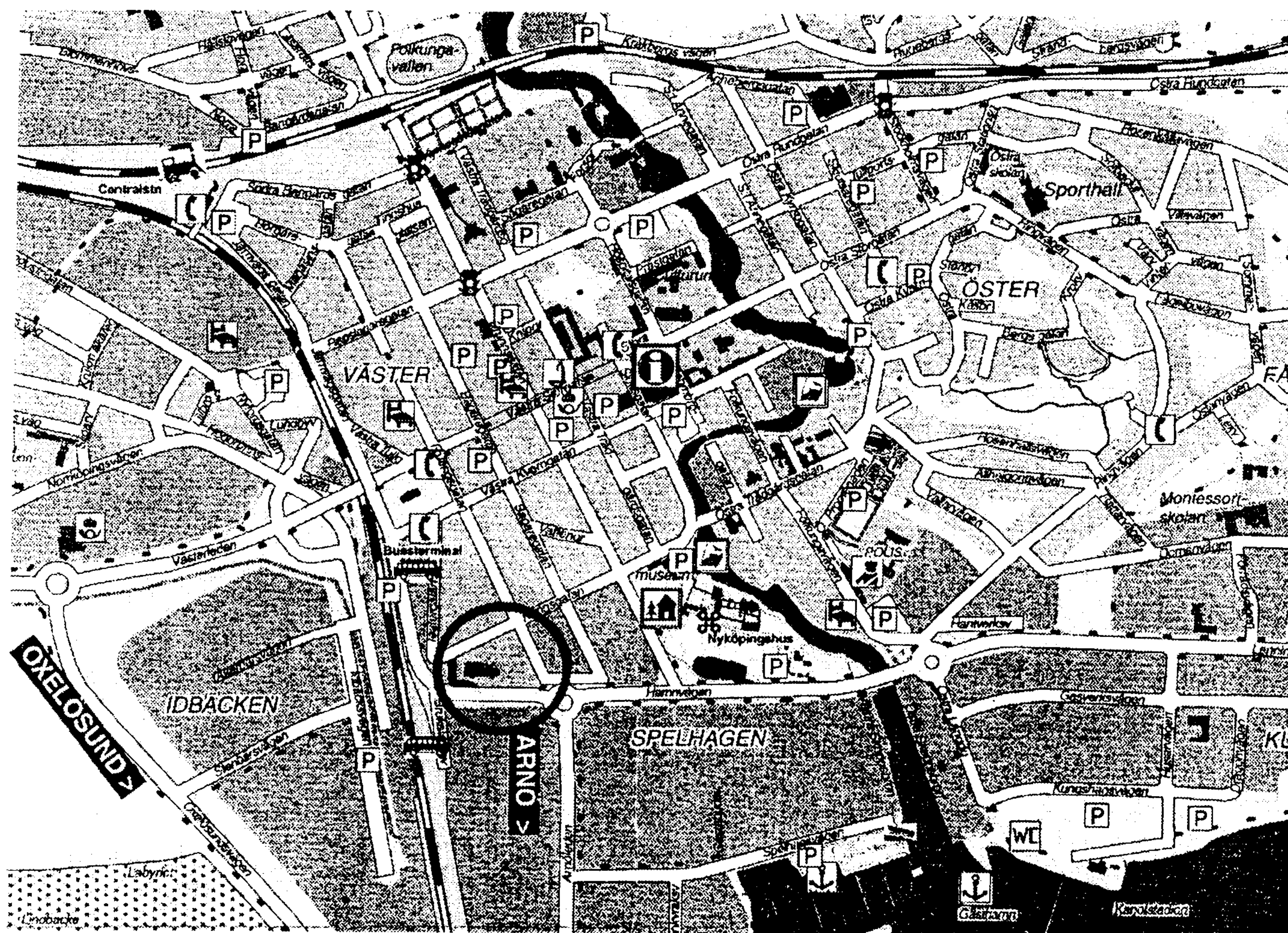


Detaljplan för Kv Tennishallen 1 och del av Väster 1:1 på Väster i Nyköpings kommun

PLANBESKRIVNING



HANDLINGAR

Till detaljplanen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Genomförandebeskrivning
- Grundkarta
- Fastighetsägarförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

Därutöver finns översiktlig geoteknisk undersökning utförd av SWECO VBB VIAK AB 2002-10-21 (finns tillgänglig på Bygg och Miljö-kontoret samt i stadshusets entréhall under utställningstiden) och bullerutredning utförd av Bernström Akustik HB 2003.02.05, rev 2003.02.28 (bilägges).

SYFTE

Detaljplanen syftar till att sydöstra delen av kv Tennishallen ska kunna användas för äldreboende, att tennishallen ska kunna användas för boendeservice och då ingå som en del i den nya byggnaden. Tennishallen har ett högt kulturhistoriskt värde. Genom återanvändning av befintlig byggnad och tillskott av ny bebyggelse av hög kvalité utvecklas kvarteret till en attraktiv och levande del av innerstaden.

PLANDATA

Läge och areal

Kv Tennishallen ligger på Väster och centralt i Nyköpings tätort. Planområdet omfattas av delen öster om brandstationen - den del som är aktuell för förändring. Kvarteret utökas även söderut utmed Hamnvägen.

Planområdets areal är 0,72 ha.

Markägare

All mark inom planområdet är i kommunens ägo. Kommunen avser att sälja marken inom planområdet till Nyköpingshem efter planläggning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan för Nyköpings tätort antogs av indelningsdeligerade den 11 sept 1990.

Översiktsplanens rekommendationer som berör planområdet är:

- att vid förändringar ska hänsyn tas till att befintliga verksamheter ska kunna utvecklas, att verksamheter med stor omgivningspåverkan ej är lämpliga samt att bostäder är tänkbara om goda bostadsmiljöer går att ordna
- att den gamla tennishallen är en karaktärsbyggnad i staden
- att brandstationen och intilliggande bostadsbyggnad har sådant kulturhistoriskt värde som motiverar särskild hänsyn vid förändringar, vid detaljpaneläggning erfordras särskilda skyddsföreskrifter och att därvid utökad bygglovplikt kan komma ifråga

Översiktsplanen redovisar även stadens trafikplanering;

- att Hamnvägen kapacitetförbättras och på sikt förlängs med planskild korsning av järnvägen
- att planskildhet för GC-trafiken eftersträvas vid korsningen Hamnvägen – Arnöleden
- att Fruängsgatan ska ha blandad trafik (cykelled på gata)

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

- att Hamngatan är trafikled för farligt gods

Utrymme för planskildhet för GC-led i korsningen Hamnvägen – Arnöleden har ej reserverats i detaljplanen, se vidare avsnittet Gator och Trafik.

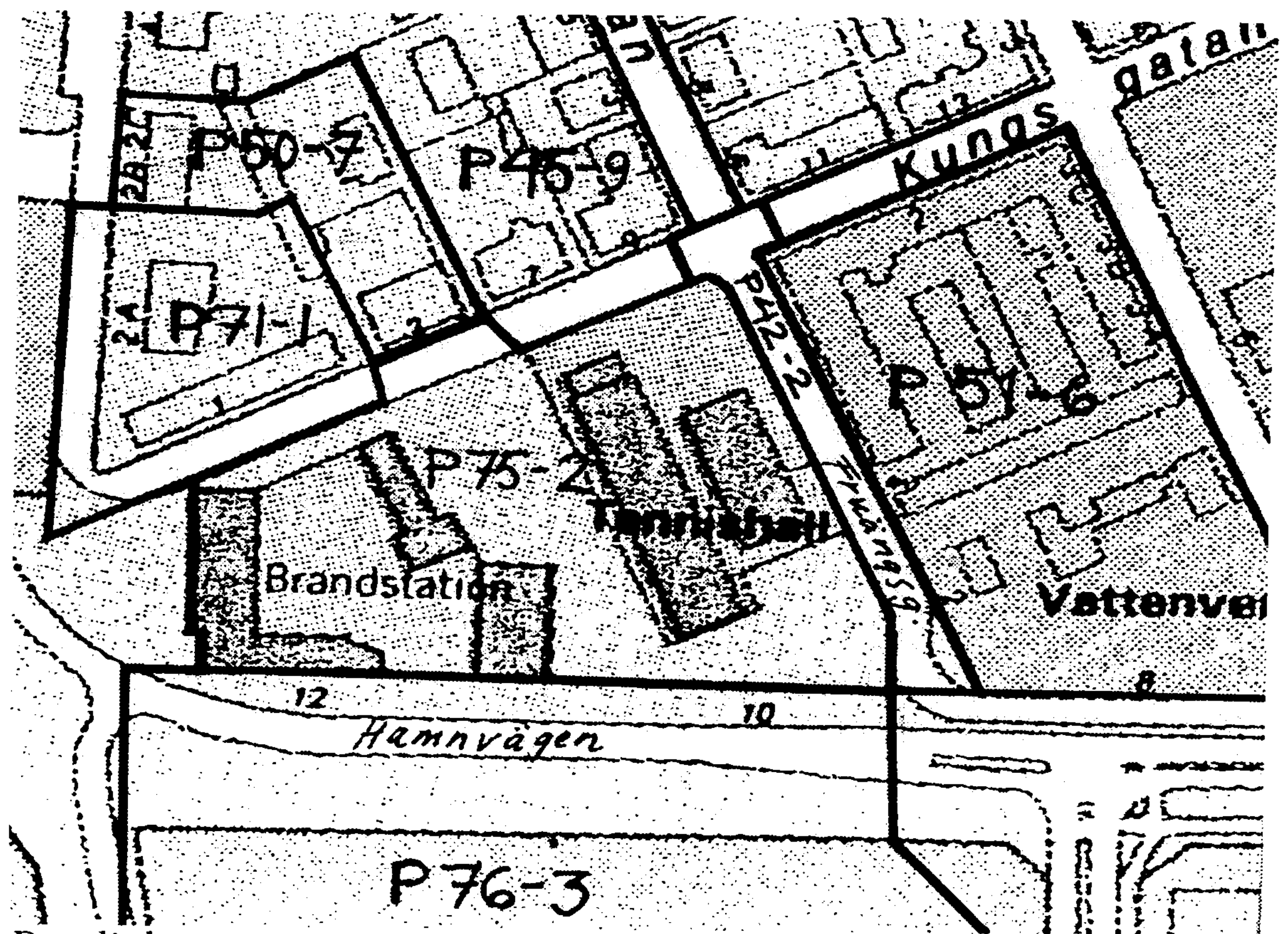
Riksintressen

Nyköpings stad är av riksintresse för kulturminnesvården. Kv Tennishallen ingår i riksintresseområdet.

Föreslagen detaljplaneutformning motverkar ej riksintresset.

Detaljplaner

För Kv Tennishallen gäller detaljplan fastställd 1975-02-19 (P75-2). Denna anger allmänt ändamål för kvarteret och att en stor del av kvarteret ej får bebyggas. I södra delen av kvarteret finns Vattenverksförbundets anläggningar reserverat som u-område.



Detaljplaner

Till kvarteret anslutande detaljplaner är:

- i söder P76-3, industriändamål, fastställd 1976-03-26
- i norr P71-1, bostadsändamål, fastställd 1971-01-20, P50-7, bostadsändamål, fastställd 1950-07-20, samt P45-9. bostadsändamål, fastställd 1945-10-12
- i öster för Fruängsgatan P44-2. bostadsändamål, fastställd 1944-06-30 samt P51-6 industriändamål fastställd 1951-07-13

Program

En inbjuden arkitekttävling anordnades 1999 för Kv Tennis-hallen, brandstationen undantagen.

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

Fyra arkitektkontor deltog i tävlingen. Förslagen bedömdes av en jury bestående av kommunstyrelsens ordförande och vice ordförande, ordförande i samhällsbyggnadsnämnden, länsarkitekten, två tjänstemän från samhällsbyggnadsnämnden samt en representant från SAR. Förslagen var under bedömningstiden utställda för allmänheten.

Det förslag som upprättats av Södergruppen Arkitektkontor tilldelades första pris och Södergruppen Arkitektkontor förordades för fortsatt uppdrag att bearbeta förslaget. Tävlingsresultatet offentliggjordes vid en pressinformation vid månads-skiftet oktober- november 1999.

Under det fortsatta arbetet har förslaget bearbetats så att bland annat bostäder för äldre – vårdbostäder - kan uppföras i kvarterets sydöstra del. Den till viss del bevarade tennishallen ingår som en integrerad del i den anläggningen.

Det nu föreliggande detaljplaneförslaget omfattar ej hela området för arkitekttävlingen utan endast östra delen av kvarteret. Den del av kvarteret som vänder sig mot Kungsgatan kommer att planläggas separat i ett senare skede, se illustrationsplanen.

MKB

Särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas ej eftersom förslaget ej är av sådan omfattning att det innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser.

Kommunala beslut

Beslut att upprätta detaljplan togs av Kommunstyrelsen 2002-09-02 (dnr 02/KK346).

Övriga beslut

Beslut om upprättande av hyresavtal med Nyköpingshem fattades av kommunfullmäktige 2002-10-08.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark, vegetation

Området har plan mark och innehåller många och stora träd av olika slag. Intrycket är att området är nästan igenvuxet och att byggnaderna försvinner i grönskan. Trädbeståndet har inventerats.

I kvarterets norra hörn kommer de befintliga karaktärsträden (kinesisk poppel) att bevaras. Längs Fruängsgatan sparas eller nyplanteras flertalet träd. Inne i kvarteret bevaras befintliga

träd om möjligt. Samråd med stadsträdgårdsmästaren ska ske vid eventuell fällning av träd. Kompletterande planteringar sker i samband med iordningställande av gårdarna inne i kvarteret.

Geoteknik

Översiktlig geoteknisk undersökning har utförts under hösten 2002 (SWECO VBB VIAK AB 2002-10-21). Jorden utgörs av ca 1 meter fyllning på torrskorpelera på lerskiktad silt och mot djupet fastare silt och sandlager. Den kompressibla lerans måktighet är 5 – 8 meter. Djupet ned till fast botten är minst 30 meter.

Grundläggning

Enligt den geotekniska undersökningen gäller för hus utan källare att de kan grundläggas med plattor om byggnaderna har en lätt konstruktion. Vid tyngre byggnader erfordras pågrundläggning.

I samband med att Kv Tennishallen var aktuell för planläggning 1989 föreslog miljö- och hälsoskyddsnämnden att Fruängens vattentäkt, som då var i drift, skulle skyddas mot förorening bl a genom att förbud skulle gälla mot pålning. Vid planläggning av Ana 10, närliggande kvarter 1994 visade en geohydrologisk bedömning av SGI att lerskiktet om 10 meter utgör ett naturligt skydd mot förorening av grundvattnet. Leran kommer efter slagningen att tätt ansluta mot pålarnas mantelyta. Det bedömdes inte vara sannolikt att föroreningar skulle kunna nedföras med pålarna till de grövre sedimenten. Då Kv Tennis-hallen har liknande jordlagerstruktur bedömer Miljöenheten att risken för förorening är liten. Exploatören är ansvarig för eventuella följder pålningen kan medföra för bryggeriets vattentäkt.

Marken är känslig för vibrationer. Det finns en risk för att vibrationer från pålning kan orsaka sprickbildningar i omgivande byggnader. Pålning ska därför ske med försiktighet. Vibrationsmätningar bör göras.

Förorenad mark

Vid den geotekniska undersökningen (se ovan) analyserades förekomsten av föroreningar. På en punkt, där jorden bestod av fyllning med slagginblandning, överskreds riktvärdet för känslig markanvändning. Förhöjningen var dock mycket måttlig.

Radon

Vid den geotekniska undersökningen (se ovan) mättes radongashalten och marken klassas som normalradonmark. Grundkonstruktionen bör vara i radonskyddande utförande.

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

Fornlämningar

Inga kända registrerade fornlämningar finns inom planområdet. Kvarteret ligger utanför fornlämningsområdet Nyköping stad.

Bebyggelseområden

Tennishallen

Tennishallen uppfördes 1929 efter ritningar av E V Classon (Fejmert). Byggnaden har ett högt sammansatt kulturhistoriskt värde enligt länsstyrelsen; den har en arkitekturhistoriskt intressant funktionsanpassad utformning, den exemplifierar fritidsaktiviteternas demokratiska utveckling, den har en industriellt anpassad byggnadsteknik med bågtakstolar i järn, därtill kommer byggnadens upphovsman med intressanta uppfinningar och konstruktioner.

Fråga om byggnadsminnesförklaring är väckt men förslag till skyddsbestämmelser har ej godkänts av byggnadsnämnden som bedömer att ett ändamålsenligt nyttjande liksom intentioner i översiktsplanen är svärförenligt med skyddsbestämmelserna.

Inför förändringen av tennishallen skall byggnaden beskrivas och dokumenteras.

En teknisk bedömning (Kommunfastigheter 1999-05-31) visar på omfattande skador på byggnaden. Om byggnaden ska finnas kvar måste den troligen demonteras och förutom stålstommen bör hela byggnadens olika delar bytas ut. Byggnaden har stått oanvänd sedan 1988.

I ett yttrande från Länsstyrelsen 2000-04-05 förordas ett alternativ med bevarande av tennishallen och fortsatt användningsområde som är skonsamt för huset. En varsam restaurering bör genomföras och kan då genom en byggnadsminnesförklaring säkerställa de kulturhistoriska värdena.

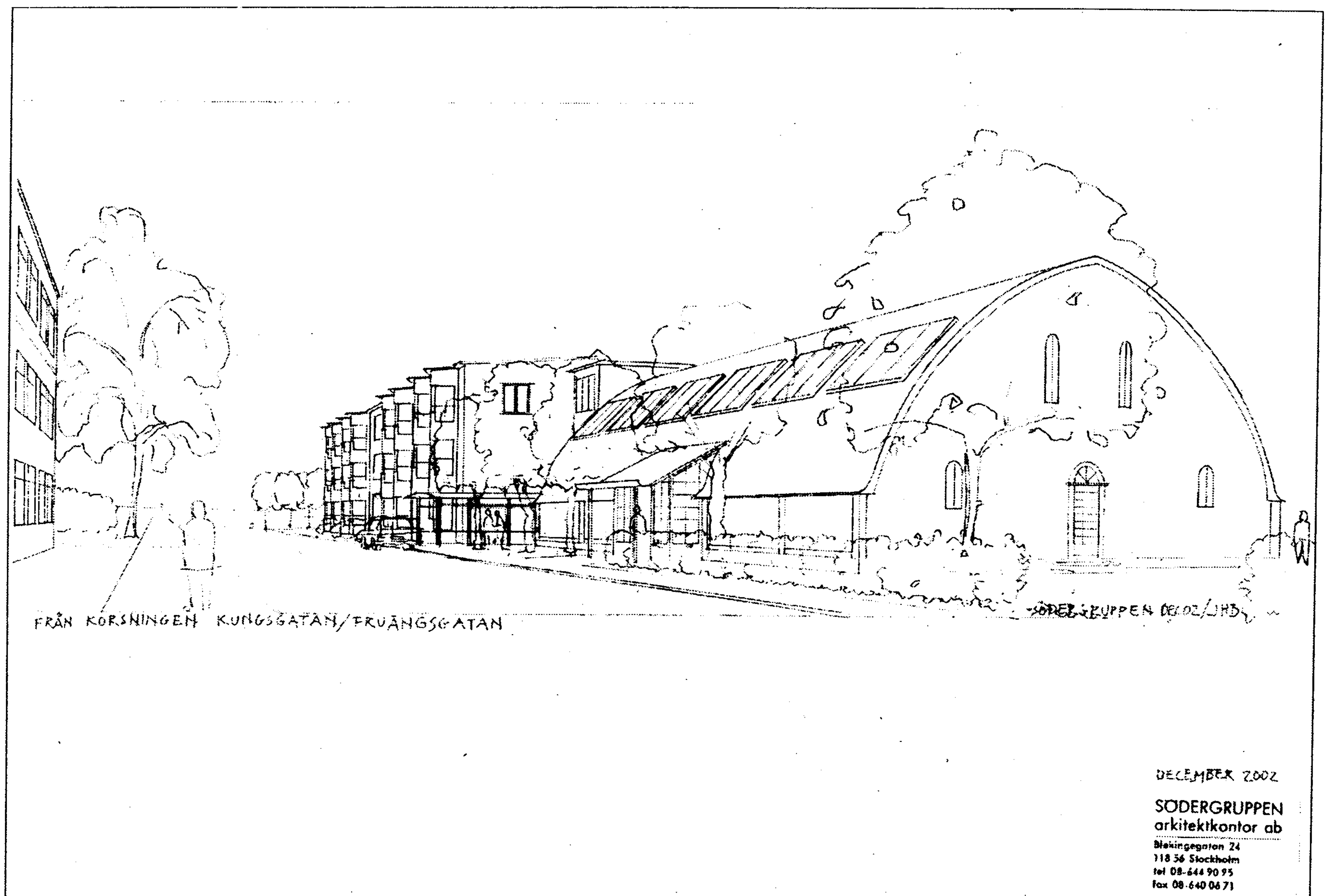
Ett andra alternativ – ombyggnad till bostäder – medför enligt Länsstyrelsen omfattande ingrepp i byggnaden. Länsstyrelsen finner dock att förslaget kan utredas vidare. Det är då viktigt att tennishallen bevaras i Nyköpings stadsbild.

I planförslaget är byggnaden tänkt som äldrecenter med bland annat kök, matsal och gemensamhetslokaler för kringboende äldre och har därför getts användningen Boendeservice. Med denna användning avses social eller kommersiell service för boende inom ett bostadsområde och verksamheten får ej vara störande för de boende vad gäller kundtrafik och transporter.

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

Planförslaget anger användningen Boendeservice för tennis-hallen samt området norr om denna. Planförslaget anger även skyddsbestämmelse för byggnaden, dock ej för den södra delen.

Den nuvarande byggnaden kortas ca 10 meter (= två stålbågar – två moduler) i söder och kommer att vara sammanbyggd med äldreboendet i denna ände. Mot Fruängsgatan kommer huvudentré med skärmtak att anordnas. Den yttre konturen bevaras i övrigt. De idag igensatta takfönstren återskapas och kompletteras även i den nordligaste modulen. Den norra gaveln kan behålla sitt utseende helt intakt. Även platsen framför bevaras öppen och med en parkeringsyta som förläggs så att gaveln står fri (se illustrationsplanen). Den västra fasaden kommer att glassas upp i hög grad för att skapa god kontakt mellan matsalen, uteserveringen och det parkliknande gårds-rummet. En ny entré kommer att tas upp i västfasaden.



Perspektiv från korsningen Kungsgatan/Fruängsgatan

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att en tre våningar hög u-formad byggnad kan uppföras och sammanbyggas med tennishallen. Mot söder medför u-formen en gård som avskärmas mot trafiken på Hamnvägen med bullerskärm och/eller uthusbyggnad.

På norrsidan bildas en gård i vinkeln mellan äldreboendet och Tennishallen. Denna är tänkt att få en parkliknande karaktär och ska i framtiden också kunna nyttjas av ev. tillkommande bostäder i kvarteret

Planförslaget anger användningen Bostäder för äldreboende. Bestämmelse anger även att golvet i nedersta våningen skall ligga 0,5 – 1 meter ovanför omgivande mark för att undvika besvärande insyn.

Gestaltning

Kv Tennishallen ingår i riksintresseområdet för kulturminnesvården. Stadens miljö präglas av byggnaderna, hur dessa ligger i förhållande till varandra och hur dessa är utformade. Även vegetationen, markbeläggning mm har stor betydelse.

Den nya byggnadens form och placeringen av de olika byggnadsdelarna i kvarteret är gjord med avsikten att byggnaden ska foga in sig i stadsmiljön – den i sig stora byggnaden uppfattas som flera mindre byggnader.

Byggnaden är putsad och har en upphöjd bottenvåning med sockel i mörk puts. Burspråken inarbetas färg- och materialmässigt i huvudkroppen. Takbeläggningen avses vara slätplåt eller takpannor.

Tillgänglighet

Tennishallens äldrecenter liksom huvudentrén till äldreboendena har sina entréer mot Fruängsgatan där angöring med bil kan ske. Byggnaderna och utemiljön i kvarteret görs tillgängliga och användbara för personer med begränsad rörelse- eller orienteringsförmåga.

Service

Det äldrecenter som inryms i tennishallen innehåller bland annat kök, matsal och gemensamhetslokaler. Till gåtatan med sitt serviceutbud är det cirka 400 – 500 meter.

Friytor

Den södervända gården ligger i omedelbar närhet till bostäderna och kan erbjuda solig uteplats och grönska. Gården ska avskärmas mot Hamnvägen med bullerskärm eller byggnad.

Inne i kvarteret finns en friyta i anslutning till tennishallen. Denna avses nyttjas som gemensam friyta i kvarteret.

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

Till Nyköpingshus och omgivande parker är det cirka 250 meter. Till Stadsfjärden med sina anläggningar för båtsport är det cirka en kilometer och stora sammanhängande strövområden finns i söder och väster inom en kilometers avstånd.

Gator och trafik

Biltrafik, GC-trafik

Kvarteret omgärdas av gator. Fruängsgatan nyttjas främst för lokaltrafik. Kungsgatan trafikeras av en del trafik till och från stadskärnan samt av busstrafik som kan upplevas störande.

Hamnvägen utgör idag en del av den inre ringleden. Kommunens intentioner enligt antagen *Strukturplan för stadsfjärden* 2003-02-07 är att bredda Hamnvägen och skapa en fyrfilig 30 meter bred esplanad. Ombyggnaden förväntas ske i samband med att Hamnvägens förlängning genomförs.

Utmed kv Tennishallens södra sida föreslås en körväg, Fejmerts gata, parallellt med Hamnvägen så att kvarteret kan nås med biltrafik från södra sidan. Kvarteret utökas därmed söderut och körvägen ingår i kvartersmarken. Detta innebär även att gatumarksområdet för Hamnvägen minskas från 40 till 30 meter. Minskningen av gatumarksområdet bedöms inte påverka en utbyggnad av Hamnvägen.

Fejmerts gata föreslås utformas som en gata med trottoar och parkering. Den får nyttjas för allmän cykeltrafik och en eventuell GC-väg söder om brandstationen kan ansluta till denna. Fejmerts gata avslutas med vändplats som dimensioneras för backvändning med sopbil. Vid gatans utfart på Fruängsgatan föreslås att Fruängsgatan rätas upp och att därmed en del av nuvarande gatumarken överförs till kvartersmarken.

I översiktsplanen anges ett cykelstråk från Arnöleden in mot staden via Fruängsgatan med planskildhet i korsningen Hamnvägen – Arnöleden. Utrymme för en planskildhet har inte studerats eller reserverats i planläggningen för Kv Tennishallen. I samband med planläggning av Spelhagen reserverades utrymme för ett alternativt stråk från Arnö genom Spelhagen med anslutning till korsningen Brunnsgatan – Hamnvägen, dock utan planskildhet. Med hänsyn till stadsbilden och den höga grundvattennivån i området bedöms ingen av de nämnda korsningarna vara lämpade för planskildhet och avsteg från översiktsplanen kan därmed motiveras.

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

Kollektivtrafik

Kungsgatan trafikeras av bussar. Till stadens bussterminal är det cirka 200 meter.

Parkering

Översiktsplanen anger rekommendationer för behovstal för parkering för bostäder inom stadskärnan: 8 p-platser /1000 m² våningsyta och att minst en p-plats/lägenhet bör eftersträvas. För samlinglokaler och restauranger är behovstalet högre.

Här föreslås att detta behovstal ej tillämpas för äldreboendet och för äldrecentret med tanke på att bilnehavet är betydligt lägre än för genomsnittlig befolkning.

Bedömt behov för äldreboendet inklusive personal är 0,2 p-plats/lägenhet och därmed totalt 14-15 p-platser. För besökande till äldrecentret har 7 p-platser bedömts erfordras.

Parkering för äldreboendet anordnas genom kantstensparkering utmed Fejmerts gata (10 platser) och genom tvärställda p-platser på gatans motsatta sida (5 platser). Norr om äldrecentret finns idag en parkering. Den omdisponeras och rymmer då 12 – 14 p-platser (se illustrationsplanen) och avses nyttjas som gemensam parkering för kvarteret. Av dessa är tre stycken handikappsparkeringsplatser.

Planförslaget innebär att parkeringsplatserna inne i kvarteret norr om tennishallen inte kommer att vara allmänt tillgängliga och att några kantstensparkeringsplatser försvinner utmed Fruängsgatan där en lastzon till äldrecentret anordnas. Kvar som allmän parkering kommer att finnas ca 8 parkeringsplatser längs Fruängsgatan samt tre platser för taxi.

För att ersätta de parkeringsplatser, ca 12 st, som försvinner i kvarteret anläggs längs Kungsgatans södra sida 16 allmänt tillgängliga p-platser som kantstensparkering. Detta görs genom inflyttning av trottoaren. Åtgärderna ryms inom gatumarksområdet i gällande detaljplan. Kommunen ansvarar för iordningsställandet.

Störningar

För området har särskild bullerutredning gjorts av Bernström Akustik (bilägges).

En förlängning av Hamnvägen planeras över Idbäcken för att förbinda Hamnvägen med Oxelösundsvägen. Det finns i dagsläget ingen säker prognos för vad Hamnvägens förlängning och utbyggnaden av staden kring stadsfjärden kommer att innebära i ökade trafikmängder. I bullerutredningen har bullervärden räknats ut utifrån kommunens antagande om 15 000 for-

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

don/årsmedeldygn på Hamnvägen. Detaljplanen anger i planbestämmelse för byggnaden att ekvivalent ljudnivå ej får överstiga 55 dBA vid öppningsbart fönster och 30 dBA inomhus samt att detta gäller vid fordonsmängder upp till 15 000 fordon/årsmedeldygn på Hamnvägen. De angivna ljudnivåerna motsvarar riksdagens långsiktiga mål.

Gemensamma uteplatser anordnas på äldreboendets gård mot söder, dels på gårdsplanet dels på balkongterass från plan 2. Trafikbullerutredningen visar att ekvivalentnivån understiger 50 dBA på de gemensamma uteplatserna om avskärmning anordnas med en 3 meter hög skärm eller motsvarande byggnad. Utformningen av sådan avskärmning bestäms i bygglovskedet. En planbestämmelse anger att bulleravskärmning får anordnas utmed äldreboendets gård mot Hamnvägen.

En undersökning av luftkvaliteten utfördes av SMHI i juni 1996 inför beslut om bebyggelse inom industriområdet Spelhamen söder om Hamnvägen. Trafiklederna i anslutning till området ingick i underlaget för beräkningarna.

Utredningen visade att de undersökta industrierna ej påverkar luftkvaliteten inom området med avseende på kväveoxider och stoft. För kväveoxider var det främst vägtrafiken som bidrog men detta bidrag uppgick till endast 16 % av Naturvårdsverkets gränsvärden.

På fastigheten Mjolkflaskan 7, öster om Fruängsgatan har Nils Oscars bryggeri och bränneri AB fått tillstånd 1999 av Länsstyrelsen att producera sprit och öl enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Verksamheten innebär att luktolägenheter kan förekomma främst från ölbrygging men även från destillering av sprit. Buller uppkommer vid transporter, lastning och lossning, flaskfyllning samt från fläktar och kompressorer. I tillståndet finns villkor som bl a innebär att buller ej får överskrida riktvärdena samt att företaget skall vidta åtgärder för att minimera eventuella luktolägenheter.

Länsstyrelsen gjorde bedömning i tillståndsgivning att det vid normal verksamhet inte uppstår några större miljöproblem. Innan tillståndsgivning angav kommunen att bostäder planerades i Kv Tennishallen ungefär 100 meter från tillverkningen. Aktuell planläggning av Kv Tennishallen innebär att bostäder byggs 50 meter från tillverkningslokalen i Kv Mjolkflaskan. Med hänsyn till de villkor som finns i tillståndet bedöms störningarna från verksamheten vara rimlig. Företaget bedriver ingen tillverkning i Kv Mjolkflaskan idag.

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

Risker

På fastigheten Ana 10, i Spelhagen söder om Hamnvägen är NA Svensson byggvaruhandel belägen. På fastigheten förvaras brandfarlig vara/gas som kan utgöra en säkerhetsrisk vid brand. Vid explosion kan gasflaskor slungas iväg flera hundra meter. Insatstaktiken brukar vara att utrymma och spärra av området ca 300 meter kring olycksplatsen. Enligt Sprängämnesinspektionens författningssamling ska det vara ett avstånd på minst 100 meter till lokaler som är svåra att utrymma. Det planerade äldreboendet i Kv Tennishallen ligger 200 meter från gasdepån.

Teknisk försörjning

Lågreservoaren

Vattenverket Fruängen var i drift från 1890-talet till 1990-talets slut. Den cirkelrunda lågreservoaren uppfördes 1930 och 1945 utfördes rörbrunnar i Kv Tennishallen. När vattenverket togs ur drift togs även reservoaren och rörbrunnarna ur drift men de togs ej bort. Anläggningarna inom kv Tennishallen kan tas bort.

Ny ägare till del av det gamla vattenverket har rätt att ta vatten ur Fruängskällan. Vattendom finns.

När vattenverket togs ur drift installerades en pump i Kv Mjolkflaskan för avsänkning av grundvattnet så att nivån ska hållas på -50 cm av hänsyn till områdets byggnader.

Vatten och avlopp

En dricksvattenledning (huvudvattenledning) passerar kv Tennishallens östra hörn och är förlagd i kanten på grönytan närmast tennishallen. Ledningen behöver flyttas och kan förläggas i körvägen där u-område anges.

Dagvatten

Kvarteret skall anslutas till kommunala dagvattenledningar. Infiltration är inte lämplig i kvarteret med hänsyn till den höga grundvattennivån.

Grundvatten

Området har hög grundvattennivå, så kallat artesiskt vatten. Brandstationen har till exempel pump för grundvatten installerad i källaren. Även andra byggnader i området har likartade installationer för att undvika problem med inträngande fukt.

Uppvärmning

Bebyggelsen i kvarteret ansluts till fjärrvärmenätet.

El

Kvarterets bebyggelse är anslutet till elledningsnätet. En ny elstation erfordras för den nya bebyggelsen. Olika lägen för denna utreds. I detaljplanen är den redovisad norr om brandstatio-

December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

nens verkstadsbyggnad med tillfart från väster via brandstationens fastighet Alternativt kan den förläggas mellan brandstationens verkstads- och huvudbyggnad invid den södra fastighetsgränsen. Ytterligare ett alternativ är att förlägga den söder om Hamnvägens reservat.

För ledning fram till el-stationen anges u-område där utformningen av detta har tagit hänsyn till befintliga träd.

Avfall

Utrymmen för sophantering och sopseparering planeras i enlighet med kommunens praxis. För äldreboendena föreslås att dessa placeras i anslutning till körvägen. För äldrecentret planeras separat soprum mot Fruängsgatan. Detaljutformningen av körvägen ska ske i samråd med kommunens avdelningar Gator och Trafik samt Renhållningen.

Norr om tennishallen finns en återvinningsstation som kommer att tas bort vid genomförandet av planförslaget. Förpackningsinsamlingen ansvarar för borttagande av återvinningsstationen. Kommunen ansvarar för att erbjuda Förpackningsinsamlingen en ny plats där återvinningsstation kan iordningsställas. För närvarande finns det inga planer på när eller var återvinningsstationen kan ersättas. På sikt bör den kunna ersättas med en ny plats öster om Järnvägsgatan eller utmed Brukslagarvägen.

Övrigt

Gatunamn

Den nya gatan söder om äldreboende föreslås få namnet Fejmerts gata.

MEDVERKANDE

För bebyggelseförslaget och detaljplaneförslaget svarar Södergruppen Arkitektkontor AB där arkitekt SAR/MSA Johanna Holm Bodin medverkat i arbetet. Från kommunen har planarkitekt Elena Eckhardt medverkat. Från Nyköpingshem har Christer Gustavsson och Jan Pardeby medverkat.

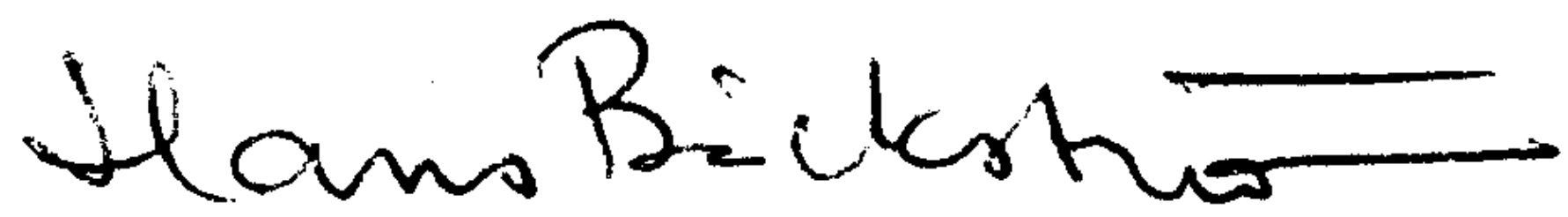
REVIDERINGAR

Revideringar efter samrådet har skett enligt samrådsredogörelsen. Därtill har plankartan justerats så att parkeringsområdet i kvarterets norra hörn har utvidgats något mot öster, att utfartsförbudet därmed har justerats, att en utkragning av byggnaden över trottoaren vid Fejmerts gata angetts samt att kvartersgränsen mot Hamnvägen till viss del förskjutits något mot norr.

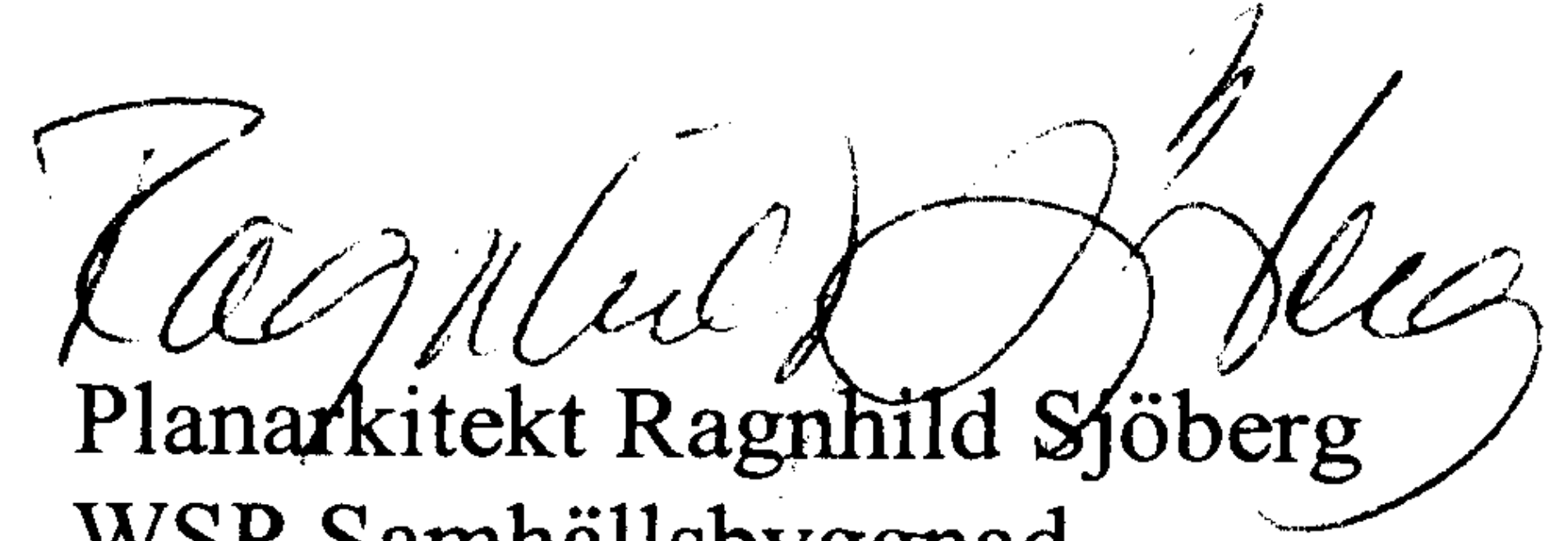
December 2002,
rev 2002-12-17, 2003-03-03,
2003-04-28

Efter utställningen har planbeskrivningens skrivning med avse-
ende på korsningen med järnvägen modifierats (sid 2).

Nyköping i december 2002, rev 2003-03-03, rev 2003-04-28



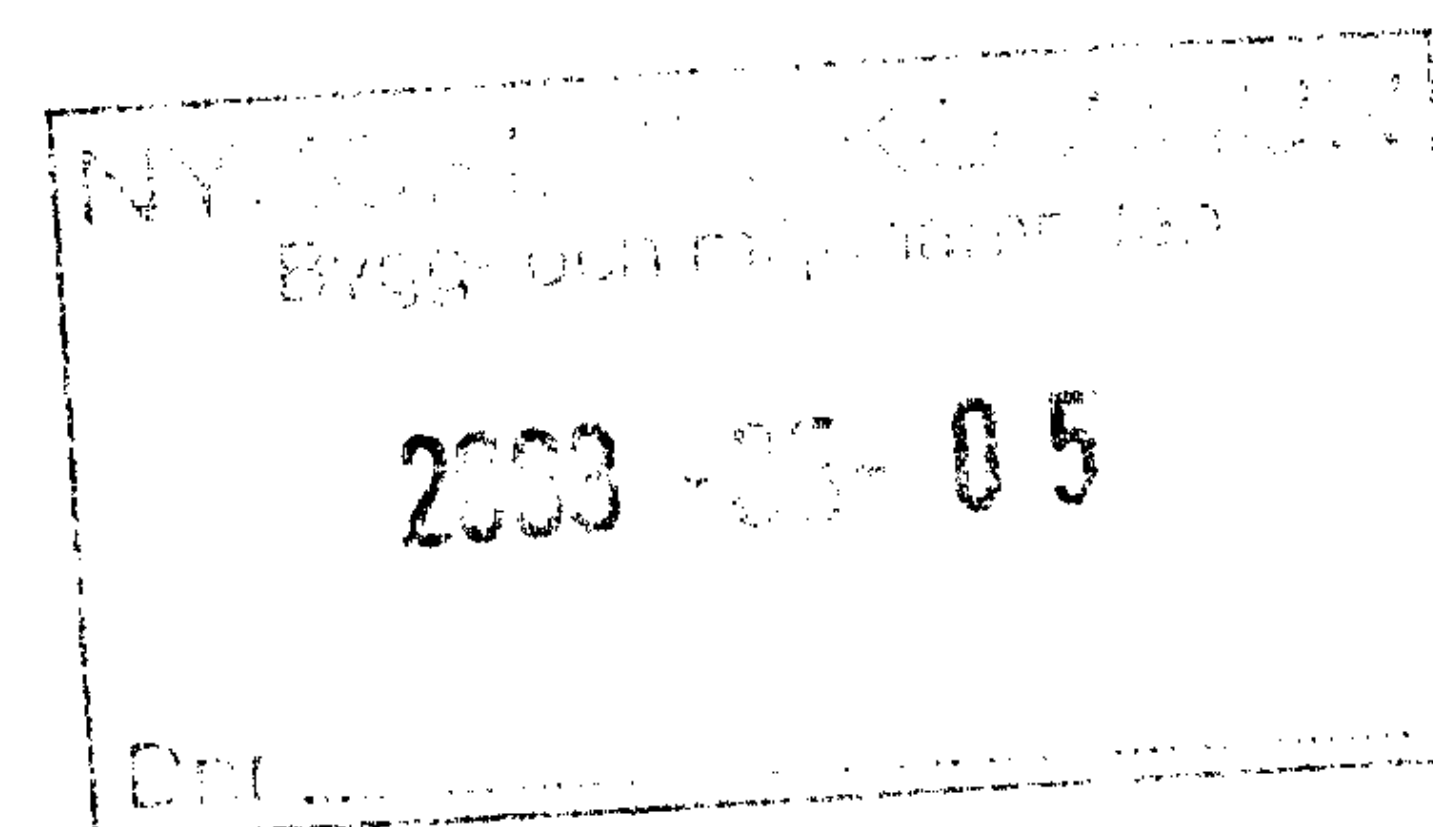
Arkitekt SAR/MSA Hans Bäckström
Södergruppen Arkitektkontor AB



Planarkitekt Ragnhild Sjöberg
WSP Samhällsbyggnad

Antagen av Kommunfullmäktige 2003-06-10 § 97

Laga kraft 2003-07-10



**Detaljplan för
Kv Tennishallen 1 och del av Väster 1:1
på Väster i Nyköpings kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planarbetet bedrivs med normalt förfarande. Nedanstående tidplan är preliminär och kan komma att förändras beroende på vilka frågor som kommer upp under planarbetet.

Okt 2002	Beslut om detaljplaneuppdrag
17 dec	Beslut om samråd
jan-febr	Samråd
mars-apr	Beslut om utställning
april	Utställning
maj	Beslut om godkännande
juni	Beslut om antagande
Laga kraft tid 3 veckor	

När detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov beviljas enligt den nya detaljplanen.

Byggstart planeras till sommaren 2003.

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

**Huvudmannaskap
Ansvarsfördelning** Generellt gäller att för åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren och för åtgärder inom allmän platsmark ansvarar Nyköpings kommun.

Exploateringen i Kv Tennishallen medför följande åtgärder som exploitören ansvarar för:

- Dokumentation av tennishallen.
- Flytt av befintlig dricksvattenledning i kvarterets sydöstra hörn till u-område i körvägen.

- Borttagande av vattenverkets installationer. Förslutning av rörbrunnar, samlingsledningar och borttagande av lågre-servoar.
- Byggnation av Fejmerts gata.
- Eventuell sanering av förorenad mark.
- Ombyggnad av Fruängsgatan i korsningen med Fejmerts gata (på allmän platsmark).
- Gångbane- och cykelvägsanslutning från Fejmerts gata ut på Hamnvägen (på allmän platsmark).
- Alla erforderliga nya samt ändringar av befintliga trafik-skyltar (på allmän platsmark).

Exploateringen i Kv Tennishallen medför följande åtgärder som kommunen ansvarar för:

- Att ersätta befintlig allmän parkering i kvarteret genom att iordningställa allmän gatuparkering med 16 platser längs Kungsgatan.
- Borttagande av ljusvitrin för reklam som är belägen i kvarteret norr om Hamnvägen,
- Kommunen och Förpackningsinsamlingen ansvarar för borttagande av återvinningsstationen i kv Tennishallen

Åtgärder som berör Nyköping Vattens anläggningar skall ske i samråd med, godkännas av och slutbesiktigas av Nyköpings Vatten.

Projekteringsritningar för Fejmerts gata med vändplats ska godkännas av Renhållningen samt Gator och Trafik i samband med bygglovprövningen.

Avtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Nyköpings kommun och Nyköpingshem. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, förvärv av mark samt övriga förekommande exploateringsfrågor. Exploateringsavtalet skall godkännas av kommunstyrelsen innan detaljplanen antages.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, Gemensamhetsan- läggning mm

Från fastigheten Väster 1:1 ska mark föras över till Tennishallen 1. Nyköpings kommun ansöker om fastighetsreglering för detta hos fastighetsbildningsmyndigheten.

Gemensamhetsanläggning ska bildas enligt anläggningslagen för friytan och parkeringsytan inne i kvarteret. Avsikten är att den planerade bostadsbebyggelsen inom kvarteret längs

Kungsgatans södra sida ska ingå i en gemensamhetsanläggning tillsammans med här föreslagen bebyggelse för äldrecentret.

Gemensamhetsanläggning kan bildas för Fejmerts gata ifall det, på grund av ändrad användning i Kv Brandstationen, uppstår behov av att förlänga körvägen som tillfartsväg. När denna gemensamhetsanläggning bildas ska kommunens fastighet Väster 1:1 ingå för den allmänna gång- och cykeltrafiken på Fejmerts gata. På så sätt säkras rätten för allmänheten att använda området och likaså sker en skälig uppdelning av vinterväghållningskostnaderna.

Ledningsrätt ska inrättas för vattenledningen som flyttas till u-området i Fejmerts gata i ledningens nya läge.

Ledningsrätt ska inrättas för elledningar från allmän platsmark fram till den nya transformatorstationen i kv Tennishallen. U-område anges i detaljplanen.

Transformatorstationen ska vara tillgänglig för underhåll mm via fastigheten Brandstationen 2 och servitut inrättas för detta.

Allmänhetens rätt att nyttja Fejmerts gata för gång- och cykeltrafik skall säkerställas genom bildande av servitut för Väster 1:1 i samband med fastighetsbildning.

TEKNISKA FRÅGOR

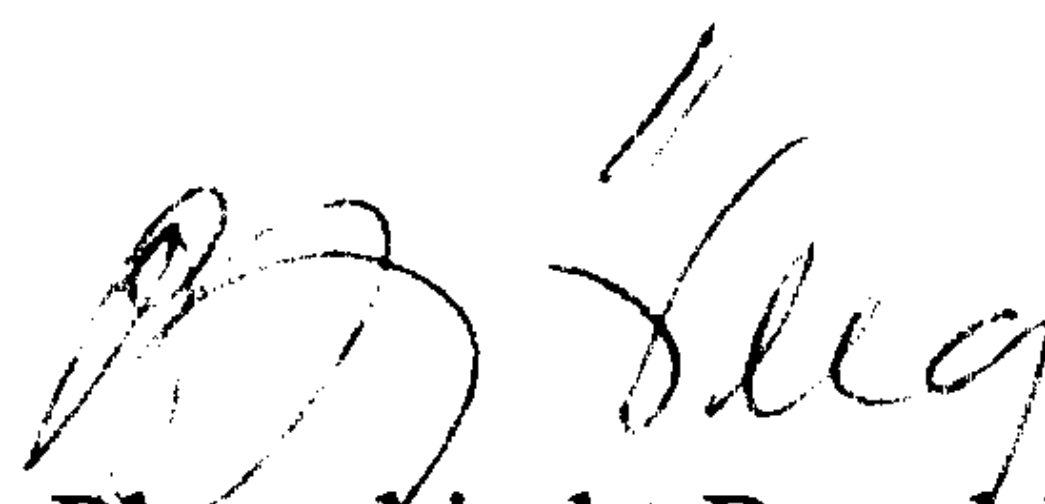
Utredningar	Vid den geotekniska utredningen framkom att riktvärdet för cancerogena PAH överskreds i provpunkt 16. På plats fanns fyllning med slagginblandning. Överskridandet var måttligt. Enligt 28 § Förordningen om miljöfarlig verksamhet ska anmälan göras till Bygg och Miljönämnden om risken för spridning eller exponering av föroreningarna inte är ringa.
MEDVERKANDE	Från kommunen har exploateringschef Kenneth Dahlqvist och markchef exploatering Thomas Lundh medverkat. Från Nyköpingshem har Christer Gustavsson och Jan Pardeby medverkat.
REVIDERINGAR	Efter utställningen har Genomförandebeskrivningen kompletterats med att Väster 1:1 ska ingå i gemensamhetsanläggning för Fejmerts gata när sådan bildas, samt att servitut bildas för

Väster 1:1 för att säkerställa allmänhetens rätt att nyttja Fejmerts gata.

Nyköping i december 2002, rev 2003-03-03, rev 2003-04-28



Arkitekt SAR/MSA Hans Bäckström
Södergruppen Arkitektkontor AB



Planarkitekt Ragnild Sjöberg
WSP Samhällsbyggnad

Antagen av Kommunfullmäktige 2003-06-10 § 97

Laga kraft 2003-07-10