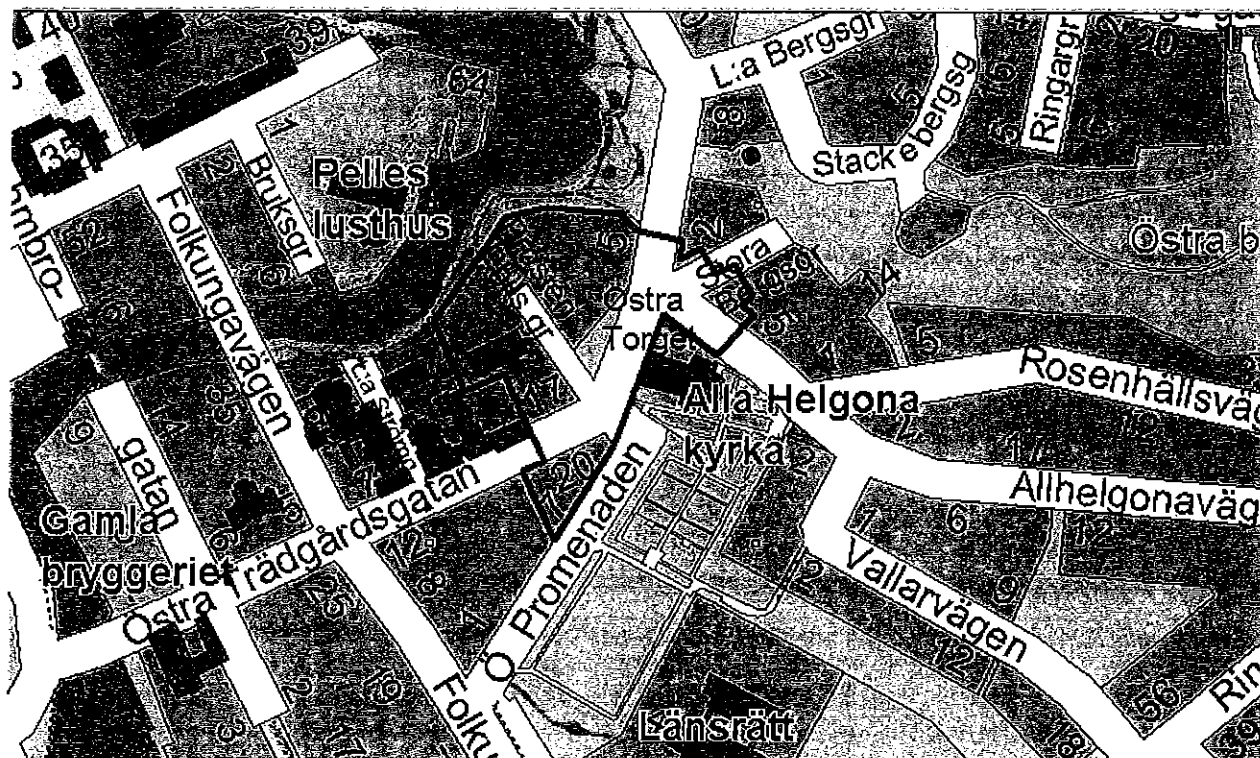




DETALJPLAN för

kv ÅVALLEN och
del av ÖSTER 1:1 m fl
(Östra Torget)
Öster, Nyköping
Nyköpings kommun

Upprättad 2006-03-29
Reviderad 2006-06-01
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2004-836

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2006-06-20 §76

Laga kraft 2006-07-14

P06-70

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens huvudsyfte är att uppordna planförhållandena i området vid Östra Torget, ge kyrkans verksamhet på ömse sidor om torget optimala förutsättningar och ge torgmiljön ett lugnt och värdigt uttryck.

Därutöver föreslås en anpassning av gällande detaljplanerna till verkliga förhållanden för området runt Östra Torget vad gäller fastighetsgränser samt åtgärder till skydd för och återställande av kulturmiljön.

PLANDATA

Läge, areal och avgränsning

Planområdet omfattar tomterna runt Östra Torget på Öster i Nyköping.
Arealen är ca 1,5 ha.

Markägande

Kommunen är ägare till allmänna platsmarken. Kyrkan äger Åvallen 1 och Borgmästaren 3. Övriga tomter är privatägda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av Indelningsdelegerade 1990-12-11, är planområdet redovisat som "Bebyggelseområde". Avsikten var att ett mer detaljerat program skulle göras som visar på stadskärnans värden och anger hur dessa ska tas till vara och utvecklas.

Riksintressen

Nyköpings centrum, därmed även Östra Torget, är av riksintresse ur kulturhistorisk synpunkt enligt Miljöbalken 3:6 och har anor från 1100-talet. Torgets läge och form har varierat med tiden, dock har här alltid funnits en torgbildning.

Detaljplan

Detaljplanen berör detaljplanerna P 91-9, P 82-13, P 81-32, P 81-7, P 74-20, P 64-10, P 47-2 och P 42-3. Plannumren hänför sig till kommunens planarkiv.

Planerna är mestadels av äldre datum och genomförandetiderna har gått ut för samtliga planer.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2006-06-20 §76

Laga kraft 2006-07-14

Övriga kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2004-04-05, § 71 beslutat medge att ny detaljplan får upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken vid Östra Torget är i stort sett plan. Parkmiljön domineras av de stora, säkert omkring 100-åriga lindarna som ger torget ett mäktigt, lummigt intryck.

Norra och västra delen av området sluttar relativt brant ner mot Nyköpingsån. Även här domineras parkmiljön av de stora träden.

Stora delar av gatumarken och området framför Alla Helgona kyrka är gatstensbelagd. Detta sammantaget med gatuplanteringen framför Prosten Pihls gård utgör idag själva torget. Inom torget förekommer inte några anordningar som hindrar allmänhetens tillträde.

Gatuplanteringarna enligt gällande detaljplan är gräsytor.

Kulturmiljö

Nyköpings innerstad är ett kulturhistoriskt riksintresse. Östra Torget ligger även inom ett fornminnesområde RAA nr 231 i Nyköpings stadsområde. Fornlämningen består av ett kulturlager under markytan. Markingrepp skyddas enligt 2 kap kulturminneslagen (KML). Tillstånd till ingrepp ska sökas hos länsstyrelsen. Ingrepp som kan komma att beröra kyrkobyggnaden och kyrkotomten prövas av länsstyrelsen enligt 4 kap KML.

Historik

Källa Harald Otto Indebetou 1874, Nyköpingsminnen

På en planritning över staden på 1600-talet hade staden 3 torg på västra sidan och ett på östra sidan, beläget framför Alla Helgona kyrka. Gatornas riktning var i hög grad oregelbunden. Den nuvarande stadsbron fanns ej då men däremot en bro från slottet till Stora och lilla Kungsträdgårdarna.

Före 1665 års brand var en del mark framför nuvarande stora kyrkodörren kyrkogård men vid gaturegleringen efter branden släpptes marken till torget mot att kyrkogården fick tillökning på östra sidan.

Ännu år 1805 omtalas torget utanför Östra kyrkan "hava varit i så dåligt skick att det i många år varit och ännu vore en vanprydnad för staden och vissa årstider icke kunde överfaras utan livsfara, varför beslut nu fattades att borttaga de högt uppstående stenarna och jämna marken". Detta torg var således ännu inte stenlagt.

Källa Karl af Schmidt 1896, Anteckningar om Röne Härad

Östra torget

Östra torget, platsen närmast väster om kyrkan, som fordom kallades Hästtorget, hade på 1600-talet i sydväst en ruddamm för slottets behov där promenaden nu är.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2006-06-20 §76

Laga kraft 2006-07-14

P06-70

Det var prosten Grandelius som 1805 uttalade den ovannämnda önskan att torget skulle förbättras och "några lass grus påköras".

Åvallen 1

Kapellansgården eller komministergården nämns första gången 1626 då den låg "uppe i staden".

1643 fullbordades ny kapellansgård på Åvallen 1. 1681 tillkom Borgmästaren 3 som en donation. Ny kapellansgård föreslogs till inköp 1693 och den gamla såldes till Hoffler 1702.

Tomten köptes av kyrkoherde Pihl 1723 av Hoffler för att bebyggas efter branden "varigenom hindrades att på den, som förut varit en avskrädesplats, några gemena stugor uppfördes såsom förhållandet var mitt emot komministergården. Gården bytte sedan ägare ett flertal gånger under 1700-1800-talet.

Den förvärvades av kyrkan i slutet på 1900-talet.

Komministern 1

Salanders gård köptes och 1703 byggdes den nya komministergården jämte bryggghus och fähus. Gården brändes av ryssarna. Den nya komministergården färdigställdes 1729. 1759 var gården i så dåligt skick att eldsvåda när som helst hotade. 1887 uppfördes det nuvarande boningshuset.

Förändringar och konsekvenser

Skyddsbestämmelse

Planbestämmelsen "q" införs som en skyddsbestämmelse om varsamhet vid om- och tillbyggnader och förbud mot rivning på de fastigheter som tidigare ej åsatts denna bestämmelse. Utförligare information om skyddsbestämmelsen framgår av samrådsredogörelsen.

Åvallen 1

Kyrkan äger Åvallen 1 som är ett byggnadsminne enligt länsstyrelsens beslut 1983-09-23 med följande skyddsföreskrifter:

1. *Pihlska gården får inte rivas, flyttas eller till sitt yttre förändras.*
2. *I huvudbyggnadens inre får ej göras ändring av rumsindelning, ingrepp i stomme eller äldre fast inredning.*
3. *Byggnaderna skall underhållas väl. Vård och underhållsarbeten skall utföras på sådant sätt att byggnadernas kulturhistoriska värde ej förringas.*
4. *Fastigheten får ej ytterligare bebyggas och den till fastigheten hörande trädgården skall hållas i ett värdigt skick.*

Om ändring av byggnadsminnet i strid mot meddelade skyddsföreskrifter finnes nödvändig för att byggnaden skall vara till nytta eller om sådan ändring eljest kan anses påkallad av särskilda skäl, får länsstyrelsen enligt 3 § lagen om byggnadsminnen lämna tillstånd därtill.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2006-06-20 §76

Laga kraft 2006-07-14

Byggnaderna nyttjas i huvudsak som samlingslokaler och bostäder. Fastigheten åsätts bestämmelsen Q och gården "prickmarkeras".

Åvallen 2

Norra tomtgränsen på Åvallen 2 är belägen i en kraftig slänt ner mot den mycket frekventerade och natursköna miljön vid Storhusqvarn. En naturlig avgränsning av tomtmarken är den mur som bildar avslut av tomtens övre, plana del. I planen föreslås att marken nedanför muren tillförs allmänna platsmarken som parkmark

Planen medger att den mark som idag är gatuplantering i gällande plan tillförs Åvallen 2 som tomtmark.

Borgmästaren 3

Kyrkan äger Borgmästaren 3 som nyttjas som samlingslokal och kontor. Åvallen 1 och Borgmästaren 3 åtskiljs av en gångväg, Prosten Pihls gränd som är allmän plats i gällande plan. Dock är huvuddelen av gränden belägen på Borgmästaren 3 på grund av terrängförhållandena och fungerar som tillfart till fastigheten. Nu föreslås att större delen av marken tillförs Borgmästaren 3 med krav att marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Endast avslutet på gränden ner mot Nyköpingsån förblir allmän platsmark.

Den outnyttjade byggrätten norr om församlingshemmet begränsas kraftigt av befintlig fjärrvärmeledning varför byggrätten föreslås utgå.

Torgrummet slutes med en återskapad byggrätt för en envånings ny komplementbyggnad som får uppföras i tomtgräns mot Borgmästaren 7. Enligt planbestämmelserna skall denna byggnad i utformning, materialval och färgsättning anpassas till den befintliga miljön (k).

Borgmästaren 7

Byggnaden på fastigheten Borgmästaren 7 används huvudsakligen som kontor med bostad på översta våningsplanet. I gällande plan föreskrivs en användning som samlingslokal beroende på att kyrkan var ägare till bebyggelsen vid den tiden. Fastigheten är idag privatägd och planen har anpassats till nuvarande nyttjandet.

Den hörnavskärning som finns på byggnadens hörn mot Östra Trädgårdsgatan tas upp i planen och marken utanför byggnaden överförs till gatumark av trafiksäkerhetsskal.

Torgrummet slutes med en återskapad byggrätt för en envånings ny komplementbyggnad som får uppföras i tomtgräns mot Borgmästaren 3. Enligt planbestämmelserna skall denna byggnad i utformning, materialval och färgsättning anpassas till den befintliga miljön.

Komministern 1

Fastigheten Komministern 1 nyttjas som enbostadshus. Det plank som omgärdar fastigheten säkerställs i det läge planket har uppförts i idag. Detta innebär smärre justeringar av såväl plan- som ägo gränser.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2006-06-20 §76

Laga kraft 2006-07-14

P06-70

Allhelgona 21

Bebyggelsen på Allhelgona 21 har stor betydelse för upplevelsen av den ålderdomliga prägel på Östra Torget. Planbestämmelsen tar fasta på detta och en skyddsbestämmelse införs om varsamhet vid om- och tillbyggnader. En mindre byggrätt medges in mot gården.

Den synnerligen nätt tilltagna tomtplatsen tillförs en del av en gatuplantering i gällande plan. Markanvändningen begränsas av ett u-område för befintlig tele-ledning och att marken ej får bebyggas. Vid fastighetsbildning bör möjlighet ges att ta sig runt fastigheten genom ett släpp vid sydöstra hörnet invid Allhelgona 26.

Allhelgona 26

Bebyggelsen på Allhelgona 26 har stor betydelse för upplevelsen av den ålderdomliga prägel på Östra Torget.

Den synnerligen nätt tilltagna tomtplatsen tillförs den gatuplantering i gällande plan som redan idag nyttjas som uteplats. Marken får ej bebyggas.

Klockstapeln 12

I likhet med Borgmästaren 7 överförs befintlig hörnavskärning till gatumark av trafiksäkerhetsskäl.

Östra Torget

En förändring av torgmiljön är önskvärd av flera skäl. Trafiken delar torgrummet och platsens roll som gata understryks av trädens placering, lyktstolpar och övergångsställets utformning. Kyrkoentrén är klämd. Gatuplanteringen längs Prosten Pihls gård utgör en stor del av själva torget och bidrar till att torget upplevs sakna struktur och sociala attraktioner.

Det har ifrågasatts om den tunga trafiken förorsakar skador främst på byggnadsminnet. Fordonstrafik över torget på sträckan Östra Trädgårdsgatan-Östra Kyrkogatan föreslås bibehållas men trafiken avses ske på de gåendes villkor med hänsyn till byggnadsminnet och trafiksäkerheten framför kyrkan. Reglering av detta sker med lokala trafikföreskrifter.

Trottoarerna vid Östra Torget och Östra Trädgårdsgatan bör sammanbindas förbi Prosten Pihls gränd.

Träden längs gatan skyddas som en värdefull del av kulturmiljön. Marklov erfordras för fällning. Om marklov beviljas skall ersättningsträd av viss storlek återplanteras (q1).

Den befintliga fontänen kan ur plansynpunkt bibehålla sin plats på torget. En eventuell flyttning av fontänen förutsätter ett tillstånd enligt fornminneslagen då bl a vattenanslutningen kräver ingrepp i kulturlagen.

En ombyggnad och upprustning av torgmiljön avses ske i samarbete mellan kommunen och kyrkan. För att bibehålla torgets ålderdomliga prägel bör markbeläggningen domineras av gatsten.

Gatumark

Allhelgonavägen är lokalgata men föreslås få en begränsad köryta där den norra filen blir plantering och cykelbana. Den södra filen breddas något och får en justerad anslutning till Östra Kyrkogatan. Vid en okulär besiktning verkar ett träd vara i dåligt skick. Om detta träd av åldersskäl måste tas bort kan den illustrerade trafiklösningen genomföras om nytt träd får en något annorlunda placering. En alternativ vägdragning söder om det aktuella trädet är eventuellt möjlig och medför att gångbanan flyttas närmare kyrkomuren. Vid ombyggnaden bevakas även framkomligheten för nytto- och räddningsfordon.

Stora Bergsgränd och Östra Promenaden är lokalgator.

Kommunen ansvarar för träden på gatumark och tar därmed ansvar för skötsel och återplantering. Alla träd skyddas med planbestämmelse som en värdefull del av kulturmiljön (q1). Träden avses ersättas först när de av åldersskäl måste tas ner.

Marklov erfordras för fällning. Om marklov beviljas skall ersättningsträd av viss storlek återplanteras (q1).

Den frilagda körytan vid Klockstapeln 12 ges en markbehandling som ansluter till torgytan framför Alla Helgona kyrka.

Parkmark

Kvartersmarken norr om den befintliga muren på Åvallen 2 föreslås bli parkmark och läggas till kommunens ansvar för skötsel och helhetsmiljö runt Kvarnbron.

Tillgänglighet

Enligt kommunens Policy-för omsorgen om funktionshindrade och Tillgänglighetsplanen för Nyköpings kommun skall alla områden planläggas så att tillgänglighetskraven uppfylls. Bil- och cykeltrafik förutsätts ske på de gåendes villkor.

Parkering

All boendeparkering förutsätts ske på den egna fastigheten eller på allmänt tillgängliga parkeringsplatser.

Teknisk försörjning

I planen har befintliga fjärrvärmeledningars lägen säkerställts i u-områden. Ett u-område för teleledning har markerats på föreslagen ny kvartersmark vid Stora Bergsgränd.

NAMNSÄTTNING

Ingen ny namnsättning är aktuell.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2006-06-20 §76

Laga kraft 2006-07-14

P06-70

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Verkan på fastighetsplan

Den tomtindelning/fastighetsplan som fastställdes 1964-12-21, Ö: 2197 upphör att gälla för Allhelgona 21 och 26.

Den tomtindelning/fastighetsplan som fastställdes 1964-12-11, Ö: 2185 upphör att gälla för Klockstapeln 12.

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

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

Ändrad lovplikt

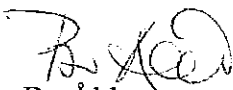
Utöver den generella lovplikten krävs även marklov för att fälla större träd.

MEDVERKANDE I UTREDNINGSSARBETET

Utredningsarbetet har bedrivits i samråd med berörda fastighetsägare, Magnus Josephson, länsmuséet; Karin Hoas, Anna Wallin och Lars-Åke Svensson, planeringsenheten; Thomas Lundh, markavdelningen; Peter Mac Millar, parkavdelningen och Hans Nilsson, gatu- och trafikavdelningen. Markavdelningen har anlitat Thorbjörn Andersson, SWECO FFNS till att upprätta ett förslag till detaljutformning av torgmiljön.

REVIDERINGAR

Med anledning av yttrandena under utställningstiden har planbeskrivningen ändrats så att rubriken *fornlämning* ersatts med **Kulturmiljö**.



Bo Åhl

Arkitekt SAR/MSA

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2006-06-20 §76

Laga kraft 2006-07-14

DETALJPLAN för

**kv ÅVALLEN och del av ÖSTER 1:1 m fl, (Östra Torget), Öster, Nyköping
Nyköpings kommun**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Beslut om plansamråd	2004-09-21
Samråd	februari-mars 2005
Beslut om utställning	2006-04-25
Utställning	2006-05
Antagande	2006-08

Genomförandetid

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

**Huvudmannaskap
Ansvarsfördelning**

Kommunen ska vara huvudman för torget, gator och andra allmänna platser.

Avtal

Avtal om fastighetsreglering skall träffas med ägarna av Åvallen 1, Åvallen 2, Borgmästaren 3, Borgmästaren 7, Komministern 1, Allhelgona 21 samt Allhelgona 26.

Avtal om plankostnad skall träffas med ägaren av Borgmästaren 7.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

- Del av Öster 1:1, x-område, skall föras till Borgmästaren 3.
- Del av Borgmästaren 7, hörnavskärning, skall föras till Öster 1:1.
- Del av Öster 1:1 skall föras till Borgmästaren 3.
- Del av Öster 1:1 skall föras till Åvallen 2 samt del av Åvallen 2 skall föras till Öster 1:1.
- Del av Öster 1:1 skall föras till Allhelgona 21 respektive Allhelgona 26.
- Del av Komministern 1 skall föras till Öster 1:1 samt del av Öster 1:1 skall föras till Komministern 1.

Servitut för allmän gångtrafik samt ledningsrätt för allmänna ledningar skall upplåtas på Borgmästaren 3.

Befintliga ledningar på kvartersmark säkerställs genom servitut eller ledningsrätt.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2006-06-20 § 76

Laga kraft 2006-07-14

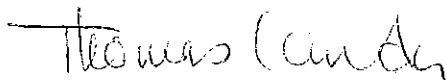
P06-70

EKONOMISKA FRÅGOR

Planeekonomi

Kostnader för genomförande av torgets ombyggnad delas mellan kyrkan och kommunen, vilket regleras i särskilt avtal. Övriga kostnader för kommunen såsom fastighetsbildning m.m. täcks genom markförsäljningar.

Upprättad 2006-03-29



Thomas Lundh
Markchef

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2006-06-20 § 76

Laga kraft 2006-07-14