



Detaljplan för Hotellet 18 och del av Hotellet 26

Väster, Nyköping

Nyköpings kommun

Planbeskrivning

Antagandehandling

2018-05-29

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
Riksintressen	4
Kommunala beslut	5
Behovsbedömning av detaljplan	5
Förutsättningar och förändringar	5
Stadsbild och bebyggelse.....	5
Offentliga rum och platser.....	9
Natur	9
Fornlämningar.....	9
Miljöförhållanden	10
Solstudie	10
Sociala frågor	12
Tekniska förutsättningar.....	12
Vatten och avlopp.....	12
Brand.....	17
Kommunikationer	19
Gång- och cykel, Parkering	19
Genomförande	19
Organisatoriska frågor	19
Tidplan	19
Genomförandetid	20
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	20
Avtal	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Ekonomiska frågor	20
Tekniska frågor	20
Konsekvenser av planens genomförande	21
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare	21
Sociala konsekvenser	21
Medverkande i planarbetet	21

Förutsättningar

Planhandlingar

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

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en nybyggnation av bostäder samt affärslokal på fastigheten Hotellet 18 och att planmässigt skydda gatubyggnadens kulturhistoriska värde. Planens huvuddrag är att den före detta biosalongen rivs och att ett nytt bostadshus uppförs på gården. Under gården ges möjlighet till uppförande av lokal för centrumverksamhet. Detaljplanen säkerställer även att befintlig bostadsbyggnad vid Brunnsgatan kan användas fortsatt för bostäder, kontor och handel samt förses med skyddsbestämmelser för att säkerställa att de lokalhistoriska värdena bibehålls. I detaljplanen ingår den ramp som är belägen på fastigheten Hotellet 26. Syftet med detta är att planmässigt säkerställa yta för räddningsväg och uppställningsplats för höjdfordon.

Planförfarande

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

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Detaljplanen 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 på Väster i Nyköping. Fastigheten begränsas av Västra skolans skolgård i norr, Brunnsgatan i öster, Stora hotellet i söder och Åhlénsparkeringen i väster. Arealen är ca 1050 m².



Figur 1. Översiktsbild med planområdet markerat.

Markägoförhållanden

Huvudgatan 1 AB är ägare till Hotellet 18. Kungshem fastigheter AB är ägare till Hotellet 26.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Detaljplanen är förenlig med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. I den fördjupade översiktsplanen finns en allmän inriktning om en förtätning av bostäder inom befintliga bostadsområden och särskilt anges som målsättning att stadskärnan ska förtätas. I översiktsplanen anges också vad som kännetecknar en attraktiv stad t.ex. närhet till Stora torget och till järnvägsstationen, tillgång till urbana verksamheter, parker och vatten.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan:

P88-25 "Förslag till ändring av byggnadsplan för kv Hotellet m.m. på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun". Fastställd av länsstyrelsen 11 mars 1988. Genomförandetiden har gått ut.

Tanken i gällande detaljplan var att hotellrörelsen på fastigheten Hotellet 26 skulle kunna fördubblas och byggas ihop med restaurang och konferens på fastigheten Hotellet 18.

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.

Byggnaden som tidigare har innehållit biografsalongen rivs och ersätts med ett nytt bostadshus. Det befintliga bostadshuset som också har varit entrébyggnad för biografen mot Brunnsgatan får skyddsbestämmelser. Bestämmelserna skyddar uttrycket av den historiska användningen som just biografentré och byggnaden förses med rivningsförbud. Det särpräglade bioentrétaket med sina pilformade neonlampor ska restaureras och entrén kommer att en viktig funktion i framtiden för de kommersiella verksamheter som planeras i gatuplanet och i källarplanet. En utveckling av fastigheten enligt förslaget tillför området en stadsmässighet som saknas i dag utan att Brunnsgatans gaturum påverkas på något negativt sätt.

Det nya bostadshuset planeras att uppföras i samma höjd som befintlig byggnad och på så sätt är byggnaden anpassad till omgivande skala och kommer inte att påverka upplevelsen av stadsiluetten på något sätt.

En sammanvägd bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms påverka riksintresset negativt då förslagets skala och placering tar hänsyn till omgivningen och inte påverkar gatunätets särpräglade rutnät.

Kommunala beslut

Huvudgatan 1 AB har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheten Hotellet 18 i syfte att utveckla bostäder på vinden i byggnaden intill Brunnsgatan samt att riva den bakre delen av byggnaden och ersätta med en ny bostadsbyggnad.

Bygg- och tekniknämnden har 2017-01-24 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Hotellet 18 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.

Detaljplanen bedöms ha följande positiva miljöpåverkan jämfört med gällande plan eller nuvarande markanvändning: Detaljplanen innebär att befintlig byggnad förses med skyddsbestämmelser och rivningsförbud. Detaljplanen ger en mer uppbruten byggnadsmiljö och variation i skala jämfört med det storskaliga hotellkomplex som tillåts enligt gällande detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Stadsbild och bebyggelse

Planområdet är beläget i Nyköpings historiska och kommersiella centrum med sin tydliga rutnätsstruktur. Kvarteret Hotellet domineras till stora delar av byggnaden som innehåller gallerian Axet och dess stora takparkering. Byggnaden uppfördes som tempovaruhus på 70-talet och har en helt annan skala än omgivande bebyggelse.

Längs Brunnsgatan finns en variation av mestadels bostadsbyggnader från slutet på 1800-talet fram till 1990-talet. Våningshöjderna varierar från två till fyra och halv våning. Från planområdet och söderut mot V. Storgatan är det mestadels kommersiella lokaler i bottenvåningen och norrut är det rena bostadsbyggnader. Undantaget är Västra skolan med låg- och mellanstadium som ligger i direkt anslutning norr om planområdet.

Söder om planområdet inom fastigheten Hotellet 26 ligger Scandic Stora hotellet som under 2017 – 2018 bygger ut hotellet med 40 nya hotellrum och konferensanläggning.

Inom 300 meter finns flera förskolor, låg- och mellanstadium och gymnasieskola. Nyköpings högstadium ligger i stadsdelen Fågelbo ca 2 km österut. Stadsbuss avgår dit från Repslagaregatan.

På fastigheten Hotellet 18 finns en trevåningsbyggnad som är uppförd 1937 som bostads- och affärshus (f.d. biograf). Huset har en putsad sockel, och fasader med röd slätputs med ljusare fönsteromsättningar. Fönstren är vita och i två lufter. Mot gatan är bottenvåningen marmorinklädd och centralt finns ett entréparti till den f.d. biografen med glasade dörrar av fernissat trä. Över entrén finns ett utskjutande tak med neonlampor i pilformationer. Bostadshuset har ett sadeltak täckt med enkupigt tegel och har plåtinklädda skorstenar. Mot baksidan skjuter biograflokalen ut i en så gott som fönsterlös grå byggnadskropp med platt papptäckt tak.



Figur 2. Befintlig byggnad vid Brunnsgränd med biografentrén som bevaras.



Figur 3. Baksidan av fastigheten med den gråmålade biograflokalen som rivs.

Förslaget

Detaljplanen innebär att den gamla biograflokalen rivs och ett nytt fristående bostadshus byggs på fastigheten. Den nya byggnaden placeras mot gallerians parkering på fastigheten Hotellet 25 med en lägre vinkelbyggnad mot Västra skolan på fastigheten Hotellet 15. En södervänd gård skapas mot det befintliga gatuhuset.

Huset uppförs i tre bostadsvåningar med en källarvåning mot gården. Nockhöjd får vara max +28 meter över nollplanet. Samma höjd som befintlig byggnad mot Brunnsgatan. Mot huvudbyggnaden ansluts en lägre vinkelbyggnad som möter det befintliga huset i höjd och omsluter gården i norr. Vinkelbyggnadens nockhöjd begränsas till max +26 meter över nollplanet. Vinkelbyggnaden får ett något flackare tak. I den nya byggnaden bedöms ca 13 nya lägenheter kunna skapas.

Byggnaden utformas med hänsyn till omgivningen med sadeltak och rött plåt- eller tegeltak. Den putsade fasaden färgsätts i ljusa kulörer och franska balkonger placeras i väster och balkonger i öster mot gården. En fransk balkong placeras även på den södra gaveln vid vindslägenheten.

Detaljplanen innebär även att det befintliga bostadshuset kan utvecklas med ytterligare 3 små lägenheter på vinden. I detaljplanen finns även skyddsbestämmelser som skyddar entrépartiet och gatufasadens funktionalistiska karaktär. Skyddsbestämmelsen innebär att fönstersättning och fönsterindelning mot Brunnsgatan, den slätputsade fasaden och taktäckning av enkupigt tegel ska bevaras. Byggnaden förses även med rivningsförbud. Med anledning av kommunens ambitioner att stärka Brunnsgatan som ett kommersiellt stråk mot nya resecentrum föreslås en planbestämmelse som tillåter att gården kan underbyggas med lokaler för centrumverksamhet på ca 450 kvm. Lokalen är tänkt att ha entré från Brunnsgatan via den befintliga gamla biografentrén. För att klara tillgänglighet med trapphus och hiss till lokalen i källarvåningen tillåts en mindre utbyggnad i ett plan på baksidan på befintlig byggnad. Centrumverksamheter tillåts även i gatuplanet mot Brunnsgatan.

Genom byggnadens placering intill det stora parkeringsdäcket kommer den visuella påverkan från gatumuljöerna vara begränsad. Byggnaden kommer att kunna skymta från vissa platser från Brunnsgatan. Den största påverkan har byggnaden från Västra skolan och från takparkeringen.

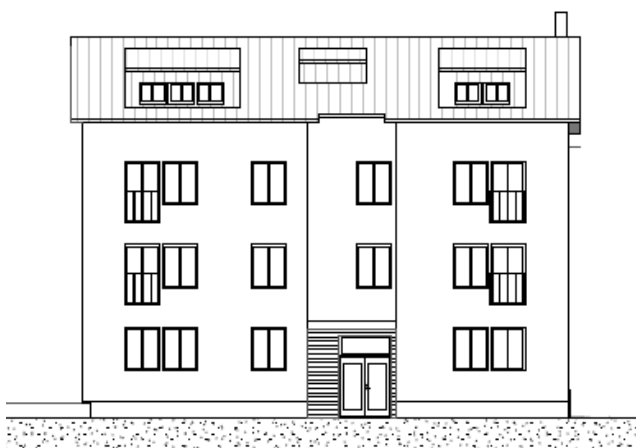
Från parkeringsdäcket är bedömningen att det föreslagna bostadshuset tillsammans med Stora hotellets utbyggnad bidrar positivt till stadsbilden jämfört med dagens situation.



Figur 4. Illustration, fasad mot söder.



Figur 5. Illustration, fasad mot norr.



Figur 6. Illustration, fasad mot väster.



Figur 7. Vy från Åhlénstaket. Hotellet under uppförande syns till höger. (Carlstedt Arkitekter).



Figur 8. Vy från Åhlénstaket. Hotellet under uppförande syns till höger. (Carlstedt Arkitekter).



Figur 9. Vy från Brunnsgatan upp längs rampen mot parkeringen på Åhlénstaket. Hotellet under uppförande syns till vänster. (Carlstedt Arkitekter).

Offentliga rum och platser

Planområdet ligger i närhet av gågatan på Västra Storgatan och tre kvarter från Stora torget. Närmaste större parkområde är Borgareberget med sin klockstapel ca 200 meter bort.

Natur

500 meter österut ringlar sig Nyköpingsån. Längs ån finns långa sammanhängande promenadstråk i fin park- och naturmiljö.

Fornlämningar

Planområdet ligger i den västra delen inom den lagskyddade fornlämningen *Nyköping 231:1*, stadslager. I samband med schaktning i Brunnsgatan, Knipgränd och i närliggande kvarter har arkeologer tidigare påträffat kulturlager, brunnar, äldre

huslämningar av olika typer och fynd som dateras till 1500 - 1800-talet. Fynden, som bl.a. inom kvarteret Gripen i öster var rikliga bestod av keramik, ben, glas m.m.

Inför genomförandet av planen kommer länsstyrelsen att ställa krav på arkeologiska insatser i form av förundersökning för att få ett tillfredsställande underlag för prövningen om tillstånd enligt KML och för att bedöma om det finns behov av arkeologisk undersökning

Miljöförhållanden

Det finns troligen inga föroreningar på fastigheten.

Buller

Söder om fastigheten finns en ramp upp till takparkeringen på galleria Axet som är relativt mycket biltrafik på. Hastigheterna är mycket låga så bullervärdena bedöms också som låga. På rampen finns en plåt som skapar ett smällande, störande ljud i dagsläget. Denna plåt kommer att åtgärdas av fastighetsägaren. Till Stora hotellet som ligger söder om planområdet förekommer en del transporter i form av varuleveranser och sopbil. När hotellet är fullt utbyggt kommer ca 15 varuleveranser i veckan. De kommer på förmiddagen mellan ca kl 8 till kl 13. Sopbilen kommer två, tre gånger i veckan även den på förmiddagen. Inga transporter till Stora hotellet sker kvälls- eller nattetid.

De relativt få transporter som sker endast dagtid till Stora hotellet bedöms inte innebära sådan påverkan att det blir olämpligt att uppföra bostäder inom planområdet.

Från leken på skolgården kan det förekomma visst ljud framförallt under dagtid. Nattetid bör störningar från skolgården vara minimala varför sovrum bör kunna vara möjliga att placera i norr mot skolgården. De nya lägenheterna som placeras i tomtgräns mot skolgården ska dock utformas med hänsyn till närheten till skolan och de eventuella störningar som kan förekomma därifrån. I förslaget har bostadshuset en hel, fönsterlös, källarvåning mot skolgården. I vinkelbyggnaden planeras några små fönster och de ska placeras på en sådan höjd att direkt insyn från skolgården inte är möjlig.

Solstudie

Lägenheterna i den nya byggnaden får goda solförhållanden. Byggnaden kommer att till viss del skugga omkringliggande fastigheter. På förmiddagen och vid lunchtid skuggas del av skolgården på fastigheten Hotellet 15 norr om planområdet. På eftermiddagen skuggar den nya byggnaden framförallt den egna gården. På kvällen kan en del av Stora hotellets utbyggnad skuggas. Bostäderna på andra sidan Brunngatan skuggas framförallt av det befintliga huset. Bilderna nedan visar skuggpåverkan vid vårdagjämningen och sommarsolståndet. Nuläge med biosalongen har lagts in för eftermiddags- och kvällsbilderna som jämförelse med planförslaget.



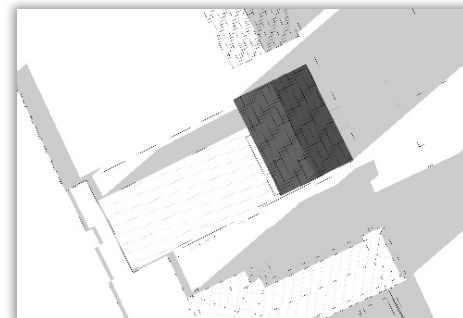
20 mars kl 09.00



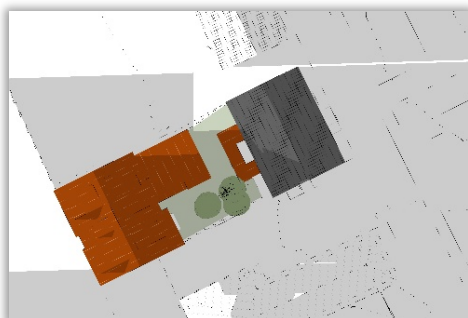
20 mars kl 12.00



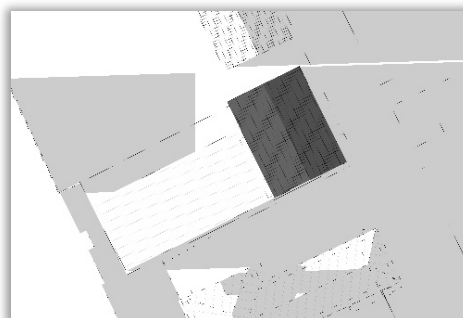
20 mars kl 15.00



20 mars kl 15.00, Nuläge med biosalong.



20 mars kl 18.00



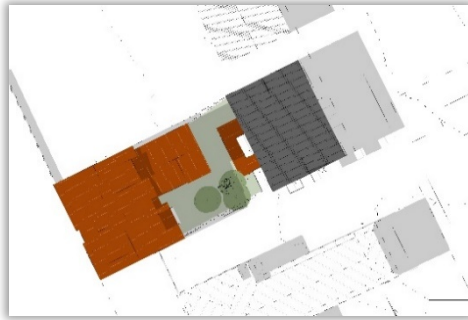
20 mars kl 18.00, Nuläge med biosalong.



20 juni kl 09.00



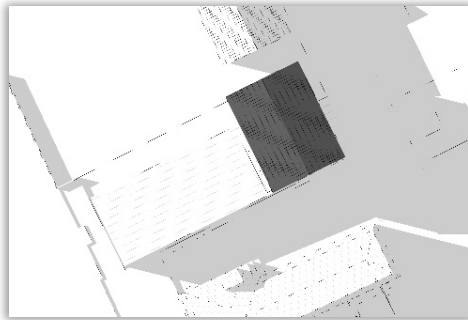
20 juni kl 12.00



20 juni kl 15.00



20 juni kl 18.00



20 juni kl 18.00, Nuläge med biosalong.

Sociala frågor

I dag kan området med den stora parkeringen och fasader utan fönster upplevas som otryggt. Detaljplanen innebär att bostäder uppförs med entré, fönster och balkonger ut mot parkeringen. Detta bidrar positivt till tryggheten på platsen. Placeringen av den nya byggnaden ger också en liten bilfri gård för socialt umgänge och lek.

Tekniska förutsättningar

En Geoteknisk utredning har genomförts på grannfastigheten Hotellet 26 av Ramböll, daterat 2016-10-26. Ramböll har även tagit fram ett projekterings PM Geoteknik med samma datum. Jorden inom området utgörs under asfalten generellt av fyllning följt av medelfast – fast friktionsjord. Bergytans nivå inom undersökningsområdet bestämda med jordbergsondering och bedömda med slagsondering, varierar från +13,9 i öster och sjunker ned mot söder där sonderingen har stoppats på nivå +8,9.

De geotekniska förutsättningarna är sannolikt snarlika på Hotellet 18 och bedöms som relativt goda där berget sluttar ner från Brunnsgatan mot gallerians byggnad.

Byggnader är anslutna till fjärrvärmenätet och till Gästabudstadens fibernät.

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Fastigheten är i dag ansluten till kommunalt vatten och spillvatten men inte till kommunalt dagvattennät. Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten.

Planområdet ligger på en höjd och Brunnsgatan utanför lutar åt norr och åt söder, se figur 10.

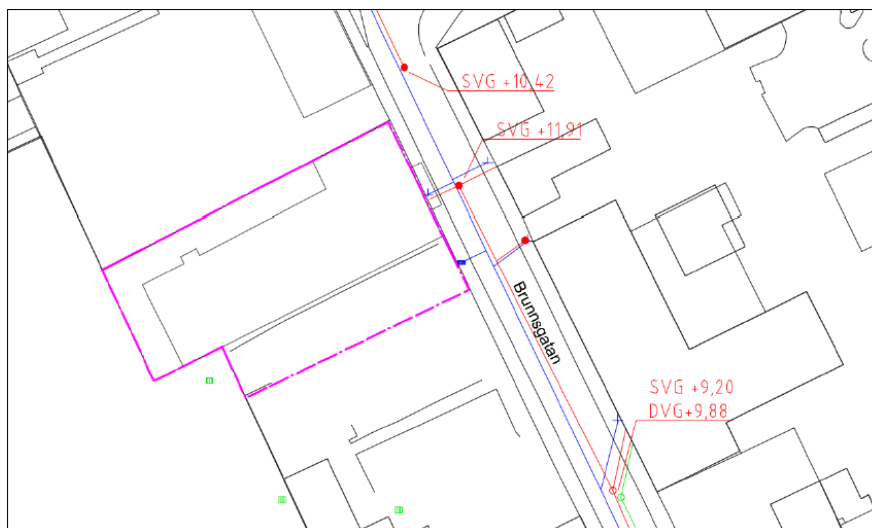


Figur 10. Pilarna visar markens lutning i dagsläget. Planområdesgräns visas i lila.

Marken norr om planområdet lutar in mot gården och till en lågpunkt sydväst om befintligt hus. Denna lågpunkt är en trappa och utrymningsväg för gallerian i intilliggande hus. Här finns i dag en dagvattenbrunn som via ledningar under gallerian på Hotellet 25 är anslutet till det kommunala dagvattensystemet vid Bagaregatan.

Dagvatten från tak släpps i dag ut på rampen och på trottoaren på Brunnsgatan.

Närmsta kommunala dagvattenledning ligger ca 45 meter söder om planerat hus längs Brunnsgatan, se figur 11.

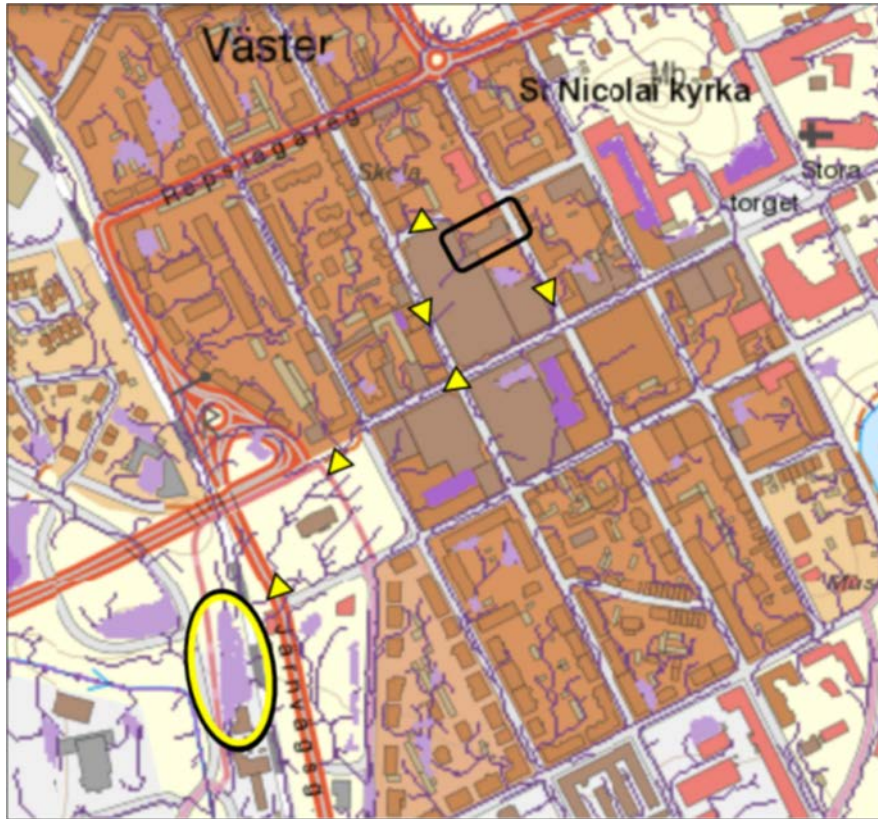


Figur 11. Befintliga VA-ledningar. Rött-Spillvatten. Blått – vatten. Grönt – dagvatten.

Dimensionen på kommunens dagvattenledning som ligger ca. 45 m nedströms aktuell fastighet i Brunnsgatan är en betongledning 225 mm med bra fall. Kapacitet finns att ansluta aktuellt planområde. Kommunens dagvattenledningar i V. Storgatan och Bagaregatan är betongledningar med dimension 400 - 600 mm som har kapacitet för områdets dagvatten.

Utifrån skyfallskartering som är genomförd av Länsstyrelsen finns två möjliga ytliga vägar från planområdet för dagvattnet att rinna. Ena vägen är via Brunnsgatan öster

om planområdet och den andra via Bagaregatan väster om planområdet. Båda vägarna hamnar till slut i samma lågpunkt öster om Järnväggsgatan vilket kan ses i figur 12.



Figur 12. Skyfallskartering med analys av flödesvägar. Fyrkanten markerar ungefärligt planområde. Pilarna visar flödesvägarna. Ovalen markerar lågpunkten. (Länsstyrelsen Södermanland och ÅF infrastructure).

Förslaget

Fastigheten Hotellet 18 kommer att anslutas till kommunens dagvattenledning i Brunnsgatan och kapacitet finns i kommunens dagvattensystem. Anslutning sker via rampen som är belägen på grannfastigheten Hotellet 26. Fastigheten Hotellet 18 kommer efter exploateringen inte ha behov av att anslutas mot dagvattensystemet inom fastigheten Hotellet 25 då anslutning sker mot kommunens dagvattenledning i Brunnsgatan.

Ett PM gällande hantering av skyfall och dagvatten har tagits fram av ÅF-infrastructure AB, 2018-03-26. I PM:et redovisas möjliga lösningar för dagvattenhantering och flödesberäkningar är även utförda. En kompletterande utredning gällande bland annat kapacitet i ledningar, anslutning och konsekvenser för berörda fastighetsägare är sammanställd av Carlstedt Arkitekter AB, 2018-05-23.

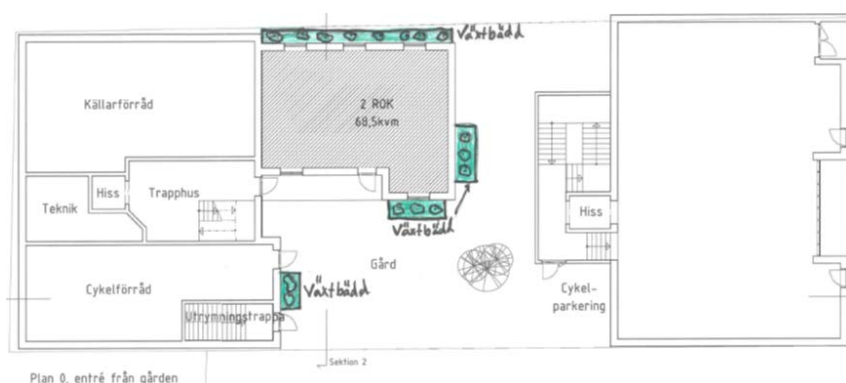
Fördröjning av dagvatten kommer att kunna ske inom fastigheten.



Figur 13. Avrinning från tak. Blåa pilar visar taklutningen. (ÅF-infrastructure AB)

De tak som lutar inåt gården tas omhand i växtbäddar på gården. Detta är drygt hälften av takytan. Dessa tak är grönmärkade i bilden. Växtbäddar ska förses med en självfallsledning med anslutning till kommunens dagvattensystem för de fall då bädden blir full. Det befintliga taket utåt Brunnsgatan, blåmarkerat i figur 13, kan även fortsättningsvis ledas ut till rännor i trottoaren. Även denna lösning ger en viss fördröjande effekt. För taket som leds norrut kan en växtbädd placeras på den smala remsan mellan huset och planområdesgränsen. Vatten från det rödmärkade taket som leds västerut kan beroende på utformning ledas till innergårdens växtbäddar.

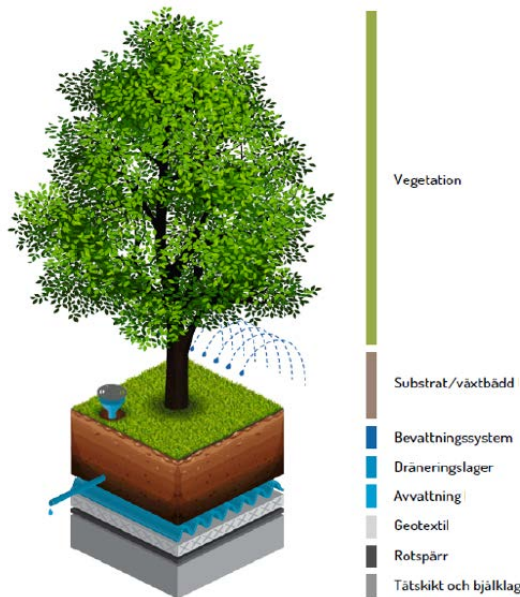
En beräkning för att få fram erforderlig yta för fördröjning i växtbäddar är framtagen. Beräkning visar på skillnaden på hela fastighetens yta före exploatering jämfört med efter exploatering. Flöden är beräknade för ett regn med 20 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet. Flöden efter exploatering är även beräknade med klimatfaktor 1,25. Beräkningen visar att den ökade volymen är $4,5 \text{ m}^3$. För att fördröja erforderlig dagvattenvolym behövs 15 meter växtbädd med 0,3 meters fördröjningsdjup.



Figur 14. Exempel på erforderlig mängd växtbäddar placerade på gården.

Genom redovisad fördröjning kan flödet för normala regn minska efter exploatering jämfört med dagsläget.

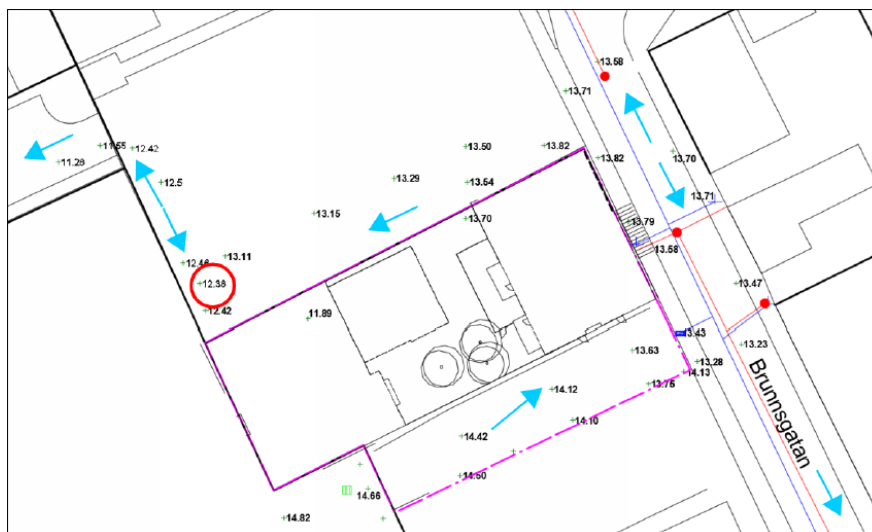
Plankartan förses med bestämmelse angående planterbart bjälklag för att säkerställa möjlighet till fördröjning.



Figur 15. Uppbyggnad av växtbädd på bjälklag. Källa: Grönataktandboken.

För att kunna leda bort större mängder dagvatten, exempelvis vid skyfall, är utformningen av markytan viktig. Stråk för att leda bort vattnet ytligt är nödvändigt att skapa. Vattnet bör ledas till en plats där de inte gör skada på fastighet eller annat av värde.

Vid skyfall som överstiger fördröjningsmöjligheten inom fastigheten och då kommunens dagvattenledningar går fulla kommer en ytavrinning ske över skolgården till Bagaregatan. Ytavrinningen kommer att ske sällan, vid regn större än 20 års. Ytavrinningen sker då till områdets lågpunkt som är på en del av skolgården som ligger i områdets nordvästra hörn, se figur 16. Denna yta är redan i dag anpassad för fördröjning av dagvatten från hela skolgården och tillskottet från Hotellet 18 är marginellt. Vid denna punkt finns befintliga dagvattenbrunnar som är kopplade till Västra skolan dagvattensystem, se figur 17. Skolans dagvatten är sedan påkopplat kommunens dagvattenledning i norra delen av Brunnsgatan.



Figur 16. Marknivåer efter exploatering. Röd ring markerar lågpunkt. Blåa pilar visar marklutning.

Vid skyfall och större regn skulle denna mindre del av skolgården fyllas med max 15 centimeter vatten för att sedan ytligt rinna vidare till Bagaregatan. Ytan gränsar till det nya bostadshuset inom Hotellet 18 och till Galleriabyggnaden inom Hotellet 25. Dessa byggnader kan vid extremfall påverkas och förebyggande byggnadsåtgärder ska göras i samband med exploateringen. Fastighetsägaren, Nyköpings kommun, har inga invändningar mot lösningen och kontakt finns med ansvarig fastighetsförvaltare.



Figur 17. Skolgårdens lågpunkt och befintlig dagvattenbrunn ligger bakom det röda staketet.

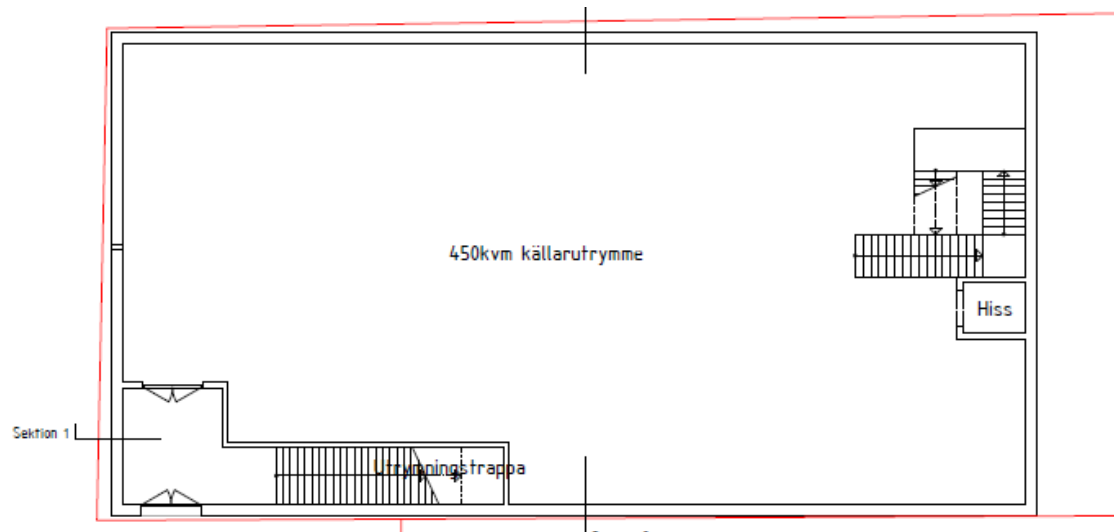
Brand

Sörmlandskustens räddningstjänst har 2015-06-17 givit ut anvisningar gällande utrymning från bostadshus. Dessa anvisningar har tagits hänsyn till vid utformning av det nya bostadshuset. Rampen upp mot galleriaparkeringen fungerar som räddningsväg och uppställningsplats för höjdfordon. Rampen är belägen på fastigheten Hotellet 26. Ett officiälservitut för väg och räddningsväg för Hotellet 18 ska skapas. Räddningstjänstens krav för höjdfordon uppfylls i huvudsak eftersom det som längst är 8 meter till fasad och avstånden upp till fönster och balkonger understiger 23 meter. Räddningstjänstens höjdfordon kan dock inte köra upp på parkeringsdäcket eftersom maximal vikt på parkeringsdäcket är satt till 1,5 Ton i axeltryck.

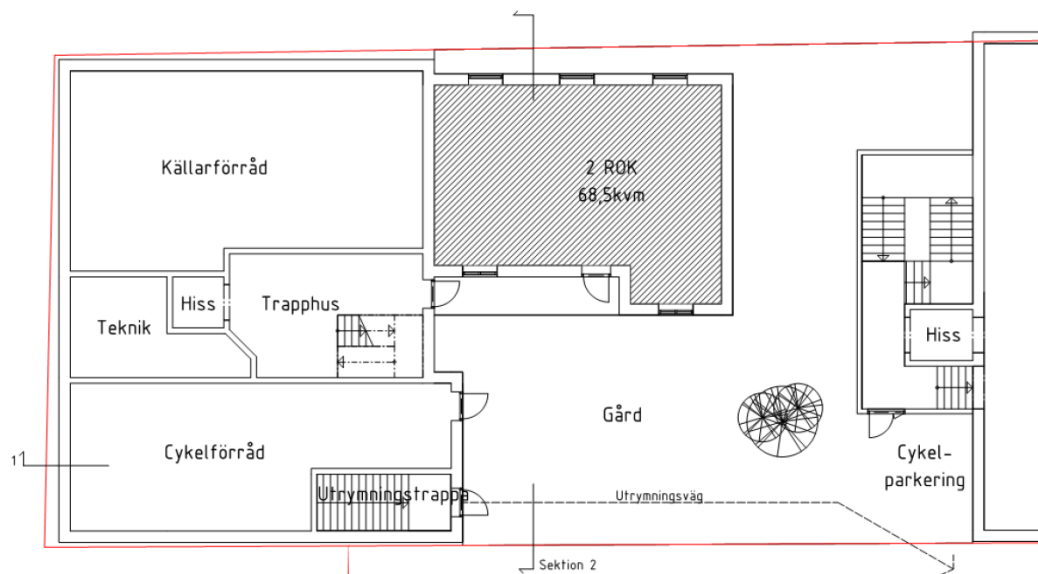
Östgöta brand AB har tagit fram ett utlåtande gällande övergripande brandtekniska åtgärder för planförslaget, 2018-03-12. Planlösningarna är justerade och den norra delen av vinden planeras för förråd. Planlösningarna är därmed utformade på sådant sätt att samtliga nya lägenheter kan nås med höjdfordon från rampen eller med stege från gården. Ingen utrymning via Räddningstjänsten behöver därmed utföras från parkeringsdäcket eller från Västra skolans skolgård.

Gallerian inom grannfastigheten Hotellet 25 har i dag utrymningsväg i fasad mot Hotellet 18 i höjd med biosalongens källarplan. När planförslaget genomförs kommer utrymningen att ske genom det nya bostadshusets källarplan. Antalet personer som förväntas utrymma från gallerian bedöms enligt befintlig brandskyddsdokumentation till maximalt 360 personer. Utrymningsplats på plan 00 i ny utrymningstrappa

dimensioneras för att ytmässigt klara detta antal, se figur 17. Utrymningen från plan 00 till plan 0 för källarutrymme (450 m²) samt galleria kommer att ske rakt ut i det fria över hårdgjord yta på innergården, figur 18, för att utrymmande obehindrat kan ta sig vidare via ramp till Brunnsgatan.



Figur 18. Plan 00, källarvåning, utrymningstrappa



Figur 19. Plan 0, utrymningsväg över gården till rampen.



Figur 20. Sektion

Kommunikationer

Nyköpings bussterminal där såväl stadsbussar, landsvägsbussar samt expressbussar utgår ligger 500 meter från planområdet. På samma avstånd finns tågstationen dit även bussterminalen kommer att flyttas när det planerade resecentret är utbyggt. Närmaste busshållplats för stadsbussarnas linje 1 och 2 finns på Repslagaregatan 300 meter bort.

Gång- och cykel, Parkering

Den nya bostadsbyggnaden kommer att nås från nuvarande portgång och från gården.

I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort finns p-norm för bilar och cyklar angivet. Planområdet ligger inom zon 1 vilket innebär att ca 12 bilplatser behövs till de nya bostadslägenheterna. Servitutsavtal finns med fastighetsägaren till Hotellet 26 som säkerställer att 20 st parkeringsplatser finns avsatta för fastigheten Hotellet 18. Avtalet reglerar att fastighetsägaren till Hotellet 26 kan anvisa lämplig plats i garage, eller genom parkeringsanläggning på mark eller tak.

Besökare och kunder till de kommersiella lokalerna hänvisas till de allmänna parkeringar som finns längs gatorna i närområdet och på galleria Axets takparkering.

Cykelförråd kommer att skapas i den nya byggnadens entrévåning. Cykelparkering för anställda i de kommersiella lokalerna finns på gården. Där finns även personalentré till verksamhetslokaler.

Angöring till gården sker genom befintlig byggnad. Inga nya utfarter mot Brunnsgatan planeras.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

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

Samråd i maj 2017,

Granskning i december 2017

Förnyad granskning i april 2018

Antagande i Bygg- och tekniknämnden juni 2018 och laga kraft i juli 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan fastighetsägaren och kommunen som reglerar åtaganden och kostnader för detaljplanearbetet. Något exploateringsavtal mellan fastighetsägaren och kommunen har inte bedömts som nödvändigt då exploateringen inte kräver några investeringar på allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor

Kvarteret Hotellet omfattas av tomtindelning Hotellet från 1937-06-03 0480K-V:1008. Tomtindelningen upphävs för Hotellet 18.

Fastigheten Hotellet 18 belastas av ett avtalsservitut för reservutgång till förmån för Hotellet 25. Avtalsservitut för parkering finns till förmån för Hotellet 18 som belastar Hotellet 26.

Ledningsrätt för fjärrvärme finns inom planområdet till förmån för Vattenfall AB. Ledningsrätten bildades 1988-03-24 akt 0480-88/35.1. En omprövning av denna ledningsrätt kommer att ske på exploatörens initiativ vid ett genomförande av detaljplanen.

Ett officialservitut för väg finns till förmån för Hotellet 25 över Hotellet 26. Ett officialservitut ska även skapas för Hotellet 18 behov av väg och räddningsväg. Exploatören är ansvarig att initiera en sådan förrättning inför detaljplanens genomförande.

Ledningsrätt för förläggande av serviceledningar i rampen inom Hotellet 26 kan krävas.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Befintlig kommunal dagvattenledning i Brunnsgatan behöver byggas ut till planområdesgräns inför ett genomförande av detaljplanen.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare

Angränsande fastighetsägare får en ny byggnad i fastighetsgräns. Hotellet 18 är beroende av tillfartsrampen på Hotellet 26 som räddningsväg och uppställningsplats för höjdfordon. Utrymningsvägen från gallerian på Hotellet 25 kommer att ske via en separat avskild del i det nya husets källarvåning.

En omprövning av ledningsrätten för fjärrvärme kommer att ske vid detaljplanens genomförande vilket kan innebära konsekvenser för Vattenfall AB.

Vid detaljplanens genomförande kommer biosalongen att rivas. I samband med rivningsarbetet kommer tillfartsrampen tillfälligt behöva användas för uppställning av fordon, vilket kan påverka framkomligheten till parkeringsdäcket.

Vid detaljplanens genomförande kan serviceledningar för vatten, spillvatten och dagvatten behöva förläggas inom tillfartsrampen på Hotellet 26.

En del av skolgården inom Hotellet 15 behöver vid extrema skyfall användas för ytavvattnings. Eventuellt behöver vissa åtgärder på byggnad inom Hotellet 25 även genomföras.

Vid ett antagande av detaljplanen upphävs tomtindelning Hotellet 1937-06-03 0480K-V:1008 för planområdet. För övriga delar av kv Hotellet gäller tomtindelningen fortsatt.

Exploatören står för samtliga kostnader som uppstår i samband med genomförandet av detaljplanen.

Sociala konsekvenser

Förslaget innebär fler centrala lägenheter vilket gynnar det sociala folklivet i centrum och mildrar bostadsbristen. Platsen kommer att upplevas tryggare under framförallt kvälls- och nattetid då nya bostäder ger mer folk och uppsikt på platsen.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Huvudgatan Fastigheter AB.

Detaljplanen har upprättats av Henrik Haugness, stadsplanerare, Carlstedt Arkitekter AB. Samarbete har skett med Sofia Buhrgard, planarkitekt och Eva Edberg, bygglovarkitekt, Nyköpings kommun. Deltagit har även Per Lundberg och Niklas Ceder, Nyköping vatten, Aino Krunegård ÅF infrastructure AB samt Nini Foyn, arkitekt SAR/MSA, Samy Abu Eid, planarkitekt, Linus Ekholm, byggnadsingenjör och Lynnita Ericsson, praktikant samtliga Carlstedt Arkitekter AB.

Henrik Haugness, stadsplanerare
Carlstedt Arkitekter AB