

Detaljplan för
Kv S:t Nikolaus och Varmbadet
på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun



Planområde

Stadsbyggnadskontoret Pdur 18/84

91 - 4

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv S:T NIKOLAUS och VARMBADET
på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse, fastighetsförteckning samt illustration.

PLANENS SYFTE

Inom kv S:t Nikolaus har kulturhuset tillkommit. Planförslaget innebär för denna del av kvarteret en anpassning av gällande plan till befintliga förhållanden. För kv Varmbadet föreslås byggrätter för en kompletterande byggnad vid Prästgatan, för en kontors- och parkeringsbyggnad vid Repslagaregatan samt för kompletterande gårdsbebyggelse. För båda kvarteren redovisas skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Möjlighet ges till framdragande av en å-promenad.

PLANDATA

Läge och areal

Förslaget omfattar kvarteren S:t Nikolaus och Varmbadet samt Prästgatan, Hospitalsgatan och Västra Storgatan mellan torget och Stadsbron. I planområdet ingår också västra delen av ån mellan Repslagarebron och Stadsbron. Planområdet omfattar ca 4 hektar.

Markägoförhållanden

Inom kvarteret S:t Nikolaus äger kyrkan fastigheten nr 10, kyrkotomten, samt fastigheterna nr 11 (pastorsexpedition och församlingshem) och nr 7 (kyrkoherdebostaden).

Kommunen äger den nyligen bildade fastigheten S:t Nikolaus 4.

Inom kv Varmbadet är fastigheterna Varmbadet 8-15 och nr 17 i kommunal ägo jämte parkmarken utefter ån. Varmbadet 7 ägs av kyrkan. Resterande fastigheter är i privat ägo.

NATURFÖRUTSÄTTNINGAR

Geotekniska förhållanden

I samband med projekteringen av kulturhuset har en geoteknisk utredning genomförts rörande förhållandena inom fastigheten S:t Nikolaus 4.

Fornlämningar

Båda kvarteren ligger inom avgränsningen för den medeltida staden. Provgrävningar för att fastställa förekomsten av lämningar har skett inom fastigheten S:t Nikolaus 4, senast redovisat i yttrande den 2 juli 1986. Provundersökningar har också skett i samband med utbyggnaden av parkeringen i kv Varmbadet.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt 1968 års generalplan anges södra delen av kvarteret S:t Nikolaus för kyrklig verksamhet och fastigheten nr 4 för andra allmänna byggnader. Kv Varmbadet är redovisat som område för bostäder och centrumverksamhet.

För Nyköpings tätort har förslag till fördjupad översiktsplan upprättats.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner inom planområdet:

1920-års stadsplan.

Förslag till ändring i detaljplanen för staden beträffande området mellan Statens Järnvägar, Västra Kvarngatan och Nyköpingsån, fastställd av Kungl Maj:t den 24 augusti 1928.

Förslag till ändring av stadsplanen för 34:e kv Varmbadet, 35:e kv Fors och 37:e kv Sågaren samt del av 26:e kv Bagaren å Väster inom Nyköpings stad, fastställd av Kungl Maj:t den 26 juni 1948.

Förslag till ändring av stadsplanen för område vid Repslagarebron och Repslagaregatan, samt del av 37:e kv Sågaren å Väster i Nyköpings stad, fastställd av länsstyrelsen den 25 januari 1968.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av 34:e kv Varmbadet å Väster i Nyköping, fastställd av länsstyrelsen den 16 november 1979.

Gällande detaljplaner som gränsar till planområdet:

1920 års stadsplan.

Förslag till ändring i detaljplanen för staden beträffande området mellan Statens Järnvägar, Västra Kvarngatan och Nyköpingsån, fastställd av Kungl Maj:t den 24 augusti 1928.

Förslag till ändring av stadsplanen för 32:a kv Läroverket å Väster inom Nyköpings stad, fastställd av Kungl Maj:t den 31 augusti 1945.

Förslag till ändring av stadsplanen för 28:e kv Residenset samt del av 26:e kv Borgaren å Väster inom Nyköpings stad, fastställd av Kungl Maj:t den 12 december 1947.

Förslag till ändring av stadsplanen för 27:e kv Ringaren å Väster inom Nyköpings stad, fastställd av Kungl Maj:t den 23 januari 1948.

Förslag till ändring av stadsplanen för 32:a kv Läroverket å Väster inom Nyköpings stad, fastställd av länsstyrelsen den 7 december 1950.

Förslag till ändring av stadsplanen för område vid Repslagarebron och Repslagaregatan samt del av 37:e kv Sågaren å Väster i Nyköpings stad, fastställd av länsstyrelsen den 25 januari 1968.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

Inom kvarteret S:t Nikolaus är S:t Nikolai kyrka belägen, omgiven av en kyrkogård som alltmer fått en parkliknande karaktär. Kyrkotomten avgränsas inåt kvarteret av en gråstensmur. Kyrkobyggnaden började uppföras under 1200-talet. Fastigheten nr 11 i kvarteret innehåller pastorsexpedition som är inrymd i den f d fattigstugan från 1776 och församlingshem i en byggnad som uppfördes under 1950-talet. Fastigheten nr 7 innehåller kyrkoherdebostad i en byggnad från 1880-talet samt en gårdsbyggnad från 1850-talet. Inom fastigheten ligger också en garagebyggnad som tidigare utgjort stall. På fastigheten nr 6 ligger f d Västra småskolan, en tvåvånings tegelbyggnad uppförd 1890.

I hörnet Hospitalsgatan-Prästgatan låg det 1987 rivna f d varmbadhuset, en putsad tegelbyggnad uppförd 1935.

Norr om Prästgatan inom kv Varmbadet är fyra bostadshus belägna. Byggnaderna är av trä och uppförda i 1½ eller 2 våningar med fasader av träpanel utom byggnaden på fastigheten nr 7 som har putsad fasad. Den nuvarande byggnaden på fastigheten nr 3 har tidigare varit uppförd på södra sidan av Prästgatan men flyttats till sin nuvarande plats och rustats upp. Byggnaderna omges av stora lummiga trädgårdar. Bebyggelsen inom kvarteret i övrigt är numera riven utom en verkstadsbyggnad i tegel från 1930-talet som är belägen i kvarterets nordöstra del. Byggnaden används för närvarande som lager för en målerifirma.

Trafik

Repslagaregatan som ingår i Ringleden är utbyggd med fyra körfält på aktuellt avsnitt. Under 1986 byggdes Hospitalsgatans anslutning till Repslagaregatan söderifrån om och försågs med separat fält för högersvängande trafik. Västra Storgatan utgör en viktig led för såväl busstrafiken som gång- och cykeltrafik genom centrum. Då separata cykelvägar saknas, trots att sträckan på V Storgatan inom planområdet är det starkast trafikerade cykelstråket i Nyköping, har biltrafiken begränsats genom enkelriktning över Stadsbron.

Inom den obebyggda delen av kv Varmbadet har en pareringsplats iordningstänkts.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Kommunen har uppfört ett kulturhus inom fastigheten S:t Nikolaus 4. Planförslagets utformning i denna del är anpassad till den nya byggnaden. Kulturhuset innehåller två huvudfunktioner - konsertsal och bibliotek. Konsertdelen är belägen i hörnet av Hospitalsgatan/Prästgatan med huvudentre mot Hospitalsgatan. Biblioteksdelen är belägen utefter Prästgatan men har gemensam entre med konsertdelen.

Inom kv S:t Nikolaus i övrigt tillkommer ingen ny bebyggelse. Till församlingshemmet planerar församlingen att göra en mindre utökning av köket genom tillbyggnad. Förslaget har anpassats till detta.

Inom kv Varmbadet föreslås den nuvarande bostadsbebyggelsen utefter Prästgatan bevarad. Denna bebyggelse föreslås kompletterad med en ny byggnad inom nuvarande fastigheten nr 8 för t ex taxistation (kontor). Verkstadsbyggnaden rivs i samband med att å-promenaden genomförs. Nya byggrätter för gårdsbebyggelse föreslås på fastigheterna nr 7 och 17.

För att kunna tillgodose ett ökat behov av p-platser för centrum och ha reservutrymme för lokaler (kontor o dyl) föreslås bygggrätt för en parkerings- och kontorsanläggning vid Repslagaregatan. Anläggningen skall inrymma dels det befintliga antalet p-platser för centumparkering inkl Culturums p-behov (ca 110), dels det antal p-platser (ca 75) som behövs för kontorsdelen. P-platsbehovet för Culturums arbetsplatser (ca 10) och för musikskolan (max 10) tillgodoses inom markparkeringen och parkeringsanläggningen.

Med hänsyn till anläggningens läge nära kulturhuset, centrum och karaktären av parkmiljö inom de båda kvarteren bör anläggningen ges en medveten och miljöanpassad utformning.

Trafik, parkering

Planförslaget innebär ingen ändring ifråga om trafikföringen på berörda gator.

För att förbättra förhållandena för gångtrafikanterna föreslås trottoaren på östra sidan av Hospitalsgatan mellan Västra Storgatan och kulturhuset något bredad. De befintliga träden intill trottoaren är mycket värdefulla ur miljösynpunkt och skall bibehållas.

Kvartersgränsen mot Repslagaregatan dras in för att medge att gång- och cykelbana anordnas parallellt med Repslagaregatan.

En fortsatt utbyggnad av å-promenaden planeras. För att medge detta har mark för ett gångstråk reserverats utefter ån. På grund av Stadsbrons konstruktion måste gångtrafik utefter ån ske genom att Västra Storgatan korsas i gatuplanet. I norra delen av planområdet kan å-promenaden ges en fortsättning norrut via befintlig trappa/brygga under Repslagarebron. Gångförbindelse mellan Hospitalsgatan och parkeringen i kv Varmbadet sker via särskild gångväg enligt illustrationsplanen.

I norra delen av kv Varmbadet finns ett parkeringsområde för allmän parkering. Det betjänar främst kulturhuset och centrum. Tillfart sker via Hospitalsgatan. Parkeringen rymmer ca 90 platser. Delen närmast Hospitalsgatan rymmer särskilda platser för rörelsehindrade och enligt förslaget även uppställning för taxi. Den nuvarande parkeringen vid pastorsexpeditionen berörs inte av förslaget.

Cykeluppställning till kulturhuset sker nära entren - mellan muren och fasaden enligt illustrationsplanen. Uppställning sker också på torgytan inom kv Varmbadet.

Utfarten från pastorsexpeditionen och församlingshemmet bildar för närvarande sned vinkel mot Hospitalsgatan. För att förbättra trafiksäkerheten och få bättre siktförhållanden vid utfart på Hospitalsgatan föreslås att utfarten flyttas norrut till ett läge mellan trädet och muren enligt illustrationsplanen. Dessutom uppnås också att det blir bilfritt vid kyrkans fasad med möjligheter till plantering och grönytor.

Vatten och avlopp samt fjärrvärme

Ledningar jämte anslutningspunkter finns utbyggda i berörda gator.

El

För att försörja kulturhuset har en transformatorstation tillkommit i den östra delen av kv Varmbadet.

Skyddsrum

Skyddsrum finns i kulturhuset.

Torg, parker

Sydvästra delen av kv Varmbadet har getts torgkaraktär. Utformningen och gestaltningen är viktig eftersom området bildar entré till kulturhuset norrifrån. Genom området leds också gångtrafik till bl a parkeringen.

För att underlätta för gående och för att nå en samverkan i gestaltningen kring kulturhuset har Prästgatan mynning utformats som en körbar gångyta. Markbeläggningen skall utföras så att Prästgatans sträckning är synlig.

Genom samverkan med kyrkan finns det mycket goda förutsättningar att nå en god helhetsmiljö kring kulturhuset. Utrymmet mellan kulturhuset och församlingshemmet bör ges en medveten gestaltning för att kunna tjäna som vistelseyta vid pauser i samband med evenemang, som solgård med sittmöjligheter och förbindelslänk mellan entren och å-promenaden. Också gestaltningen av parken mellan ån och kulturhuset är viktig och bör samordnas med parkplaneringen kring kulturhuset.

Å-promenaden bör utformas så att en gångväg naturligt ansluter till områdets topografi och att den nuvarande lummigheten bevaras. De uppvuxna ädellövträden är viktiga att bevara, exempelvis blodboken vid kyrkoherdebostadens östra fasad. Också fruktträdgården vid församlingshemmet har ett stort miljövärde och bör bevaras. Nuvarande träd på kyrkotomten behålls, trädraden utefter Hospitalsgatan bör kompletteras intill den breddade trottoaren.

Trädvegetationen inom och kring parkeringen är viktig som skydd mot Repslagaregatan, inramning av kvarteret och för att mildra intrycket av en stor parkeringsyta. Parkeringsytorna har i sin utsträckning anpassats till befintlig vegetation. Nya träd har planterats mot Repslagaregatan och Hospitalsgatan.

Inom kv S:t Nikolaus skall all befintlig vegetation bevaras och inom kv Varmbadet skall all befintlig vegetation som ej ligger inom angiven bygggrätt bevaras.

Bevarande, miljöhänsyn

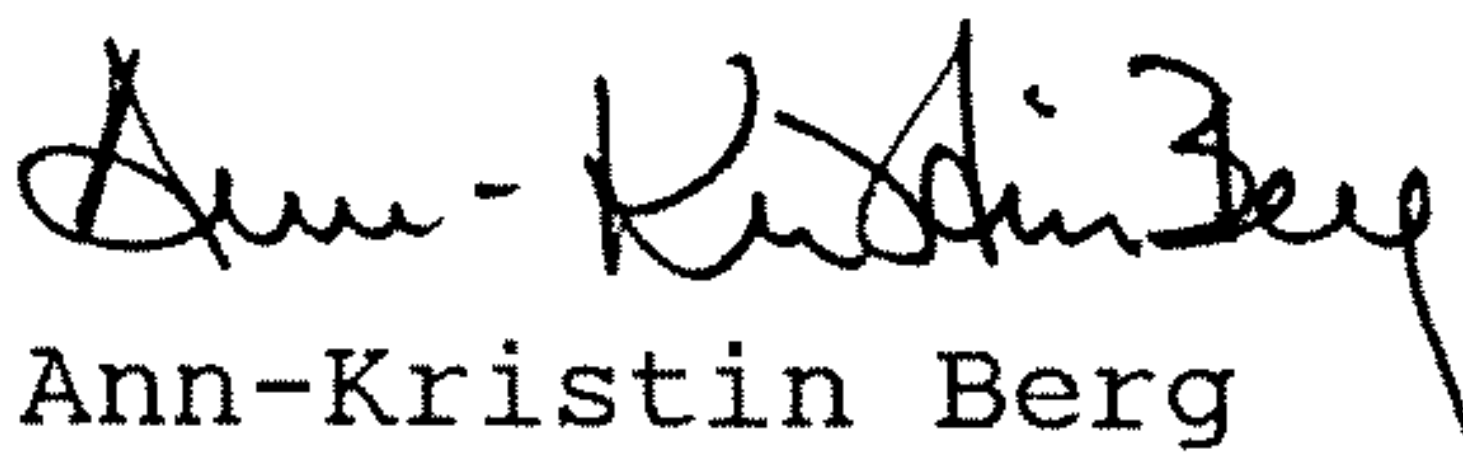
Prästgatan utgör ett värdefullt stadsparti med väl bevarad bebyggelse från 1800-talet på gatans norra sida. Det är ett allmänt intresse att dessa kvaliteter kan behållas, varför bebyggelsen ges beteckningen Q, med undantag för huset på fastigheten 3, som betecknas q. Till miljövärdet bidrar de stora, lummiga trädgårdarna och de karaktäristiska uthusen.

Det är angeläget att den byggnad som föreslås komplettera den norra gatufasaden ges en karaktär, volym och utformning som samverkar med de övriga husen. Som fasadmateriäl bör väljas panel eller puts. Byggrätten kompletteras med en bestämmelse om särskild miljöhänsyn.

Kyrkans byggnader, i första hand pastorsexpeditionen, kyrkoherdebostaden och gårdsbyggnaden är av stort värde för miljön och bör inte förvanskas exteriört. De har därför getts beteckningen Q. För kyrkobyggnaden gäller särskilda regler.

Församlingshemmet har en medveten utformning och är därför av betydelse i sin samverkan med pastorsexpeditionen och med den omgivande trädgården. Byggnaden ges q-beteckning. Västra småskolan ges Q-beteckning.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Nyköping den 8 juni 1990


Ann-Kristin Berg
Planchef


Arne Fridén
Planarkitekt

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

De synpunkter som framfördes under utställningstiden har föranlett följande revidering av detaljplanen:

Plankarta med bestämmelser

- . Två u-områden för elkablar samt vändplan inlägges.
- . Komplettering med användning för bostadsändamål avseende gårdsbebyggelse (Varmbadet 17).
- . Planbestämmelse avseende utnyttjandegrad för kontor i kv Varmbadet: 4500 kvm lokalarea ersätts med 4500 kvm bruttoarea.
- . Minskad högsta byggnadshöjd för del av föreslagen kontorsbyggnad i kv Varmbadet.
- . Plushöjd införes på körbart parkeringsbjälklag i kv Varmbadet.
- . Justering av den plantekniska redovisningen.

Planbeskrivning

- . Komplettering avseende markbeläggning (Prästgatan vid Hospitalsgatan), trafik, parkering, vegetation.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Nyköping den 18 september 1990

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Arne Fridén
Arne Fridén
Planarkitekt

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

Kompletterande synpunkter har föranlett följande revidering av detaljplanen:

Plankarta med bestämmelser

- . Byggrätten för de två föreslagna byggnadskropparna i vinkel mot huvudbyggnaden vid Repslagaregatan i kv Varmbadet utgår.

Planbeskrivning

- . Förtydligande avseende p-platsbehovet i kv Varmbadet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Nyköping den 15 november 1990

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Arne Fridén
Arne Fridén
Planarkitekt

ANTAGEN AV ID NYKÖPING 1990-12-11 § 24

LAGA KRAFT 1992-10-08

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för kv S:T NIKOLAUS och VARMBADET på
Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Utställningsbeslut BN	maj 1990
Godkännande BN	oktober 1990
Antagande KF	december 1990

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från beslut om laga kraft, utom för parkerings- och kontorsanläggningen. För denna del är genomförandetiden 15 år.

Ansvarsfördelning

Exploatören bygger och bekostar kontors- och parkeringsanläggningen i kv Varmbadet. Kommunen är huvudman för den allmänna parkeringen. Kommunen utför och bekostar å-promenaden samt breddningen av trottoaren utefter Hospitalsgatan.

Avtal

Kommun har träffat servitutsavtal med kyrkan för att på fastigheten S:t Nikolaus 7 utföra en å-promenad.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För att genomföra utbyggnaden av kulturhuset har fastigheten S:t Nikolaus 4 bildats genom fastighetsreglering. Lantmäteriförrättning är sökt för parkeringsanläggningen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

För att bygga parkerings- och kontorsanläggningen i kv Varmbadet krävs en kompletterande grundundersökning.

Trafikanläggningar

Hospitalsgatans bredd bibehålls. Prästgatans bredd och standard bibehålles. Delen närmast Hospitalsgatan är dock utförd som körbar gångbana/torgyta.

Trottoaren utefter Hospitalsgatan föreslås breddas till ca 2,2 meter. Å-promenaden ges en fortsättning under Repslagarebron via den befintliga trappan.

Vatten, avlopp, fjärrvärme

Anslutningspunkter ges i befintliga gator.

Markplanering

Framdragandet av en å-promenad bör ske med stor hänsyn till befintliga träd. Utefter Hospitalsgatan sker kompletterande trädplantering. Markplaneringen vid kulturhuset berör också fastigheterna S:t Nikolaus 7, 10 och 11. Huvuddelen av arbetena åvilar kommunen, men berör också församlingen. Åtgärderna regleras i avtal mellan kommunen och församlingen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Nyköping den 8 juni 1990

REVIDERAD 1990-09-18

REVIDERAD 1990-11-15

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Arne Fridén
Arne Fridén
Planarkitekt

ANTAGEN AV ID NYKÖPING 1990-12-11 § 24

LAGA KRAFT 1992-10-08