

Planområde

Detaljplan för kv GRIPEN och YRKESSKOLAN på Öster
i Nyköping, Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och illustration, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att ge en samlad bild av markanvändningen och av hur miljön avses bevaras och förändras. Planen ger förutsättningar för tillkomst av bostadsbebyggelse och en parkeringsanläggning.

PLANDATA

Läge

Kvarteren ligger i den centrala delen av Nyköpings tätort och begränsas av Västra Storgatan, Brunnsgatan, Västra Trädgårdsgatan och Repslagaregatan.

Areal

Planområdets areal är ca 2,0 ha.

Markägoförhållanden

Kv Gripen: Fastigheterna 23, 25 och 29 är i kommunal ägo, övriga fastigheter är i privat ägo (varav nr 22: Viktor Hanson AB).

Kv Yrkesskolan: Fastigheterna 15 och 16 är i kommunal ägo, övriga fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

Enligt förslag till fördjupad översiktsplan (1987) för Nyköpings centralort redovisas kvarteren dels som område för centrumverksamheter (kv Gripen), dels som område för bostäder (kv Yrkesskolan).

Miljöprogram för Nyköpings innerstad antogs av kommunfullmäktige 1984.

Bostadsförsörjningsprogrammet 1990-94 anger för kv Gripen ett påbörjande av ca 30 lägenheter i flerbostadshus 1990.

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanelagt och berör eller ansluter till följande fastställda detaljplaner:

Förslag till ändring av stadsplanen för området mellan Statens Järnvägar, Västra Kvarngatan och Nyköpingsån, fastställt av Kungl Maj:t 1928-08-24.

Förslag till ändring av stadsplanen för viss del av kv Yrkesskolan å Väster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1931-09-04.

Förslag till ändring av stadsplanen för 3 kv Klädeshandlaren å Väster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen 1960-01-30.

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 Nyköping, fastställt av länsstyrelsen 1973-12-18.

Förslag till ändring av stadsplan för del av 23:e kv Hotellet å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen 1974-11-26.

Förslag till ändring av stadsplan för 26:e kv Borgaren, 95:e kv Valhall samt del av Stg 325 å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen 1975-01-13.

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 1977-04-01.

Förslag till ändring av stadsplan för kv Hotellet m m på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen 1988-03-11.

Program för planområdet

Planprogram har upprättats. Enligt beslut 1990-02-21 av kommunstyrelsens arbetsutskott skall detaljplanearbetet bedrivas i enlighet med det upprättade planprogrammet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

I och i anslutning till kvarteren finns flera större träd som är värdefulla för miljön och stadsrummet.

Geotekniska förhållanden

Bergsschakt efordras för nyexploatering i bägge kvarteren.

Fornlämningar

Kvarteren ligger inom gränsen för den medeltida staden. Vissa kulturlager finns. Arkeologiska provundersökningar erfordras.

Tillstånd erfordras enligt kulturminneslagen för schaktningsarbeten o dyl.

Bebyggelse

Kv Gripen

Kvarteret innehåller kulturhistoriskt och miljömässigt intressant och värdefull bebyggelse. De bägge hörnbyggnaderna vid Västra Storgatan är ursprungligen handelsgårdar från 1700-talet. Mittbyggnaden uppfördes 1915 som bank- och bostadshus och har bibehållit sin ursprungliga karaktär och användning.

Vid Västra Trädgårdsgatan finns en varierad och stadsbildsmässigt intressant bebyggelse. Närmast handelsgården står två träbyggnader från mitten av 1800-talet. På mellantomten (nr 22) finns ett putsat bostadshus med ursprung från 1700-talet. På hörntomten i norr finns den f d bryggeribyggnaden från 1880-talet, med sin karaktäristiska tegelarkitektur ett viktigt inslag i stadsbilden.

Bryggeribyggnaden har vid Knipgränd en tvåvånings tillbyggnad i tegel av annan karaktär. Vid hörnet Knipgränd-Brunnsgatan finns ett reveterat trähus från 1800-talets slut, som genom sitt läge är av stort värde.

Vid Brunnsgatan finns i övrigt på tomten nr 29 ett hus från 1700-talets slut och ett hus från 1800-talets mitt, det senare avsevärt förändrat. På tomten nr 25 finns ett putsat hus från 1930-talet.

Den befintliga bebyggelsen skall prägla kvarteret och nybebyggelsen enbart ses som komplement i gatubilden. Planförslaget möjliggör tillkomst av bebyggelse för bostäder, handel och centrumverksamheter. Förslaget möjliggör även tillkomst av en parkeringsanläggning under mark. Den tillkommande bebyggelsen skall ha en skala och utformning som är anpassad till den traditionella karaktären i innerstaden.

För huset på fastigheten nr 22 vid Västra Trädgårdsgatan ges möjlighet till en tillbyggnad i tre våningar mot gården. Vid Knipgänd möjliggörs en tillbyggnad till den f d bryggeribyggnaden i tre våningar mot gården. För fastigheterna nr 24, 25 och 29 vid Brunnsgatan finns möjlighet till nybebyggelse i en till tre våningar.

Vid förnyelse och komplettering av bebyggelsen skall användning för bostadsändamål prioriteras. Komplettering med bostäder ger ett värdefullt tillskott till stadsdelen beträffande t ex bostäder med hisstillgänglighet. Det är angeläget att de tillkommande bostäderna anpassas till en varierad hushållsstruktur med krav på olika lägenheter avseende storlek, utrustning och utformning.

Den verksamhet som pensionärsorganisationerna bedriver i den s k PRO-gården i kv Yrkesskolan planeras att flyttas över till nya lokaler i den f d bryggeribyggnaden. I anslutning därtill kommer en områdescentral att inrymmas.

Kv Yrkesskolan

Kvarteret tillkom genom delning av kv Gripen på 1970-talet. Knipgränd, ursprungligen en smal gränd breddades då och omvandlades till en bred gata.

Vid Västra Trödgårdsgatan finns intill Knipgränd en byggnad från 1850-talet, ursprungligen folkskola, nu föreningslokal. Därefter två 1800-tals bostadshus och vid Repslagaregatan ett putsat flerbostadshus från sekelskiftet. I det nordvästra hörnet finns ett fyra-vånings bostadshus från 1930-talet.

Den sydvästra delen av kvarteret är exploateringsområde och skall användas för bostadsändamål och till mindre del för handelsändamål. Planförslaget möjliggör tillkomst av bebyggelse i tre och fyra våningar. Det möjliggör även tillkomst av en parkeringsanläggning under mark. Den tillkommande bebyggelsen skall anpassas till innerstadskaraktären. Hänsynen till denna kräver en bebyggelse som är uppdelad i mindre enheter och med en variation avseende taklisthöjder, tak- och fasadutformning o s v.

Vid Brunnsgatan föreslås bebyggelse i fyra våningar som ansluter till det befintliga fyravånings hörnhuset i norr. Bebyggelsen trappas av till tre våningar eller lägre österut mot PRO-gården.

Den s k PRO-gården föreslås användas för bostadsändamål eller centrumverksamheter (t ex kontor).

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Byggnader som markerats med q1 och q2 bedöms som kulturhistoriskt och miljömässigt intressanta och värdefulla. Förändringar får ej vidtas av byggnaderna som förvanskar deras yttre form, utseende och allmänna karaktär. Byggnader markerade med q2 får inte rivas. Till dessa hör bl a i kv Gripen den f d bryggeribyggnaden och de två byggnaderna vid Brunnsgatan närmast Knipgränd. För byggnaden på tomten nr 22 vid Västra Trädgårdsgatan är fasadens proportioner och formspråk mot gatan väsentliga. Byggnaden kan förändras och byggas till mot gården. I kv Yrkesskolan skall byggnaderna mot Västra Trädgårdsgatan (inklusive den s k PRO-gården) bevaras.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Det är brist på skyddsrum i området. Skyddsrumsbeked erfordras.

Friytor

Det är angeläget att kvarteren erhåller en attraktiv inre miljö med gårdsbildningar som kan utnyttjas för olika ändamål. Träd och grönytor bör vara markanta inslag i gårdsmiljön. Lekplatser skall finnas. I kv Gripen bör en samordnad gårdsmiljö eftersträvas (gemensamhetsanläggning).

Gator och trafik

Gatunät

Västra Storgatan är avstängd för biltrafik och fungerar som gång- och cykelgata. Brunnsgatan och Västra Trädgårdsgatan är återvändsgator. Kvarteren nås via Brunnsgatan från Repslagaregatan.

Parkering, angöring och utfart

Kvarteren skall inrymma en parkerings/garageanläggning som tillgodoser behovet av boende-, besöks- och centumparkering inom en gemensam lösning under mark.

Parkeringsanläggningen utföres med två källarplan i kv Yrkesskolan och med ett källarplan i kv Gripen. Det senare planet ansluter under Knipgränd till det övre planet i kv Yrkesskolan. Boendeparkeringen skall i huvudsak finnas i det nedre och centrumparkeringen i det övre källarplanet.

Parkeringsanläggningen beräknas inrymma cirka 280 bilplatser, varav cirka 160 bilplatser skall användas för centrumparkering.

Behovet av parkering för arbetsplatser (kontor m m) samt delar av ersättning för befintlig markparkering skall i första hand tillgodoses utanför den s k ringen.

Gemensam in- och utfart till parkeringsanläggningen placeras vid Brunnsgatan i kv Yrkesskolan (mittemot skolans norra del). Utfart föreslås därutöver kunna ske till Brunnsgatan i kv Gripen. Det är därvid av vikt att erforderliga krav på byggnadernas utformning avseende siktmöjligheter tillgodoses.

Störningar

Vid Repslagaregatan och Brunnsgatan är trafiken av sådan omfattning att bullerdämpande åtgärder krävs för bostadslägenheter. Ekvivalent ljudnivå är ca 70 dBA vid Repslagaregatan och ca 65 dBA vid Brunnsgatan.

Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen anslutes till det kommunala VA- och fjärrvärmenätet.

Läge för ny transformatorstation föreslås i kv Gripen (i föreslagen byggnad för handelsändamål).

Administrativa frågor

Upphävda fastighetsplaner.

De tomtindelningar (fastighetsplaner) som fastställdes 1935-03-20 och 1953-01-31 skall upphävas för fastigheterna Gripen 25 och 29.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Arne Fridén
Arne Fridén
Planarkitekt

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNINGEN

De synpunkter som framfördes under utställningstiden har föranlett följande revidering av detaljplanen:

Plankarta med bestämmelser

- . Byggnaden på fastigheten Gripen 2 ges q2-bestämmelse.
- . E-område för transformatorstation i kv Yrkesskolan utgår.
- . Byggrätten för handelsändamål i kv Gripen på fastigheten 29 utökas 3x5 meter, för att inrymma transformatorstation.
- . X-område för gångstråk i kv Yrkesskolan utgår.
- . Byggrätten för nybyggnad på fastigheten Gripen 22 kompletteras för att medge användning även för centrumändamål.

Planbeskrivning

- . Avsnittet om gångstråk i kv Yrkesskolan utgår.
- . Ändring och komplettering avseende läge för ny transformatorstation.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Arne Fridén
Arne Fridén
Planarkitekt

ANTAGEN ID NYKÖPING 1990-12-11 § 30

LAGA KRAFT 1991-05-30

91 - 3

Detaljplan för kv GRIPEN och YRKESKOLAN på Väster i
Nyköping, Nyköpings kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Samråd	april-maj 1990
Utställningsbeslut BN	maj 1990
Godkännande BN	september 1990
Antagande KF	november 1990

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från beslut om laga kraft.

Ansvarsfördelning

Allmänna gator m m:	Kommunen är huvudman
Kvartersmark:	Exploatören är huvudman
Centrumparkering:	Exploatören bygger och bekostar anläggningen.
Boendeparkering:	Exploatören är huvudman

Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas för fastigheterna Gripen 22, 23, 25, 29 och Yrkesskolan 15 och 16. För byggande av parkeringsanläggningen skall avtal tecknas mellan kommunen och exploatören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m m

Kv Gripen

Avstyckning möjliggörs för de två byggnaderna vid Brunnsgatan närmast Knipgränd.

Gemensamhetsanläggning omfattande gemensam gård inrättas för fastigheterna 22, 23, 25 och 29.

Parkeringsservitut som belastar fastigheten 22 skall överföras till parkeringsanläggningen i kv Hotellet.

Servitut för att säkra genomförandet av centrumparkeringen skall beaktas vid fastighetsbildning. Fastigheten 22 skall erhålla servitutsrätt via centrumparkeringsanläggningen.

Kv Yrkesskolan

Avstyckning möjliggörs av den s k PRO-gården vid Västra Trädgårdsgatan. Fastigheten 17 skall genom servitut erhålla tillfart från Brunnsgatan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Redovisning sker i exploateringskalkyl för de berörda fastigheterna.

Ersättning

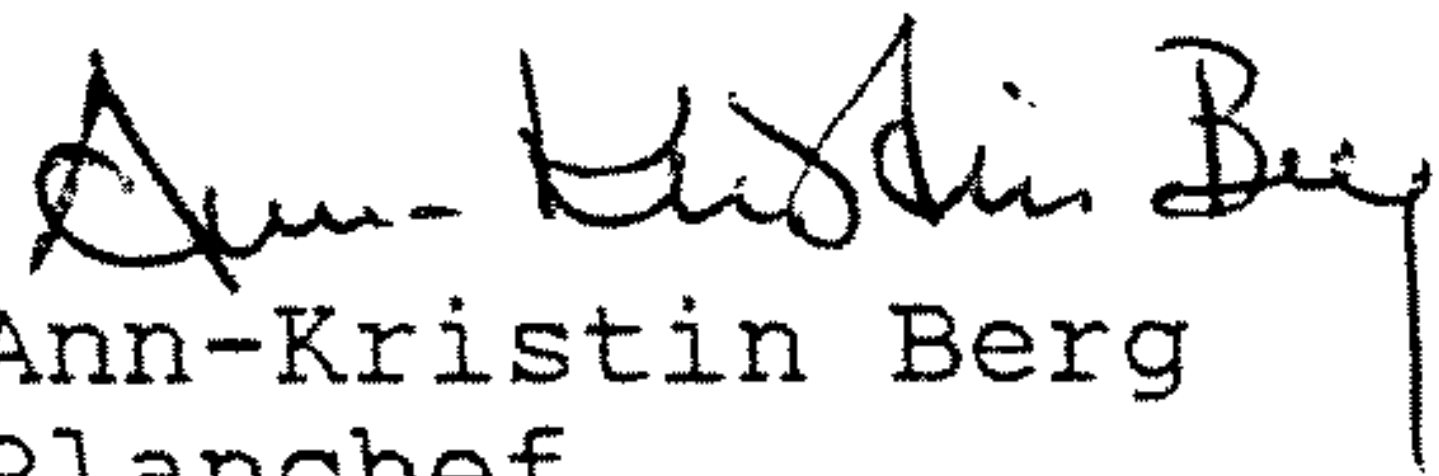
Exploatören svarar för de kostnader som kan uppstå för åtgärder på de befintliga kommunala VA-ledningar i Knipgränd, som berörs av den planerade underbyggnaden (garage).

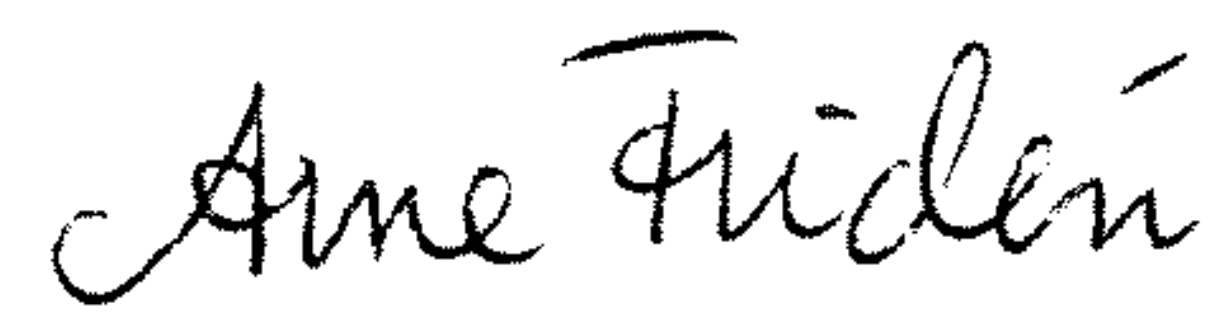
TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Vid byggande under Knipgränd kommer krav på bärighet att ställas med hänsyn till underliggande parkeringsanläggning. Exploatören ansvarar för den utredning som behövs för projekteringsarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen


Ann-Kristin Berg
Planchef


Arne Fridén
Planarkitekt

ANTAGEN ID NYKÖPING 1990-12-11 § 30

LAGA KRAFT 1991-05-30