



PLANBESKRIVNING

för Östra Kungsladugården – norra delen

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Östra Kungsladugården – norra delen, del av Brandholmen 1:1 och Öster 1:1 inom Fågelbo, Nyköping, Nyköpings kommun.

Upprättad av Småstaden Arkitekter AB i april 2003 på uppdrag av Exploateringsenheten samt reviderad i augusti till november 2003.

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget hör:

1. Detaljplanekarta i skala 1:1000 med bestämmelser
2. Denna planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustrationsplan
5. Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

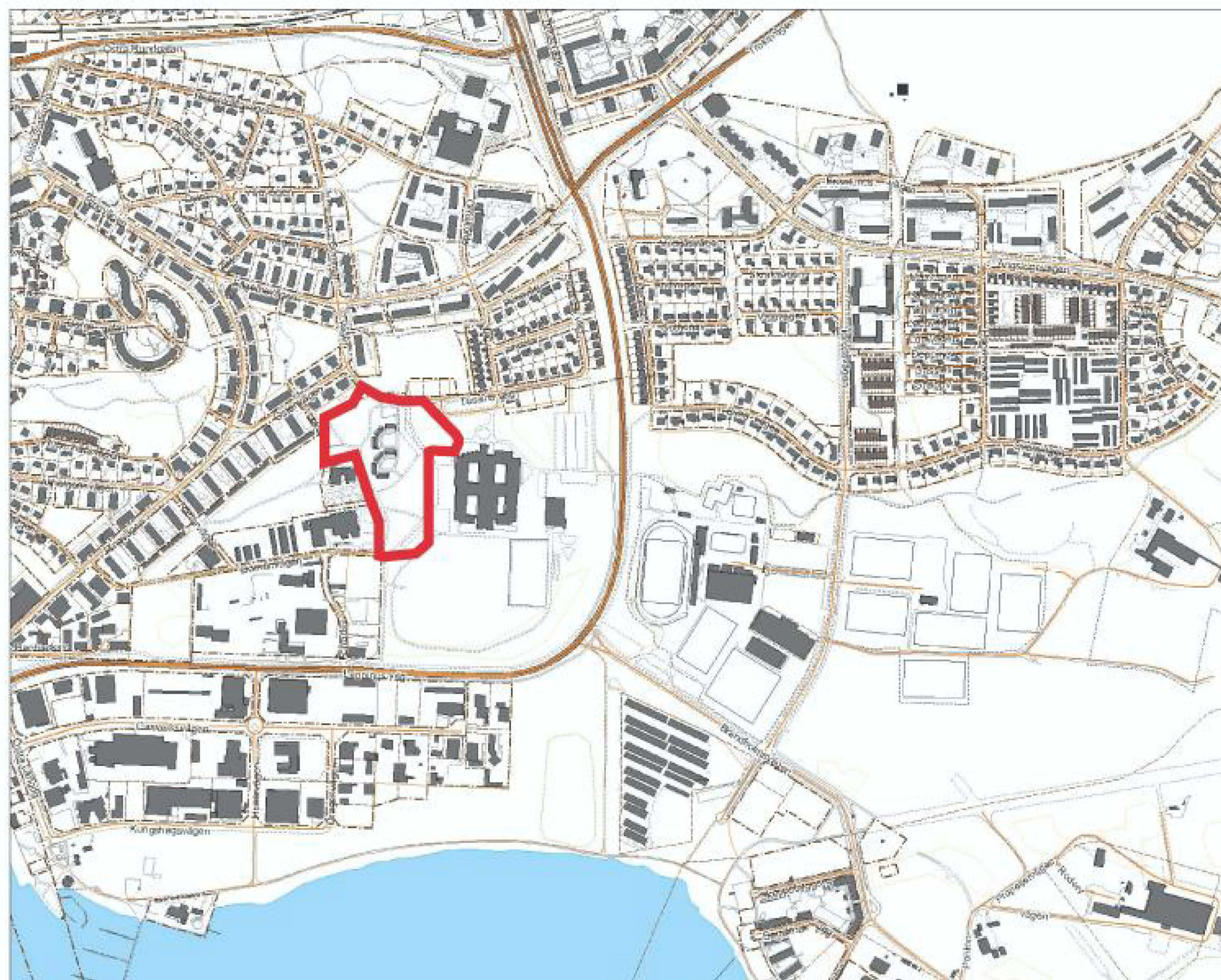
Detaljplanen ingår i ett område som omfattas av en nyligen framtagen och i KF godkänd strukturplan för Stadsfjärden. Syftet för det aktuella planområdet är att tillskapa en bebyggelse som så långt möjligt är en fortsättning på Nyköpings stadskärna och som bidrar till att knyta ihop stadskärnan med bland annat Brandholmen. Bebyggelsen ska också ansluta sig till den närmast omgivande bebyggelsen och därför inte vara sluten inom sig själv. Mot Tessin-skolan ska den nya bebyggelsen utgöra en klar avgränsning av skolgården men får inte ha karaktär av baksida. Den tillkommande bebyggelsen ska vara stadsmässig och samtidigt småskalig, och bör innehålla flera typer av verksamheter än bara boende. Planen reglerar också gatumark genom området, parkering, gångstråk genom området samt park och naturmarksområden.

Detaljplanen är utformad som en flexibel plan i syfte att utgöra underlag för en markanvisning.

PLANDATA

Läge

Området är centralt beläget i Nyköpings stad, ca 1 km från stadshuset, och innanför Lennings väg som avgränsar stadskärnan från förortsområdena. Österut ligger gymnasieskolan Tessin och dess anläggningar. Västerut ligger daghemmet Tessin och en Montesoriskola. Norrut och mot nordväst ligger stadsdelarna Fågelbo och Öster som till stor del består av bostadsbebyggelse. Den har verksamheter i bottenvåningarna i stor utsträckning. I nordvästra hörnet passerar ett grönstråk i riktning sydväst-nordost, vilket klassats som spridningskorridor mellan gröna kärnområden.



Areal

Planområdet omfattar ca 2 hektar för kvartersmark samt ca 1 hektar för park- och naturmark.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Nyköpings kommun.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen redovisar bebyggelse enligt nuvarande användning.

Fornminnesförteckning hos RAÄ innehåller två kända fornlämningar i området. Den ena, RAÄ 360, ligger strax söder om detaljplaneområdet och behandlas i detaljplan för Tessinområdet södra. Inom detaljplaneområdet ligger RAÄ 309 som utgörs av lämningar från tidigare bebyggelse. Dessa ligger emellertid i naturområdet som inte ska bebyggas och behöver därför ej grävas ur. Dolda fornlämningar kan finnas inom planområdet.

Strukturplanen för Stadsfjärden, antagen den 11 februari 2003, redovisar området som lämpligt för bebyggelse enligt stadstypen småstad som definieras i strukturplanen. Strukturplanen redovisar också en grön korridor genom parkområdet inom planområdet. Inom och i anslutning till planområdet redovisas viktiga gång- och cykelstråk.

Gällande planer

För Tessinområdet gäller detaljplan 63-3, antagen 1962, som medger skolverksamhet. I västra delen medger gällande plan, 77-22, daghemsverksamhet och park. Denna plan är antagen 1977 så genomförandetiden har gått ut för de båda gällande detaljplanerna. Gällande detaljplaner ersätts delvis.

PLANOMRÅDET

Historik

På berget inom naturmarken finns en fornlämning som består av obetydliga rester från en riven byggnad. Området i övrigt har sedan flera decennier använts för skol- och idrottsändamål samt på senare tid även för daghemsverksamhet.

Landskapsbild

Området är förhållandevis plant med en svag dalsänka mellan naturpartiet och parkområdet som båda har mindre uppstickande berg i dagen. Kring dessa bergklackar finns också den huvudsakliga trädvegetationen.

Markanvändning och bebyggelse

Inom planområdet ligger för närvarande barackliknande bebyggelse i två plan kring två gårdar. De är uppförda med tillfälligt bygglov som gäller till och med 2005. De används som flyktingförläggning.

Geotekniska förhållanden

Området består av jämn, svagt lutande sedimentmark med mäktiga lager av lera och silt. Överst är lös till halvfast lera på fastare underlag ca 10 meter ner. En geoteknisk undersökning är framtagen av Sweco.

Miljöfrågor

En miljöundersökning av området slutförs för närvarande av Sweco.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning

Planområdet föreslås innehålla en blandning av bostäder och lokaler för olika verksamheter som är av sådan art att de kan samverka med bostadsmiljön och berika den. Detaljplanen medger handel, kontor, hantverksindustri samt skol- och daghemsverksamhet. Planen reglerar också en lokalgata genom området samt ett torg som markerar skärningspunkten mellan ett nord-sydligt och ett öst-västligt stråk. Mot torget är det viktigt att den tillkommande bebyggelsen har lokaler i bottenvåningarna. Betydande delar av planområdet regleras som natur och park som ska kunna utnyttjas av såväl befintliga som tillkommande verksamheter. I södra delen av området finns en transformatorstation som ska bibehållas. Den ska gå att nå med bil via gc-vägen som löper från Domänvägen mot Tessinskolan.

Tillkommande bebyggelse, stadsbild

Tillkommande bebyggelse ska utformas enligt stadstypen småstad som beskrivs i strukturplanen för Stadsfjärden. Det innebär bland annat att bebyggelsen ska utföras i kvartersform så långt som möjligt. Framför allt ska kvartersformen upplevas mot de offentliga rummen såsom lokalgatan torget och stråken mot skolan. Dessa offentliga rum ska omges av fasader och andra anordningar som definierar stadsrummet. Därtill kommer variation i fasadutformning och i hushöjder som ska vara två, tre och fyra våningar, samt för

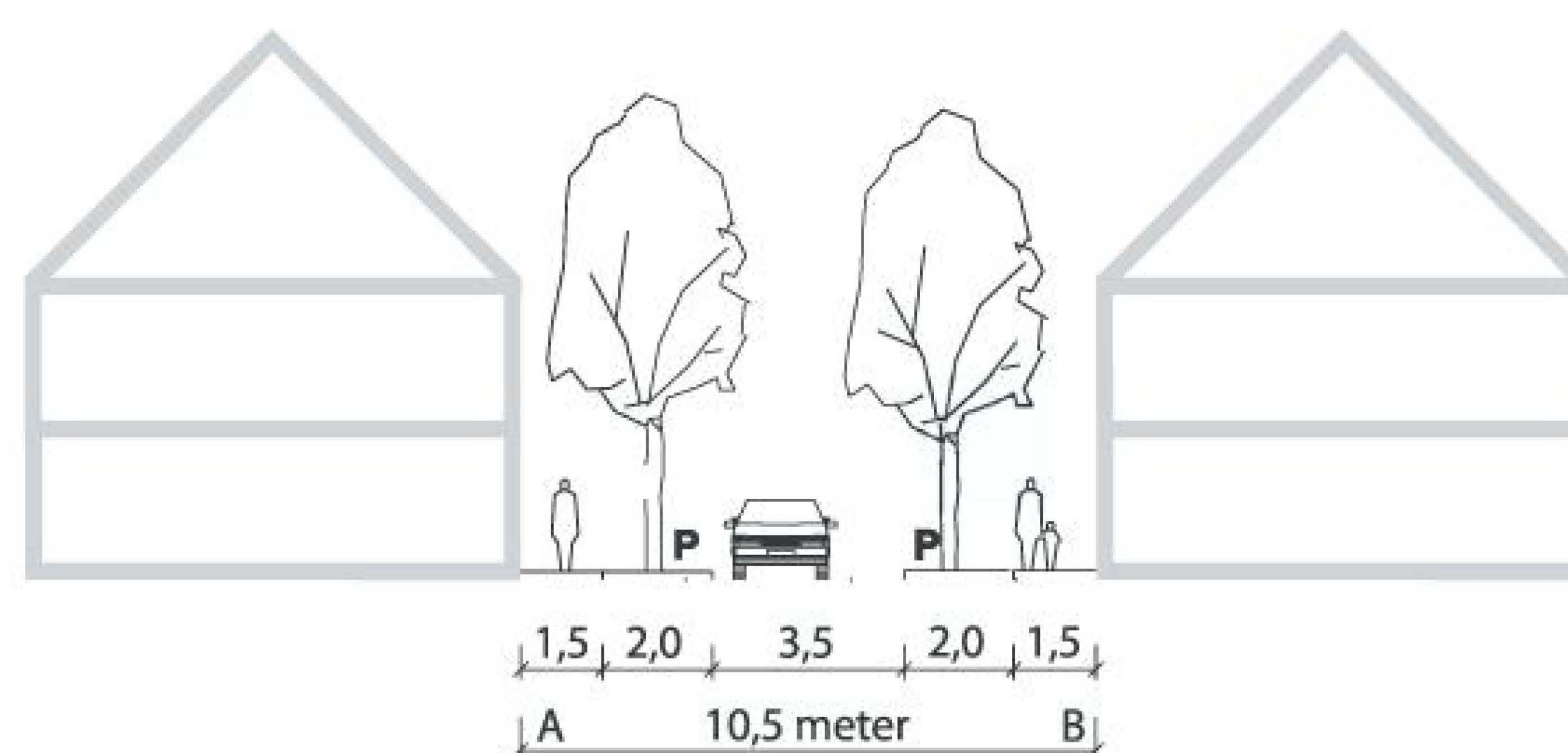
uthus en våning. Synliga tak mot gatumiljön är också ett typiskt inslag liksom dörrar och portiker. Till stadsbilden för stadstypen småstad hör att parkeringar delas upp i mindre grupper och integreras i stadsmiljön i form av garage, carports och plank som inhägnar parkeringsgårdar. Till stadstypen hör också att gator, gränder och torg är trädplanterade.

Tillkommande markplanering

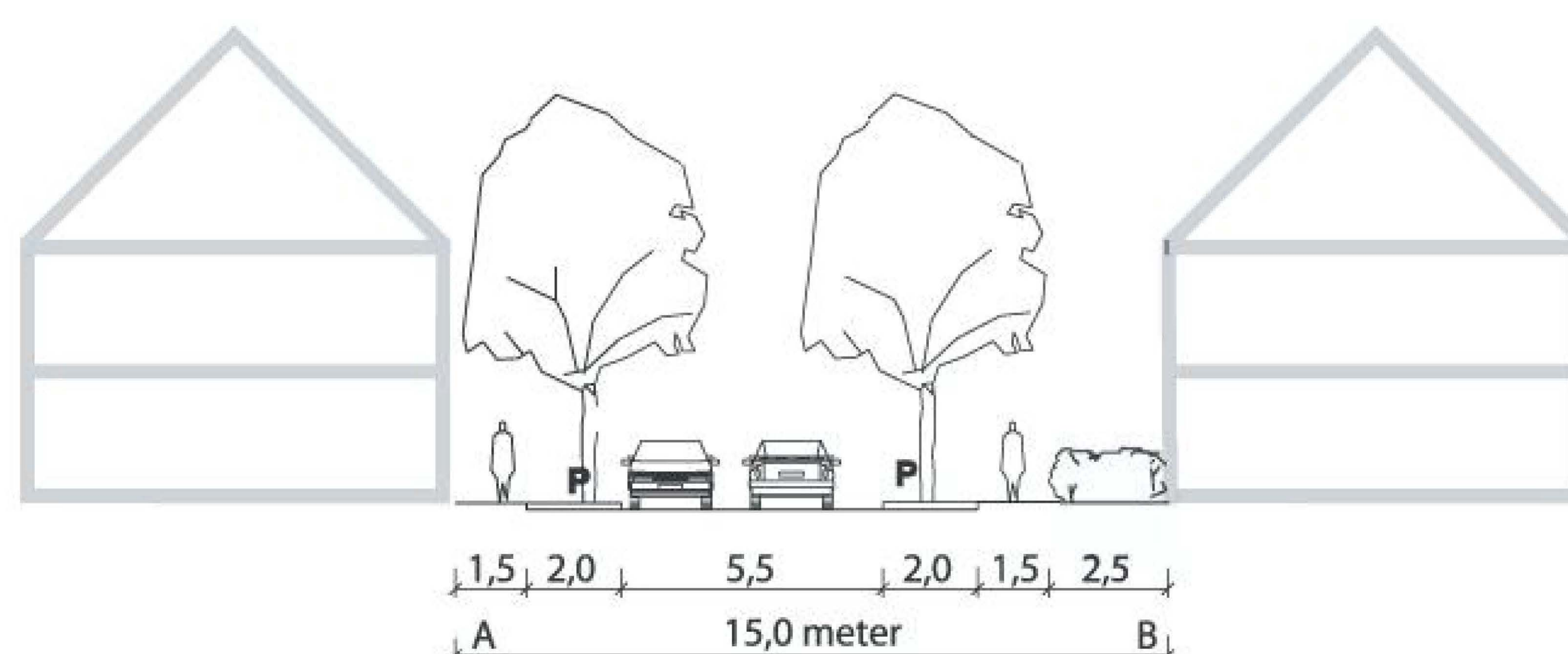
Förutom befintliga park- och naturområden ska området präglas av grönska. Gator och gränder ska vara trädplanterade och lokalgatans östra sida ska ha grönskande förgårdsmark. Marklägenheter ska ha egna trädgårdar. Gårdar ska ha en grönskande karaktär. Befintliga träd ska bevaras i största möjliga utsträckning. Hårdgjorda ytor ska ges en varierad materialbehandling så att tydlighet i användning uppnås liksom ett prydligt och trivsamt intryck. Gränser mellan huvudmän och fastigheter ska vara avläsbara i markbehandlingen om de inte framgår på annat sätt. Torget ska ges en sådan markbehandling och gestaltning att biltrafikanter tydligt upplever att de kör över ett torg. Även andra ytor som kan komma att nyttjas för gång och cykling av elever till skolorna ska utformas så att trygghet, trafiksäkerhet och trivsel uppnås. Torget ska ges en trädplantering samt markbehandling och utrustning som ger det en tydlig torgkaraktär. I anslutning till torget ska en park anläggas.

Biltrafik, angöring

Området trafikförsörjs via Tessins väg. Området kommer också att få möjlighet till trafikförsörjning söderut via nytt planområde för Östra Kungsladugården. Via detta planområde nås Lennings väg vid Rosvallarondellen alternativt via



Modifierad gatusektion baserad på L3
Smal dubbelplanterad gata i strukturplanen



Modifierad gatusektion baserad på L2
Smal dubbelplanterad gata i strukturplanen

Förrådsvägen. I södra delen av detta planområde sker trafiken över ett upphöjt torg, på en ”gårdsgata”, det vill säga på de gåendes villkor. Denna gårdsgata samt hastighetsbegränsning på lokalgatan inom planområdet ska hålla nere hastigheterna och minska risken för smittrafik genom området. Biltrafiken ges ingen koppling till Domänvägen på grund av önskemål från skolan. In- och utfart är ej tillåten från det norra kvarteret mot Tessinvägen.

De gatusektioner som ska gälla inom området är bearbetning av sektioner redovisade i strukturplan för Stadsfjärden.

Parkering

Parkering ska i största möjliga mån anordnas på kvartersmark. Till detta kommer möjligheter till parkering på anvisade platser på gatumark inom området. Lösningar som tillåter ett högt p-tal på kvartersmark kommer att premieras förutsatt att friytor, vilka har företräde framför parkering, har anordnats i tillräcklig omfattning. Samlade öppna p-ytor bör inte innehålla fler än ca 10 bilplatser. De flesta p-platserna på kvartersmark ska hägnas in med plank eller utföras som carports och garage som utförs så att de utgör arkitektoniska tillskott till miljön.

Gång- och cykeltrafik

I planområdets västra del finns ett nord-sydligt gång- och cykelstråk som är en del av Nyköpings gång- och cykelbanenät. I planområdets södra del passerar ett öst-västligt stråk som även det ingår i Nyköpings stomnät. Inom planområdet finns ett flertal stråk markerade som möjliggör anslutning till dessa gc-stråk samt för att hålla god tillgänglighet till skolorna och daghemmet samt mellan dessa.

Kollektivtrafik

Busstrafik finns på Lennings väg söder om planområdet samt på Ringvägen nordväst om planområdet. Det kan inte förväntas någon busstrafik genom området.

Kommersiell och social service

Kommersiell service, bland annat dagligvarubutik, finns utmed Ringvägen i närheten. Det är i övrigt mindre än en kilometer till stadens kommersiella centrum. Daghem och skolor finns granne med planområdet.

Detaljplanen ger också möjligheter att inrymma service inom planområdet.

Teknisk försörjning

Området förutsätts anslutas till fjärrvärmenätet som passerar genom den södra delen av planområdet. Det förutsätts att bostäderna värms med ett vattenburet system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas.

Anslutning till det kommunala VA-nätet förutsätts. Detta tangerar planområdet i norr, i Tessins väg. Dagvatten förutsätts till viss del omhändertas lokalt varvid hänsyn måste tas till markens begränsade lämplighet för detta. ~tgärder förutsätts vidtas som fördröjer dagvattnets flöden.

Miljöfrågor

Detaljplanen medger ingen verksamhet som kan ha en betydande påverkan på miljö och hälsa.

Ett miljöprogram kommer att upprättas som reglerar bebyggelsens uppförande, förvaltning och nyttjande, såsom installationer, byggnadsmaterial, störningar under byggtiden, avfallshantering m m. Miljöprogrammet kommer att skrivas in i exploateringsavtalet mellan exploatören och Nyköpings kommun.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Nyköpings kommun har varit markägare och initiativtagare till detaljplanen. Planen förutsätter att lokalgatan genom planområdet förblir under kommunalt huvudmannaskap, liksom torget med gårdsgatan samt park- och naturområdena.

Gränder för angöring och parkering samt markerade gångstråk på kvartersmark kommer, tillsammans med kvartersmarken, att överlåtas på exploatör.

Genomförandefrågor kommer att regleras i exploateringsavtal. Exempelvis kan gemensamhetsanläggningar behöva inrättas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Upprättad av:

Småstaden Arkitekter AB

Bengt Smideman