

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för 15 kv.
GULDSMEDEN å Öster i Nyköping.

Förutsättningar för en sanering av tomterna nr 1, 4, 5, 6 och 7 har börjat framträda genom att dessa tomter nu kan läggas i en ägares hand. Gällande plan för kvarteret fastställdes av länsstyrelsen den 20 september 1965 och grundades på en omfattande utredning om ny tomtindelning. Därjämte förefanns speciella villkor om rätt till utfartsväg och biluppställningsplatser fastslagna i ett servitutsavtal mellan å ena sidan ägaren till tomt nr 1 och å andra sidan ägarna till tomter nr 4, 5, 6, 7, 9, 10 samt ägaren till tomt nr 1 i bredvidvarande 14 kv Brovakten.

Den gällande planen avsåg att ge stadsplane-förutsättningar för en parkeringsanläggning inom tomt nr 1 i 15 kv Guldsmeden, till vilkens tillkomst ovannämnda 7 st tomter skulle medverka och hänvisas vid fullgörandet av sina skyldigheter att anordna stipulerat behov av uppställningsplatser för bilar.

Sedan planen blivit fastställd har nybyggnad företagits å tomt nr 10 i 15 kv Guldsmeden och å tomt nr 1 i 14 kv Brovakten, varvid för båda företagen byggnadslov meddelats med villkor att sökanden uppfyller angivna behov betr biluppställningsplatser i enlighet med förslag till servitutsavtal.

Under det fortsatta utredningsarbetet, framför allt gällande utformningen av den tillämnade bebyggelsen, har vissa synpunkter tillkommit som nödvändiggör en omarbetning av stadsplanens anvisningar. Ur stadsbildsynpunkt torde en förflyttning av parkeringsanläggningen till kvarterets inre delar vara att föredraga. Den blivande byggherrens förhandlingar med presumtiva hyresgäster har påverkat

byggnadsföretagets lokalprogram. Kvarteret tillföres genom föreliggande stadsplaneförslag en ökad byggnadsrätt för bostads- och handelsändamål mot S:t Annegatans södra del. Vidare avser byggherren att sammanlägga tomter nr 1, 4, 5, 6 och 7^{var} till en tomt, varvid den sålunda nybildade fastigheten skall ikläda sig de skyldigheter som för närvarande åvilar tomt nr 1. Kvarterets avgränsning mot sydost har korrigerats, för att möjliggöra att, om sådant beslut till äventyrs fattas i framtiden, Östra Kvarngatan förlänges västerut mot Nyköpingsån med gatubredden 14 meter, vilket mått återfinnes hos nämnda gata längre österut i det ännu icke fastställda förslaget till ändring av stadsplanen för 17 kv Garvaren, 19 kv Uttern m m å Öster i Nyköping.

All körtrafik till och från kvarteret kommer, som gällande plan förutsätter alltjämt att ske från S:t Annegatan. Gemensam infart och nedfartsramp kommer att nyttjas till de båda fastigheternas botten- och källarplan vilken anordning avses att säkras genom ömsesidigt avtal mellan parterna.

Östra Kyrkogatans profil mellan Östra Storgatan och Östra Kvarngatan följer idag en konkav kurva, där nivåerna vid resp gatuhörn är +10,9 och +10,4. Däremellan finns en lågpunkt på höjden +9,6. I samband med utförandet av förestående byggnadsobjekt föreslås att Östra Kyrkogatan mellan ovannämnda gatuhörn ombygges på sådant sätt att lågpunkten försvinner och istället beskriver en rak linje. Åtgärden kommer att nedföra vissa ombyggnadskostnader för fastigheterna i 16 kv Föreningen.

I det avtal mellan angivna markägare i kvarteren Brovakten och Guldsmeden, som ovan inledningsvis berördes och vilket bilagts handlingarna till det fastställda stadsplaneförslaget, har följande preliminära beräkning av erforderligt antal biluppställningsplatser angivits:

14 kv Brovakten, tomt nr 1 (Bern)	37
15 kv Guldsmeden, tomt nr 10 (Ansvar)	41
" " " tomt nr 4 + del av 5 (11)	32
" " " tomt nr del av 5 + 6 + del av 7 (12)	22
Allmän parkering	<u>12</u>
Summa bilar	<u>144</u>

I detta sammanhang kan konstateras att såväl byggnadsnämnd som stadsfullmäktige vid sin behandling av stadsplaneärendet i sitt beslut även innefattade ovan angivna preliminära beräkning. Det synes därför icke vara rimligt att i de delar i nu föreliggande förslag till ändring av stadsplan för 15 kv Guldsmeden, som överensstämmer med föregående, gällande förslag, ändra då fastslagna skyldigheter för fastighetsägarna att ordna parkeringsplatser. Däremot föreslås att den allmänparkering på 12 st platser, som staden önskade placerad inom kvarteret istället överflyttas till den planerade parkeringsanläggningen i 17 kv Garvaren.

Till ovan angivna platser kommer sedan de platser den ökade byggnadsrätten enligt föreliggande stadsplaneförslag alstrar. Tillgängliga skissritningar redovisar en utökning av byggnadsrätten för kontor med c:a 1800 m² och för bowlinghall med c:a 400 m² (exklusive 10 st bowlingbancr).

En bedömning av tillkommande biluppställningsplatser enligt Statens Planverks publ nr 13, riktlinjer för bebyggelseplanering med hänsyn till bilplatsbehov ger för dessa merytor ett uppskattat antal av: för kontor 35 + för bowling 18 = sammanlagt 53 platser.

Kvarterets totala behov av uppställningsplatser blir enligt ovanstående $144 - 12 + 53 = \underline{185}$ st.

Utöver de synpunkter som ovan anförts och vilka givit underlaget till framräkningen av ovanstående behov av 185 platser kan hävdas

det förhållandet att i det blivande huset inrymmes lokaler som kommer att nyttjas till olika ändamål och till viss del under skillda tidpunkter under dygnet. Detta gäller framförallt bowlinghallen vars huvudsakliga verksamhet blir förlagd mellan kl 18 - 22. Det synes därför skäligt att räkna med att ett visst dubbelutnyttjande av uppställningsplatserna kan ske. En reduktion av ovanstående 185 platser med 20 st bör därför kunna accepteras. Det sålunda framräknade parkeringsbehovet för kvarteret skulle alltså bli 165 st.

På skissritningar har redovisats garageplatser till ett antal av 135. Resterande 30 platser torde kunna fullgöras som parkeringsköp i tillämnad parkeringsanläggning i 17 kv Garvaren. I första hand kan bowlinghallens behov hänvisas till denna uppställningsplats ävensom viss besöksparkering till kontor och butiker.

Stadsplaneområdets sydvästra del gränsar mot ledningsområde. För att förekomma komplikationer på ledningar och för att undvika framtida svårigheter vid reparationer av dessa ledningar, som är belägna blott 4 meter från kvartersgräns och nära Nyköpingsåns strand, har på inrådan av stadens gatukontor stadsplanebestämmelse införts som angiver särskild grundläggningsnivå för viss del av den blivande byggnaden.

Till förslaget hörande stadsplanebestämmelser är upprättade i överensstämmelse med Kungl. Byggnadsstyrelsens anvisningar.

Nyköping den 25 september 1969

Carl-Otto Hellman

Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt

Tillhör stadsfullmäktiges i Nyköping
beslut den 13 januari 1970

Sten Eriksson

Sten Eriksson
Stadsfullmäktiges ordförande

70 - 2

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut

3.3.19

STADSPLANEBESTÄMMELSER

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för
15 kv. GULDSMEDEN å Öster i Nyköping.

§ 1.

STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med BH betecknat område får användas endast för
bostads- och handelsändamål.

§ 2.

MARK SOM ICKE ELLER ENDAST I MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS.

Men. 1 Med ringprickning betecknad mark får överbyggas
och användas endast på sätt som för varje särskilt
fall provas lämpligt.

Men. 2 Med punkt- och ringprickning betecknad mark får icke
överbyggas i annan mån än att lokaler må anordnas under
gårdsplanet.

§ 3.

SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄN TRAFIK.

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.

BYGGNADSSÄTT

Å med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns
mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området.

§ 5.

VÅNINGSENTAL

Å med III betecknat område får byggnad uppföras med högst tre våningar.

§ 6.

BYGGNADS HÖJD

- mom. 1 Å med III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 10,4 meter.
- Mom. 2 Gårdsplan eller terrassplan ovan överbyggnad å med ringprickning samt plus jämte siffra i romb betecknad mark får icke läggas på större höjd över stadens nollplan än siffran i romben angiver.
- Mom. 3 Vid kvartersgräns som betecknats a - b jämte i halvcirkel inskriven höjdsiffra får byggnad icke grundläggas på större höjd i meter över stadens nollplan än siffran angiver.

§ 7.

UTFARTSFÖRBUD

I kvartersgräns, som betecknats med cirklar, får med hänsyn till trafiksäkerheten ej anordnas öppning som medger körbar in- och utfart.

Nyköping den 25 september 1969

Carl Otto Hellman

Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt

Tillhör stadsfullmäktiges i Nyköping
beslut den 13 januari 1970

Sten Eriksson
Sten Eriksson
Stadsfullmäktiges ordförande

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut
3.3.1970