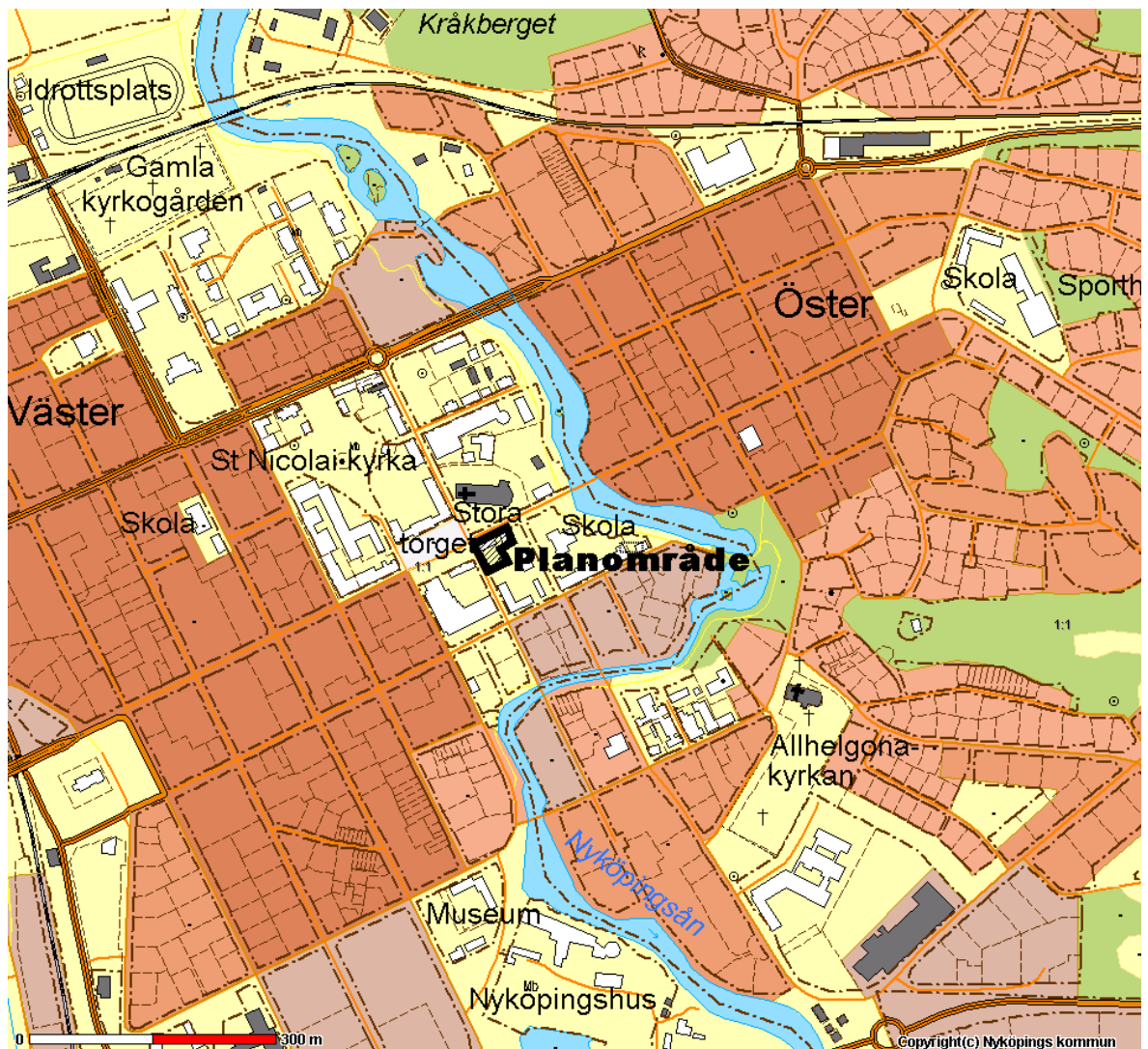




DETALJPLAN för del av
POLISEN 1
(Westerlingska gården)
Väster, Nyköping
Nyköpings kommun

Upprättad 2008-02-29
Reviderad 2008-05-20
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING Dnr P 2008-257

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, plan- och genomförandebeskrivningar, fastighetsförteckning och särskilt utlåtande.

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 §.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att ge Westerlingska gården ett tillräckligt skydd av de kulturhistoriska värdena samt möjliggöra en användning för sådana verksamheter som bör ligga centralt (bostäder, kontor, handel, caféverksamhet, utställning mm). Gällande plan anger användning allmänt ändamål för den mindre byggnaden respektive bostadsändamål för den större byggnaden varför planändring erfordras.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på stadsdelen Väster i Nyköping och omfattar den del av Polisen 1 som är belägen i korsningen Västra Storgatan/Behmbrogatan.

Arealen är ca 1500 kvm.

Markägförhållanden

Nyköpings kommun äger fastigheten.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-13 är planområdet redovisat som "Innerstaden". Stadens karaktär och identitet ska värnas och utvecklas.

Riksintressen

Planområdet är av riksintresse och regionalt intresse för kulturmiljövård.

Detaljplaner, fastighetsplan och förordnanden

Gällande detaljplan, nr P 50-13, fastställd av länsstyrelsen 7 december 1950.

Genomförandetiden har gått ut.

Området berör fastighetsplan, fastställd som tomtindelning 18 oktober 1951, akt nr V:1589.

Behovsbedömning MKB

Enligt upprättad behovsbedömning erfordras ej någon fullständig MKB. Riksintresset och det regionala intresset för kulturmiljövård har funnits viktigt att framhålla.

Kommunala beslut i övrigt

Bygg- och tekniknämnden föreslås 2008-03-18 ta beslut om upprättande av förslag till ändring av detaljplan, handlagt med enkelt planförfarande och skicka ut planförslaget på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns ett flertal stora träd och smärre planteringar på en i övrigt hårdgjord markyta.

Markens utformning är viktig ur kulturhistorisk synpunkt och helheten får inte förvanskas enligt 3 kap 12 § PBL. Karaktären ska bevaras med befintlig vegetation och hårdgjorda ytor.

Fornlämningar

Nyköpings innerstad är ett kulturhistoriskt riksintresse och markingrepp måste mestadels föregås av tillstånd enligt Kulturminneslagen (KML).

Bebyggelse

Westerlingska gården uppfördes ursprungligen som en ståtlig borgargård bestående av två tvåvånings bostadshus med säteritak, det större av tegel och det mindre av reveterat timmer samt två paviljonger av reveterat timmer. Hela handelsgården tillkommen på 1720-talet.

Den mindre f d bostadsbyggnaden med sin entré vänd mot huvudbyggnaden och fönsterfasad mot gamla läroverket kan eventuellt ligga på egen fastighet. Parkeringsbehovet måste tillgodoses inom planområdet.

Stadsmässigheten med bebyggelse i gatulinjerna och den slutna gårdsformen skall bevaras liksom byggnadernas exteriör. Om staket uppsättes skall det passa in i stadsmiljön och kan t ex bestå av smitt järn. Om bostadsanvändning avses ske kan innanfönster accepteras som åtgärd för att minska invändigt buller.

Om byggnaderna ska användas som bostäder måste moderna kök och hygienutrymmen tillskapas. Den ursprungliga rumsindelningen ska bevaras liksom kakelugnar, dörrar, listverk och fönster. Ventilationen bör byggas på självdrag. Den huggna sandstensportalen vid stora entrén bör bevaras och underhållas.



Huvudbyggnaden med sina två paviljonger



Den mindre byggnaden med fönster mot skolgården

Trafik och parkering

Planområdet har sin nuvarande biltillfart från Behmbrogatan. Gatan är hårt belastad av trafiken i centrum. Infarten och parkeringen sambrukas av båda byggnaderna.

Parkering ska anordnas på tomtmark. Ur kulturmiljövårdens synpunkt bör bilparkeringen etableras öster om gården.

Teknisk försörjning

Byggnaderna är anslutna till VA- el-, tele-och fjärrvärmenäten. VA-anslutningen är av äldre datum och gemensam för båda byggnaderna. Om uppdelning i två fastigheter sker föreslås att en ny servis upprättas för fastighet 2.

En transformatorstation är inrymd i den västra paviljongen. El-ledningar är dragna från transformatorn till grindhålet i den höga stenvallen där de går ut på gatan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Verkan på fastighetsplan

Fastighetsplan, fastställd som tomtindelning 18 oktober 1951, akt nr V:1589 ska upphöra att gälla för den del som ingår i planområdet. Detta är medtaget som planbestämmelse på plankartan.

NAMNSÄTTNING

Ingen ny namnsättning är aktuell.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av exploateringsenheten i samråd med exploateringslantmätare Ewa Collin.

REVIDERINGAR

Efter samrådet har ändring skett av texten under Syfte, Bebyggelse och Teknisk försörjning.

Plankartan har kompletterats med tydligare bestämmelse om skydd av befintliga träd och skydd av de två paviljongerna. Vidare har den västra paviljongen åsatts bestämmelsen E och underjordiska ledningar skyddas med u-område.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Bo Åhl Arkitektkontor

Sofia Larsson
Planarkitekt
Nyköpings kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden 2008-03-18
Samrådstid	April 2008
Antagande	Bygg- och tekniknämnden 2008-05-20
Laga kraft	Juni 2008

Genomförandetid

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

Avtal och planeekonomi

Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning/servitut beställs och bekostas av kommunen. Om ny servis upprättas för VA-anslutning kommer faktiska kostnaden för arbete och material att belasta fastighetsägaren. Kostnad för flytt av telekabel in till befintliga fastigheter belastar fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Om fastigheten avstyckas måste gemensamhetsanläggning eller servitut bildas för infart och gemensamma ledningar om separat avstyckning sker av de två huvudbyggnaderna. Om avstyckning sker ska ny servis till den avstyckade fastigheten upprättas.

Övrigt

Föreslagna ändringar berör ett fåtal intressenter och bör, under förutsättning att inga ytterligare frågeställningar tillstöter, kunna hanteras med enkelt planförfarande enligt 5 Kap 28 § PBL.

I enlighet med PBL och gällande delegation kan detaljplanen antas av Bygg- och tekniknämnden.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av exploateringsenheten i samråd med planarkitekt Sofia Larsson, planeringsenheten.

REVIDERINGAR

Efter samrådet har revideringar skett av texten under Avtal och planeekonomi (kostnad för flytt av telekabel) och Fastighetsrättsliga frågor (ny servis ska upprättas vid separata avstyckningar av fastigheterna).

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Bo Åhl Arkitektkontor

Ewa Collin
Exploateringslantmätare
Nyköpings kommun