

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för kv HOTELLET m m på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

PLANDATA

Lägesbestämning

Kv Hotellet är beläget i den centrala delen av Nyköpings tätort och begränsas av V Storgatan, Bagaregatan, Brunnsgatan och Repslagaregatan.

Arealan är 2,5 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplan

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

Detalplaner

Planområdet är detaljplanlagt och berör eller ansluter till följande fastställda stadsplaner:

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

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 39:e kv Rättstjänaren å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen den 19 november 1959.

Förslag till ändring av stadsplan för 37:e kv Sågaren och 94:e kv Midgård samt delar av 24:e kv Gripen och 38:e kv Sjukhemmet å Väster i Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen den 18 december 1973.

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 36:e kv Sjukvårdaren, 38:e kv Sjukhemmet samt STG 401 m fl å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen den 1 april 1977.

Förslag till ändring av stadsplan för 21:a kv Brandstoden samt del av 22:a kv Järnhandlaren å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen den 27 juli 1979.

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

Ny områdesplan för Nyköpings tätort är under utarbetande. Ett program för områdesplanen har varit utställt och godkändes av kommunfullmäktige 1982-09-14. Ett miljöprogram "Bevara och förnya Nyköpings innerstad" godkändes av kommunfullmäktige 1984-06-12.

Förslag till gatuanvändningsplan och parkeringsplan är under framttagande.

Befintliga förhållanden

Bebyggelse

Kvarteret utgör ett av centrumkvarteren. Bebyggelse av mycket skiftande karaktär, såväl till ålder som nyttjande, återfinns inom kvarteret. Den sydvästra delen domineras helt av ett varuhuskomplex uppfört under senare delen av 1970-talet. Taket nyttjas för en p-anläggning som har sin tillfart via en ramp från Brunnsgatan.

I kvarterets mitt längs Brunnsgatan utgör Västra skolan med sin skoltomt en värdefull friyta inom denna del av centrumområdet. Skolhuset är uppfört under 1880-talet.

Skolbespisningslokalen inryms i en äldre tvåvåningsbyggnad uppförd före 1830.

Inom fastigheten nr 9 ryms Systembolagets lokaler. En flyttning till modernare lokaler har varit aktuell sedan länge.

Bostadsbebyggelsen på fastigheterna 23, 24 och 14 i kvarterets norra del är uppförd runt sekelskiftet och uppvisar en varierad bebyggelsemiljö. Bostadshusen på fastigheterna 8 och 22 är uppförda under 1900-talet.

I den sydöstra delen av kvarteret rymmer byggnaderna en hotellrörelse samt affärer i gatuplanet. Byggnaden mot V Storgatan är uppförd under 1880-talet och ombyggd vid ett flertal tillfällen.

Fornlämningar

Kvarteret ligger inom gränsen för den medeltida staden. Tillstånd enligt fornminneslagen krävs före schaktning.

Vägar och trafik

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

Kvarteret trafikförsörjs via tvärgatorna Bagaregatan och Brunnsgatan. Tillfart till fastigheten nr 23 finns från Repslagaregatan. I samband med utbyggnaden av varuhuset har den första etappen av ett gatugenombrott i kvarteret byggts ut.

Markägoförhållanden

"Skoltomten" fastigheten nr 15 ägs av Nyköpings kommun. Fastigheten nr 9 ägs av Systembolaget. Övriga fastigheter är i privat ägo.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syftar till att ge planmässiga förutsättningar för en utbyggnad av hotellrörelsen på fastig-

heterna nr 18-20, samt en utökning av parkeringsanläggningen inom fastigheten nr 25 med ytterligare ett däck. I samband med framtagandet av gatuanvändningsplanen har utbyggnaden av det påbörjade gatugenombrottet i kvarteret ytterligare studerats. Detta kommer ej att fullföljas. I planförslaget föreslås den redan genomförda delen att nyttjas bl a för gångentré till skolgården.

Bebyggelseområden

Den nytillkommande bebyggelsemiljön mot Brunnsgatan måste anpassas till den äldre bebyggelsen beträffande formspråk och volym. Det är särskilt värdefullt att nybebyggelsen utformas med en varierad detaljutformning och bygger vidare på den småskaliga karaktär innerstaden uppvisar.

Bostäder

Inom bostadsfastigheterna sanktionerar planförslaget befintlig bebyggelse. Inom den norra delen av kvarteret finns uppvuxen vegetation som utgör ett viktigt inslag i bostadsmiljön. En byggnadsrätt för överbyggd gård på fastigheten nr 22 är ej utnyttjad och föreslås utgå.

För gatuhusen på fastigheterna 23 och 24 är byggnadsrätten anpassad till befintlig bebyggelse såväl vad gäller dess höjd som placering på marken.

Arbetsplatser

Den dominerande verksamheten inom kvarteret är affärsverksamhet.

Hotellet inrymmer i nuläget ca 100 rum. En utbyggnad till dubbla antalet rum och en restaurant samt konferensutrymmen inom intilliggande fastighet nr 18 är ett önskemål från fastighetsägaren.

Planförslaget redovisar en utbyggnadsmöjlighet längs med Brunnsgatan i ytterligare en våning och även möjlighet till inredning av en vindsvåning.

På fastigheten finns servitutsrätt för en ramp till parkeringsanläggningen. Rampen föreslås flyttas till norra delen av fastigheten nr 18. Detta möjliggör en hopbyggnad av hotellanläggningen med de planerade konferensutrymmena inom fastigheten nr 18.

Skolor

Skolan fyller en viktig funktion såväl som skola i innerstaden som friyta för lek även under fritid.

Skyddsrum

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

Vägar och trafik

I förslaget till gatuanvändningsplan har alternativa lösningar för trafikförsörjningen inom kvarteren norr om V Storgatan studerats. Avsikten är att kunna bygga ut V Storgatan som gång- och cykelgata i sin helhet, förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten på Repslagaregatan genom att bl a stänga av en eller flera korsningar samt att uppnå en god tillgänglighet till respektive kvarter.

Ett fullföljande av gatugenombrottet genom kvarteret har diskuterats som ett alternativ för att lösa trafikförsörjningen. Det har dock förkastats främst på grund av de stora olägenheterna med intrånget på skoltomten.

Andra alternativ kommer därför att studeras och presenteras i gatuanvändningsplanen. Dessa påverkar dock inte kvartersmarken inom kv Hotellet.

Det befintliga parkeringsdäcket avses byggas på med ytterligare ett däck. Konstruktionsmässigt är byggnaden förberedd för en sådan påbyggnad. Parkeringsanläggningen ska samnyttjas som besöksparkering i centrum för flera fastigheter inom de centrala delarna. Tillfarten till

parkeringsdäcket föreslås flyttas till norra delen av Hotellet 18. Den föreslagna rampen ska avskärmars mot skoltomten på sådant sätt att störningar med buller och avgaser minimeras. Rampen kan ligga kvar i nuvarande läge till dess hotellet byggs ut.

Inlastning till hotellfastigheten avses i utbyggt skick ske från en lastficka via rampen till parkeringsdäcket.

I förslaget till parkeringsplan för Nyköpings centrala delar är parkeringsanläggningen inom kv Hotellet en viktig förutsättning för att kunna täcka parkeringsbehovet.

Fastigheten nr 23 har enbart utfart mot Repslagaregatan. I planarbetet har olika möjligheter till annan utfart studerats. Fastigheten rymmer också en butik med tillhörande varutransporter.

För personbilstrafiken till fastigheten har i stadsplaneförslaget en gemensam förbindelseled säkerställts över fastigheten Hotellet 24 med gemensam infart från Brunnsgatan.

För varutransporter till fastigheten har möjlighet lämnats att nyttja in- och utfarten från Repslagaregatan.

Denna utfartsmöjlighet är dock enbart avsedd för varutransporter. Den förutsätter också att vid in- och utfart enbart högersväng tillåts för att ej få korsande trafik.

Eventuella åtgärder på tomtmark t ex låsbar grind i gatuhusets inre gräns kan anordnas för att klara efterlevnaden av utfartsrättighetens begränsning.

Immissioner

Trafikbuller, luftföroreningar

Repslagaregatan utgör en länk i ringleden runt centrumområdet. Trafikbelastningen är hög. I gatuansvändningsplanen diskuteras åtgärder för att förbättra trafikframkomligheten, bl a utbyggnader och omläggningar av korsningen. Speciellt korsningen Repslagaregatan - Brunnsgatan är mycket hårt belastad.

Trafikflödena är av sådan omfattning att störningar beträffande speciellt buller erhålls längs gatan.

På plankartan är området närmast gatan markerat där särskild uppmärksamhet med hänsyn till trafiken erfordras (t ex bullerdämpande fönster, balanserad ventilation, rumsplaceringar).

Bostadsändamål bör undvikas i det nedersta våningsplanet mot Repslagaregatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga fastigheter är anslutna till kommunens VA-nät.

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

Skolbyggnaderna samt gatuhusen på fastigheten Hotellet 14 23 och 24 är markerade som kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med stor betydelse för stadsmiljön i den av länsmuséet utförda kulturhistoriska byggnadsinventeringer för Nyköpings centrala delar. Denna bebyggelse samt även gatuhuset på Hotellet 9 har markerats med g särskild miljöhänsyn på plankartan. Förändringar får ej vidtas av byggnaderna som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

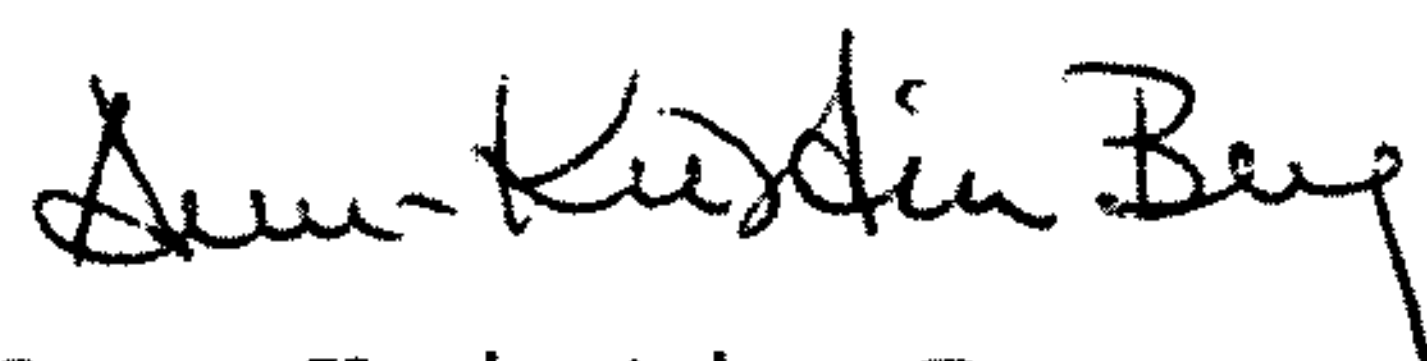
PLANGENOMFÖRANDE

Exploatering av hotellfastigheten kommer att ske i privat regi. En sammanläggning av fastigheterna är en förutsättning.

Parkeringsanläggningen avses byggas och drivas av fastighetsägaren. Ingående fastigheters parkeringsbehov ska säkerställas via servitutsavtal mellan respektive fastighet och Hotellet 25.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 12 januari 1987



Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Tillägg till beskrivning

De synpunkter som framfördes under utställningstiden har föranlett följande ändringar i det utställa planförslaget:

Plankartan

På fastigheten Hotellet 25 har byggnadsrätten för det övre p-däcket begränsats så att avståndet till fastigheten Hotellet 26 blir 10 meter. Samtidigt har byggnadsrätten för det övre däcket minskats med en yta 7x5 meter i direkt anslutning till tillfartsrampen från Brunnsgatar. Byggnadsrätten för befintligt p-däck har längs Bagaregatan justerats från +15,7 till +15,9.

Inom fastigheten Hotellet 9 ges även möjlighet att utföra en överbyggnad av gården närmast den befintliga huvudbyggnaden.

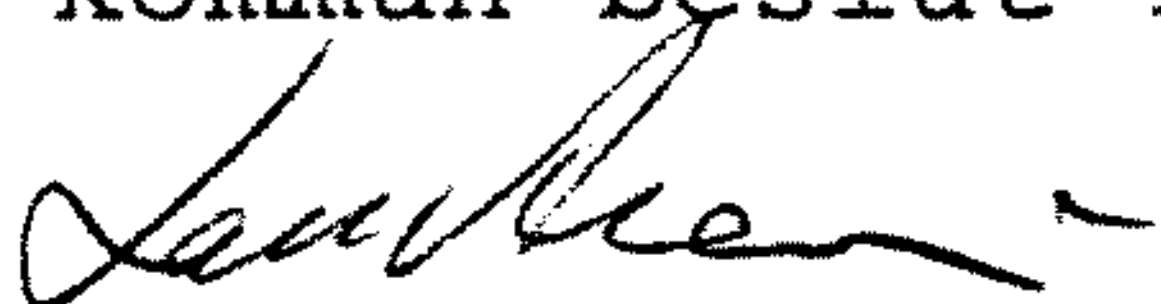
STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 25 mars 1987



Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut 1987-06-09 § 146



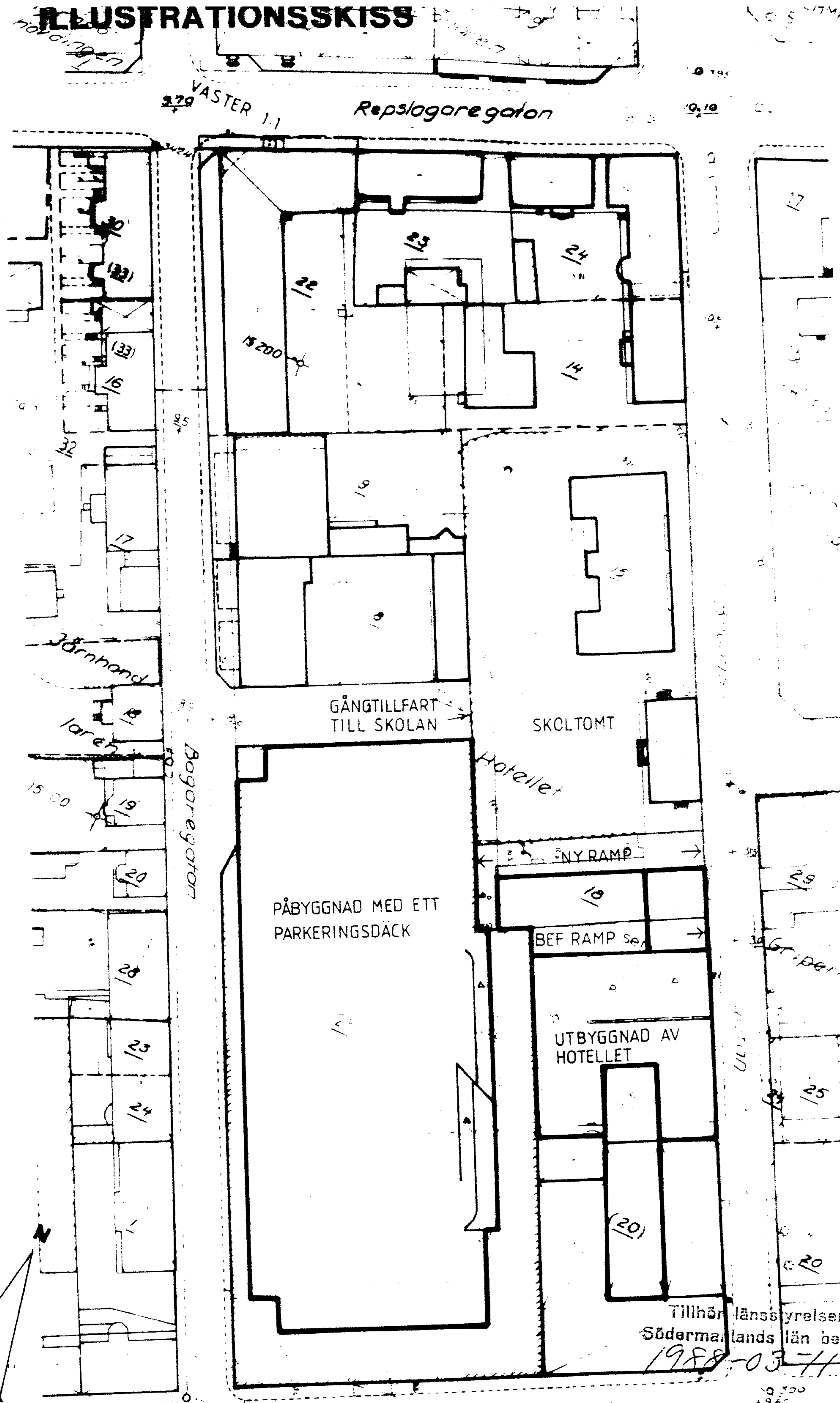
Lars Aldén
Kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut

1988-03-11

88 - 25

ILLUSTRATIONSSKISS



69300

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut
1988-03-11

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 HOTELLET m m på Väster i Nyköping, Nyköpings
kommun

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- d) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- e) Med Gh betecknat område får användas endast för garageändamål. Bottenvåningen får dock inredas 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 provas lämpligt.
- 4 mom Med punkt- och ringprickning betecknad mark får underbyggas och användas endast på sätt som för varje särskilt fall provas lämpligt.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK OCH FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

Med x betecknat område inom byggnadskvarter får icke bebyggas på sätt som hindrar att området i jämnhöjd med angränsande gator och till en fri höjd av minst 3 meter användes för allmän gångtrafik.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelseled.

5 § BYGGNADSSÄTT

- 1 mom Inom med g 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 På med S betecknat område skall byggnad uppföras mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

6 § 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 I, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 5,2, 8,7 eller 10,8 meter.
- 3 mom Där våningsantal ej finns angivet får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

- 4 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 5 mom På med plus jämte siffra i dubbel romb betecknad mark får byggnadsdel (taköverbyggnad) icke uppföras till större höjd i meter över grundkartans nollplan än siffran anger.
- 6 mom På med korsprickning betecknat område får uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader icke uppföras till större höjd än 3,5 meter.

7 § UTFARTSFÖRBUD

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

8 § FÖNSTERRÄTT

Byggnad som uppföres i områdesgräns betecknad med ofyllda cirklar får mot angränsande område förses med fönster ovan den högsta byggnadshöjd som för angränsande område finns föreskrivet.

STADSPLANEKONTORET
Nyköping den 12 januari 1987

REVIDERAT 1987-03-25

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut 1987-06-09 § 146

Lars Aldén
Lars Aldén
Kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut

1988-03-11



NYKÖPINGS KOMMUN
STADSPLANEKTÖRET SPL. D:NR 42/76