

STADSPLAN FÖR KV BIOGRAFEN Å VÄSTER I NYKÖPING



B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för kv BIOGRAFEN å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

PLANDATA

Lägesbestämning

Kv Biografen är beläget i den centrala delen av Nyköpings tätort och begränsas av V Storgatan, Bagaregatan, V Kvarngatan och Brunnsgatan. Arealen är 1,0 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplan

Förslag till generalplan för Nyköping är antagen av Kommunfullmäktige i januari 1970.

Kv Biografen redovisas som kvarter för centrumverksamheter.

Miljöprogram för Nyköpings innerstad är antagen av kommunfullmäktige 1984-06-12.

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanelagt och berör eller ansluter till följande fastställda stadsplaner.

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren utmed Västra Kvarngatan å Väster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl Maj:t den 12 oktober 1945.

Förslag till ändring av stadsplanen för 3:e kv Klädeshandlaren å Väster i Nyköping, fastställd av Länsstyrelsen den 30 januari 1960.

Förslag till ändring av stadsplan för del av 23:e kv Hotellet å Väster i Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen den 26 november 1974.

Förslag till ändring av stadsplan för 1:a kv Standard å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen den 4 mars 1982.

Kommunala ställningstaganden

För kvarteret gällde byggnadsförbud t o m 1985-05-13.

Tidigare rivningsförbud utgick 1982-03-31. Byggnadsnämnden har istället uttalat att av Länsmuséet utförd karta över kulturhistoriskt värdefull bebyggelse i Nyköping ska ligga till grund för sådana bedömningar intill dess områdesplanen för Nyköpings centralort framtagits.

Arbetet med ny områdesplan för Nyköpings centralort har påbörjats. Ett program för områdesplanen har varit utställt och godkändes av kommunens fullmäktige 1982-09-14. Detaljhandelsutredning har genomförts daterad 1985-10-21.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

Kvarteret Biografen utgör i gatupartiet mot V Storgatan ett enhetligt prov på köpstadsarkitektur från 1800-talets mitt. Våningshöjden varierar mellan en och två våningar. Omfattande nybebyggelse har skett på intilliggande kvarter. Balansen mellan ny och äldre bebyggelse är därför mycket känslig längs V Storgatan. Kv Biografen utgör där en värdefull motvikt till speciellt nybebyggelsen i kv Hotellet.

Utmed V Kvarngatan och Bagaregatan har den äldre bebyggelsen till stor del rivits. Vid Bagaregatans norra del ligger två äldre tvåvåningshus varav det ena troligen är från 1700-talet. Mot Brunnsgatan och hörnet mot V Kvarngatan finns trevånings bostads- och affärshus uppförda under 1900-talets mitt. Längs V Kvarngatans södra sida i kv Vattumannen finns en bevarad miljö av en rikt varierad äldre låg trähusbebyggelse.

Gårdsbebyggelsen i kvarterets norra del bildar olika gårdsrum med flera värdefulla uppvuxna träd. Två biograflokaler ryms inom kvarteret. På gården i kvarterets nordöstra del finns en ålderdomlig bodlänga.

Fornlämningar

Kvarteret ligger inom gränsen för den medeltida staden. Vissa kulturlager finns. Arkeologiska provundersökningar för att utreda kulturlagrens omfattning är utförda.

Tillstånd erfordras enligt fornminneslagen för exploatering.

Vägar och trafik

V Storgatan är avstängd för biltrafik och fungerar som gång- och cykelgata.

Bagaregatan och Brunnsgatan är återvändsgator. Kvarteret nås via V Kvarngatan och Brunnsgatan.

Markägförhållanden

Fastigheterna är samtliga i privat ägo. Fastigheterna 17, 13, 15 och 9 ägs av Byggnadsfirman Anders Diös AB. Fastigheterna 3 och 19 ägs av Systembolaget.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelsens utformning i kvarteret Biografen har stor betydelse för stadsmiljön. Det är därför av största betydelse att eventuell nybebyggelse mot V Storgatan utformas på ett ytterst känsligt sätt med ett mycket begränsat inslag av nybebyggelse. Denna måste underordna sig den äldre bebyggelsen beträffande formspråk och volym. Den måste bygga vidare på den variation i detaljutformningen av den enskilda byggnaden, den småskalighet som ger Nyköpings innerstad dess karaktär. I vissa fall kan vid nybebyggelse ett återskapande av den ursprungliga byggnaden vara intressant. Detta gäller speciellt hörnhuset Bagaregatan-V Storgatan.

Längs med V Storgatan bibehålles gatubyggnaderna på fastigheten nr 19. Byggnaden på fastighet nr 3 kan bytas mot en byggnad i en våning med en fasad som anpassar till befintliga byggnader. Passagen till gården bibehålles.

På fastighet nr 17 finns möjlighet att återskapa det gamla motivet med två separata byggnader med en mellanliggande ingång till gården. Hörnhuset återuppbyggs med en fasadutformning som den ursprungliga byggnaden beträffande fönstrens placering och storlek, fasadmateriäl o s v.

Längs Bagaregatan och V Kvarngatan ska husen varieras på ett sådant sätt att en intressant och för Nyköping karaktäristisk stadsbild skapas. Längs V Kvarngatan är speciellt hänsynen till den äldre träbebyggelsen utomordenligt viktig.

Gårdarna på fastigheterna 19 och 20 bibehålles. En mindre del av fastigheten nr 20 överförs till nybebyggelsedelen.

Den västra delen av kvarteret utformas i markplanet i sin helhet med butiksytor. En stor del av butikslokalerna nås endast via gränder i kvarterets inre delar. Kvarteret byggs upp med omväxlande täckta och öppna gränder som förbinder olika innergårdar med varandra. Gränderna ansluter till V Storgatan via dels den befintliga entrén till den gamla biograflokalen på fastigheten nr 3 och dels via fastigheten nr 17. Gränderna mynnar även i Bagaregatan och V Kvarngatan. Speciellt två uppvuxna för stadsbilden mycket värdefulla träd, en björk och en hängask på fastigheten nr 3, utgör stomme för två gårdsbildningar. Vegetationen ger ett intressant tillskott till den nyskapade gårdsmiljön såväl i affärsplanet som på det ovanliggande bostadsplanet.

Bebyggelsområden

Bostäder, arbetsplatser

Kvarteret domineras av handelsverksamhet. I gatuplanet är affärer inrymda i samtliga byggnader.

Inom fastigheterna 19 och 20 finns ca 35 bostadslägenheter.

I nybebyggelsen ges förutsättningar för uppförande av bostäder. Bostäderna grupperas runt två gårdsbildningar som iordningställes för lek m m.

Handel

En detaljhandelsutredning är framtagen under hösten 1985 inom ramen för arbetet med områdesplan för Nyköpings tätort.

Den redovisar detaljhandelns villkor och karaktär, vilka funktionella krav olika branscher ställer, samt diskuterar balansen mellan "Öster" och "Väster".

Enligt utredningen uppskattar besökare i centrum Nyköpings speciella karaktär med ett "långt" centrum-stråk. Den östra och västra delen uppfyller olika krav men tillsammans skapar de ett intressant och omväxlande centrum.

Den "gröna" mittdelen med Å-partiet och byggnader av allmän karaktär utgör ett positivt inslag i stråket.

Enligt utredningen har också handeln en stark ställning och utbudet motsvarar väl marknadsunderlaget.

Väster fungerar som "motor" för centrum vilket innebär att dess attraktionskraft har betydelse för centrum i sin helhet.

För att behålla centrums attraktionskraft krävs dock fortlöpande åtgärder av såväl funktionell som miljömässig karaktär.

Ytorna för handel och service är i dagsläget väl anpassade till marknadsunderlaget. Ersättningsytor krävs dock för att handeln på sikt ska ha ändamålsenliga lokaler. Det är viktigt att förnyelse sker såväl på "Öster" som "Väster". Samtidigt är tillgängligheten med bil viktig. Den ställer i första hand krav på ökade parkeringsmöjligheter inom båda centrumdelarna.

En förbättring av miljön längs stråket innebär såväl upprustning av befintliga byggnader, nybebyggelse av avrivna fastigheter som mindre komplement i form av t ex möblering och plantering av stråket.

Behovet av fortlöpande förnyelse av lokalytorna gör att i ett kortare tidsperspektiv bör centrum kunna tåla ett större utbud av lokalytor. De båda centrumdelarnas handelsvillkor är delvis uppbyggda på olika förutsättning vilket innebär att en nybebyggelse inom Väster ej kan konkurrera med t ex Östers lägre hyresnivå. Det ev överskott som kan skapas tillfälligt kommer i första hand att få lösas inom nybebyggelsedelens ramar. Inom planperioden bör balansen mellan utbud och underlag kunna återställas.

Kv Biografen utgör med sitt centrala läge vid V Storgatan redan en integrerad del av centrum. Kvarteret utgör en naturlig expansionsmöjlighet för centrum. Kvarterets återuppbyggnad innebär också att en helhet skapas inom det västra centrumområdet, där även V Kvarngatan och tvärgatorna ingår som en viktig del.

Totala butiksytor inom nybebyggelsedelen är enligt stadsplanen teoretiskt drygt 6 000 kvadratmeter. Illustrationsmaterialet ger dock en sannare bild av möjlig utbyggnad med drygt 4 000 kvadratmeter, vilket innebär ett tillskott jämfört med befintlig butiksyta på drygt 3 000 kvadratmeter.

Stadsplaneförslagets utgångspunkt är att hela kvarteret ska planeras i ett sammanhang. Möjlighet finns dock att utnyttja byggnadsrätterna etappvis.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Brist på skyddsrum i området råder.

Friytor

Inom kvarteret ska såväl friytor för de boende som ytor för parkering och lastning till verksamheterna inrymmas. Planförslaget redovisar en delning av kvarteret i två delar. Den östra delen rymmer parkering för befintlig bebyggelse i anslutning till respektive tillfart inom fastigheterna 19 och 20 samt deras bostadsgårdar.

För den västra delen, där nybebyggelsen föreslås, utgör bostadsdäcken enda friytan till bostäderna. Vegetationsinslagen utgörs såväl av de tillkommande planteringarna på däckerna som de två redan uppvuxna träden som sparas.

Vägar och trafik

Tillfart till större delen av nybebyggelsen föreslås från Bagaregatan gemensamt till ett källarplan varifrån lastning och lossning till butikerna sker. Förbindelse med övriga plan sker via hiss. För hörnfastigheten mot V Storgatan sker tillfart till separat inlastning från

Bagaregatan. Parkering för de boende samt för arbetande inom kvarteret ska även ske i källarplanet. För samtliga hus mot V Storgatan, såväl bevarade som nybyggda, ska lastning och lossning ske via tvärgatorna eller från källarplanet.

Besöksparkeringen ska samordnas inom kv Hotellet med annan centrumorienterad parkering.

En parkeringsutredning genomförs för närvarande för de centrala delarna av Nyköping.

Inom väster bortfaller parkeringen inom kv Biografen i samband med exploateringen. Tillskott planeras inom bl a kv Hotellet och i kv Varmbadet. Båda parkeringsytorna nås via Repslagaregatan. Tillskottet tillgodoser även ökade p-behov i samband med utbyggnad inom såväl kv Hotellet som inom angränsande kvarter.

Korsningen Brunnsgatan-Repslagaregatan är idag hårt belastad. Ett däck ytterligare inom kv Hotellet förstärker den redan besvärliga situationen. Alternativa tillfartsvägar har studerats men har ej gett önskad effekt i korsningen. Möjligheter finns i ett längre tidsperspektiv att omstudera korsningen. För detta krävs dock inlösen av kvartersmark.

En utökad parkeringsanläggning i kv Hotellet har bedömts som så attraktiv att olägenheten med den ökade trafikmängden bör accepteras.

Immissioner

Trafikbuller, Luftföroreningar

Vid V Kvarngatan är trafiken för närvarande av sådan omfattning att bullerdämpande åtgärder krävs för eventuella bostadslägenheter. Ekvivalent ljudnivå för dygn är ca 65 dBA.

En gatuanvändningsplan är under utarbetande.

För V Kvarngatan är ambitionen att den i första hand ska fungera som tillfart till denna del av centrum. Icke centrumanknuten genomfartstrafik ska med olika åtgärder styras ut mot ringleden. På plankartan är området närmast gatan markerat där särskild uppmärksamhet med hänsyn till trafiken erfordras (t ex bullerdämpande fönster, balanserad ventilation, rumsplaceringar).

Tilluft för byggnaden längs V Kvarngatan ska tas från gårdssidan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till kommunens VA-nät. Uppvärmning ska ske via kommunens fjärrvärmenät.

El

En befintlig transformatorstation finnes på fastigheten nr 19. Den kommer att bytas ut mot en ny station inom nybebyggelsedelen i samråd med exploatören.

Särskild miljöhänsyn 38 § Byggnadsstadgan

På plankartan har med tvär skraffering angetts det område där förväntade om-, till- och nybyggnationer förutsätts bli underkastade anpassning till i grannskapet traditionella byggnadsstilelement. Detta innebär att särskild hänsyn skall tas till områdets egenart enligt 38 § BS.

Särskild miljöhänsyn, g

Byggnader som markerats med g_1 har bedömts som kulturhistoriskt intressant bebyggelse. Byggnaderna har ett stort bevarandeintresse och är värdefulla inslag i stadsbilden. Förändringar får ej vidtas av byggnaderna som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

Byggnader som markerats med g_2 har bedömts som kulturhistoriskt värdefulla inslag i bebyggelsen vad gäller dess allmänna gestaltning.

Ny byggnad får uppföras som till dess yttre form och allmänna karaktär i huvudsak överensstämmer med befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom kvarteret.

PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringen kommer att ske i privat regi. Exploateringsavtal kommer att upprättas.

Sammanläggning av fastigheterna inom nybebyggelse- delen krävs före exploatering. En mindre del av fastigheten nr 20 avses även tillföras denna del.

Möjligheten finns att bilda en separat fastighet vid hörnet Bagaregatan-V Storgatan. Den får då tillfart direkt ifrån Bagaregatan. Varuinlastningen från Bagaregatan kan också samordnas för fastigheterna. I källarplanet skapas utrymmen för såväl lastning som parkering. Även viss parkering för fastigheten nr 20 kommer att ske i källarplanet. Den fortsatta projekteringen får visa vilket alternativ beträffande t ex varuinlastning som väljs.

För den nya transformatorstationen samt kablar krävs servitut.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 13 februari 1986

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

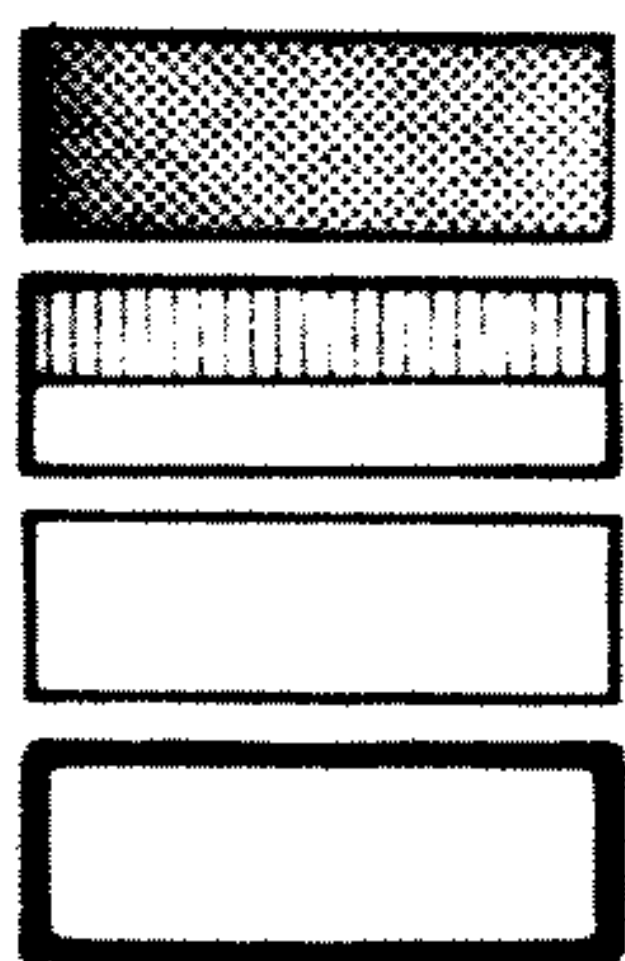
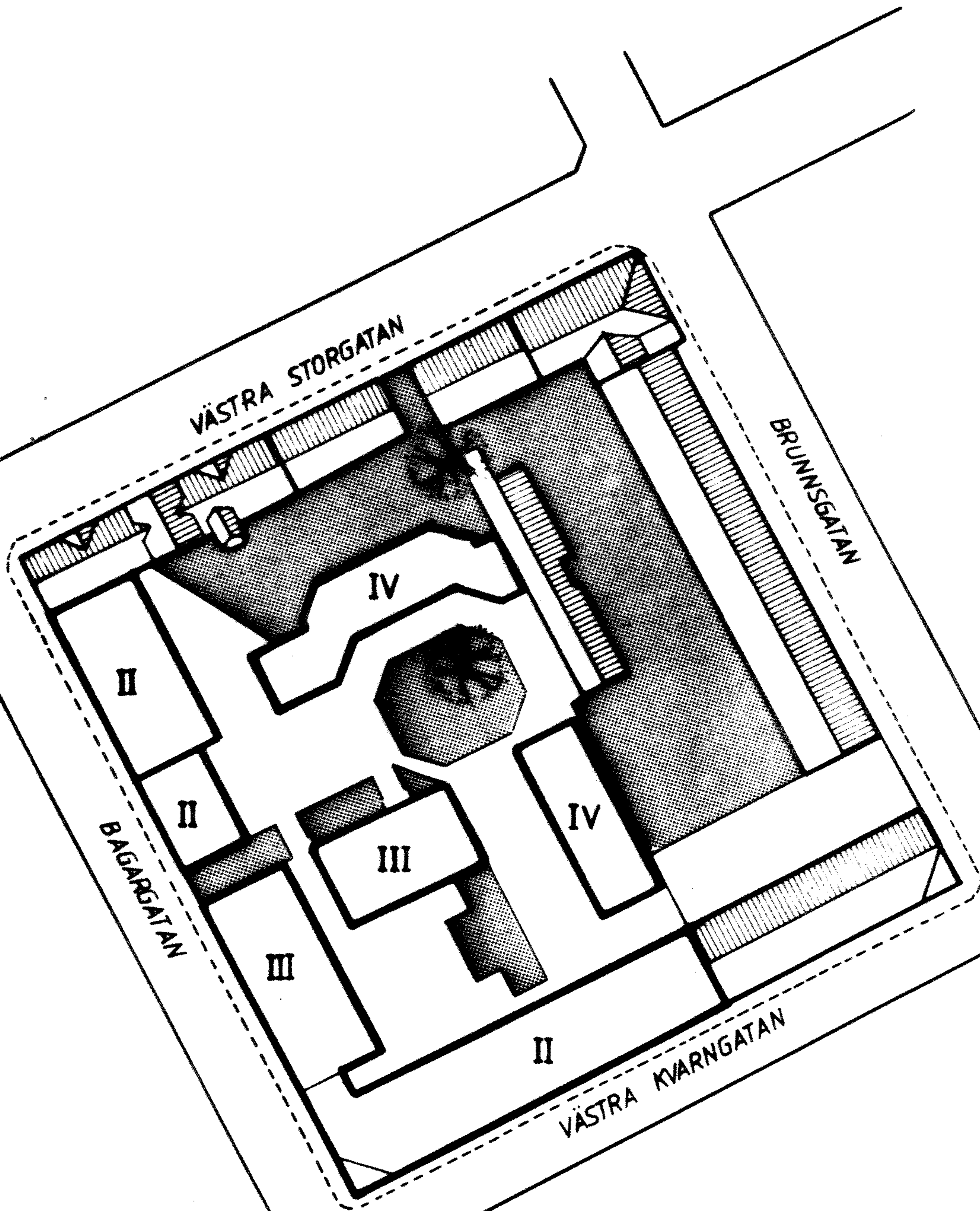
Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut 1986-10-14 § 303

Gösta Cronholm
Gösta Cronholm
Kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut

1987-01-16

ILLUSTRATIONSSKISS



TORG OCH GÅRDAR I MARKNIVÅ

BEFINTLIGT HUS

GÅRDAR PÅ DÄCK 1 TR

NYA HUS

I—IV

ANTAL VÅNINGAR



BEFINTLIGT TRÄD SOM SKALL BEVARAS

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för kv BIOGRAFEN å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål. Våningarna ovanför bottenvåningen får dock användas endast för bostadsändamål.
- b) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 mom Med ringprickning betecknad mark får överbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall prövas lämpligt.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK

Med x betecknat kvartershörn får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 meter används för allmän gångtrafik. Områdets inre begränsningslinje skall ha en längd av minst 6 meter och bilda lika vinklar med vardera gatulinjen.

4 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom Inom med g₁ betecknat område får ej vidtas sådan förändring av befintlig byggnad som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Ny byggnad får uppföras med i huvudsak samma omfattning som den befintliga byggnaden och en utformning som ansluter till befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse endast då befintlig byggnad förstörts eller till väsentlig del skadats av våda.
- 2 mom Inom med g₂ betecknat område får ej vidtas sådan förändring av befintlig byggnad som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny byggnad får uppföras som med avseende på allmän gestaltning i huvudsak överensstämmer med befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom kvarteret.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas ovan det plan som bestäms av medgiven största byggnadshöjd.
- 3 mom På med I, II, III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 5,2, 7,6, 10,8 eller 14,0 meter.

6 § FÖNSTERRÄTT

Byggnad som uppföres i bestämmelsegräns betecknad med ofyllda cirklar får, mot angränsande område, föras med fönster i våningarna ovan bottenvåningen.

7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med fyllda cirkclar.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 13 februari 1986

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut 1986-10-14 § 303

Gösta Cronholm
Gösta Cronholm
Kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut
1987-01-16