



Detaljplan för Brandstoden 25

Väster

Nyköpings kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling

Upprättad 2018-02-07

Antagen i Bygg- och tekniknämnden i Nyköpings kommun 2018-02-27 § 19

Laga kraft 2018-03-23

Innehåll

Förutsättningar.....	3
Planhandlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planförfarande.....	3
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	3
Plandata.....	3
Läge, areal och omfattning	3
Markägförhållanden	4
Tidigare ställningstaganden	4
Översiktliga planer och program	4
Befintliga detaljplaner	4
Tomtindelning.....	4
Områdesbestämmelser och förordnanden	4
Riksintressen	4
Kommunala beslut.....	4
Behovsbedömning av detaljplan	5
Förutsättningar och förändringar	5
Stadsbild.....	5
Bebyggelse	5
Offentliga rum och utemiljö	7
Fornlämningar.....	8
Miljöförhållanden	8
Markföroreningar	8
Solstudie	8
Trafikbuller.....	9
Sociala frågor	10
Tekniska förutsättningar	10
Kommunikationer	10
Genomförande	11
Organisatoriska frågor.....	11
Tidplan	11
Genomförandetid	11
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	11
Namnsättning	11
Avtal.....	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Ekonomiska frågor.....	11
Tekniska frågor	11
Konsekvenser av planens genomförande	12

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare	12
Sociala konsekvenser	12
Medverkande i planarbetet	12

Förutsättningar

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning, behovsbedömning, samt fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för fler bostäder eller kontor inom fastigheten genom att uppföra en ny byggnad på gården. Detaljplanen innehåller även varsamhetsbestämmelser för den befintliga huvudbyggnaden.

Planförfarande

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

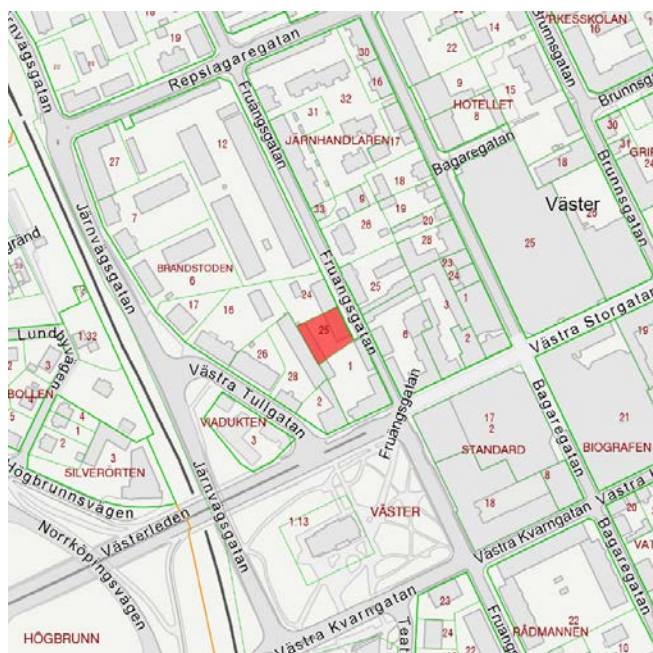
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig 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 invid Fruängsgatan på Väster i centrala Nyköping. Området avgränsas av kringliggande bostads- och kontorsfastigheter. Arealen är ca 850 m².



Översiktsbild.

Markägoförhållanden

Nyköping Brandstoden 25 AB är ägare till all mark inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden**Översiktliga planer och program**

Detaljplanen är förenlig med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10 som fokuserar på förtätning, omvandling och utveckling av befintlig bebyggelse.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplaner:

P87-18 "Förslag till ändring av stadsplan för delar av kvarteren Järnhandlaren och Brandstoden m.m å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun". Antagen av Kommunfullmäktige 1987-03-10 och fastställd av länsstyrelsen 1987-08-28. Genomförandetiden har gått ut.

Tomtindelning

Brandstoden 25 omfattas av tomtindelningen Brandstoden 0480K-V947. Detaljplanen medför ingen förändring av fastighetsgränser utan tomtindelningen kommer fortsatt att gälla.

Områdesbestämmelser och förordnanden**Riksintressen**

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3:e kapitlet Miljöbalken. Motiveringen till riksintresset är att Nyköping är residensstad som utgjort ett viktigt politiskt maktcentrum sedan medeltiden. Som huvudort i Karl IX:s hertigdöme 1568-1622 utvecklades staden till ett av landets första industriella centra. Stadsmiljön är präglad av en konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka nämnda riksintresse negativt då befintlig huvudbyggnad får ett skydd i detaljplan genom varsamhetsbestämmelser. Uthuset kommer enligt förslaget att rivas och ersättas med ett nytt hus i tre våningar. Det nya huset bedöms inte påverka riksintresset negativt då det placeras mot en hög brandvägg och den visuella påverkan på omgivningen blir begränsad.

Kommunala beslut

Nyköping brandstoden 25 AB har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheten Brandstoden 25 i syfte att möjliggöra bostäder i ett nytt bostadshus på fastighetens gård.

Bygg- och tekniknämnden har 2016-12-20 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Brandstoden 25 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild

Generellt sätt är fastigheterna runt planområdet bebyggda med huvudbyggnader i två eller tre plan ut mot gatan och med uthus inne på gården. Denna bebyggelsestruktur är symtomatisk för Nyköpings innerstad. På vissa fastigheter har bostadsförtätningar inne på gårdarna skett och oftast med tvåvåningshus. I planförslaget föreslås en nybyggnad i tre våningar vilket motiveras av den höga brandmur som redan finns på platsen. Påverkan på stadsbilden bedöms därför som liten.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Nyköpings kommersiella centrum med stort utbud av affärer. I närområdet finns även kommunala skolor och 50 meter från planområdet, på andra sidan Fruängsgatan finns en privat förskola.

Bebyggelse

Inom fastigheten Brandstoden 25 finns i dag en huvudbyggnad som uppfördes 1938 som bostadshus. Genom åren har huset även använts som hotell och asylboende. Huset har en putsad svart sockel och slätputsade fasader avfärgade i gult. Taket är täckt med enkupigt tegel och har svartmålade plåtinklädda skorstenar. Under åren som byggnaden användes som hotell har fasaden försetts med utrymningsvägar med balkonger och stegar av stål. Fönstren har även försetts med markiser. På tomten finns även en uthuslänga med okänt byggnadsår.



Huvudbyggnaden med fasad mot Fruängsgatan.



Huvudbyggnadens fasad mot gården.



Uthuslängan på Brandstoden 25.

Förslaget

Detaljplanen innebär att uthuslängan rivs och ersätts med ett nytt bostadshus i tre våningar med 8 små lägenheter. En nybyggnation på gården i tre våningar motiveras med att den befintliga brandväggen i dag är nästan lika hög och nya centrala lägenheter kan skapas utan någon större negativ påverkan på omgivningen. Det nya huset kommer att få en total höjd på 9,7 meter och vara ca 1,2 meter högre än muren. Byggnaden blir ca 28 meter lång och 7 meter djup.



Vy från söder med den nya byggnaden till vänster.

I huvudbyggnaden planeras 12 bostadslägenheter. I samband med ombyggnaden kommer utrymningsvägar och markiser tas bort och byggnaden kommer att få ett mer ursprungligt uttryck.

I detaljplanen förses huvudbyggnaden med varsamhetsbestämmelser för att skydda den slätputsade fasaden, fönstrens uttryck och det enkupiga teglet på taket.

Offentliga rum och utemiljö

Planområdet ligger i nära anslutning till Teaterparken. Fruängsgatan och gatumarken i anslutning till Teaterparken kommer att byggas om till gångfartsområde och cykelstråk mot kommande resecentrum. Gården på Brandstoden 25 är tänkt att fortsatt vara stenbelagd med planterade träd och markerade p-rutor. Lägenheterna på bottenvåningen får små privata uteplatser och övriga lägenheter får entrébalkonger.



Illustrationsplan över ny byggnad och gård.

Fornlämningar

Planområdet ligger väster om den kända delen av den lagskyddade fornlämningen Nyköpings stadslager (Nyköping 231:1). Fynd av källarvalv från 1700-talet har gjorts inom den närbelägna fastigheten Järnhandlaren 6. Om fornlämning eller fornfynd påträffas vid genomförandet av detaljplanen ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Miljöförhållanden

Markföroreningar

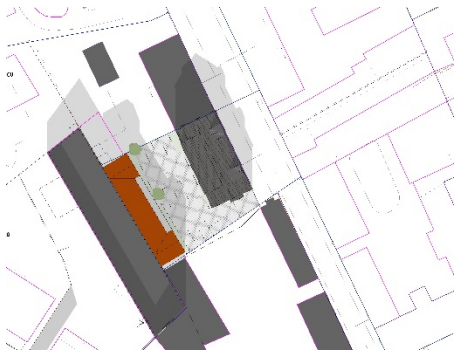
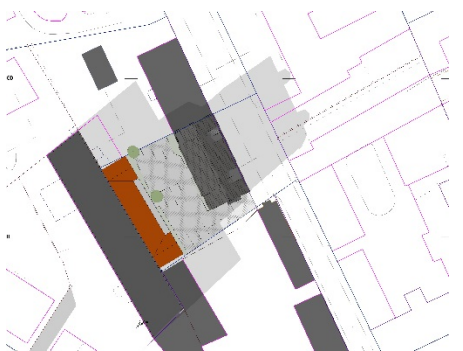
På grannfastigheten, Brandstoden 1, har Liljedahls kemtvätt bedrivit verksamhet fram till 2008. Enligt miljöenheten på Nyköpings kommun har tvätt med perkloretylen förekommit mellan åren 1999 till 2008. Användandet av perkloretylen kan ha skett även innan 1999. Miljöenheten har inga uppgifter om något större läckage till marken och inga belägg för markföroreningar finns. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av Ramböll Sverige AB och redovisas i rapport 2017-11-30.

Undersökningen har omfattat porluftprovtagning och passiv luftprovtagning av klorerade alifater och petroleumkolväten, samt ytlig jordprovtagning för analys avseende metaller, alifater, aromater, BTEX och PAH. Undersökningsresultaten har påvisat förekomst av föroreningar i låga halter i porluft, inomhusluft och jord. Inga föroreningsämnen överskridande USEPAs lågriskvärden, Naturvårdsverkets referenskoncentrationer för exponering eller Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning har påvisats. Sannolikt har föroreningar avseende klorerade alifater spridits från den tidigare kemtvätten, dock är påverkan på Brandstoden 25 liten. Generellt förekommer förorenade fyllnadsmassor i Nyköping, inom ramen för Rambölls undersökning påvisas endast låga halter inom Brandstoden 25.

Inga vidare undersökningar eller skyddsåtgärder bedöms motiverade. När markarbeten, såsom rivning av byggnader eller schaktning ska genomföras så rekommenderas kompletterande undersökningar av fyllnadsmassor genom provtagning och laboratorieanalys. Detta då fyllnadsmassorna på djupare nivå inte klassats inom undersökningen, och för att säkerställa att hantering av massorna blir korrekt.

Solstudie

Lägenheterna i den nya byggnaden får framförallt solljus på morgon och förmiddag. För att förbättra solförhållandena så mycket som möjligt planeras små takfönster och även i den uppstickande västerfasaden. Detta ger extra kvällsljus för de fyra etterna på tredje våningen. På markplan och andra våning planeras lite större tvåor som då får mer fönsteryta mot gården. Den nya byggnaden får en viss skuggverkan på gården samt på grannfastigheten, Brandstoden 24, men detta får anses vara en rimlig påverkan vid en nybyggnation och försämringen får anses måttlig jämfört med dagens situation. Bilderna nedan visar skuggpåverkan vid vårdagjämningen och sommarsolståndet.

*20 mars kl 09.00**20 juni kl 09.00**20 mars kl 12.00**20 juni kl 12.00**20 mars kl 15.00**20 juni kl 15.00*

Trafikbuller

Planområdet är beläget i en central av Nyköping med väldigt lite trafik. En översiktlig bedömning av trafikbullernivån inom planområdet har gjorts utifrån Boverkets lathund: "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". Planområdet ansluter i öster åt Fruängsgatan som är en återvändsgata med 30 km/h som skyltad hastighet. Antalet fordon uppskattas till max 1000 fordon/dygn. Åt väster och norr finns avskärmande bostadsgårdar. I söder finns en mindre allmän parkering med viss trafik som färdas i gångfartshastighet.

Bedömningen är att bullernivån är klart under 55dBA ekvivalentnivå vid samtliga fasader. Möjligtvis kan huvudbyggnadens östra fasad ut mot Fruängsgatan få en ekvivalent bullernivå som närmar sig 55dBA. Uteplatsen på gården är avskärmd från trafik och bullernivån bedöms där understiga 50 dBA ekvivalentnivå

Från och med den 1 juli 2017 gäller nya bullerriktvärden för bostäder som anger att den ekvivalenta ljudnivån vid en bostads fasad inte bör överstiga 60 dBA.

Med den nya bullerförordningen görs bedömningen att samtliga bostadsfasader inom planområdet underskrider gällande bullerriktvärden.

Sociala frågor

Detaljplanen innebär fler boende i kvarteret vilket får anses positivt för det sociala livet i centrum i stort och i synnerhet i kvarteret. Närheten till gågata, parkmiljöer, serveringar och förskola bl.a. ger goda förutsättningar för ett bra socialt liv i centrala Nyköping.

Tekniska förutsättningar

De geotekniska förutsättningarna bedöms vara goda. En geoteknisk undersökning har tagits fram 1976 för Brandstoden 12 i norra delen av kvarteret inför HSBs byggnation med bostäder. Inom kvarteret utgörs jordgrunden av ett 7 – 15 meter varvigt lerigt siltlager vilande på friktionsjord eller berg. Silten är fast ner till 5 – 10 meters djup, där den blir mycket fast. Trevåningsbyggnader bedömdes då kunna grundläggas med hel bottenplatta.

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten samt dag- och spillvattensystem. Ny byggnad kommer också att anslutas till kommunala ledningar. Växtlighet kan med fördel anläggas på gården för att bidra till omhändertagande av dagvatten.

Fastigheten är ansluten till fiber via Gästabudstaden och uppvärmning sker genom fjärrvärme.

Området har låg risk för markradon.

Sophantering kommer att ska ske med kärl i anslutning till fastighetsgräns vid infarten till gården.

Kommunikationer

Fruängsgatan är i dagsläget avstängd för fordonstrafik från V. Storgatan. Då inga genomfartsmöjligheter finns på Fruängsgatan är det nästan ingen biltrafik utanför fastigheten. Angöring till fastigheten sker från Fruängsgatan. Inom fastigheten planeras för 10 parkeringsplatser. Detta uppfyller kommunens parkeringsnorm som ligger på 0,5 p-platser/ smålägenhet.

Cykelparkering inomhus sker i huvudbyggnadens källarvåning där plats finns för att klara kommunens krav på 1,5 cykelparkering/smålägenhet. Nyköpings kommun planerar att bygga om Fruängsgatan till cykelstråk mot kommande resecentrum. Cykelmöjligheterna är därmed med mycket goda och tillgängligheten till buss och tåg är god för gående och cyklister.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samrådsbeslut i Bygg- och tekniknämnden i juni 2017

Granskning, december 2017

Antagande i Bygg- och tekniknämnden i februari 2018

Laga kraft i mars 2018

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Namnsättning

Inga nya gatunamn eller kvartersnamn behövs.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och Nyköpings kommun. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga frågor

Grannfastigheten Brandstoden 1 har ett servitut för infart över en del av Brandstoden 25. Syftet med servitutet är att klara av lastning och lossning för tidigare verksamheten inom Brandstoden 1. Denna infartslösning används inte längre men rättigheten ligger kvar. Detta bedöms inte påverka planförslaget.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen ansvarar för eventuella genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

För fastigheten Brandstoden 24 blir det en visuell påverkan och något ökad skuggning.

Sociala konsekvenser

Fler bostäder i centrum bör vara positivt för sociala möten och bidraget med små centrala lägenheter bör vara positivt för den bostadssociala situationen i Nyköping.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Nyköping Brandstoden 25 AB. Detaljplanen har upprättats av Henrik Haugness, stadsplanerare Carlstedt Arkitekter AB i samarbete med Sara Rangensjö, planarkitekt Nyköpings kommun. Medverkat i framtagande av planförslaget har även varit Samy Abu Eid, planarkitekt, Hanna Börjesson, arkitekt MSA/SAR och Johan Jennergren, byggnadsingenjör Carlstedt Arkitekter AB.

Henrik Haugness
Carlstedt Arkitekter AB