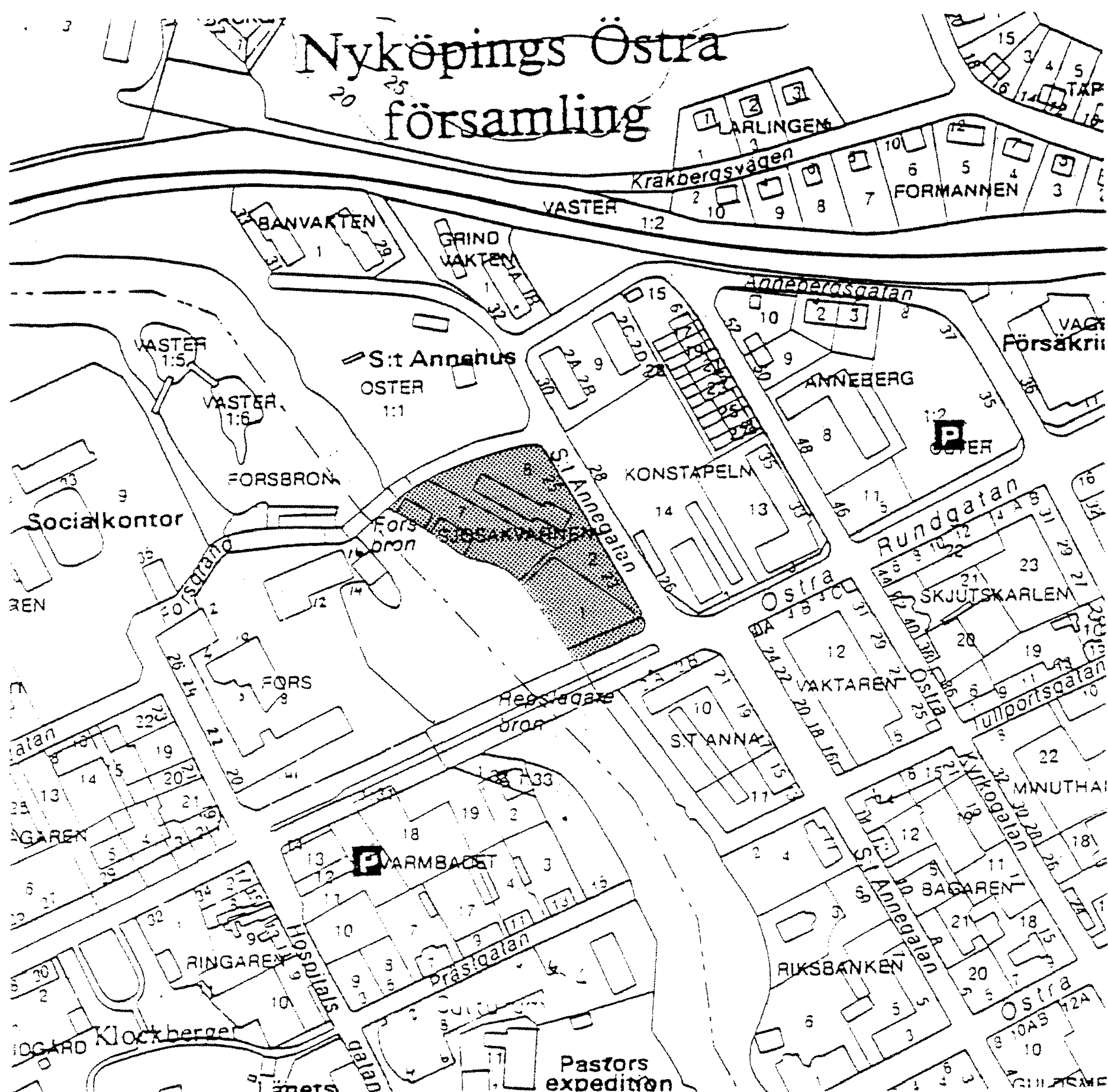




Detaljplan för kv SJÖSAKVARNEN på Öster i Nyköping

P dnr 1/90

91-10

Stadsbyggnadskontoret
 Stadshuset
 611 83 Nyköping tel 0155-482 01



PLANBESKRIVNING P dnr 1/90
ANTAGANDEHANDLING
1990-09-06
REVIDERAD 1990-11-23

Detaljplan för kv SJÖSAKVARNEN på Öster i Nyköping,
Nyköpings kommun

HANDLINGAR VID SAMRÅDET

Plankarta
Planbestämmelser
Illustration
Grundkarta
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL

Planen avses ge möjlighet att uppföra bostadshus, samt att bevara ett par äldre hus (Sjösakvarnen och en vattensåg) vid Nyköpingsån. En stor källarparkeering planeras med plats även för resterande parkeeringsbehov i kvarteret Konstapeln. En länk i gångförbindelsen utefter ån ingår i förslaget. Planen förutsätter att ett äldre flerbostadshus rivs.

PLANDATA

Området är beläget i Nyköpings centrala del omedelbart öster om ån och norr om Repslagarebron.

Arealen är cirka 0,6 ha.

Den berörda marken ägs av exploatören.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

I förslaget till översiktsplan för Nyköping är kvarteret avsett att användas för bostadsbebyggelse.

Kvarteret ingår i detaljplan P46-1; Förslag till ändring av stadsplanen för sk S:t Annehusområdet å Öster inom Nyköpings stad, fastställt den 8 mars 1946. Stadsplanen innehåller byggrätter för bostäder dels för befintligt flerbostadshus men även för två bostadshus intill nuvarande Repslagarebron. Kvarnen är avsatt för småindustriändamål.

Övriga berörda och angränsande detaljplaner är:

P23-1 1920-års stadsplan

P59-8 Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 29 kv KONSTAPELN å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen den 8 september 1959.

P63-8 Förslag till ändring av stadsplanen för 24:e kv S:t Anna å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen den 19 juli 1963.

P68-15 Förslag till ändring av stadsplan för området vid Repslagarebron och Repslagaregatan samt för del av 37 kv Sågaren å Väster i Nyköpings stad, fastställt av länsstyrelsen den 25 januari 1968, samt

P77-13 Förslag till ändring av stadsplan för 112:e kv GRINDVAKTEN, 113:e kv BANVAKTEN, samt del av STG 300 å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen den 26 april 1977.

I förslag till bostadsförsörjningsprogram för perioden 1991-95 redovisas för Sjösakvarnen 50 lägenheter med hyresrätt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Sjösakvarnen 8 är bebyggd och marken planerad med körytor och vegetation. I övrigt används tomt nr 2 vid S:t Annegatan tillfälligt för bilparkering till boende i kv Konstapeln. Rivningstomt nr 1 är oplanerad och innehåller bland annat murrester.

Hela området lutar från S:t Annegatan åt väster ned mot Nyköpingsån. Lutningen närmast gatan är måttlig men tilltar närmast ån och är totalt cirka 9 meter.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning, utförd hösten 1989, visar bland annat:

att berg går i dagen närmast S:t Annegatan och på åbottnen. Jorden består av fast blandad fyllning samt mycket fasta finsediment med siltig lera närmast berggrunden. Ett blocklager ligger på åbottnen och utgör bra erosionsskydd,

att markradonvärdena varierar mellan 10.600 och 66.200 kBq/kubikmeter varför grundläggningen bör utföras radonsäkert, samt

att grundmurarna på befintliga byggnader vid ån bör åtgärdas.

Vid grundläggning av de nya husen bör speciellt den uppfyllda marken undersökas särskilt.

Fornlämningar

Inga kända fornminnen finns inom planområdet. Kvarteret ingår i fornlämningsområdet för Nyköpings medeltida stadskärna. Särskilt tillstånd enligt kulturminneslagen kommer att krävas för mark- och schaktningsarbeten. Tillståndet skall sökas i god tid och kommer sannolikt att vara förknippat med villkor om arkeologisk undersökning.

Bebyggelseområde

Bostäder

Byggrätt för bostadshus lämnas dels i nordöstra delen utmed S:t Annegatan-Forsgränd och dels centralt nära ån. Totalt beräknas området inrymma cirka 50-60 lägenheter.

För bevakning och utnyttjande av befintliga byggnads-volymer tillåts bostäder i den tidigare kvarnen i begränsad omfattning och efter prövning i varje särskilt fall. Dock tillåts inte bostäder i bottenvåningen.

Arbetsplatser

Kvarnhuset och byggnaden närmast norr därom - som tidigare inrymt en vattensåg - kan utnyttjas till småindustri, kontor eller hantverk. Dock tillåts inte störande verksamheter.

Utrymning från dessa fastigheter skall vara möjlig på annat sätt än genom fönster i fasaden mot ån.

Service

Områdets centrala läge ger närhet till såväl offentlig som kommersiell service.

Tillgänglighet

Marklutningen innebär att planeringen för god tillgänglighet utomhus kräver extra noggrannhet. Bostäderna avses bli lätt tillgängliga. Lägenheterna utformas så att de enkelt helt kan anpassas för handikappade och äldre personer.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

En kulturhistorisk inventering utförd våren 1990 visar att Sjösakvarnen från 1758 och S:t Anne vattensåg med anor från 1500-talet speglar en viktig del av Nyköpings äldsta förutsättningar för industri med Nyköpingsån som kraftkälla. Genom på- och ombyggnad under 1940- och 50-talen har kvarnens utseende förvanskats.

Byggnaderna föreslås i planen bli bevarade och ges restriktioner som hindrar förvanskning av deras ursprungliga karaktär, vilket innebär möjlighet att återställa kvarnen till det utseende den hade före ändringarna. Utformningen av den nya byggnaden närmast ån kräver särskild uppmärksamhet med hänsyn till det känsliga läget vid ån och närheten till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom Nyköpings skyddsrumsort. Behov av skyddsrumspplatser kommer att finnas. Anmälan och förfrågan om skyddsrumsbeked skall göras innan byggnadslov sökes.

Friytor

Centralt i området finns utrymme för anordnande av grön- och lekytor. Åstranden söder om "kvarnen" göres tillgänglig för gångtrafik och fritidsfiske. Detta område och marken närmast bron skall utgöra parkmark, som i norr och söder ansluts till det övergripande gångstråket utefter Nyköpingsån.

Gator och trafik

Tillfart till kvarteret skall ske från Forsgränd i nordväst.

Parkering skall ske på kvartersmark. Även resterande parkeringsbehov för kv Konstapeln 14 skall tillgodoses inom kv Sjösakvarnen. Under bostadshuset utefter S:t Annegatan planeras ett garage för cirka 90 bilar. Viss del av gångvägen genom kvarteret skall vara tillgänglig för allmänheten och ansluta till det kommunala gångtrafiknätet.

Störningar

Bostäder i centrala staden utsätts, med den typ av drivmedel och förbränningsmotorer som används idag, normalt för såväl buller som luftföroreningar. I kv Sjösakvarnen har husen dragits in cirka 25-30 meter från Repslagarebrons närmaste del för att minska trafikstörningarna. Dessutom föreskrives att bostadsfasader mot bron skall utföras så att de dämpar minst 35 dBA. Tillluftsanordningar får inte anbringas på fasad mot gata.

Vid Forsbron och dammen i nordväst ligger en vattenkraftstation, som avger visst buller från turbiner, generatorer och mekanisk gallerrensare. Vid stor vattenföring i Nyköpingsån släpps frivatten förbi kraftstationen, i extremfall 80 kbm/sek. Det vattenbrus som då uppstår kan vara störande för närboende. Bostäder utefter ån bör av dessa anledningar förses med bullerdämpande fasader mot väster.

Teknisk försörjning

Anslutning till el-, vatten- samt avloppsledningar skall ske till det kommunala ledningsnätet.

Avfallshantering med källsortering skall förberedas vid nybyggnad.

Administrativa frågor

Redovisas i särskild genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE

Förutom de kommunala förvaltningarna har exploatören och husarkitekten bidragit med uppgifter som legat till grund för planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Ingemar Ericson
Ingemar Ericson
Planingenjör

REVIDERING AV PLANKARTAN EFTER UTSTÄLLNING

Revideringen 1990-11-23 avser sänkning av högsta tillåtna byggnadshöjd från +29,1 (5 våningar) till +26,4 (4 våningar).

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Ingemar Ericson
Ingemar Ericson
Planingenjör

Antagen av ID Nyköping i Nyköpings kommun
1991-02 -12 § 8 .

LAGA KRAFT 1991-03-20

91 - 10

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING
1990-09-06
REVIDERAD 1990-11-23

P dnr 1/90

Detaljplan för kv SJÖSAKVARNEN på Öster i Nyköping,
Nyköpings kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd	28/6-13/8 1990
Utställning	18/9-9/10 1990
Antagande	KF januari 1991
Laga kraft	februari/mars 1991
Utbyggnad	1991-1995

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år, räknat från den dag antagande av detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

Avtal

Exploateringsavtal om mark- och fastighetsfrågor upprättas mellan kommunen och exploatören under planarbetets gång och undertecknas före antagandet av detaljplanen.

Skötsel- och driftsavtal upprättas för x-området.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genomförandet av detaljplanen förutsätter ändring av fastighetsgränser och ändrad fördelning mellan kvartersmark och allmän platsmark.

Planförslaget innehåller ett x-område på kvartersmark som skall hållas tillgängligt för allmän gångtrafik.

Gällande fastighetsplan (tomtindelning), fastställd 480813, akt Ö:1498, upphäves samtidigt som detaljplanen vinner laga kraft.

Vid lantmäteriförrättningen skall servitutsrätt tillskapas för de parkeringsplatser i källarparkeringen, som skall nyttjas av boende i kv Konstapeln 14.

Sjösakvarnen 8 berörs av ledningsrätt för fjärrvärmeledning. Skall ändras i samband med nybyggnation.

EKONOMISKA FRÅGOR

- En exploateringskalkyl upprättas av fastighetskontoret och bilägges ärendet före antagandet.
- Planavgift inräknas i exploateringskalkylen och uttages som exploateringsersättning.
- Inlösen av kvartersmark för allmänna ändamål regleras i exploateringsavtal.
- För anslutningsavgifter tillämpas de taxor som gäller vid anslutningstillfället.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande grundundersökningar bör göras av exploatören för bestämmande av grundläggningssätt för de nya husen.

Anslutning till kommunens ledningsnät för el, vatten samt avloppsledningar kan göras i angränsande gator. VA-anslutning skall ske i S:t Annegatan.

Avfallshantering med källsortering skall förberedas vid nybyggnad.

Vändytor för sophämningsfordon, flyttfordon etc skall iordningställas av exploatören på kvartersmark.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid framtagande av genomförandebeskrivningen har uppgifter inhämtats från berörda kommunala förvaltningar och exploatören.

REVIDERING

Plankartan har reviderats 1990-11-23 med avseende på högsta tillåtna byggnadshöjd, som sänkts från +29.1 (5 våningar) till +26,4 (4 våningar).

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen


Ann-Kristin Berg
Planchef


Ingemar Ericson
Planingenjör

Antagen av ID Nyköping i Nyköpings kommun
1991-02-12 § 8 .

LAGA KRAFT 1991-03-20