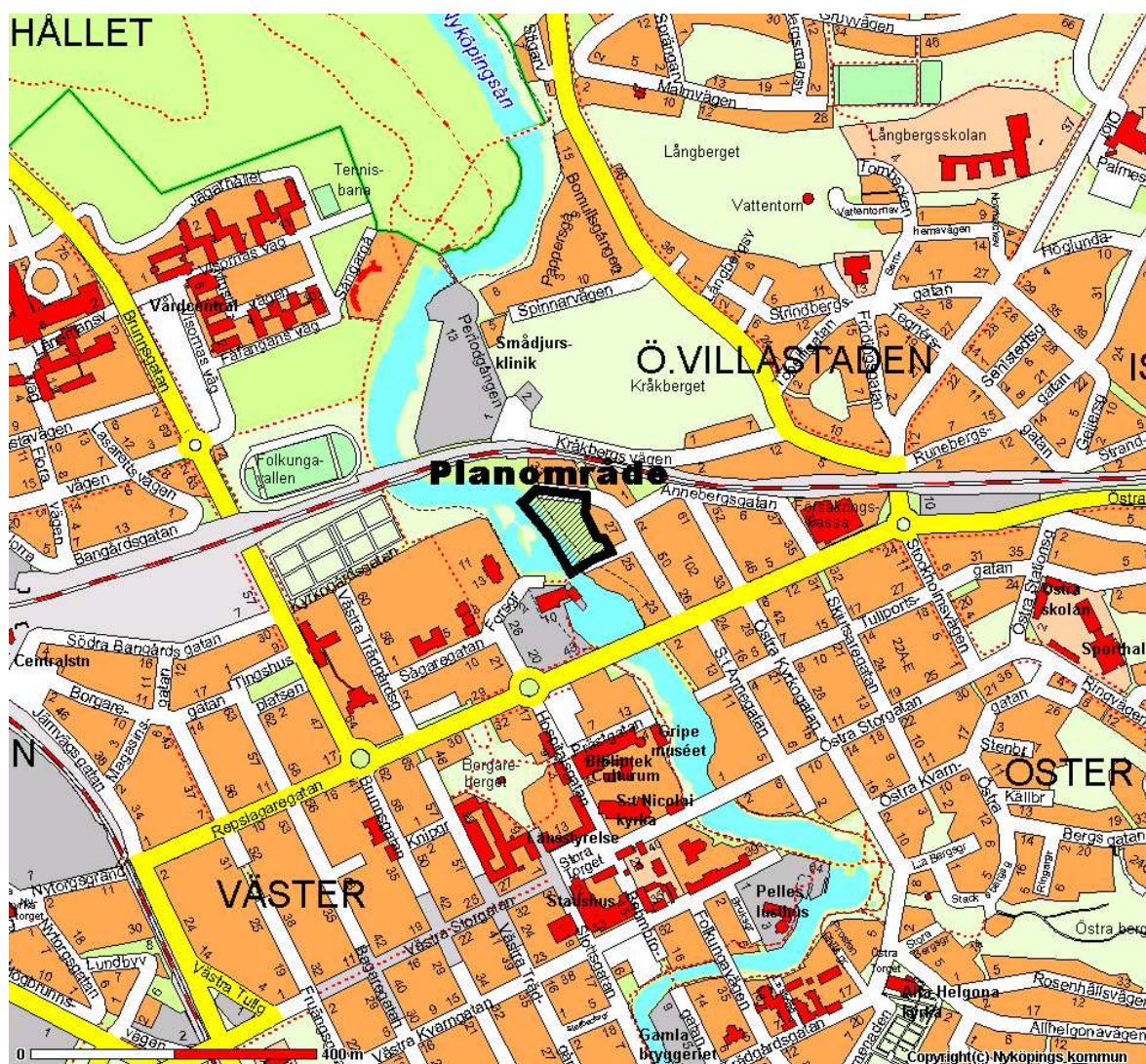




PLANBESKRIVNING för del av
ÖSTER 1:1
Öster, Nyköping
Nyköpings kommun

Upprättad 2008-08-29
Reviderad 2008-10-07
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr 2008-21

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser och illustrationsplan, plan- och genomförandebeskrivningar, samrådsredogörelse, utlåtande samt fastighetsförteckning. Planarbetet bedrivs enligt reglerna för normalt planförfarande.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra en användning för bostäder med viss, begränsad handel i bottenvåningen och parkering i ett garageplan under mark. Avsikten är även att lösa angöringsfrågor och behovet av mark för lek och utevistelse. Gällande detaljplan anger mark för minigolf och måste ändras.

Detaljplanen ger riktlinjer för ett bebyggande av området. Den avses vara ett underlag för en markanvisningstävlan.

PLANDATA

Läge, areal och användning

Området är beläget mellan Nyköpingsån och S:t Annehus samt mellan Kråkberget och Fors fabriker inom stadsdelen Öster i Nyköping.

Arealen är ca 0,7 ha.

Marken används idag som minigolfbana och parkeringsplats.

Markägförhållanden

Nyköpings kommun är markägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-13 är planområdet redovisat som "Utvecklings- och omvandlingsområde". Omvandlingsområden är de områden där kommunen föreslår en förändrad markanvändning. Den omgivande bebyggelsestrukturen ska utgöra grund för framtida stadsutveckling och ge riktlinjer för platsens förutsättningar vad gäller lämplig markanvändning och bebyggelseutformning.

Riksintressen

Nyköpingsån är av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård och friluftsliv samt av regionalt intresse för kulturmiljövård och rekreation.

Innerstaden är av riksintresse och regionalt intresse för kulturmiljövård.

Detaljplaner

Gällande detaljplan, nr P 77-13 tillhör länsstyrelsens beslut 1977-04-26.

Planområdet gränsar till detaljplan nr P 92-37, antagen av Byggnadsnämnden 1992-11-05.

Genomförandetiden har gått ut för båda planerna.

Behovsbedömning MKB

Enligt upprättad behovsbedömning 2008-04-08 erfordras ej någon fullständig MKB då genomförandet av planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan vare sig på intilliggande bebyggelse eller naturmark.

Följande aspekter har funnits viktiga att framhålla:

Kultur-gestaltning,
Kultur-S:t Annehus,
Buller-järnväg,
Geologi-skred och ras,
Naturvård-träd
Arkeologi-innerstad fornlämning

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2007-09-03 § 244 beslutat uppdra åt mark- och exploateringsenheten att låta upprätta ny detaljplan för bostadsändamål samt bereda plats för befintlig verksamhet på annan plats.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Området är naturskönt beläget i en sydvästsluttning mot Nyköpingsån. Naturmiljön domineras av de stora träden, Nyköpingsåns vattenspegel och de små öarna. Nivåskillnaden från Nyköpingsåns vatten till marknivån vid S:t Annehus är ca 10 meter. Bebyggelsen kommer således att ligga i en sluttning och markanpassningen är betydelsefull för helhetsupplevelsen.

Markbehandlingen är särskilt värdefull ur kulturhistorisk synpunkt och helheten får inte förvanskas enligt 3 kap 12 § PBL. Karaktären ska bevaras med de stora träden, gång- och cykelvägen på å-promenaden och planområdets kontakt med Nyköpingsån.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar förekommer inom planområdet.

Fornlämningar

Nyköpings innerstad är ett kulturhistoriskt riksintresse och markingrepp måste mestadels föregås av tillstånd enligt KML. Planområdet ligger ca 130 m från riksintresset varför inga arkeologiska insatser kommer att krävas.

Geoteknik och skredrisk

Marken består av berg och fyllnadsjord. Inga kända markföroreningar finns.
En år 1993 utförd skredriskinventering påvisade ej att någon fara för skred skulle föreligga.

En geoteknisk utredning, daterad 2008-06-16 har utförts för att klarlägga stabilitetsförhållandena och erhålla primära förutsättningar för grundläggning av framtida byggnader.

Byggnader, gator och ledningar bedöms kunna byggas utan grundförstärkning förutom vid mycket stora laster. Behov av erosionsskydd i släntens nedre delar bör utredas. För detaljerade grundläggningsrekommendationer krävs utförligare underlag.

Bebyggelse och miljö

Befintlig bostadsbebyggelse norr om programområdet ägs av Nyköpingshem. Byggnaderna, uppförda 1953, är hyreshus i 3 våningar,. Bebyggelsen söder om området ägs även den av Nyköpingshem. Byggnaderna, uppförda 1993, är hyreshus i 3 våningar med indragen 4:e våning och med infart till parkeringsgarage från en suterrängvåning.

Industribebyggelse vid Fors har anor från medeltiden. Nuvarande kvarnbyggnad tillkom vid 1700-talets mitt som ersättning för en tidigare som spolats bort av vårflo den. Fors Yllespinnerier grundades 1873. Det blev en storindustri i Nyköping med uppåt 400 anställda. Den lades ned på 1960-talet.

Vattnets energi utnyttjades för att driva kvarnhjulen och blev senare en förutsättning för de första industrierna. Vid Fors fabriker fanns ett lokalt elverk redan 1893. Nuvarande kraftstationen är från 1942 och levererar idag ström direkt ut på det allmänna nätet från tre turbiner. Fallhöjden är ca 2,5 meter.

På 1700-talet skulle församlingarna reformera hjälparbetet bland annat genom att bygga rejäla fattighus. S:t Annehus började byggas 1755 i sådant syfte. Husets sociala historia slutade i början av 1900-talet. S:t Annehus såldes 1946 av Alla Helgona församling till staden och användes fram till 1956 till pastorsexpedition och församlingslokal. Efter många års förfall såldes byggnaden till privatpersoner för att användas som bostad. Den har nu genomgått en omfattande upprustning. I gällande detaljplan från 1992 är fastigheten kulturreservat.

Bebyggelsen har stora kulturmiljövärden och hänsyn till detta samt upplevelsen av huvudbyggnaden från miljön runt Nyköpingsån ska tas vid utformning och placering av den nya bebyggelsen.

Minigolfbanan avses omlokaliseras till hamnområdet och klubbstugan rivs. Parkeringsområdet i väster tillkom för minigolfbanans behov och blir tillgänglig då verksamheten upphör.

Planen möjliggör en framtida användning för bostäder. Handel medges i bottenvåningen. Planen anger en byggnadsarea och bruttoarea som ej får överskridas. En flexibilitet ligger i möjligheten att begränsa byggnadsarean till under största tillåtna, vilket ger högre byggnader alternativt utnyttja byggnadsarean vilket innebär att bestämmelsen om största tillåtna bruttoarea sänker byggnadshöjden.

Gestaltning och karaktär

Konsekvenser för kulturminnesvärden har beskrivits under avsnitten Bebyggelse och miljö samt Mark och vegetation.

Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen på fastigheten S:t Annehus 1 och upplevelse av den från å-rummet ska respekteras varför byggrätten centralt inom planområdet begränsats. Den nya bebyggelsen ska vara ett positivt tillskott till miljön och stor vikt kommer att tillmätas bebyggelsens arkitektur och anpassning till omgivningen vid kommande markanvisningstävling.

Ett genomförande av planförslaget bedöms inte innebära en negativ påverkan på riksintresset.

Trafik, parkering och kollektivtrafik

Planeringen för byggande av Ostlänken berör ej programområdet.

Planer finns att förbinda S:t Annegatan med området norr om järnvägen med en tunnel under järnvägen. Planens avgränsning innebär att erforderlig mark för en sådan lösning är tillgänglig.

Planområdet har angöringsmöjlighet till Forsgränd och S:t Annegatan. Infartsmöjligheten från Forsgränd är belägen ner till ca 2 meter över Nyköpingsån, i nivå med befintlig gång- och cykelväg. Infarten från S:t Annegatan är belägen ca 5 meter över ån.

Parkering med 1,5 p-platser per lägenhet ska anordnas på tomtmark och förutsätts ske i garage under mark.

Stadsbusslinje finns ca 50 m från planområdet.

Gång- och cykelväg

Å-promenaden ska bevaras, upprustas med belysning och förlängas mot Periodenområdet. Gång- och cykelvägen ska ansluta till gatunivåerna i norr och söder. Nuvarande plankorsning med järnvägen stängs när ny dragning av gång- och cykelvägen under järnvägen byggs.

Störningar

En bullerutredning har utförts, daterad 2008-09-02 för att bedöma behovet av särskilda krav på bebyggelsens tekniska utförande med hänsyn till den närbelägna järnvägen. Krav på bullerbegränsande åtgärder har införts som planbestämmelse. Med skisserad byggnadsutformning och lämplig lägenhetsplanlösning kan bostäder med hög ljudkvalitet skapas.

Säkerhet

Med den nya bebyggelsen och upprustning av å-promenaden kommer området att upplevas mer öppet och tryggt att vistas i för personer som utnyttjar Nyköpingsåns närmiljö. Trafiksäkerheten ökar då nuvarande plankorsning med järnvägen för gång- och cykeltrafik ersätts med planskild korsning utefter Nyköpingsån.

I det fortsatta arbetet ska hänsyn tas till trygghetsfrågor enligt ”Samlad strategi för ett rent, snyggt och tryggt Nyköping.

Teknisk försörjning och avfall

Bebyggelsen kan anslutas till VA-, el-, tele-, data- och fjärrvärmenäten.

Dagvatten avleds till kommunal dagvattenledning.

E-område för transformatorstation har redovisats i planområdets östra del.

Återvinningsstation för utsorterade förpackningar finns ca 500 m från planområdet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

NAMNSÄTTNING

Ingen ny namnsättning är aktuell.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden 2008-05-20
Samrådstid	Juni 2008
Beslut om utställning	Bygg- och tekniknämnden 2008-08-26
Utställning	September 2008
Godkännande	Bygg- och tekniknämnden 2008-10-21
Antagande	Kommunfullmäktige november 2008
Laga kraft	December 2008

Tidplanen är preliminär och kan komma att förändras.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från det planen vunnit laga kraft.

Avtal

Markanvisningstävlan avses ske när planen vunnit laga kraft. Kommunen ansvarar för utbyggnad av de allmänna anläggningarna utanför kvartersmark ävensom en allmän upprustning av parkområdet.

Kostnad för flyttning av el-anläggningar bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning beställs och bekostas av kommunen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planprogrammet har framtagits på uppdrag av exploateringsenheten i samråd med exploateringslantmätare Ewa Collin, exploateringsenheten; planarkitekt Martin Mansell, planeringsenheten och miljöingenjör Bo Gustaver, miljöenheten.

REVIDERING

Efter utställningen har kravet på byggnadsutformningen skärpts på så sätt att ekvivalenta ljudnivån utför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får vara högst 50 dB(A).

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA