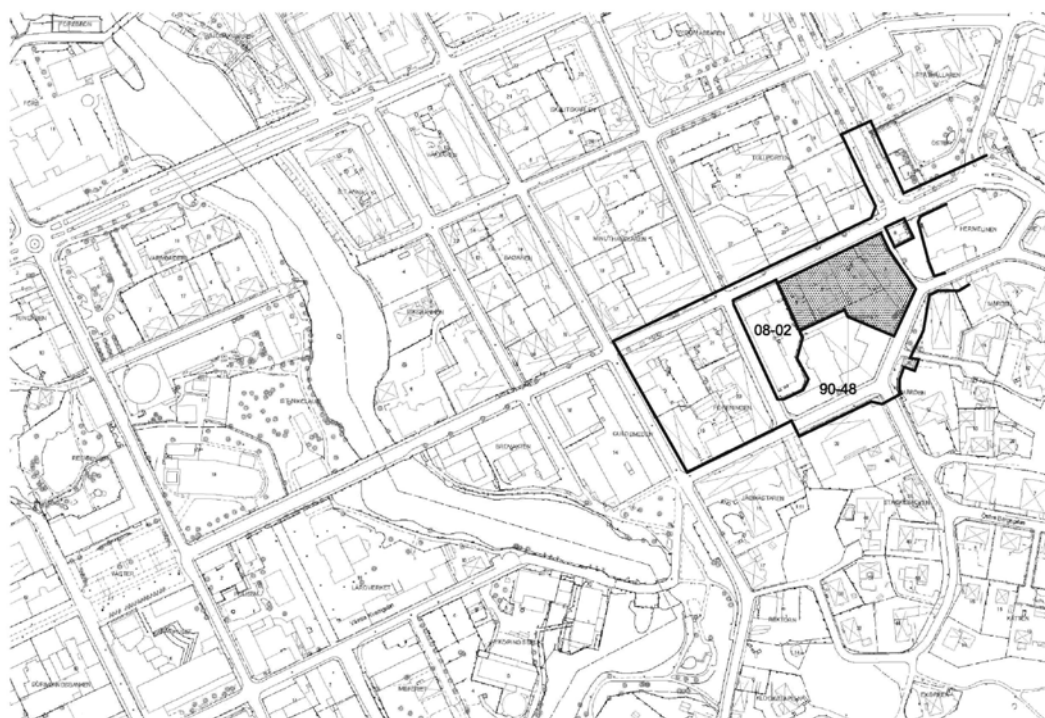




ANTAGANDEHANDLING

GARVAREN 8 m fl på Öster i Nyköping, Nyköpings kommun

Planbeskrivning
Upprättad 2011-08-30
reviderad 2011-11-25

Ulf Zettersten arkitekt SAR/MSA

Dnr P 2007 -1792

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Till detaljplanen hör
Plankarta
Illustration
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Kulturmiljöbedömning
Behovsbedömning
Samrådsredogörelse
Utställningsutlåtande
Fastighetsförteckning

Planens syfte

Syftet är att möjliggöra ytterligare bostäder genom att för befintliga gårdshus förutom handel, kontor, hantverk och dylikt medge bostadsändamål samt genom nybyggnad av 7 st "stadsradhus".

Läge och areal

Kv Garvaren ligger i den centrala delen av Nyköpings tätort och begränsas av Östra Storgatan, Östra Kvarngatan, Östra Kyrkogatan och Tullgränd. Planområdet omfattar kv Garvarens östra del. Markarealen är c:a 4 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom kv.Garvaren är i privat ägo. Se fastighetsförteckning.

Grundkarta

Grundkartan är upprättad av Kartenheten, Nyköpings kommun.

Handläggning

Då plantillståndet beviljades i januari 2008 och planarbetet påbörjades kort därefter följer planen den då gällande plan- och bygglagen. Sedan dess har ny plan- och bygglag trätt i kraft. Bygglov som söks för åtgärder inom planen sedan den funnit laga kraft skall behandlas enligt den nya plan- och bygglagen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresseområde kulturmiljövård samt regionalt intresseområde kulturmiljövård "Nyköpings innestad".

Kvarteret Garvarens östra del har, enligt kulturhistorisk byggnadsinventering utförd av Södermanlands museum 1977, stort miljömässigt värde som en del av den stadsmässiga bebyggelsen längs Östra Storgatan, handelsgårdar från 1800-talet med gatuhus och delvis bevarade gårdsmiljöer.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt under förutsättning att nybyggnader integreras väl i befintlig kulturhistorisk bebyggelsemiljö samt om- och tillbyggnader av befintliga gårdshusen görs med stor varsamhet.

Översiktsplan

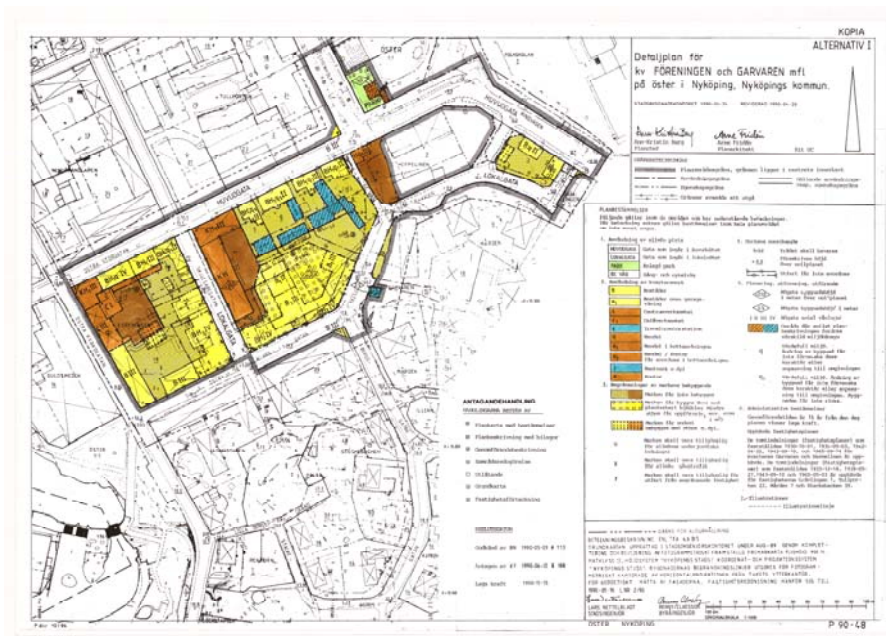
Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, 2006 ger förutsättningar för att förtäta stadskärnan med ny bebyggelse för bostäder. Bl.a. anges följande riktlinjer:
- Stärk rutnätsstrukturen och förbättra stadsbilden genom att sluta kvarteren mot gatan och bebygga "luckor" som blivit kvarlämnade som parkeringsytor m m.

- Smalna av oönskat breda gaturum genom trädplantering, annan vegetation, uppsättning av plank eller ny bebyggelse.
- Ny bebyggelse bör ha ett arkitektoniskt uttryck som samspelar med befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen bör i höjd och skala anpassas till omgivningen.
- Om- och tillbyggnader samt förtätning bör göras med stor varsamhet. Det är viktigt att olika byggnadsepoker kan urskiljas och att enklaver av äldre traditionell bebyggelse får ligga kvar som spår av stadens mångsidiga historia. Därigenom tydliggörs och framhävs stadens årsringar.

Detaljplaner

Planområdet utgör del av detaljplan för kv Föreningen och Garvaren m fl på Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, laga kraft 1990-11-15 (P 90-48). Planen gav förutsättningar för det idag befintliga bostadskomplexet och parkeringsdäcket på Garvaren 1. Skyddsbestämmelser angavs för värdefull miljö i kv Garvarens nordöstra del, d v s den del som föreliggande planförslag omfattar. Tomtutfart för Garvaren 5 föreslogs via Garvaren 17 medan Garvaren 6 och 20 behåller utfarter mot Östra Storgatan även om det kan innebära olägenheter med hänsyn till trafikförhållandena.

Planområdet gränsar till detaljplan för Garvaren 1:7 (P 08-02) laga kraft 2008-03-04. Planen ger möjlighet att utnyttja de tidigare Telia-lokalerna för bostadsändamål samt påbyggnad med takvåning mot Skjutsaregatan. Gården förutsätts förbättras som utemiljö för bostäderna, fri från parkering (undantag för handikappfordon och mycket begränsad in- utlastning till butiker).



Gällande detaljplan (P 90-48)

Gällande detaljplan för fastighet Hermelinen 7 (P 10-26) öster om planområdet, syftar till 40 tillkommande bostadslägenheter med tillhörande parkeringsdäck.

Kommunala beslut

Bygg- och Teknisknämnden i Nyköpings kommun fattade 2008-01-22 § 5 beslut om att en ny detaljplan får upprättas för kv Garvaren 8 mfl, Öster, Nyköping. Enligt Vision för Nyköpings stadskärna antagen av kommunfullmäktige 2010-10-12 skall stadskärnan förtätas för hållbar utveckling av boende och verksamheter. Detta skall ske utgående från kvartersstrukturen och stadens karaktär.

Behovsbedömning

Enligt kommunens behovsbedömning 2010-12-10, reviderad 2011-01-03, behöver inte någon fullständig MKB upprättas då genomförandet av planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan vare sig på intilliggande bebyggelse eller naturmark eller människors hälsa. Omgivningen eller markförhållandena på platsen bedöms inte heller medföra betydande miljöpåverkan för den tillkommande bebyggelsen. Följande aspekter har vid bedömningen funnits viktiga att framhålla och kommer att belysas i det fortsatta planarbetet för att förhindra negativ påverkan:

- Gestaltning i förhållande till riksintresse för kulturmiljövården, Nyköpings innerstad
- Buller och vibrationer

Länsstyrelsen bedömer emellertid i sitt yttrande 2011-01-31 att planen **kan** medföra betydande miljöpåverkan för kulturmiljön och att en miljöbedömning med tillhörande MKB avseende kulturmiljön bör göras. Kommunen håller fortsättningsvis fast vid behovsbedömning daterad 2010-12-10, reviderad 2011-01-03 att planen **inte** medför betydande miljöpåverkan, men att frågan om kulturmiljön behöver utredas och belysas ytterligare i planprocessen. En fördjupad kulturmiljöanalys med beskrivning av konsekvenser för kulturmiljön har därför utförts av byggnadsantikvarie Paul Wilund, Fredriksson arkitektkontor AB och bifogats planhandlingarna 2011-05-05.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, geotekniska förhållanden, vegetation

Berg kan antas ligga på olika djup i planområdet. I områdets södra del (Garvaren 1) finns berg i dagen. En förutsättning för planförslaget är att nivellering av detta till nivå lika anslutande mark kan ske utan skador på och olägenheter för angränsande byggnader och verksamheter.

Grundvattennivån i angränsande kvarter (kv Hermelinen) är högt.

Geoteknisk utredning skall utföras innan byggnadsarbeten påbörjas.

Ett utökat nyttjande för bostads-ändamål ger förutsättningar för en attraktiv utformning av kvarterets inre miljö, där träd och grönytor bör vara markanta inslag i gårdsmiljön.

Föryngring och komplettering med nya, till förutsättningarna anpassade, träd är väsentligt för att behålla och förtydliga områdets karaktär av småstad med lågskalig bebyggelse och kringbyggda gårdar med vårdträd.



På Garvaren 1 finns 3 st uppväxta/äldre almar. På grund av almsjukan måste de tyvärr tas bort. Varje träd i innerstaden är av största värde såväl ur hälsosynpunkt som för upplevelsen av miljön. 3 st nya vuxna träd skall därför planteras på lämpliga platser inom planområdet i en omfattning som kompenserar och ökar den befintliga grönskan.



Förorenad mark

Mark som i detaljplanen avses för ny bebyggelse (Garvaren 8) används idag som gård och tillfällig kundparkering till verkstad för cykel- och trädgårdsredskap.

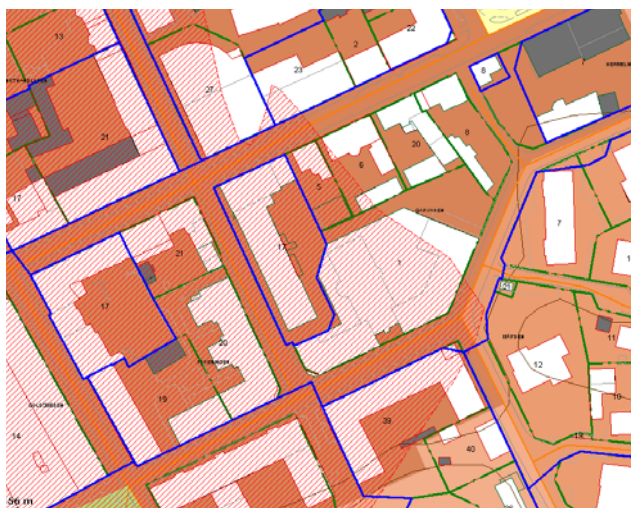
Verksamheten har inte varit av en sådan art och omfattning som talar för att marken skulle vara förorenad på annat sätt än normala luftföroreningar och nederbörd förorsakar innerstadsmiljön. Skulle förorening ändå upptäckas gäller anmälningsplikt enligt 10 kap 9 § miljöbalken.

Kulturminnesvård

Fastigheterna GARVAREN 1,5 och 6 ligger delvis inom det yttre gränsområdet för fornlämning den medeltida staden, enligt Riksantikvarieämbetet. Markingrepp inom denna måste föregås av tillstånd enligt KML (kulturminneslagen).

En arkeologisk förundersökning (schaktningsövervakning) genomfördes 1987 inom fastigheten Garvaren 15. Ett kulturlager med fynd av keramik och kritpipor från 16-1700 tal dokumenterades efter schaktningen. Kulturlagret bedömdes som avsatt på platsen och tyder på att människor förlagt verksamhet eller bott på platsen vid den tiden.

Kvarteret Garvaren ligger perifert i relation till den medeltida staden men är enligt tomtöreskartan över kvarteret (1674) indelad i 17 tomter. En arkeologisk förundersökning av planområdet har utförts november 2011 och rapport lämnats till länsstyrelsen.



Fornlämning Medeltida staden rödschrafferat område

Befintlig bebyggelse

De fyra fastigheterna utefter Östra Storgatan utgör en del av det fåtal bevarade handels- och hantverksgårdar som tidigare präglade Nyköpings Östra och Västra Storgator. Följande uppgifter delvis hämtade från den kulturhistoriska byggnadsinventering som Södermanlands museum utfört av på uppdrag av Nyköpings kommun 1977.

Garvaren 5

Gatuhus: 2½ vån bostadshus uppfört 1886. Fasader av putsat tegel, tegeltak.

Gårdshus: Längs södra tomtgränsen ett resligt magasin i två våningar samt med inredningsbar vindsvåning som med sina takkupor ger byggnaden ett karaktärsfullt utseende. Nyligen renoverad exteriör med faluröd stående panel, spröjsade träfönster. Förråd i bottenvåningen, övervåningen delvis inredd till bostad.



Garvaren 5 gatuhus



Garvaren 5 gårdshus

Garvaren 6

Gatuhus: 2½ vån bostads- och affärshus uppfört 1877. Fasader av putsat timmer, taktäckning av målad slätplåt. I den kulturhistoriska inventeringen bedömdes huset med sin för Nyköping ovanligt rikt artikulerade putsfasad vara av särskilt kulturhistoriskt intresse.

Gårdshus: Gatuhuset är tillbyggt med en gårdslänga i en våning inredd som kontor samt med inredd källare och uteplats på taket.

Längs södra tomtgränsen ett magasin i en våning samt med inredningsbar vindsvåning med mezzaninfönster. Renoverad exteriör med grå täckmålad stående panel, vattlist, spröjsade träfönster. Förråd och delvis inrett till bostad.



Garvaren 6 gatuhus



Garvaren 6 gårdshus

Garvaren 8

Gatuhus: 2½ vån bostads- och affärshus av trä uppfört 1874 (arkitekt H Svensson). Putsade gatufasader, träpanel på gavelspets och gårdssida, taktäckning av målad falsad slätplåt.

Gårdshus: verkstadslokal f d uthus av trä uppfört 1901. Papptäckt pulpettak. Planförslaget innebär att uthuset på Garvaren 8 rivs. Genom återanvändning kan delar tillvaratas och återanvändas som förråd till de nya bostäderna, som redovisas i illustrationen.



Garvaren 8 gatuhus



Garvaren 8 gårdshus

Garvaren 20

Gatuhus: 2½ vån bostadshus uppfört 1886. Fasader av putsat tegel, tegeltak.

Gårdshus: Gatuhuset är tillbyggt med en putsad gårdslänga i 1-2 våningar inredd som verkstad / kontor och sammanbyggd längs södra tomtgränsen med ett träpanelat gårdshus i en våning samt vind med takfönster.

På tomterna 1 och 20 bedömdes i den kulturhistoriska inventeringen den ålderdomliga gårdsmiljön (vilken emellertid sedermera rivits) vara av särskilt kulturhistoriskt intresse.



Garvaren 20 gatuhus



Garvaren 20 gårdshus

Fördjupad kulturmiljöanalys

I en fördjupad kulturmiljöanalys redovisas konsekvenserna för kulturmiljön för tre olika alternativ: 1 Nollalternativ, 2 Exploatering med bevarat uthus samt 3 Exploatering enligt planförslaget.

Förhållandet mellan det befintliga gårdshuset på Garvaren 8 och detaljplanen belyses särskilt, då det är uppmärksammat som ett av de sista kvarvarande uthusen som används i enlighet med de äldre förhållanden som gällde mellan gathus och gårdshus.

1 Nollalternativ

Ur kulturhistorisk synpunkt innebär ett nollalternativ små konsekvenser jämfört med idag. Det är dock vid detta alternativ mycket viktigt att värna de verksamheter som idag finns i huvudbyggnad och uthus på Garvaren 8, då verksamhet ihop med byggnaderna konstituerar miljöns viktigaste kulturhistoriska värden. Rent bebyggelsehistoriskt och stadsbyggnadsmässigt saknar miljön sedan 1970-talets rivningar en sammanhållen och avläsbar karaktär.

2 Alternativ exploatering med bevarat uthus

En exploatering med bevarat uthus innebär uppskattningsvis en halvering av exploateringen. Dagens verksamhet i gårds- och gatuhus skulle vara svår att jämka samman med den tillkommande bostadsmiljön. På sikt bryts kontinuiteten i användningen och det kulturhistoriska värdet i kopplingen mellan gathus och gårdshus. Gårdshuset kan dock få en ny funktion som uthus, hobbyrum, verkstad, förråd eller liknande till bostäderna.

3 Exploatering enligt planförslaget

Planförslaget innebär att uthuslängan från 1901 med sin verksamhet försvinner och därmed en av de sista gårdsmiljöerna med karaktär av handelsgård.

Gatuhusets gård blir mindre och huvudbyggnaden utmed Östra Storgatan får en mer inordnad roll i en kvartersbebyggelse.

Innan rivning av uthuslängan skall en dokumentation utföras av antikvarisk expertis.

Utmed Östra Kvarngatan och Tullportsgränd nyskapas en förändrad och utökad variant av kvarterets tidigare avslutning och bebyggelse utmed gatulivet. Därmed kan i viss mån 1647/74 års stadsplan bli mer avläsbar.

Planförslaget

Utifrån Fördjupad kulturmiljöanalys har alt.3 bedöms vara en lämplig utformning av kvarteret. Ur ett kulturhistoriskt perspektiv går en äldre typisk småstadsmiljö med verksamhet på innergårdarna förlorad. Miljön är dock sargad sedan den partiella rivningen av uthuslängan på 1970-talet, rivningen av 1700-talsmiljön på Garvaren 1 samt ändringen av gatudragningen.

Planförslaget bedöms vara ett väl avvägt markutnyttjande för det aktuella området. Med undantag av Storgatan präglas stadsbilden i och kring kv Garvaren idag av ett antal under det senaste halvsekle tillkomna inslag, sinsemellan helt utan samband. Planförslaget bidrar till en mer harmonisk stadsbild.

Planförslaget uppfyller riktlinjerna i kommunens fördjupade översiktsplan:

- Med bevarande av den befintliga byggnadsmiljön skapas förutsättningar för utökat boende i stadskärnan. Detta bidrar till en levande stadskärna när verksamhetslokaler tomställs.
- Rutnätsstrukturen stärks och stadsbilden förbättras genom att sluta kvarteret mot gatan.
- Nya hus ges ett arkitektoniskt uttryck som samspelar med befintlig bebyggelse. Höjd och skala anpassas medvetet till omgivningen så att en välproportionerad länk bildas mellan den högexploaterade bebyggelsen i sydväst och den småskaligare bebyggelsen utmed Östra Storgatan.
- Den nya bebyggelsen i gatuliv stärker upplevelsen av gaturummet. Trädplantering, plank bidrar även.

Användning av befintliga gatuhus

I gällande detaljplan redovisas gatuhuset längs Östra Storgatan som värdefull miljö (q₁). Ändring av byggnader får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Byggnader får inte rivas. Gårdshuset redovisas som område där särskild miljöhänsyn fordras.

Skyddsbestämmelser för husen enligt gällande detaljplan föreslås kvarstå oförändrade. Planförslaget innehåller varsamhetsbestämmelse (k₁) som i likhet med gällande detaljplan reglerar exteriör utformning. Om- och tillbyggnader skall göras med stor varsamhet (översiktsplanens riktlinje).

Ny användning av befintliga gårdshus

Gårdshuset har i gällande detaljplan redovisats som område för hantverk o dyl. Det föreskrivna användningssättet är på grund av praktiska skäl, tillgänglighet m m, allt mindre lämpat för dagens behov. Möjlighet till att även alternativt kunna utnyttja husen för bostadsändamål, kontor och handel föreslås därför. Detta får anses vara ett bra sätt att säkerställa husens bestånd.

Bestämmelserna om det högsta tillåtna antal våningar för gårdshuset anpassas till befintlig utformning. Egenskapsgränser och prickmark justeras enligt nuvarande placering.

Ny bebyggelse

Genom samplanering av kv Garvaren 8 och östra delen av Garvaren 1 kan på de två fastigheterna tillskapas 7 st stadsradhus. Utformning utgår från den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för förtätning i stadskärnan.

De nya husen placeras i gatuliv. Höjd och skala anpassas till omgivningen, så att nytillskottet blir en förmedlande länk mellan de kulturhistoriskt värdefulla tvåvåningshusen längs Östra Storgatan (Garvaren 5, 6, 8 och 20) och det sentida 5-våningshöga bostadskomplexet (Garvaren 1). Stadsbilden blir därmed mer sammanhållen och harmoniskt varierad än dagens. Östra Bergsgatan och Tullgränd får tydligare gaturum. Den föreslagna huslängan vid Tullgränd kan bidra till att ge kv Hermelinens parkeringsyta på andra sidan Tullgränd en torgliknande rumsverkan.

Mot Tullgränd föreslås 2½-vån hus med sadeltak och vindskupor. Längs Östra Kvarngatan föreslås trevånings högt fasadliv och pulpettak med fall mot gården, anknytande till den äldre uthusbebyggelsen.

Gårdsrummen skuggas av bebyggelsen på Garvaren 20 men ljusa uteplatser möjliggörs med takterrasser mot väster. Husens arkitektoniska uttryck skall enligt översiktsplanens riktlinje samspela med befintlig bebyggelse. Byggnadsmått och proportioner, utvändiga materialval, färgsättning och detaljutformning är därvid betydelsefulla. Detaljplanen innehåller bestämmelser om detta, som takbeläggning av tegel alternativt falsad slätplåt och fasadmaterial trä och puts.

Parkering anordnas på gemensam gård med utfart mot Östra Bergsgatan. Gårdsytan ges hög kvalitet med stensättning, planteringsytor och vårdträd. För att undvika störningar mot grannfastigheter får parkeringsplats avskärmas med plantering och 1,8 m högt plank mot Garvaren 1 och 6. Förslaget redovisas på illustrationskartan.

Den nya bebyggelsens sammanlagda bruttoarea beräknas till 1300 m² BTA

Offentlig service

Planområdets centrala läge gör att närhet finns till befintliga inrättningar som skola, förskola, sporthall m m på gångavstånd. Direkt nordost om planområdet ligger Folkskolan, Öster grundskolan och sporthall.

Kommersiell service

Planområdet ligger i Nyköpings centrum.

Tillgänglighet

Området har god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Entréer till nya husen anläggs från gården. De befintliga husen har entréer från Östra Storgatan och gårdar. All utbyggnad och alla anläggningar utformas så att gällande normer för handikappanpassning uppfylls.

Lek och rekreation

De nya stadsradhusen får egna gårdar för utvistelse, lek och rekreation. Gemensam lekplats kan anordnas inom gemensamhetsanläggningen.

I Grönstrukturplanen anges som mål att ny bebyggelse inte ska ha längre än 200 meter till närmaste grönområde. Tillgänglighet till grönområden är god för detta centrala läge. En mindre park "Gripsholmsparken" ligger direkt nordost om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Storgatan och Ö. Kvarngatan är starkt trafikerade men med en högsta hastighet av 30 km/tim till och från centrala Nyköping.

Enligt gällande detaljplan har Garvaren 5, 6 och 20 utfart mot Östra Storgatan och Garvaren 8 över gc-väg Tullgränd. För Garvaren 5 har utfart också

föreslagits kunna ske via Garvaren 17. I samband med förslaget till ny detaljplan föreslås tillfart till för de nya bostäderna på GARVAREN 8 ske via gemensam in/utfart från Östra Kvarngatan.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna trafikerar Ö Storgatan och Östra Kvarngatan. Med dessa nås hela staden, landsorten, tåg och flygplats.

Parkering

Parkering för de nya bostadshusen föreslås på gemensam parkeringsplats (gemensamhetsanläggning) som nås från Östra Kvarngatan. Parkeringsbehovet beräknas enligt kommunens norm till 1 p-plats per lägenhet. För gästparkering anordnas 1 p-plats och kan därutöver ske på angränsande gatumark. Parkeringsbehovet för befintliga verksamheter tillgodoses idag på tomtmark. Så beräknas också kunna ske vid ändrad användning för exempelvis bostadsändamål, som detaljplanen medger.

Det obebyggda stråket på Garvaren 1 i kvarterets mitt ger idag ett odefinierat intryck. Dess verkliga funktion är oklar. Som kvartersstråk har det knappt någon betydelse. Det ger åtkomst för underhåll av angränsande hus i fastighetsgräns.



Störningar

I och med att Östra Storgatan och Östra Kvarngatan är två biltäta innerstadsgator, finns problem gällande buller. Dessutom ligger nordöstra delar av fastigheterna GARVAREN 6,8 och 20 inom bullerutsatt område för järnväg. Detaljplanen innehåller bestämmelse om utförande med hänsyn till bullerskydd. Bullerberäkning utförs som underlag för projektering av tillkommande bostäder.

Säkerhet

Tillgänglighet för räddningstjänstens utryckningsfordon är tillgodosedd från Östra Storgatan och Östra Kvarngatan. Infarten nordväst om byggnaden på Garvaren 1 skall vara tillgänglig för räddningstjänsten för att möjliggöra utrymning med stegbil av den nordvästra gavelbyggnadens lägenheter (brandväg redovisad på grundkarta och illustration).

Grundkravet är att räddningstjänsten skall nå minst ett fönster per lägenhet med stegutrustning och finns det balkong så är det fönster att föredra. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör stora räddningsfordon (släckbilar/brandbilar) komma så nära byggnaders entréer att man inte behöver dra slang och transportera material längre än 50 meter. Åtkomst för räddningstjänsten skall särskild redovisas i brandskyddsdokumentationen som krävs vid bygglov.

Erforderliga vattenbrandposter anslutes till befintliga vattenledningar enligt anvisningar från räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

I gällande plan saknas uppgift om syftet med U-området på Garvaren 1. Eventuella ledningar / ledningsrätter har utretts under samrådsskedet.

Grundkarta och illustration redovisar en datakabel mellan Östra Kvarngatan och Garvaren 20. Den förutsätts kunna sidoflyttas för att möjliggöra tillkommande bebyggelse enligt planförslaget.

Vatten och avlopp

Anslutning kan ske till kommunala VA-ledningar.

Värme

Ny bebyggelse kan anslutas till stadens fjärrvärmenät.

El,tele

Anslutning kan ske till Vattenfalls och TeliaSkanovas nät.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Vid eventuella schaktningsarbeten nära el-anläggningar skall kabelutsättning begäras. Befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Avfall

Gemensamt uppsamlingshus för avfall och återvinningskärl soprum anordnas för den föreslagna bebyggelsen på Garvaren 8.

Administrativa frågor

För administrativa frågor se genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid.

Genomförandetiden är 15 år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Planförfattare och medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av arkitekt SAR/MSA Ulf Zettersten på uppdrag av ägaren av kv.Garvaren 8. Från Nyköpings kommun har medverkat: planeringschef Henrik Haugness och planarkitekt Marina Pavlova.

Ulf Zettersten

ANTAGANDEHANDLING**GARVAREN 8 m fl på Öster i Nyköping, Nyköpings kommun**

Dnr P 2007 -1792

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Upprättad 2011-08-30 reviderad 2011-11-25

ORGANISATORISKA FRÅGOR**Tidplan**

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

Beslut om plansamråd	2011-05-24
Samråd	2011 juni
Beslut om utställning	2011 september
Utställning	2011 september-oktober
Antagande i BTN	2011 december
Laga kraft	2012 januari

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen är inte huvudman inom planområdet.

Exploatören bekostar och ansvarar för planens genomförande.

Exploatören utför och bekostar samtliga exploateringsarbeten såväl inom som utom exploateringsområdet, till den del de är föranledda av exploateringen.

Markägoförhållanden

GARVAREN 5 ägs av Fastighetsbolaget Kusttornet AB. GARVAREN 6 ägs av Bernt Karlsson detaljhandelskonsult AB. GARVAREN 8 ägs av Pergamentor AB. Miljö- och Cisterninstrument för Drivmedelsanläggningar AB äger fastighet GARVAREN 20. GARVAREN 1 ägs av Nyköpingshem AB. Pergamentor AB ämnar avstycka, köpa och exploatera den östra delen av GARVAREN 1.

Avtal

Avtal om handläggning av detaljplan har träffats mellan Göran Parmenstam (Fastighetsbolaget Kusttornet AB) och Planeringsenheten, Nyköpings kommun. Erlagd slutsumma enligt avtalet innebär planavgift enligt nämndens taxa vilket innebär att planavgift inte skall debiteras i bygglovskedet.

Köpeavtal skall upprättas mellan Pergamentor AB och Nyköpingshem AB för att göra möjligt att ansluta en del av kvartersmark, som ligger inom östra del av fastighet GARVAREN 1 till fastighet GARVAREN 8.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR**Fastighetsbildning, inlösen m m.**

Genomförandetiden har utgått för den gällande detaljplanen P 90-48.

Fastighetsreglering avses ske så att GARVAREN 8 utökas mot öster med ca 650 m².

Från GARVAREN 1 kommer en del av fastigheten att avstyckas och anslutas till GARVAREN 8. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsregleringar.

De nya bostadshusen avses avstyckas på egna fastigheter. Övrig mark med entré- och gångvägar, parkering, carport/garage, förråd, sopförvaring, plank, lekplats och grönytor bildar gemensamhetsanläggning. Alternativt bildas bostadsrättsförening.

Ledningsrätt

Ledningar säkras med ledningsrätt eller servitut i erforderlig omfattning.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Erforderliga geotekniska utredningar skall utföras i samband med bygglovskedet. En särskild bullerutredning bör upprättas och behov av eventuella åtgärder belysas i samband med bygglovprövningen för att säkerställa att riktvärden för buller uppnås. På Garvaren 8 skall antikvarisk expertis utföra en dokumentation av uthuslängan inför rivning. Detta beställs och bekostas av exploatören.

Länsstyrelsens yttrande efter utförd arkeologisk förundersökning skall föreligga innan detaljplanens antagande.

VA-anläggning

Fastigheterna ansluts till kommunens vatten- och spillvattenledningar.

Dagvatten

Överskottsvatten och vägnas dagvatten avleds i befintligt dagvattensystem.

Värme

Planområdet kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften betalas till Vattenfall Värme av exploatören.

El/Tele

Anslutningen sker till Vattenfall Eldistribution AB el-nät. TeliaSonera Skanova Access AB tar ansvar för att telenät byggs ut inom planområdet.

Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar och telekablar utförs av berörda bolagen, som Vattenfall Eldistribution AB och TeliaSonera Skanova Access AB, men bekostas av exploatören i enlighet med avtal mellan exploatören och berört företag.

EKONOMISKA FRÅGOR

Plankostnader

Exploatören utför och bekostar samtliga utredningar och exploateringsarbeten inom exploateringsområdet. Eventuella åtgärder för bullerskydd bekostas av fastighetsägaren.

Kostnaden för planens genomförande bekostas av exploatör. Planavgift skall ej tas ut vid bygglov.

Om/innan del av ledningsområdet bebyggs skall exploatören bekosta flyttning av ledningar så att all allmänna ledningar även fortsättningsvis hålls tillgängliga inom planområdet. Detsamma gäller för elledningar och kablar inom planområdet i enlighet med gällande leveransvillkor NAT 2004K1N § 7.4.

Exploatören ska bekosta samtliga exploateringskostnader för förstärkning eller justeringar av befintliga ledningar samt nyinstallation av ledningar såväl utanför som innanför fastighetens gränser till den del de är föranledda av exploateringen.

Ulf Zettersten
Arkitekt SAR/MSA