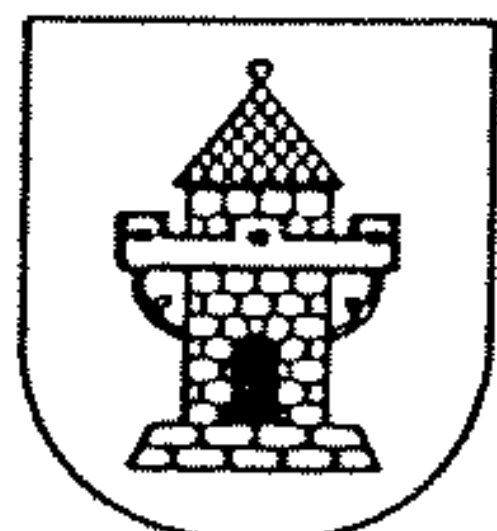
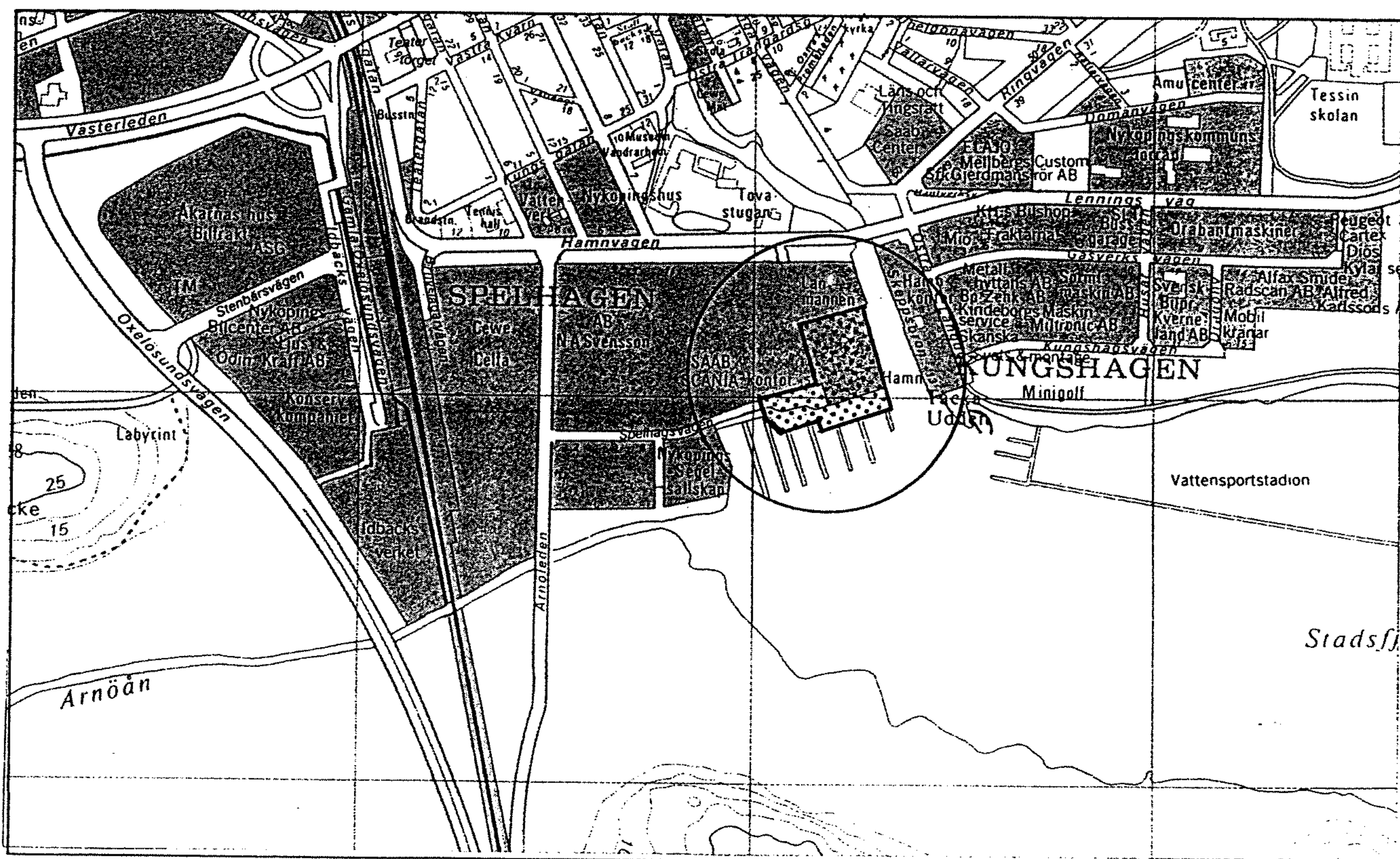
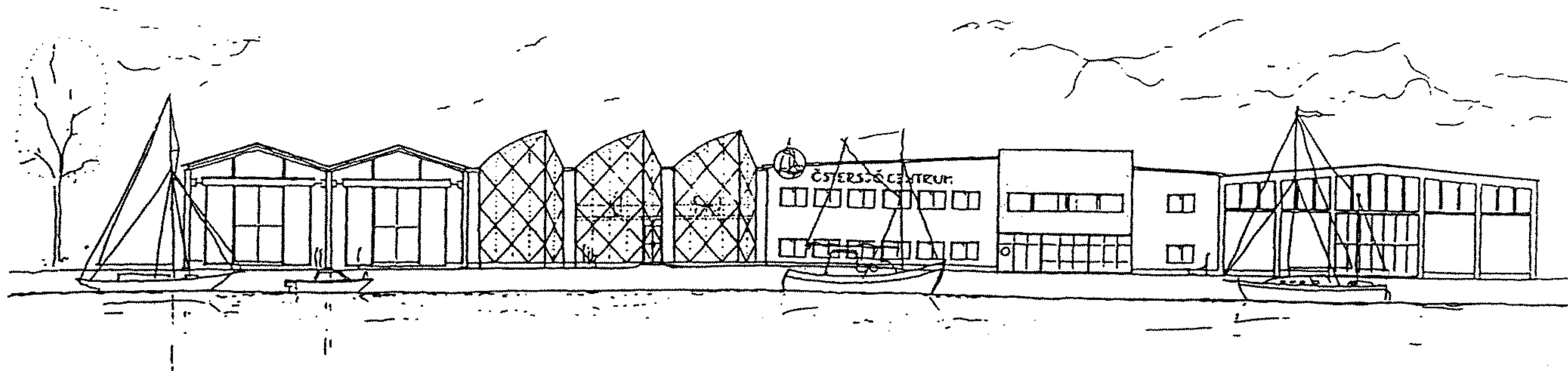




Nyköping



**Detaljplan för SPELHAGEN 1:4 och del av 1:6 m.fl.
(ÖSTERSJÖCENTRUM) på Väster i Nyköping**



Planområde

P dnr 95-91-1 P

Projektnr 111099

95 - 14



Detaljplan för SPELHAGEN 1:4 och del av 1:6 m fl
(ÖSTERSJÖCENTRUM) på Väster i Nyköping

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med översikt och illustrationer
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ge förutsättningar för kulturell och publik verksamhet inom området, Östersjöcentrum eller annan likartad verksamhet, samt brackvattenlaboratorium.

Östersjöcentrum planeras bli ett centrum för kunskapsuppbyggnad och information om Östersjön och dess miljö, samt om naturvårds- och miljöskyddsåtgärder som syftar till en gynnsam utveckling av Östersjön och dess närområde.

PLANDATA

Läge, areal

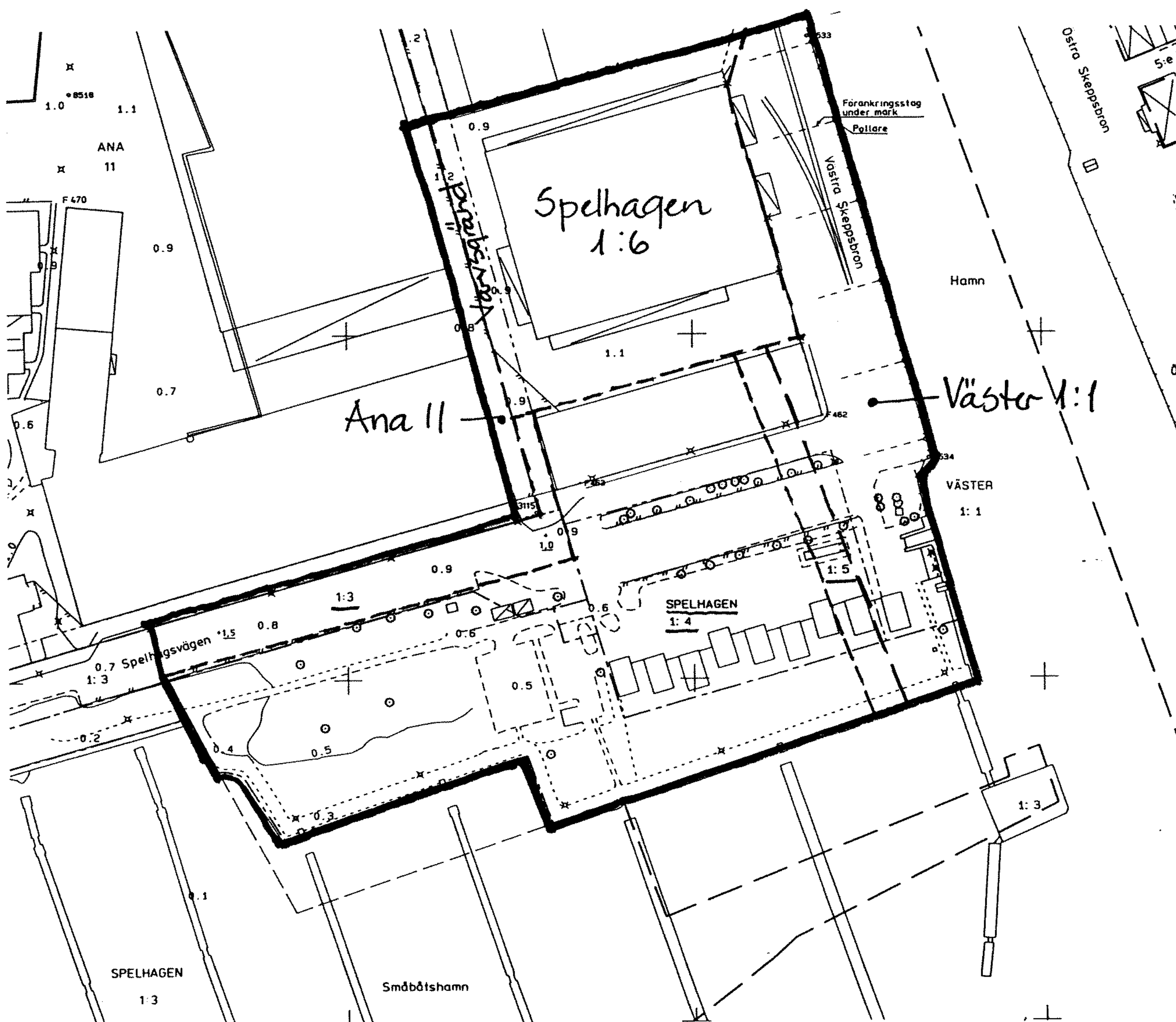
Planområdet ligger i Spelhagen, på västra hamnsidans sydliga del ut mot Stadsfjärden.

Områdets areal är ca 3,0 ha. Hela området är tidigare detaljplanelagt.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ligger helt eller delvis inom planområdet:

Spelhagen 1:6	Ägare	ODAL
Ana 11	"	Nyköping Strand AB
Spelhagen 1:3	"	Nyköpings kommun
Spelhagen 1:4	"	Nyköpings kommun
Spelhagen 1:5	"	Nyköpings kommun
Väster 1:1	"	Nyköpings kommun



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer, program

Enligt översiktsplanen som antogs 1990 ingår området i befintligt bebyggelseområde. Ån med närmaste omgivning är riksintressant ur kulturminnes-, friluftslivs- samt naturvårdssynpunkt.

Programarbete för hela Spelhagenområdet har bedrivits sedan februari 1994. Förutsättningarna för etablerande av ett Östersjöcentrum har studerats i programarbetet och redovisas i kommunstyrelsens planuppdrag till plan- och byggkontoret 1995-01-30.

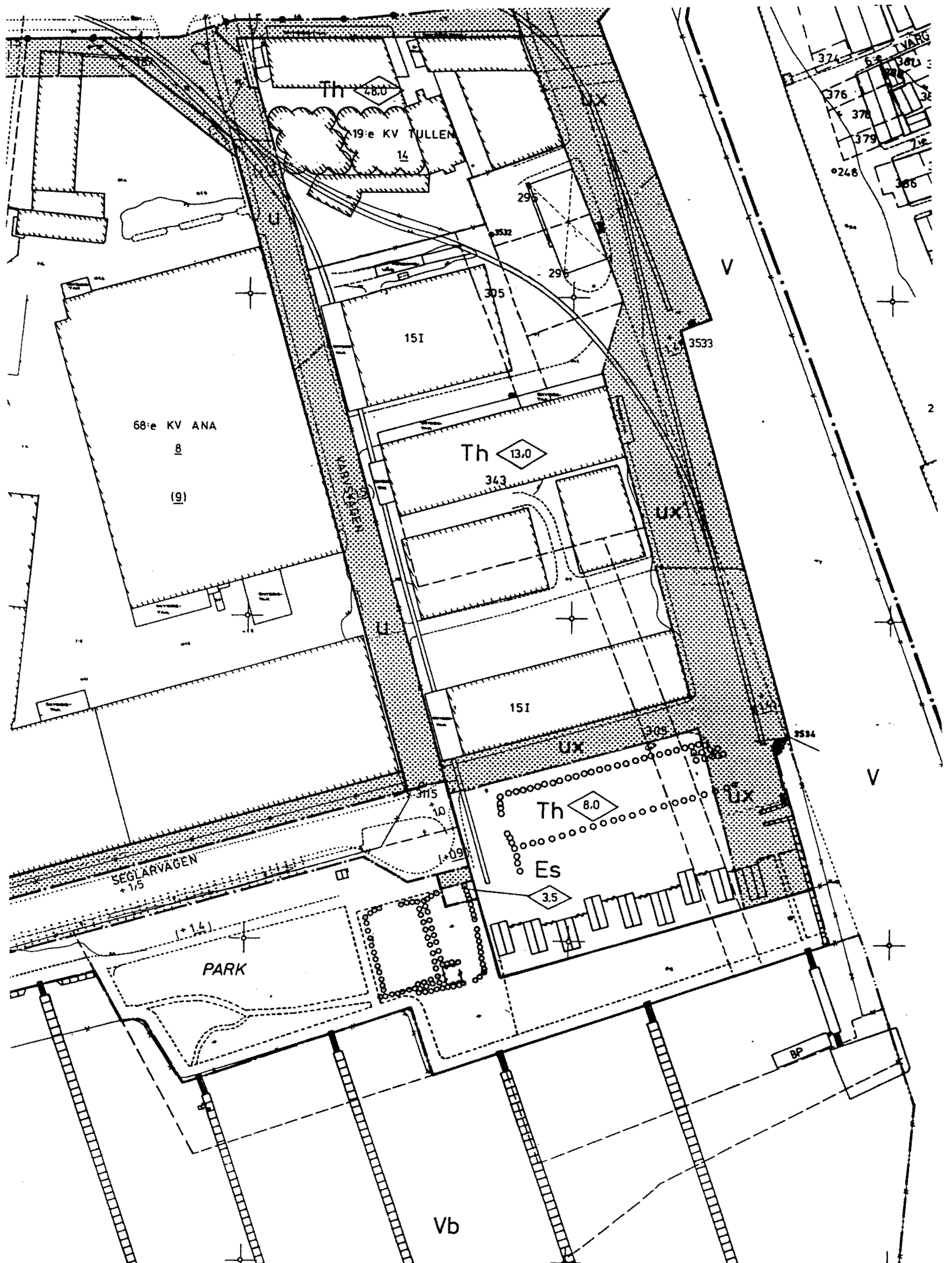
Enligt planuppdraget skall följande studeras alternativt gälla som förutsättning i planen:

1. Ingen genomgående biltrafik ska tillåtas på kajen. Kajen ges en viktig funktion som cykel- och gångstråk från centrum ned mot Östersjöcentrum och småbåtshamnen. Kajen ska också kunna användas för angöring till Östersjöcentrum från Spelhagsvägen.
2. Varvsgränd ska nyttjas som gemensam gata på kvartersmark för omgivande verksamheter. Ingen genomfartstrafik utan mål i området ska tillåtas. Varvsgränd ska också kunna fungera som uppställning för traktorer, vid leverans till silon under skördesäsong varje sensommar, med infart från Spelhagsvägen och utfart mot Hamnvägen.
3. Mellan Odal och Östersjöcentrum skapas en gemensam gata på kvartersmark som bl a gör norra delen av kajen tillgänglig för trafik från Spelhagsvägen.
4. Planen ska visa på hur angöring till parkering vid Östersjöcentrum kan ske med buss och bil, visa cykel- och gångstråk genom området samt visa på hur parkeringsbehovet tillfredsställs på egen tomt eller genom avtal. Eventuell förskjutning av Spelhagsvägen studeras parallellt med pågående arbete med planprogram för Spelhamen.

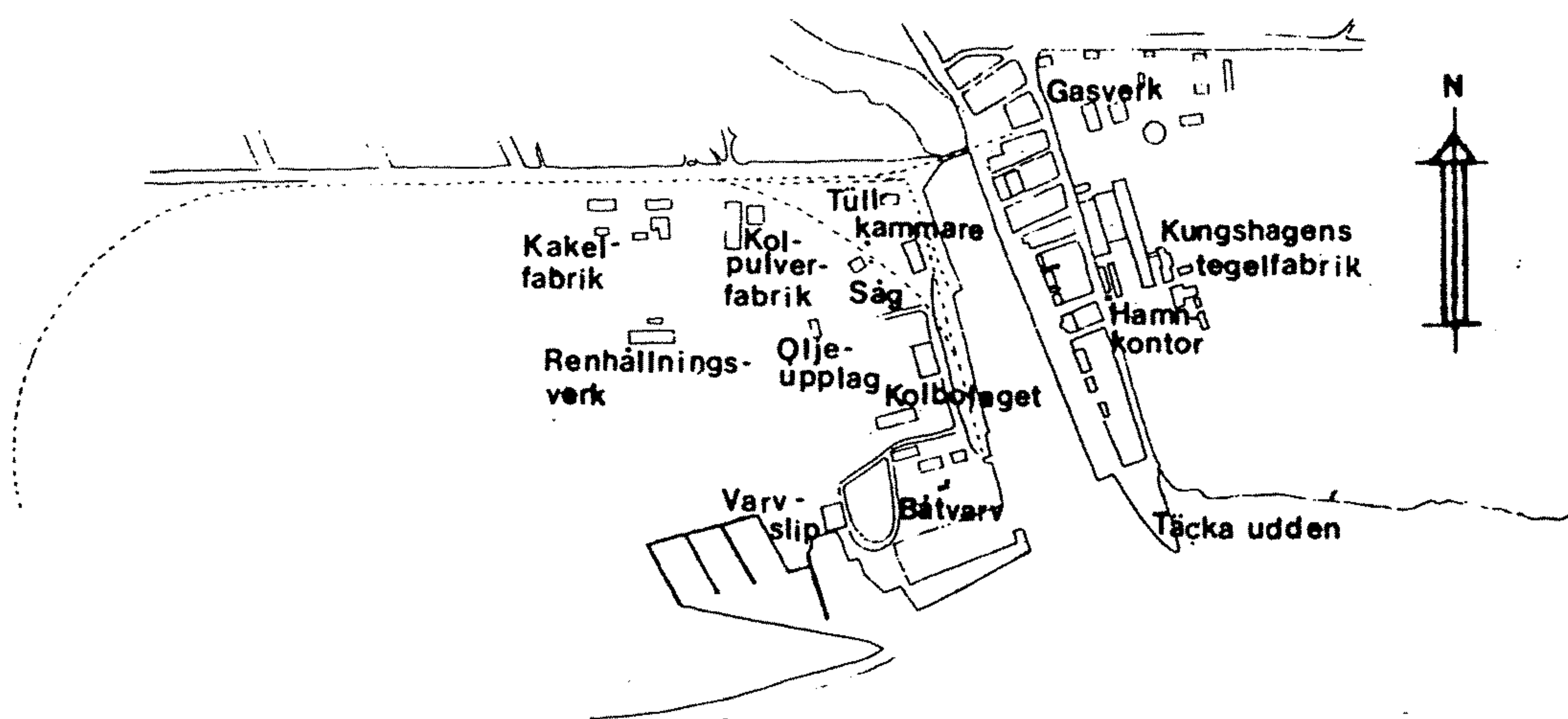
Detaljplaner

Området är tidigare detaljplanelagt och ligger i sin helhet inom P 76-3, Stadsplan för Spelhagsområdet, fastställd av länsstyrelsen 1976-03-26.

Huvudsaklig användning av området är hamnändamål.



KORT HISTORIK

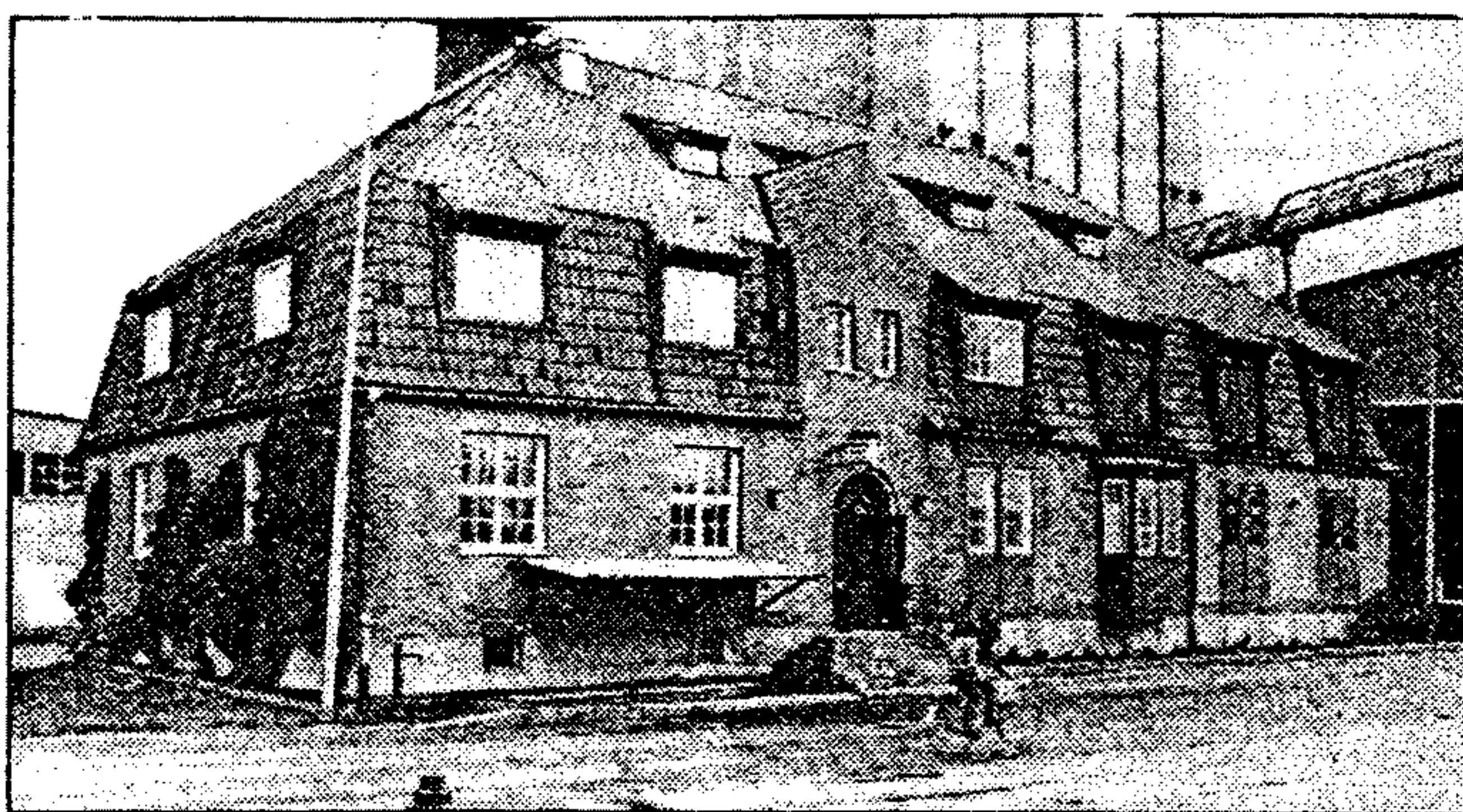


Hamnområdet under 1920-talet. (Sammanställning av flera olika kartor)

Hamnens västra sida har idag relativt modern bebyggelse. För området finns mycket få historiska uppgifter. På båda sidor av hamnen fanns på 1800-talet magasin. De disponerades förutom av handelsmännen också av ägarna till de större gårdarna i trakten omkring och i goda skördeår exporterades överskottet av spannmål.

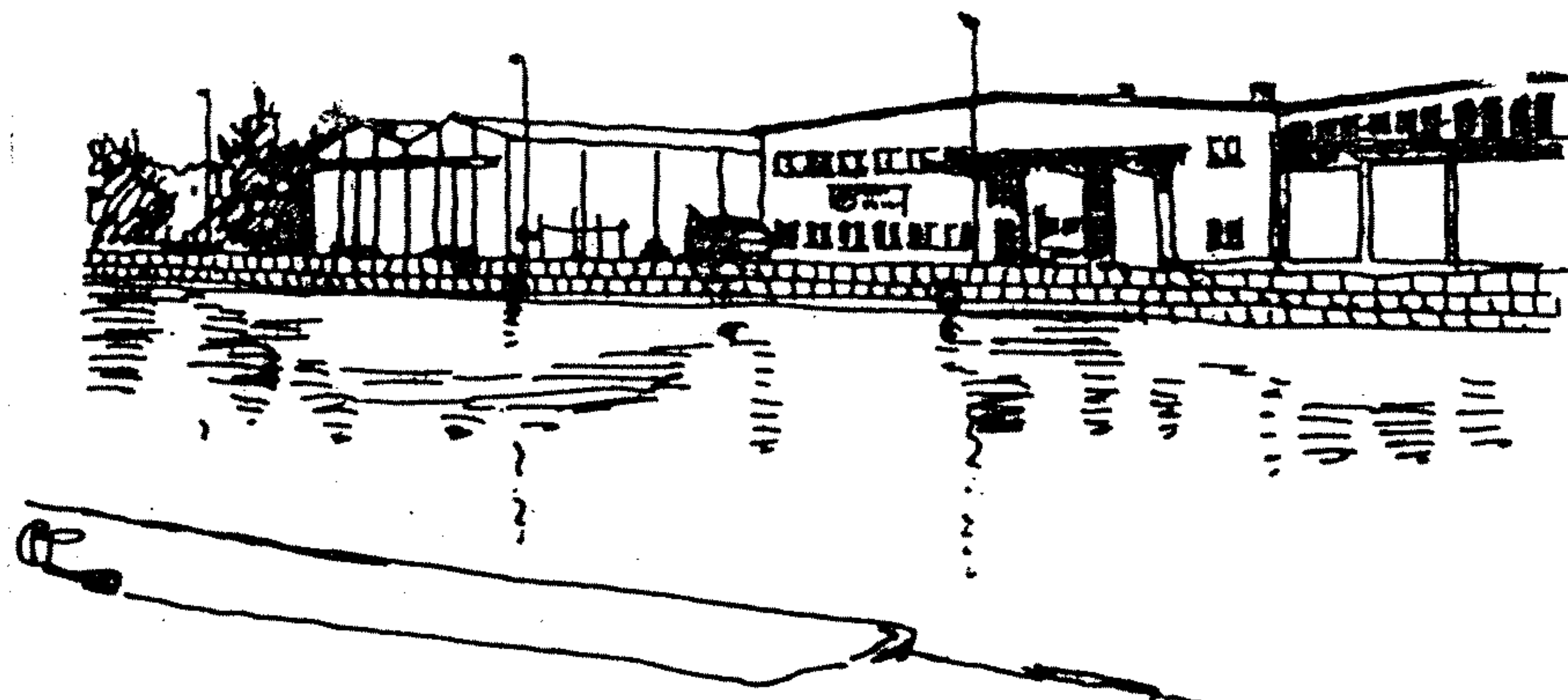
1899 inköptes Spelhagen och därmed västra hamnsidan, av Kronan. Hamnen byggdes ut kraftigt i början av 1900-talet, bl a med anläggandet av nya kajer. Ett tullhus tillkom på västra sidan 1912.

I anslutning till hamnen förlades en del skrymmande och fraktbaserad verksamhet.



Det gamla tullhuset i hamnen, nu rivet, var ett av den nationalromantiska arkitekturens många intressanta byggnadsverk i Nyköping.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse och anläggningar

Enhetlig, relativt modern bebyggelse på västra kajen.

Inom planområdet finns idag två hamnmagasin. Det ena från 1940-50-talet används som kallager. Det har fasader i tegel och tak i plåt. Byggnadsyta ca 1.440 kvm, 7 meters rumshöjd.

Det andra är byggt 1978, en 1-våningsbyggnad som används som lager/butik/industrilokal. Ytterväggar i tegel. Byggnadsyta ca 4.000 kvm.

I områdets södra del finns 9 mindre träbyggnader som används som sjöbodar.

Söder om planområdet ligger en småbåtshamn med ca 420 båtplatser, som ägs och drivs av kommunen. Parkering för småbåtshamnen ligger inom planområdet, med idag ca 50 parkeringsplatser. Dessa antal platser skall också i fortsättningen disponeras för småbåtshamnen.

Inom planområdets södra del finns en sjösättningsramp för mindre båtar, en utrustningskaj och sjömack med tillhörande oljecistern.

På gatumark längs Spelhagsvägen och söder om hamnmagasinen finns ca 108 parkeringsplatser som huvudsakligen används av Nyköping Strand AB.

Västra hamnsidan domineras av siloanläggningen vid Hamnvägen (norr om planområdet).

Trafiken till denna går under högsäsong två månader på sensommar/höst på kajen framför hamnmagasinen.

Dykarundersökning av befintlig kaj på västra sidan utfördes 1994. Inga skador rapporterades på inspekterbara delar.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av en plan yta belägen 0-1,2 meter över havet.

Norra delen är bebyggd och södra delen består av parkmark med gräsytor, lövträd (huvudsakligen björk) samt buskvegetation.

Högsta högvattenstånd är +77 cm och medelhögvattenstånd är +27 cm i Nyköpings lokala höjdsystem, enligt uppgifter från SMHI.

Delar av parkmarken samt sjöbodarna och den nedre delen av parkeringen står under vatten vid högsta högvattenstånd. Högvattenstånd förekommer oftast vintertid i januari-februari enligt uppgifter från hamnkontoret.

Översvämningen kan medföra att delar av parkeringen inte kan användas. Då högvatten är oftast förekommande på vintern i Östersjöcentrums lågsäsong, torde konsekvenserna av detta bli små.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning för västra delen av området utfördes 1966 av Viak AB i samband med grundförstärkning för nuvarande Spelhagsvägens omläggning.

VBB-Viak har också gjort en sammanställning av uppgifter om Nyköpings hamn- och kajanläggningar juni-augusti 1994.

Nyköpings kommuns geogrupp har lämnat följande geotekniska synpunkter:

Marken i området har satt sig uppskattningsvis minst 0,2 meter på de senaste 30-40 åren.

Sättningarna är orsakade av uppfyllnader på lösa, kompressibla sediment. Varje ytterligare pålastning på marken kommer att medföra ytterligare sättningar.

Konditionen hos kajens dragstag och bakre spont som stabiliserar kajkroppen och jorden bakom, är ej känd.

Vid planeringen måste osäkerheten beträffande kajkonstruktionens nuvarande kondition beaktas.

Exploatören ansvarar för att kompletterande geotekniska undersökningar utförs innan bygglov. I samband med dessa undersökningar skall också eventuell risk för påverkan från föroreningar i marken undersökas.

Markradon

Enligt markradonutredning för Nyköpings kommun (Sveriges Geologiska AB) klassas marken som lågriskområde.

Fornlämningar

Inom området finns inga fornlämningar registrerade.

Om fornlämningar påträffas under arbete inom planområdet erinras om anmälningsplikt enligt 2 kap 10 § kulturminneslagen.

FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planförslaget innebär att de båda hamnmagasinen knyts samman genom en hel eller delvis inbyggnad av den mellanliggande gården.

Magasinen byggs om till året-runt-standard. Grundförstärkning görs för att golven skall tåla belastning från bl a stora akvarier. Anläggningen får en sammanlagd area på ca 7.100 kvm.

I södra magasinet planeras utställningar om Östersjöns historia, nutid och framtid. Den inbyggda gården innehåller entré med butik/reception och ett entrésolplan med café/restaurant. Resten av den mellanliggande gården planeras bli naturpark.

I norra magasinet inryms akvariedelen, kontor/laboratorier/personaldelen, kök samt utbildningsutrymmen.

I en övergångsperiod kommer befintlig industriverksamhet att vara kvar i del av norra magasinet, samt i det södra magasinet varför planen tillåter användning av lokalen till industriändamål under en period av 5 år.

Maximalt 1/3 av anläggningens bruttoarea får användas till kontor/laboratorier.

Befintliga skärmtak skall rivas.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort och skyddsrumsbeked erfordras för ny- och ombyggnad.

Friytor

Befintlig parkmark utvidgas till att också omfatta sjöbodarna som avses ligga kvar med befintlig utformning och användning, med undantag för den östra som rivs och får ge plats för ett E-område för sjömackens oljecistern.

Avsikten är att sjöbodarna skall vara kvar i kommunal ägo och också i fortsättningen hyras ut till enskilda som sjöbodar. Annan användning tillåts ej.

För parkområdet planeras inga större förändringar.

Kaj

Kajen bör utformas och användas så att hamnkaraktären behålls. Anordningar av permanent karaktär bör undvikas.

Bil- och traktortrafiken flyttas bort från kajen till Varvsgränd, Se vidare under rubriken trafik. Kajen skall vara tillgänglig för varutransporter till kök, samt för arbetsfordon. Biltrafik tillåts inte närmare än 6 meter från kajkanten.

Lastning/lossning får inte förekomma, men kajen skall vara tillgänglig för passagerarbåtar. Befintliga industrispår tas bort. Gång- och cykeltrafik skall kunna passera kajen obehindrat, men ingen särskild yta skall markeras för denna funktion.

Dragstänger för kajens förankring är illustrerade på grundkartan. Dessa skall vara åtkomliga för besiktning och underhåll. En särskild planbestämmelse om detta har införts.

Utrustningskaj samt sjösättningsramp avses ligga kvar och vara lätt åtkomliga. Sjömacken kan ligga kvar. Oljecisternen som hör till sjömacken flyttas från parkeringsplatsen till nytt E-område i parkmarken söder om sjömacken.

Gator, trafik och parkering

Spelhagsvägen klassas som lokalgata.

Tillfart till Odal samt handelshamnen flyttas från kajen till Varvsgränd, som får status som kvartersgata.

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för denna, där Östersjöcentrum AB, Nyköping Strand AB, Odal samt kommunen ingår.

Under Odals högsäsong augusti-september får gatan användas som uppställning för väntande traktorer/lastbilar, samtidigt som framkomligheten för handelshamnen och övriga verksamheter ej får hindras.

Övrig tid på året kan uppställningsytor användas som parkering (ca 60 parkeringsplatser) om parterna som ingår i gemensamhetsanläggningen kommer överens om detta.

Gemensamhetsanläggning avses inrättas för parkering på kvartersmark söder om Spelhagsvägen samt i området mellan Östersjöcentrum och sjöbodarna, där Nyköping Strand AB, Östersjöcentrum AB samt kommunen som företrädare för båthamnen ingår. För småbåtshamnen skall under båtsäsongen reserveras 48 parkeringsplatser inom området. Minst 100 parkeringsplatser skall disponeras av Östersjöcentrum.

Handikapparkering skall anordnas så nära entré som möjligt.

Reservparkering för Östersjöcentrum och båthamnen samt bussparkering för Östersjöcentrum skall anordnas söder om Spelhagsvägen, väster om planområdet, på mark som enligt gällande detaljplan skall användas för garageändamål. Marken ägs av Nyköping Strand AB. Avtal skall upprättas mellan exploatör och markägare som säkerställer möjlighet till reservparkering för minst 100 bilar och 6 bussar. Avtalet skall föreligga innan detaljplanen antas.

På Spelhagsvägens norra sida flyttas gatuparkeringen bort. Gångbana 2 meter bred anordnas, skild från körbanan med 2 meter bred grönremsa. Trädplantering avses anordnas om möjlighet finns med hänsyn till befintliga elkablar.

Cykelbana anordnas på parkmarken söder om Spelhagsvägen. Det är viktigt att denna ej asfalteras, utan den bör grusas för att på ett naturligt sätt ingå i parkstråket.

Mellan parkmarken och kajområdet finns ett x-område för allmän cykeltrafik inlagt i planen på kvartersmarken.

Bussangöring till Östersjöcentrum anordnas enligt illustration.

Gator och parkeringsplatser avses ligga kvar på nuvarande nivå.

Teknisk försörjning

Fastigheten är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet, samt det allmänna el- och telenätet.

Ett E-område för ny transformatorstation 6x6 meter läggs in i befintligt magasin, öster om Varvsgränd. Åtgärder för att skärma av magnetfält kring stationen skall vidtas.

Lägsta golvhöjd för att klara anslutningen till spillvattennätet är +1,50 meter över grundkartans nollplan.

Plats för källsortering och återvinning av avfall skall finnas.

Anslutning till fjärrvärme kan ske.

Ett E-område för sjömackens oljecistern läggs in i planen där den östligaste sjöboden nu ligger. Cisternen förutsätts byggas in i en sjöbodliknande byggnad.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne-Marie Zettersten
Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Torbjörg Sekse
Torbjörg Sekse
Planarkitekt

REVIDERING EFTER UTSTÄLLNING

Följande ändringar i planförslaget har gjorts efter utställningen:

Plankarta

- Spelhagsvägens gatumark vid vändplanen utökas med en sikt- och framkomlighetstriangel i kvarteret Anas sydöstra hörn.
- Planbestämmelserna förtydligas så att det framgår att cykeltrafik är tillåten på kajen.
- Befintliga detaljplanehöjder på Spelhagsvägen utgår.

Planbeskrivning

- Komplettering med uppgift om att brackvattenlaboratoriet förutsätts inrymmas i det norra magasinet.
- Industriverksamhet tillåts tillfälligt också i det södra magasinet under en tid av 5 år.
- Text beträffande nytt E-område.

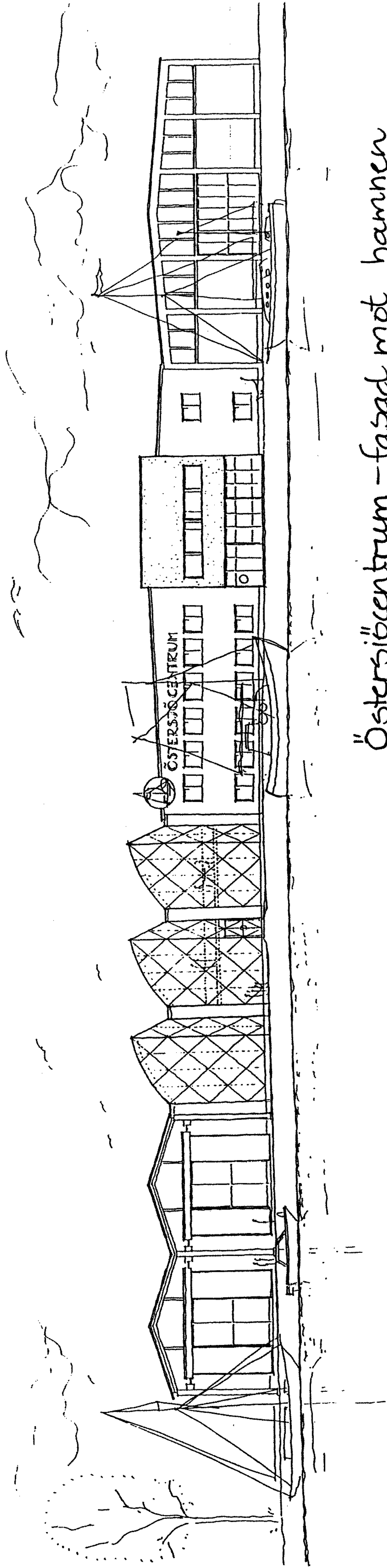
PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne-Marie Zettersten
Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Torbjörg Sekse
Torbjörg Sekse
Planarkitekt

Antagen av Byggnadsnämnden i
Nyköpings kommun 1995-08-16 § 93

LAGA KRAFT 1995-09-12



Östersjöcentrum - fasad mot hamnen

Detaljplan för SPELHAGEN 1:4 och del av 1:6 m fl
(ÖSTERSJÖCENTRUM) på Väster i Nyköping

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd	maj	1995
Samrådsmöte	30 maj	1995
Utställningsbeslut BN	14 juni	1995
Utställning	juli-augusti	1995
Antagande BN	16 augusti	1995
Laga kraft	september	1995

Tidplan genomförande

Fastighetsbildning skall genomföras så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart planeras för etapp 1 till hösten 1995.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för gatumark, parkmark, samt kajområdet.

Avtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören.

Avtal skall upprättas mellan kommunen och exploatören beträffande utformning och utnyttjande av kajen.

Mellan Östersjöcentrum AB och Nyköping Strand AB som markägare skall upprättas avtal som säkerställer möjlighet till reservparkering för 100 bilar och 6 bussar för Östersjöcentrum på området söder om Spelhagsvägen, väster om Nyköpings Segelsällskaps båtuppläggning. Avtalet skall föreligga innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar

Exploatören ansöker om och bekostar förrättning för att inrätta gemensamhetsanläggningar enligt Anläggningslagen för utfart/fordonsuppställning/parkering för ODAL, Ana 11 och den nya fastigheten.

Gemensamhetsanläggning skall också inrättas för parkeringsplatser på kvartersmark söder om Spelhagsvägen och söder om Östersjöcentrum, där Nyköping Strand AB, Östersjöcentrum AB och kommunen ingår.

Exploatören ansöker om och bekostar denna förrättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kompletterande geoteknisk undersökning skall utföras innan bygglov beviljas. I samband med denna skall också eventuell risk för påverkan från föroreningar i marken undersökas.

Lägsta golvhöjd för att klara anslutning till spillvattennätet är +1,50 meter över grundkartans nollplan.

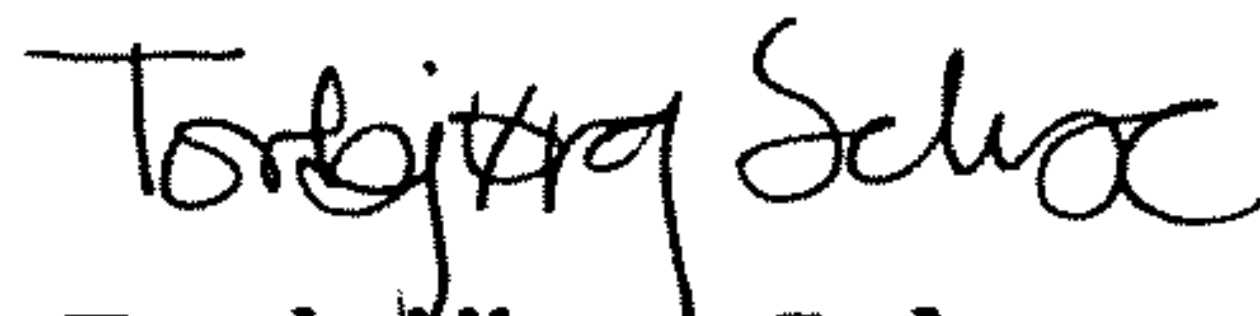
EKONOMISKA FRÅGOR

Regleras i exploateringsvtalet.

Plankostnaden regleras i särskilt avtal. Planavgift skall ej tas ut i samband med bygglov.

PLAN- OCH BYGGKONTORET


Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt


Torbjörn Sekse
Planarkitekt

Antagen av Byggnadsnämnden i
Nyköpings kommun 1995-08-16 § 93

LAGA KRAFT 1995-09-12

95 - 14

2003-02-27

ANTAGANDEHANDLING PLANBESKRIVNING

TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR SPELHAGEN 1:4 OCH DEL AV 1:6 MFL PÅ VÄSTER I NYKÖPING.

Handlingar.

Plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser,
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

Planens syfte

Tillägget till detaljplanen har till syfte att ge möjlighet att utföra ett sammanträdes rum på ett tredje plan i fastigheten. Företaget Nyvest AB har sin verksamhet i plan 2 och har ingen möjligheter att utvidga sin verksamhet i samma plan.

Plandata

Planområdet omfattar ca 256 m² (16 x 16 m) och ligger inom fastigheten
Spelhagen 1:7 Västra Skeppsbron.

Markägoförhållanden

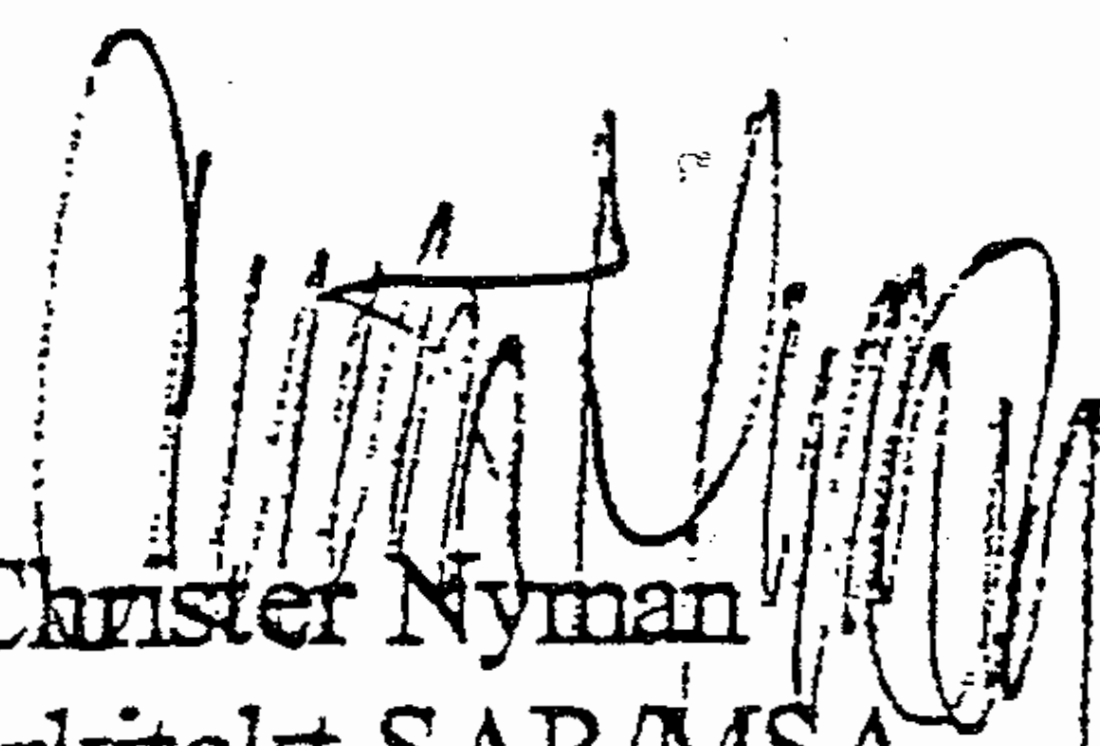
Fastigheten ägs av Strandfastigheter i Nyköping AB.

Detaljplaner och angränsande planer

För området gäller detaljplan antagen 1995-08-16 som medger industri, kontor, kultur och med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 8.0m.
Tidigare ingick området inom stadsplan fastställd 1976-03-26. Stadsplanen tillät där en byggnadshöjd på 13m.

Bebyggelse

Planförslaget innebär att byggnadshöjden ökas till 13m inom planförslaget.
Illustration som visar förslagets påbyggnad finns på plankartan.



Christer Nyman
arkitekt SAR/MSA

P04-9

2003-02-27

**ANTAGANDEHANDLING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

**TILLÄGG TILL DETALJPLAN FÖR SPELHAGEN 1:4 OCH DEL AV
1:6 MFL PÅ VÄSTER I NYKÖPING**

Organisatoriska frågor

Tidplan

Plan handläggs med enkelt planförfarande.

Enligt preliminär tidplan avses detaljplanen att skickas ut för samråd under mars-2003 och bli antagen av Bygg- och Miljönämnden i april 2003.

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Avtal

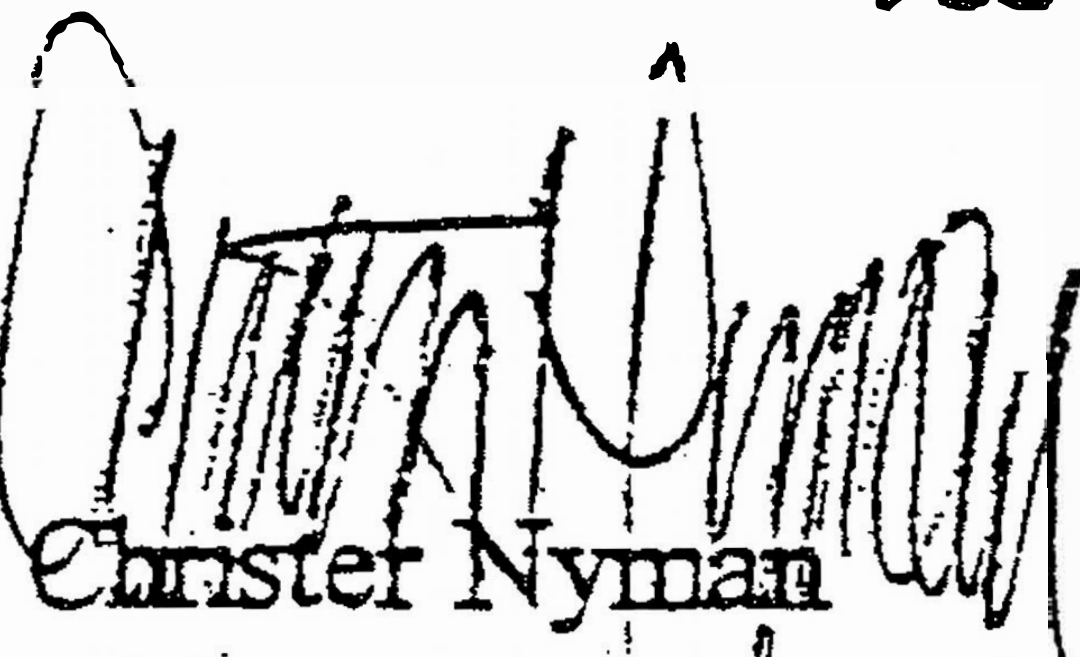
Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsförteckning har upprättats av Teknik- och Redning 2003-02-21.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har upprättats av Christer Nyman arkitekt SAR/MSA i samråd med företrädare för Bygg- och Miljökontoret.


Christer Nyman
arkitekt SAR/MSA

P04-9