget riskerar att försämra luften ytterligare. Miljökvalitetsnormer riskerar inte att överskridas. Det nya huset påverkar i viss mån risken för ökade partiklar på gatunivån men den öppna parkmiljön i övrigt bidrar till bedömningen att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormer ska överskridas.

Trafik och trafikbuller

Planområdet gränsar till Brunnsgatan och Repslagaregatan som är starkt trafikerade gator i staden. Prognosen för biltrafik år 2040 är 17 000 fordon/årsmedeldygn på Repslagaregatan och 16 400 på Brunnsgatan. Till planen har en trafikbullerutredning tagits fram med syfte att redovisa möjligheterna att uppnå rådande riktvärden för trafikbuller för bostäder.

Den samlade bedömningen är att med förslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan bostäder med god ljudkvalitet erhållas. Aktuella riktvärden enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216, innehålls och ljudkvalitets index för projektet kan bli 1,8. Det nya bostadshuset kommer att utformas så att minst hälften av boningsrummen är placerade mot den bullerskyddande gården. För att klara bullerkraven för innegård behöver vistelseytan placeras på innegårdens norra del, där det i illustrationen finns en parkering. Om gården ska placeras på samma plats som i illustrationsplanen behövs en bullerskärm om 1,8 meter sätts upp utmed Brunnsgatan. Byggnationen innebär att trafikbullret från Brunnsgatan kommer att minska betydligt på befintliga gårdsmiljöer i och med att byggnaden skärmar av ljudet från Brunnsgatan.

Planförslaget bedöms generera ca 50 trafikrörelser per dag enligt en grov uppskattning. Beräkningen baseras på att varje bil gör 2 trafikrörelser per dag (en in och en ut). På fastigheten kommer 17 parkeringsplatser att anordnas vilket medför 34 tillkommande trafikrörelser. Till detta kan tillkomma ett antal trafikrörelser för urlastningar när boende inom fastigheten ska exempelvis lämna varor och sedan ska åka vidare för att slutligt parkera på annan fastighet (ca 8 per dag eller 16 trafikrörelser). Trafikrörelserna är uppskattade och beräkningen bedöms ligga i överkant. På grund av det centrala läget och närheten till kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelbanor finns goda förutsättningar till mer hållbart resande med andra transportmedel.

Den tillkommande trafiken inne i kvarteret bedöms inte ge upphov till trafikbuller i den mån att det blir en störning för angränsande bebyggelse eller att trafikbullerriktvärden överskrids. Bedömningen är baserad på Boverkets och SKL's modell för bedömning av behovet av trafikbullerutredning. Modellen beräknar behovet baserat på uppskattad trafikmängd, antagande om hastighet samt avstånd mellan byggnad och vägbana.

På grund av byggnadens placering intill trafikerad led med begränsade möjligheter till centrumlokaler som kräver många och tunga transporter och många besöksparkeringar anger detaljplanen att centrumlokaler får anordnas i bottenvåning, dock ej detaljhandel. Se vidare ovan *Planförslag*.

Byggrätten för ny bebyggelse inom planområdet ligger i fastighetsgräns mot Brunnsgatan. Kommunen bedömer att gång- och cykelbanan längs Brunnsgatan kommer bli än mer trafikerad i framtiden i och med byggandet av Nyköpings resecentrum varför trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter behöver värnas. En planbestämmelse anger att tillkommande entréer mot allmän plats ska utföras indragna i förhållande till omgivande fasad med syfte att undvika att dörrblad slår upp på trafikanter på gång- och cykelbanan och att man som boende får en liten ansats innan vägrummet.

Arkeologi

Planområdet berör fornlämningen Nyköping 231:1 med dess fornlämningsområde. En arkeologisk förundersökning har genomförts och det

påträffades åkerdiken som genom kartmaterial kan knytas till 1700-talet. Länsstyrelsen har meddelat beslut i ärendet (2018-10-30) och gett tillstånd till ingrepp i fornlämningen och dess fornlämningsområde och vidare arkeologiska insatser krävs inte.

Service

I närområdet finns flera förskolor. Västra skolan som är en grundskola ligger bara 100 meter bort och fler gymnasieskolor finns i centrala Nyköping. I centrum finns livsmedelsaffär och ett stort utbud av kommersiell service i övrigt.

Tekniska förutsättningar

Geoteknik och grundläggning

Ett geotekniskt PM har upprättats av Structor 2016-11-30. På fastigheten är det friktionsjord ned till ca 2 m djup med sand överst följt av silt. Ett lerlager följer därefter som sträcker ned till ca 8 till 9 m djup med inslag av enstaka tunna siltskikt. Ned till ungefär 9 m djup är jordlagerföljden ganska enstämig i området. I den norra delen följer därefter friktionsjord med huvudsakligen sand och skikt av silt ned till fast jord som bottenmorän eller berg. I den södra delen är det en mer växlande jordlagerföljd. Ned till ca 12 m djup är det tunna skikt av lera och silt om vartannat och därefter övergår det till att huvudsakligen bestå av silt med inslag av sand och lera ned till fast botten. Grundvattenytan ligger på ca 3 meters djup. Området är flackt och ingen risk för stabilitetsbrott föreligger.

Den planerade bostadsbyggnaden bör grundläggas med stödpålar slagna till fast botten med hänsyn till lasternas storlek. Fast botten bedöms ligga kring nivå -3 och -5 (13-15 meters djup) baserat på utförda undersökningar.

V/A, dagvatten, el, fjärr, fiber

Fastigheten och befintliga byggnader är ansluten till allmänna ledningssystem för vatten- och avlopp, el, fjärrvärme och fiberoptik (Gästabudsstaden). Anslutningsmöjlighet finns för de planerade nya bostäderna. Dagvatten från tak kommer att tas om hand av det kommunala dagvattennätet. Möjlighet till lokalt omhändertagande av dagvatten finns på gården som i stora delar består av gräs och grus. En planbestämmelse, n₁, säkerställer att delar av gården inte hårdgörs med syfte att möjliggöra dagvattenhantering samt möjlighet till anläggande av vistelseytor.

På Rättstjänaren 9 går en fjärrvärmeledning vars placering är säkrad med ledningsrätt (akt 0480-88/36.1). På Rättstjänaren 8 går fjärrvärmeledning samt starkströmsledning som är säkrade genom ledningsrätter (akt 0480-87/50.1 samt 0480-96/28.3).

Påtalade ledningar bedöms inte påverkas av planförslaget och tillika krävs ingen omprövning av befintliga ledningsrätter. Det finns vidare ingen motsättning mellan ledningar för detta ändamål och planens markanvändning.

På grund av att ledningarnas läge är säkrade med ledningsrätter sedan tidigare införs inga u-områden på plankartan.

Vattenfall Eldistribution AB har elledningar inom planområdet som berör området för planens nya byggrätt. Ledningarna kommer att behöva lägesjusteras vid ett genomförande av detaljplanen. Se vidare *Tekniska frågor*.

Kommunikationer

Det centrala läget ger goda förutsättningar för kollektivt resande. Nyköpings centralstation ligger bara 400 meter bort och 200 meter bort längs Repslagaregatan finns busshållplats för stadsbussar.

Kommunal och kommersiell service finns inom gångavstånd och separata cykelbanor finns längs Brunnsgatan och Repslagaregatan.

Cirka 300 meter norr om planområdet kommer Nyköpings resecentrum att byggas som kommer att bli noden för det kollektiva resandet i staden. Brunnsgatan kommer att få en ökad belastning av i stort sätt samtliga trafikslag och närheten till resecentrum kommer innebära att antalet gående och cyklister utmed Brunnsgatan och förbi planområdet kommer att öka väsentligt.

Planförslaget kommer att öka trafiksäkerheten för gående och cyklister på den västra sidan av Brunnsgatan förbi Rättstjänaren 9 då infarten över gång- och cykelvägen stängs. Se vidare *Angöring och parkering* nedan. Åtgärden bidrar även till att säkra framkomligheten på Brunnsgatan med fokus på de kollektiva färdslagen som ska angöra resecentrum.

Angöring och parkering

Angöring

Idag angörs fastigheten från Brunnsgatan som korsar gång- och cykelvägen. Infarten bedöms inte som trafiksäker då den korsar gång- och cykelbana och påverkar framkomligheten på Brunnsgatan negativt.

Brunnsgatan är en led med stora trafikflöden idag och prognosen är att trafiken kommer att öka som en följd av ett fortsatt växande Nyköping. I och med byggandet av Nyköpings resecentrum kommer Brunnsgatan att i större utsträckning trafikeras av bussar och både framkomlighet, inte minst för kollektiva färdslag på väg till och från resecentrum, och trafiksäkerheten, framförallt för gående och cyklister, behöver säkras. Detaljplaneförslaget återinför äldre planers utfartsförbud längs hela fastighetsgräns ut mot Brunnsgatan. Rådande utfartsförbud mot Repslagaregatan kvarstår. Utfartsförbudet bidrar till att säkra både framkomligheten samt trafiksäkerheten längs med Brunnsgatan.

Planförslaget föreslår en angöring till fastigheten Rättstjänaren 9 inom planområdet norrifrån från Tingshusplatsen över angränsande fastighet Rättstjänaren 8. Ytan som i detaljplanen förslås för tillfart utgör idag trafikyta som nyttjas som tillfart till den egna fastigheten och innebär således motsvarande nyttjande fast för fler boenden inom kvarteret. Förslaget till tillfart

påverkar inte befintliga vistelseytor (gårdsmiljö) i anspråk. Detaljplanen ger förutsättningar för bildandet av en gemensamhetsanläggning för infarten för de fastigheter som har ett behov av att ingå och för säkrad skötsel och underhåll av tillfarten.

Alternativa tillfarter har studerats men förkastats av nedanstående orsaker:



Brunnsgatan: Dagens trafikflöde om 14 000 fordon och prognosticerade trafikflöden 2040 om 16 400 fordon bidrar till att framkomligheten och trafiksäkerheten på vägen behöver säkras. Utfarter längs Brunnsgatan behöver därför begränsas i antal där så är möjligt.

Repslagaregatan: längs Repslagaregatan mellan adress 13A och 15A finns en öppning med en grind mellan huskropparna. Denna nyttjas inte som utfart idag. Sikten är begränsad runt huskroppen och Repslagaregatan utgör likt Brunnsgatan en av de mer trafikerade lederna ut och in i staden där framkomligheten behöver säkras. Därav begränsas även antalet utfarter mot denna. Under hösten har gång- och cykelväg anlagts på gatans norra sida och stråket kommer utgöra en viktig axel för cyklister genom staden i öst-västlig riktning. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter är avgörande och ytterligare utfarter mot denna är inte att föredra.

Bagaregatan (över Rättstjänaren 3): Att ha tillfart från Bagaregatan skulle innebära fler trafikorörelser in/ut genom befintlig portal där sikten är skymd alternativt att portalen skulle behöva rivas för att öka trafiksäkerheten. Bebyggelsen på Rättstjänaren 3 har höga kulturhistoriska värden, både huvudbyggnad samt förrådsbyggnad som ligger direkt i anslutning till portalen. Sannolikt innefattar värdet även muren med portal och en tillfart som innebär att denna behöver rivas påverkar värdena negativt vilket innebär att lösningen därav inte är lämplig. En tillfart över Rättstjänaren 3 i denna riktning skulle också påverka delar av vistelseytor på gårdsmiljön. Redan idag finns det två utfarter mot Brunnsgatan i direkt anslutning till varandra. Fler trafikorörelser i denna punkt bedöms inte som lämpligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Bagaregatan (över Rättstjänaren 6):

Alternativet att angöra fastigheten från Bagaregatan över Rättstjänaren 6

innebär att trafik ska passera intill befintlig carport med risk för backande fordon alternativt att carporten behöver flyttas på till annan plats inom fastigheten för att möjliggöra säker tillfart. Övriga delar av fastigheten utgörs av gård med vistelseytor. Alternativet har förkastats med anledning av att intrånget bedömts innebära större konsekvenser än aktuellt förslag.

Parkering

På fastigheten i dag finns det 17 parkeringsplatser. Dessa är uthyrda till verksamheter och till boende inom fastigheten.

Inom kvarteret Rättstjänaren 9 kommer antalet nytillkomna lägenheter utifrån gjorda skisser bli ca 25 stycken beroende på lägenhetsfördelning och planlösning. Behovet av antalet parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm för tillkommande bostäder blir 20 stycken. Det finns 11 befintliga lägenheter inom Rättstjänaren 9, och behovet utifrån p-norm blir för dessa 8 parkeringsplatser. Totalt behöver 28 parkeringar till bostäderna på Rättstjänaren 9 anordnas.

Inom gården planeras för en sammanhängande parkeringsyta om 17 p-platser. Övrig yta behövs för vistelseytor för de boende. Viss boendeparkering för de nya lägenheterna kommer att skapas i ett nytt underjordiskt parkeringshus i kvarteret Sågaren ca 100 meter bort på andra sidan landstingsparken. Vidare kommer bilpool att erbjudas då eftersom parkeringsnormen inte helt uppfylls. Bilpoolbilarna planeras ställas upp inom kvarteret Sågaren. Planförslaget bedöms påverka 1-2 parkeringsplatser på Rättstjänaren vilka kan ersättas inom Rättstjänaren 9. Se vidare genomförandekapitlet.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samrådsbeslut MSN	september 2019
Samråd	oktober 2019
Granskning	april (2 veckor) 2020
Antagande	juni 2020

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

I detaljplanen finns ingen allmän platsmark. Exploatören är ansvarig för samtliga åtgärder och kostnader för att genomföra detaljplanen.

Avtal

Ett exploateringsavtal kommer att upprättas mellan exploatören och kommunen kring fastighetsrättsliga frågor. I detta framgår i huvudsak att exploatören är den part som ansöker och bekostar de förrättningar som detaljplanen ger upphov till. Aktuellt är ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning samt behov av ett avtalsservitut för Rättstjänaren 9's behov av att anordna ett antal parkeringsplatser på annan fastighet (Sågaren 6) för att uppnå parkeringsnormen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen berörs av två tomtindelningar; Rättstjänaren 8 har en tomtindelning från 1960-02-16 och Rättstjänaren 9 från 1969-10-28. Tomtindelningarna behöver till följd av detaljplanen upphävs i del som berör planområdet. En konsekvens av upphävande av tomtindelning är att fastigheterna kommer kunna ombildas på andra sätt än tidigare.

Rättstjänaren 8 belastas idag av två officialservitut och en ledningsrätt. Ett servitut avser väg till förmån för Rättstjänaren 10, samt ett för rätt att ordna grind i staketet mellan Rättstjänaren 8 och 10. Rättstjänaren 10 ägs av Vattenfall och Vattenfall är även den som har ledningsrätt på fastigheten. Ledningsrätten påverkas inte av planförslaget. Servitutet bedöms inte påverkas alternativt kan Rättstjänaren 10 istället med fördel ingå i den gemensamhetsanläggning som föreslås bildas med stöd av planen.

Rättstjänaren 8 belastas också av ett avtalsservitut för värmecentral till förmån för Rättstjänaren 7 vilken inte bedöms påverkas av planförslaget.

Se vidare *Tekniska frågor* nedan.

Planen föreslår att en gemensamhetsanläggning bildas för infart med de fastigheter som har ett behov av att nyttja denna. Den fastighetsbildning som krävs ansöks och bekostas av exploatören. Eventuell ersättning för mark som upplåts för ändamålet prövas och beslutas av Lantmäteriet i kommande förrättning enligt Anläggningslagen, AL. Exploatören ansvarar också för att säkra rätten att anordna parkering på annan fastighet.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploatören är ansvarig för samtliga kostnader för att genomföra detaljplanen. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Befintliga fjärrvärmeledningar samt starkströmsledning som berör planområdet bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. Ledningarnas läge är säkrade sedan tidigare med ledningsrätter som ska kvarstå (akt 0480-87/50.1 samt 0480-96/28.1). Skulle en lägesjustering ändå bedömas krävas i genomförandeskedet kan en omprövning av ledningsrätt krävas. Den som initierar eventuell flytt av ledning bekostar flytt samt eventuell

omprövning av ledningsrätt medan själva ledningsflytten görs av ledningsägaren.

Vattenfall Eldistribution AB har elledningar inom planområdet som berör området för planens nya byggrätt. Ledningarna kommer att behöva lägesjusteras vid ett genomförande av detaljplanen och avser ledningar som ligger längs den östra fastighetsgränsen mot Brunnsgatan samt längs den norra mot Rättstjänaren 8. Ledningsflytt görs av ledningsägaren och bekostas av exploatören.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelser från ÖP

Detaljplanen avviker inte från gällande översiktsplan eller Fördjupad översiktsplan.

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Genomförande av detaljplanen anses inte leda till några direkta påverkningar på miljön.

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

En konsekvens av detaljplanen är att Rättstjänaren 9 föreslås få en rätt att angöra fastigheten från grannfastigheten Rättstjänaren 8. Detta medför en ökad trafikmängd på fastigheten.

För att möjliggöra tillfart från Rättstjänaren 8 krävs att 1 - 2 parkeringar behöver flyttas och plats kan erbjudas inom Rättstjänaren 9.

Den planerade byggnationen kommer medföra att trafikbullret från Brunnsgatan kommer att minska inom kvarteret och gårdsmiljöerna för omkringsliggande fastigheter kommer bli mindre störda av trafikbuller. Den tillkommande trafiken över Rättstjänaren 8 bedöms inte ge upphov till trafikbuller i den mån att det blir en störning för angränsande bebyggelse eller att trafikbullerriktvärden överskrids.



Bilden visar de planerade åtgärderna för att kunna skapa en ny infart till Rättstjänaren 9.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Björnbäckens Fastighets AB.

Detaljplanen har upprättats av Plan- och naturenheten, Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun

Illustrationer har tagits fram av Carlstedt Arkitekter AB.

Sara Rangensjö, planarkitekt
Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun