

NYKÖPINGS KOMMUN
Plan- och byggkontoret

PLANBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING
1995-04-03
1995-05-29 REVIDERAD

Dnr 93-803-1 P
Projektnr:
111081

Detaljplan för VÄVERSKAN 1 m fl (fd Hargs fabriksområde) i Harg och del av OPPEBY GÅRD 1:2 på Väster i Nyköping

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Plankarta med bestämmelser och översikt
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Gransknings-PM, Statens Geotekniska Institut

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ange förutsättningar för rivning av vissa industribyggnader, som enligt gällande detaljplan har beteckningen q, värdefull byggnad, samt bestämma bygggrätten för tillkommande nybebyggelse.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar fd Hargs fabriksområde norr om Nyköpingsån vid Hargs kraftstation samt ett nytt radhusområde öster därom. Området avgränsas av Råbyvägen, Tygvägen, Vävarstigen och Nyköpingsån. Avgränsningen är densamma som för gällande detaljplan så när som på att en mindre utvidgning har skett i sydväst kring kraftstationen. Planområdets areal är ca 10,3 ha inklusive vattenområdet.

Markägförhållanden

HSB äger kvartersmarken, Väverskan 1 och 2. En mindre del av fastigheten Vävstolen 7 ingår, ägare AB Nyköpingsbyggen. Nyköpings kommun är markägare till parkmark, gatumark, område för kraftstation samt vattenområde inom fastigheten Harg 1:5.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

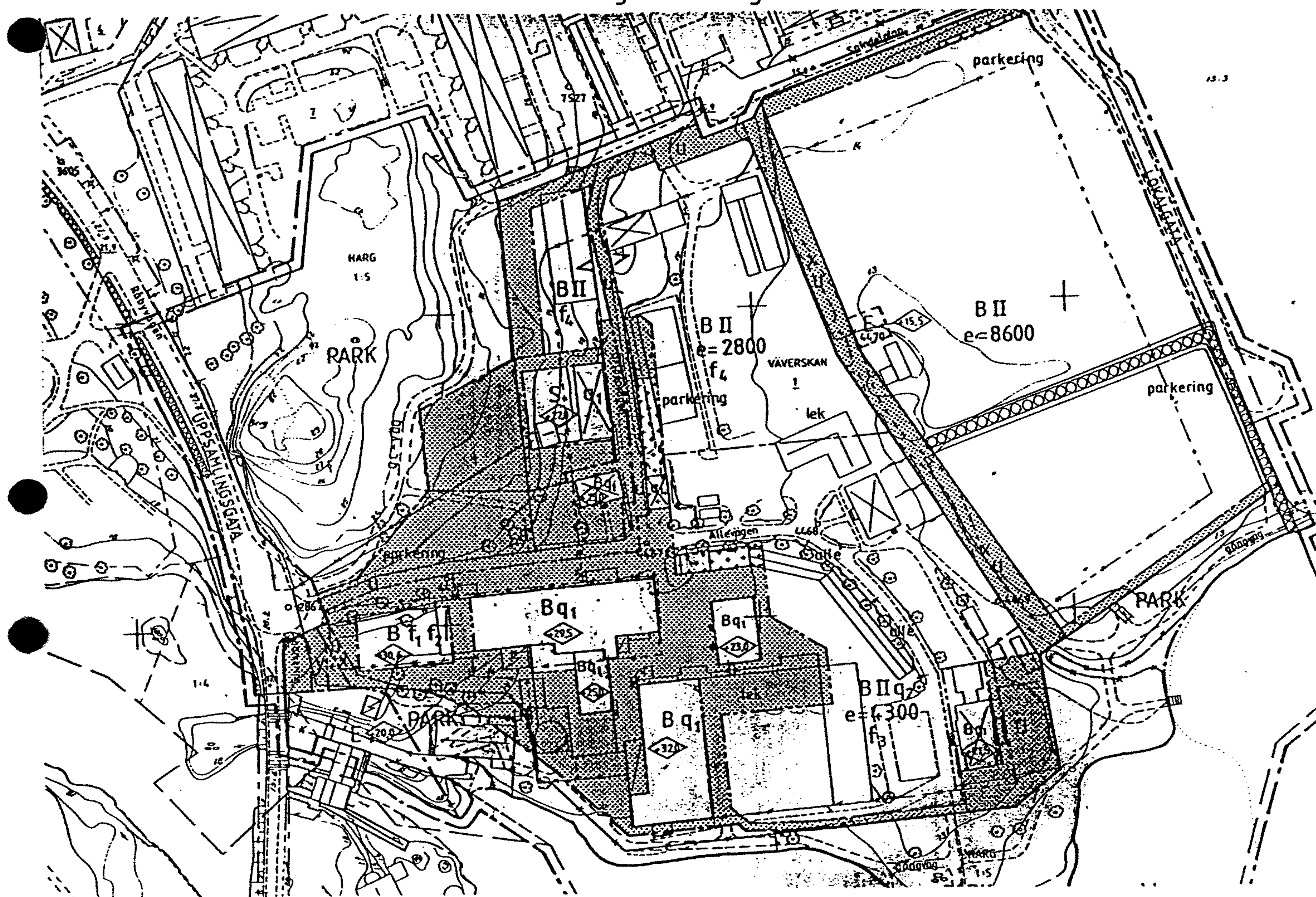
Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Nyköpings tätort 1990 finns behov av att förbättra möjligheterna till äldreboende i Harg. Boende och goda bostadsmiljöer skall prioriteras. Komplettering med ej störande verksamhet är möjlig.

Industrimiljön vid Harg har högt miljövärde.

Detaljplaner

För området gäller "Detaljplan för VÄVERSKAN 1 m fl (fd Nygeverken) i Harg, Nyköping" P 89-28, antagen 1989-09-10. Planen förutsätter att de äldre industribyggnaderna bevaras och byggs om till bostäder samt kompletteras med ny bostadsbebyggelse. Planen föregicks av en markanvisningstävling.



De äldre byggnaderna har beteckningen q: värdefull byggnad, karaktären skall bevaras, anpassning till bostadsändamål får ske.

Området sydväst om kraftstationen utgör parkmark enligt en äldre "Stadsplan för Harg 1:14 samt del av 1:4 och 1:5 i Helgona socken, samt för del av Stg 286 och 287 å Väster i Nyköpings kommun" fastställd 1973-10-31.

Bygglov

Bygglov har tidigare beviljats 1989-11-06 § 905 för om- och nybyggnad till totalt 224 lgh i området, varav en stor andel servicelägenheter, gruppbofästigheter, områdescen- tral och barnstuga i de äldre industribyggnaderna. Bygglovet har upphört att gälla.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

VIAK har 1995-03-10 gjort en sammanställning av tidigare geotekniska undersökningar 1965-1993 inom området och i närmast angränsande område öster om planområdet, sammanlagt 13 stycken. Jorden består huvudsakligen av finsediment, lera och silt, bitvis av stor mäktighet upp till 25 meter. Gränsen mot fast mark i väster ligger troligen kring nivå + 15.

Nyköpingsåns meandrande förlopp har erosionsslänt på två ställen. Det västra nedanför de befintliga stora industribyggnaderna skyddas delvis genom stenfyllning. Inom det östra, omedelbart öster om det utbyggda radhus- området inom Väverskan 2, har stranden eroderat och lokala släntskred har förekommit. En stabilitetsutredning med förslag till erosionsskydd utfördes 1992 i samband med planarbete för Stenbro 3:1.

Kompletterande undersökningar och beräkningar har gjorts av VIAK mars-95 med utgångspunkt från extrema beräkningsantaganden såsom tömd å-fåra och stora över- laster på marken.

SGI (Statens Geotekniska Institut) har lämnat en gransk- nings-PM som bilägges planhandlingarna, där man konsta- terar att de överslagsmässiga stabilitetsberäkningarna visar att säkerheten mot skred i det västra området är acceptabel under nuvarande förhållanden. Planförslaget bedöms vara genomförbart under förutsättning att vissa begränsningar gällande muddring, fyllning och byggverk- samhet (se bestämmelser i planen) beaktas. Uppförande av nya byggnader måste dock föregås av mer detaljerad stabilitetsutredning för bestämning av lämpliga åtgär- der och grundläggningssätt, varvid bl a risk för försäm- rad släntstabilitet i samband med pålning skall beaktas.

Beträffande det östra området anser SGI, att man inte klart kan konstatera att erosionsskyddet behövs med hänsyn bl.a. till att det grundar upp närmast det be- byggda området. Det kan inte anses motiverat att genom- föra ett skydd idag, men att kommunen bör göra regel- bundna besiktningar av ev markrörelser i det strandnära partiet.

Kompletterande geotekniska utredningar skall göras i samband med rivningslov respektive bygglov.

Eventuell risk för urlakning av miljöfarliga ämnen från tidigare industriverksamhet skall utredas.

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) skall genomföras om det är möjligt och utredas före bygglov.

Området ligger inom lågradonmark enligt en översiktlig markradonutredning för kommunen.

Särskilt värdefull vegetation inom kvartersmark skall bevaras och kompletteras. Denna utgörs av allén och flera grupper av träd längs kvartersvägen från Råbyvägen respektive mot kraftverket.

Särskild trädinventering skall föregå bygglov för bedömning vilka träd som eventuellt måste ersättas med nya och vilka skyddsåtgärder som krävs.

Nyköpingsån är av riksintresse för naturvård och friluftsliv.

Fornlämningar

Platsen där Hargs gård låg, inom parkmarken öster om Råbyvägen och norr om kvartersvägen, utgör fornlämningsområde. Tillstånd skall inhämtas från länsstyrelsen för schaktningsarbeten för anläggande av parkeringsplats.

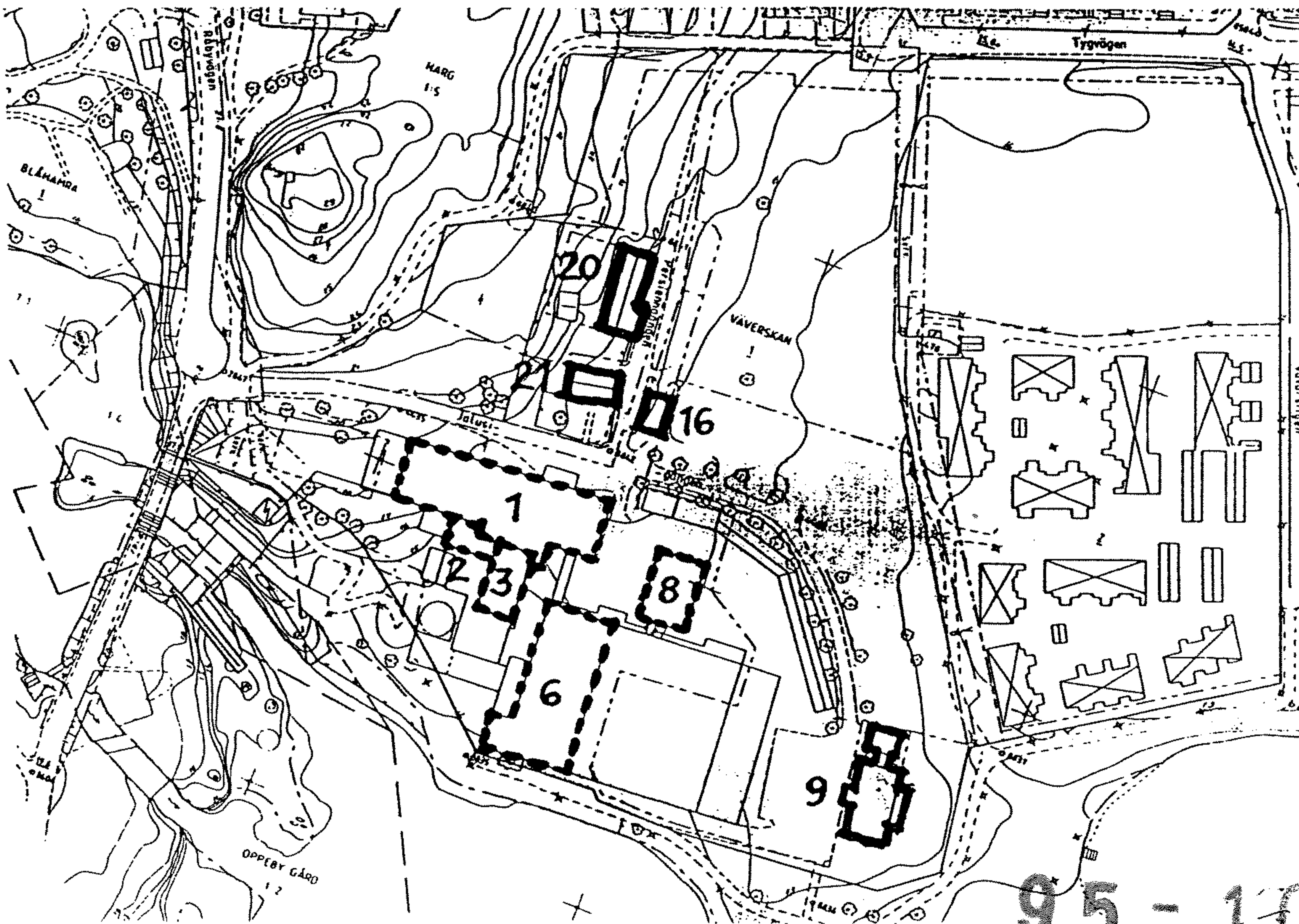
Bebyggelse - befintliga byggnader

Befintliga byggnader som skall bevaras och byggas om till bostäder är f d disponentbostaden (hus 9), f d skolan (hus 20) och "klockhuset" (hus 21) från 1800-talet. Dessutom skall ett karaktäristiskt uthus (hus 16) rustas och utnyttjas t ex till miljöhus för källsortering och kompostering. Byggnadernas karaktär skall bevaras till det yttre. Möjligheten att återskapa något av disponentvillans ursprungliga fasad skall studeras i samband med bygglov för ombyggnaden.



Hus 20, 21, 16

Planförslaget medger rivning av all övrig industribebyggelse. Av de stora tegelbyggnaderna har spinneriet från 1840-talet (hus 1, 2 och 3) det största kulturhistoriska värdet. HSB har utrett olika alternativa användningsområden och bedömt efterfrågesituationen för lätt industri och bostäder. Särskilda äldre bostäder är ej aktuellt för kommunen att förhyra i området. HSB ser ingen möjlighet att med en rimlig planeringshorisont bevara spinneriet eller någon annan av dessa byggnader. Återanvändning av byggnadsmaterial som t ex tegel till nya bostadshus på platsen skall studeras.



Bebyggelse - nybyggnader

En utgångspunkt för bestämning av bygggrätten har bl a varit att ungefär samma antal lägenheter skall rymmas som i gällande plan och tidigare bygglov (c:a 200 st). Den totala byggnadsvolymen blir dock mindre, eftersom industribyggnaderna innehöll avsevärda överytor såväl i planer som våningshöjder i förhållande till motsvarande nybebyggelse.

Detaljplanen skall vara flexibel och medge utbyggnad för olika boendeformer utifrån efterfrågan.

Centrala delen:

Nya bostadshus i en och två våningar utmed allén och gatan förbi f d skolan skall anpassas i volym, färg och material till de ombyggda husen och tillsammans skall de ge området en kärna kontinuerlig miljö av brukskaraktär.

Västra och södra delen:

Industribyggnaderna i den västra delen av området skall till viss del även kunna ersättas med sådan verksamhet som kan integreras med bostäder och som inte är störande för boende.

Byggnaderna skall ha varierat våningsantal, högst fyra våningar, delvis med sutterräng. Byggnaderna placeras så att utblickar mot ån tillvaratas och kontakten med åpromenad och park från området norr därom underlättas.

Byggnadsutformningen kan vara friare, men genom att t ex återanvända tegel från de äldre industribyggnaderna till fasader kan en form av värdefull kontinuitet uppnås.

Nordöstra delen:

Nya bostadshus i två och tre våningar (max 2 vån mot Tygvägen) kan bilda en bostadsgrupp som anpassas till såväl befintliga flerbostadshus nordväst om planområdet som till befintliga radhus inom området.

Barnstuga:

Behovet av barnstuga skall beaktas vid fortsatt utbyggnad av området. Särskilt område för barnstuga anges ej. En mindre barnstuga kan betraktas som bostadskomplement och kan inrymmas efter behov inom område för bostadsändamål.

Gator och trafik

Planförslaget innebär i princip ingen ändring av tidigare föreslagen trafikföring. Detta innebär att området nås dels från väster via Råbyvägen och dels från öster via Tygvägen och Vävarstigen. Befintliga äldre gatusträckningar inom området bibehålles som kvartersvägar. Ingen genomfartstrafik tillåts. Gatubredder anpassas till befintliga byggnader och allé. Vändplatser ges karaktären av gårdsplaner. Vändmöjlighet skall finnas för renhållningsfordon vid det centralt belägna miljöhuset.

Körväg (räddningsväg) skall finnas som ger nödvändig åtkomlighet för räddningstjänstens fordon vid nödutrymning och släckinsats. Vägen skall vara skyltad.

Gångavstånd till buss vid Spindelplan blir 120-330 meter. Tygvägen kompletteras med gångbana.

Friytor

Närlekplats skall anordnas i respektive bostadsgrupp. En gemensam lekplats med lekredskap, sandlåda och gräsplan för enklare bollekar skall anläggas centralt i området. Större bollplan skall studeras i samband med fortsatt utbyggnad öster om planområdet.

Gång- och cykelvägar på parkmark är utbyggda enligt plan. Viss komplettering skall ske när industribyggnaderna närmast ån har rivits.

Parkering

Översiktsplanens riktlinjer för beräkning av antal parkeringsplatser gäller endast innerstaden. Erfarenhetsmässigt är behovet större i ytterområdena och området skall planeras för i genomsnitt 1,2 bilplatser/lägenhet. Gemensamma parkeringsplatser för flerfamiljshus och radhus respektive parkering i direkt anslutning till en- och tvåfamiljshus förekommer. I den mån garage anordnas krävs ytterligare p-platser för korttids uppställning och gästparkering.

Teknisk försörjning

Kommunala huvudledningar för vatten och avlopp passerar i allmänt gångstråk genom området. Området ansluts med interna ledningar. Läget för kablar över kvartersmark enligt servitutsavtal illustreras på plankartan.

Telekabel norr om garage (hus 16) inom område med byggrätt kan eventuellt behöva flyttas.

Förutsättningar för att anordna lokalt omhändertagande av dagvatten skall utredas. Brandvattenförsörjning för området skall utföras i samråd med Räddningstjänsten.

Anslutning till kommunens fjärrvärmenät kan ske. Ny transformator har uppförts centralt i området.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsort. Anmälan för skyddsrumsbesked skall göras före bygglov.

Avfall

Gemensamma sophus med utrymme för källsortering och kompostering av avfall studeras i samband med bygglov.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Buller

Bullermattan kring Skavsta flygplats, belägen ca 4 km nordväst om planområdet, berör ej området.

Kraftstationen vid fallet i Nyköpingsån alstrar buller överstigande 50 dBA inom den närmaste byggrätten. Planen föreskriver att fasader skall dämpa bullernivån så att inomhusvärden ej överstiger 30 dBA (gäller bostadshus). Detaljplacering av byggnader, skyddande plank vid uteplatser m.m. skall studeras i samband med bygglov i syfte att även åstadkomma en god utomhusmiljö avseende buller, högst 50 DBA.

Miljöfarliga ämnen i mark och byggnader

Geoteknisk utredning avseende risk för urlakning av miljöfarliga ämnen från tidigare industriverkhamheter skall föregå rivning respektive nybyggnad. Tidigare markundersökningar visar bl a att det finns ställen med höga kopparhalter. Det har även funnits ett gasverk i norra delen av planområdet.

Rivningsplan skall upprättas för omhändertagande av miljöfarligt material respektive utsortering och återvinning av material enligt av kommunen antagen avfallsplan. Rivningsplanen skall även ange rivningssätt, transportvägar m.m. med hänsyn till stabiliteten närmast ån.

0-alternativ

Om inte de stora industribyggnaderna rivs, kommer ruinerna av dessa stå kvar så länge det inte finns ekonomiska och andra förutsättningar (efterfrågan m m) att bygga om dem för något lämpligt ändamål. Så länge de står kvar innebär det en sanitär olägenhet för kringboende och en uppenbar risk för hälsa och säkerhet. Rivning av dessa byggnader är en förutsättning för att de mindre byggnaderna skall kunna bevaras och byggas om till bostäder.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Redovisas i särskild genomförandebeskrivning.

PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne-Marie Zettersten
Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

REVIDERING 1995-05-29 avser:

Komplettering av plankartan med "prickmark" (mark som ej får bebyggas) längs Vävarstigen samt mindre justering av gräns för x-område till överensstämmelse med befintlig gc-väg.

PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne-Marie Zettersten
Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Antagen av Byggnadsnämnden i Nyköpings kommun 1995-06-14 § 59

LAGA KRAFT 1995-07-12

NYKÖPINGS KOMMUN
Plan- och byggkontoret

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
ANTAGANDEHANDLING
1995-04-03
1995-05-29 REVIDERAD

Dnr 93-803-1 P
Projektnr:
111081

Detaljplan för VÄVERSKAN 1 m fl (fd Hargs fabriksområde) i Harg och del av OPPEBY GÅRD 1:2 på Väster i Nyköping

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd och samrådsredogörelse	febr-mars 1995
Utställningsbeslut, Byggnadsnämnden	15 mars 1995
Utställning, utlåtande	april-maj 1995
Antagande av Byggnadsnämnden	14 juni 1995
Laga kraft	juli 1995

Tidplanen förutsätter att inga allvarliga erinringar mot planförslaget framkommer under planprocessen.

Tidplan genomförande

Ombyggnad/upprustning av de fyra byggnader som skall bevaras skall påbörjas under våren 1995.

Rivning av de byggnader, för vilka byggnadsnämnden lämnar rivningslov kan ske omgående.

Rivning av övriga industribyggnader skall påbörjas efter industrisemestern 1995 så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Dokumentation av de äldre industribyggnaderna skall ske i samråd med länsmuséet.

Rivningsplan skall upprättas (se tekniska utredningar).

Rivning skall i princip ske till en meter under marknivå och återfyllning anpassas till omgivande mark. Möjlighet att spara någon murrest som industriminne (med informationstavla) skall övervägas. Markarbetena planeras kunna vara färdigställda samtidigt med att ombyggnaden av de fyra mindre byggnaderna är klar.

Byggstart för nybebyggelsen är ej planerad, men en första etapp kan troligen ej påbörjas förrän tidigast 1996.

Som första utbyggnadsetapp bör bebyggelsen utmed allén till fd disponentbostaden samt utmed den äldre gatan förbi fd skolan uppföras. Motsvarande kvartersvägar färdigställs samtidigt. Ambitionen är att denna etapp tillsammans med befintliga byggnader skall ge området en kärna färdig miljö av brukskaraktär. Planområdet kan i övrigt bebyggas i etapper efter behov.

Genomförandetid

Genomförandetid för detaljplanen är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering är genomförd, varvid all allmän platsmark har överförts till kommunens fastighet Harg 1:5.

Bostäder som upplåts med hyres- eller bostadsrätt skall bilda egen fastighet. Möjlighet skall finnas att även avstycka bostäder för äganderätt (t ex befintliga byggnader).

Fastighetsbildning skall ske för det område kring kraftstationen som Nyköping Energi AB avser att förvärva.

Gemensamhetsanläggning

Del i gemensamma anläggningar, såsom kvartersvägar, lekplatser och andra friytor, samlade parkeringsplatser och miljöstation m m skall regleras i gemensamhetsanläggning. HSB anlägger och bekostar kvarterslekplats, som när den är utförd skall inrättas som gemensamhetsanläggning (för drift och underhåll), där Brf Spinnerskan skall ingå med viss del. Gungor, klätterställning, sandlåda och gräsplan för enklare bollekar skall finnas. HSB bekostar och anlägger eventuella bryggor, vilka inrättas som gemensamhetsanläggning där kommunen skall ingå med viss del.

Servitut finns för tillfart till transformator och kraftstation, samt för kabelstråk över kvartersmark.

Fastighetsplan

Fastighetsplan finns ej och kommer ej att upprättas.

Adresser

Tre kvartersvägar bör namnsättas. Byggnadsnämnden fastställer i regel endast gatunamn på allmänna gator, men föreslår namn med anknytning till äldre industri på platsen: Färgerivägen, Blekerivägen och Trådvägen. Tidigare förslag Persienn- och Jalusigången upphävs.

ANSVARSFÖRDELNING OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för parkmark och gator och ledningar fram till området, samt för allmänna gångstråk och huvudledningar inom kvartersmark. I övrigt ansvarar HSB för kvartersvägar och ledningar inom kvartersmark.

Nya elserviser till befintliga byggnader som skall bevaras skall bekostas av fastighetsägaren.

Telia ansvarar för eventuell flyttning av befintlig telekabel inom kvartersmark som ej skyddas av servitut.

Tekniska utredningar

Grundförutsättningarna för att kunna bebygga området har tagits fram i samband med tidigare planarbete och bygglov.

HSB bekostar sammanställning och utvärdering av tidigare geotekniska utredningar samt de kompletterande undersökningar och beräkningar som krävs speciellt avseende skredrisk.

Kommunen ansvarar för och HSB bekostar att regelbundna (vartannat år) besiktningsgörelser görs av eventuella markrörelser i det östra strandpartiet. Kostnaden för eventuella framtida skyddsåtgärder nedanför befintliga radhus får regleras mellan HSB och kommunen.

HSB ansvarar för och bekostar upprättande av rivningsplan med tillhörande geoteknisk utredning beträffande urlakningseffekt av föroreningar i mark från tidigare verksamheter. Rivning skall ske med beaktande av att kraftstationen ej tål större vibrationer och att upplag, fyllning eller tunga transporter ej får ske inom det strandnära partiet, om inte en utredning visar att det är möjligt med hänsyn till markstabiliteten. Nybyggnad skall föregås av kompletterande grundundersökning enligt gransknings-PM, SGI.

Mark och vegetation

HSB bekostar erforderlig trädinventering och ansvarar för att alléträd skyddas och kompletteras liksom övriga träd och grupper av träd enligt plankartan.

Utbyggnad av kvartersvägar, gång- och cykelvägar samt gångbana utmed Tygvägen skall ske i princip enligt kommunens standard och bekostas av HSB.

Anslutning av gång-cykelväg mot körväg skall utformas så att biltrafik hindras att köra igenom.

Avtal

Nyköpings kommun bekostar upprättande av detaljplan med tillhörande illustrationer.

HSB tillhandahåller illustrationer.

Plankostnad regleras genom särskilt avtal, varför planavgift inte skall tas ut i samband med bygglov.

PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne-Marie Zettersten
Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

REVIDERING 1995-05-29 avser:

Komplettering beträffande krav på dokumentation m m av den äldre industribebyggelsen i samråd med länsmuséet samt ev behov av flyttning av befintlig telekabel (norr om hus 16).

PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne-Marie Zettersten
Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Antagen av Byggnadsnämnden i Nyköpings kommun 1995-06-14 § 59

LAGA KRAFT 1995-07-12