

BRYGGAREN på Öster i Nyköping, detaljplan

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning med översikt
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

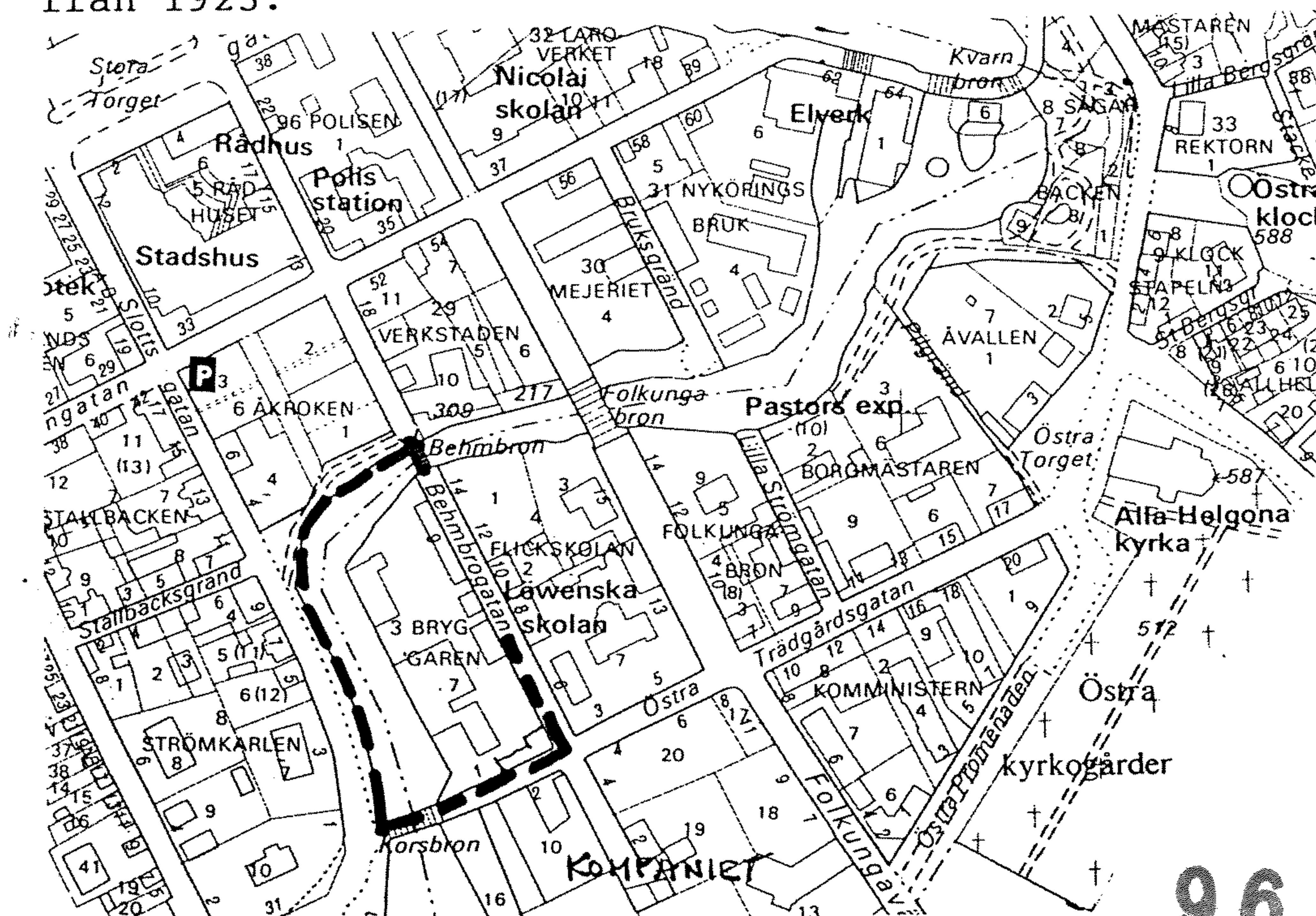
Detaljplanen ingår som ett led i planarbete för ÅRUMMET. Syftet är att fastslå befintliga bevarandevärden och att ge förutsättningar att utveckla verksamheter av utåtriktad karaktär med kultur- och hantverksanknytning längs ån.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar kvarteret Bryggaren som avgränsas av Behmbrogatan, Östra Trädgårdsgatan och Nyköpingsån, (del av ån ingår) totalt ca 0,9 ha. Av detta utgör ca 0,3 vattenområde.

Avgränsningen i väster följer gällande detaljplanen från 1923.



Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Nyköpings kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Nyköpings tätort 1990 gäller följande rekommendationer för området:

Befintliga verksamheter kan utvecklas. Bostäder är tänkbara endast undantagsvis om goda bostadsmiljöer går att ordna.

Åpromenad föreslås längs hela kvarteret.

Bryggeriet och färgeriet utpekas som karaktärsbyggnader, där särskilt höga krav ställs på bevarande och att underhåll skall ske med extra omsorg. Hela kvarteret har i översiktsplanen redovisats som en särskilt värdefull miljö.

Planprogram

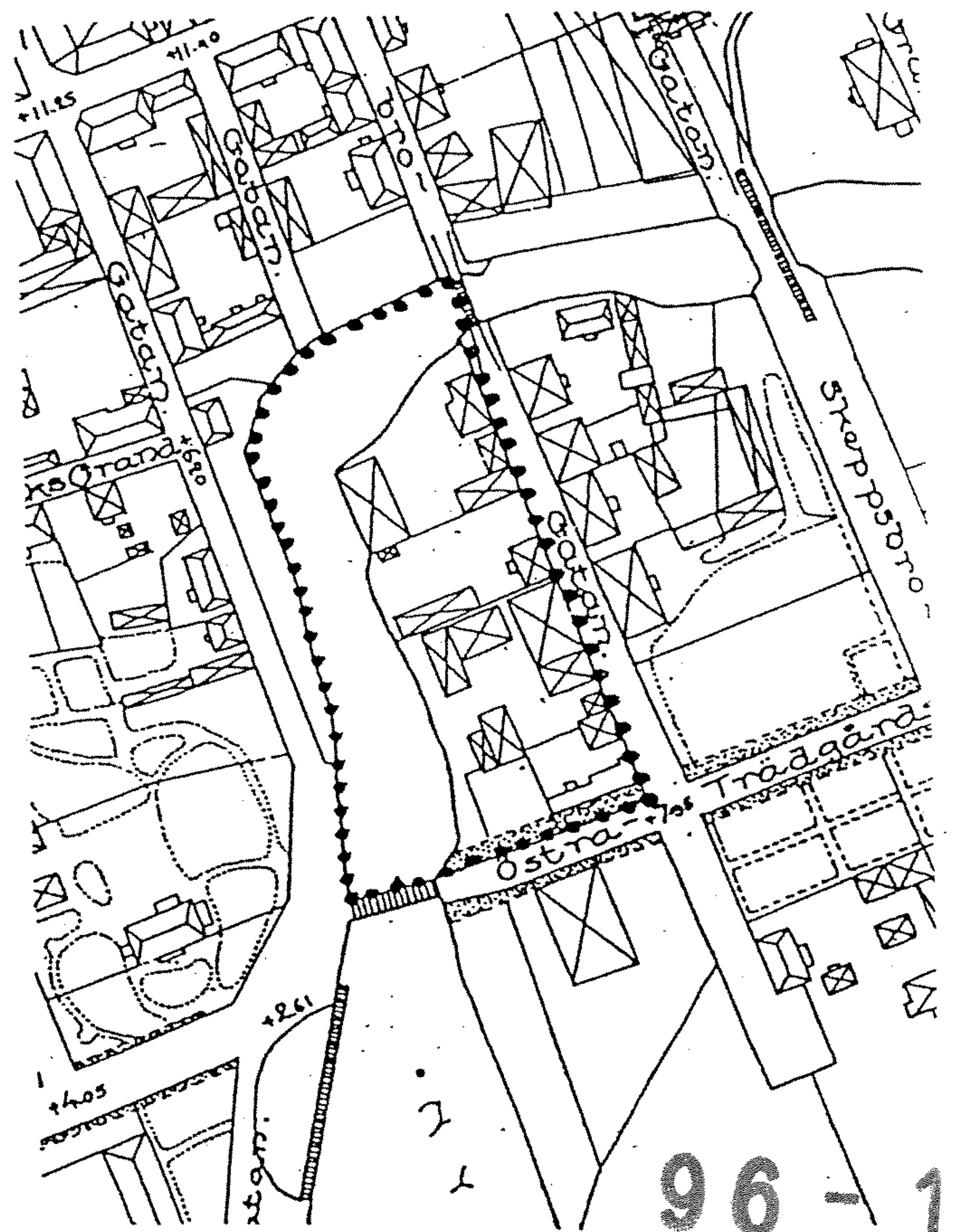
Kommunstyrelsen har 1995-06-19 antagit ett planprogram för ÅRUMMET med översiktliga riktlinjer för detaljplanering av flera kvarter utmed ån, däribland kv Bryggaren.

Detaljplaner

För kvarteret gäller detaljplan från 1923 vilken saknar bestämmelser som reglerar bebyggelsens utformning och ändamål. Plankartan visar ej den befintliga bebyggelsen vid det tillfället, bl a finns bryggeriet ej med. Längs Ö Trädgårdsgatan har förgårdsmark redovisats över befintligt 1700-talshus.

1923 års plan -->

Detaljplanen som gränsar till planområdet är:
Kv Åkroken från 1944
kv Flickskolan (radhusen) från 1974 och för del av kv Kompaniet från 1981.
1923 års plan gäller för södra delen av kv Flickskolan



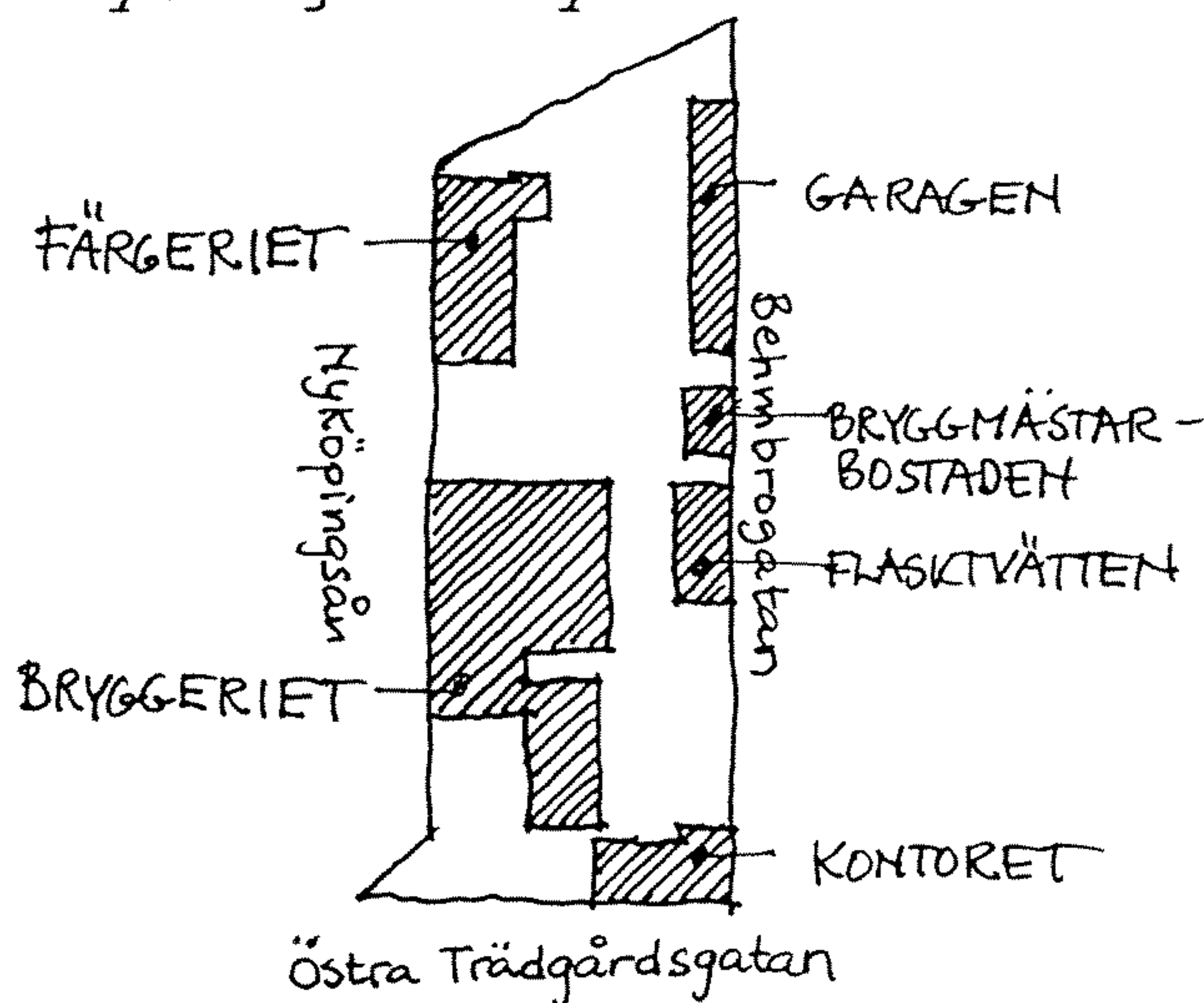
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

I kvarteret finns byggnader av olika karaktär och ålder som innehållit skilda verksamheter. Tillsammans utgör de en intressant och värdefull kulturhistorisk miljö med rik variation.

Bryggeriverksamheten upphörde 1969 efter att Pripps tog över. (1967 var rekordår, då tappades 11 milj flaskor öl och läsk här).

De stora byggnadsvolymer i bryggeriet och färgeriet står till stor del tomma. Målsättningen i planprogrammet för ÅRUMMET är att byggnaderna skall fyllas med utåtriktad verksamhet med kultur- och hantverksanknytning för att på så sätt skapa ett omväxlande stråk längs ån med många målpunkter för allmänheten. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan är ca 3.100 kvm.



Planförslaget föreslår beteckningen R, kultur och hantverk, för hela kvarteret.

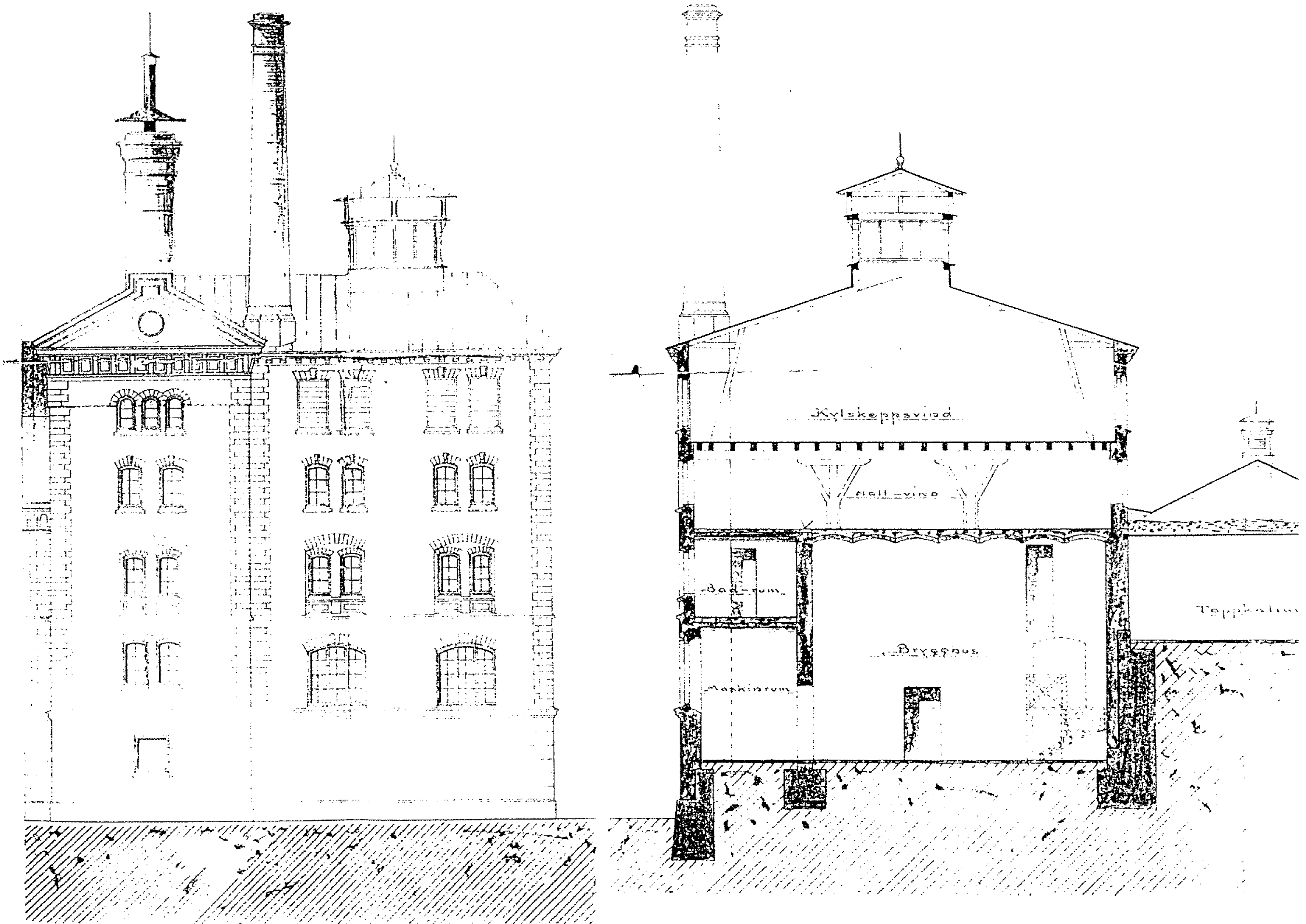
Kommunstyrelsen har 1995-11-06 antagit en av kommunfastigheter utarbetad arbetsplan för byggnaderna. Verksamhetsidén är att erbjuda en kreativ och utvecklingsstimulerande miljö för konstnärer, hantverkare och småföretag till situationsanpassade hyresvillkor. Verksamheterna får ej vara störande för omgivningen.

Till kultur/hantverk kan även räknas utbildningsverksamhet med sådan inriktning samt mindre kontor av typen arkitekt/reklam/design. Även enkla "tjänstebostäder" eller studentrum med anknytning till kursverksamheterna får finnas.

Planförslaget bygger på att befintlig bebyggelse bevaras och att förändringar skall ske varsamt utifrån byggnadernas egna förutsättningar. Planen anvisar var det finns möjligheter att göra mindre utbyggnader och en friare fasadutformning. Någon ny bygggrätt utöver detta har ej föreslagits med hänsyn till att kvarteret redan är väl utnyttjat, parkeringsmöjligheterna är begränsade och kulturlagren djupa.

BRYGGERIET från 1880-talet, arkitekt Jacobi, har med sin rika tegelarkitektur ett mycket stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde. Tillbyggnader har skett i olika omgångar. Den södra påbyggnaden, där Folkhögskolan har sin konstutbildning, tillkom på 1940-talet.

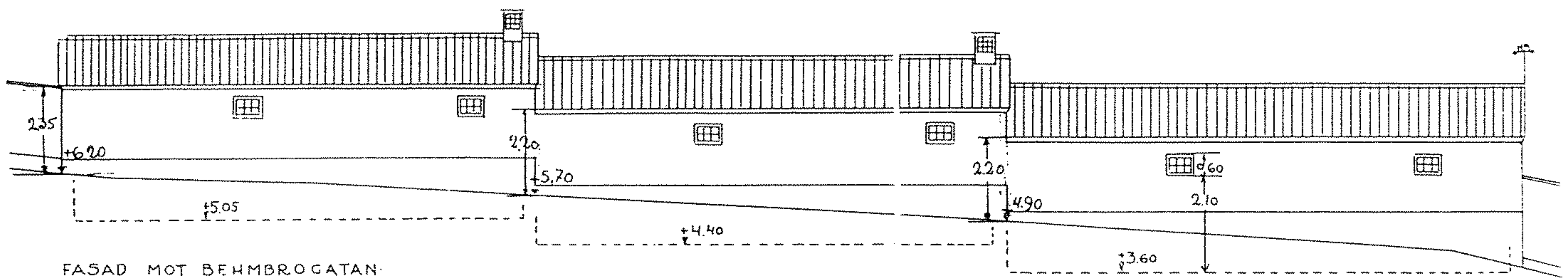
Vissa rester från bryggeriepoken som finns kvar invändigt (kakelklädda kar, sädesfickor m m) skall i största möjliga utsträckning bibehållas och ingå som delar i t ex läns museets utställningsverksamhet. Två stora lagerhallar för öl i källaren med mycket hög takhöjd och naturstensmurar kan bli fina utställningslokaler. Möjlighet att ordna entré direkt utifrån skall studeras.



Befintliga lokaler för möbelrenovering nås direkt utifrån. I övrigt planeras ett centralt trapphus med hiss för att övriga delar av byggnaden skall nås på ett rimligt sätt och så att tillgänglighet, utrymningsvägar och brandskydd tillgodoses. Placering och utformning av den nya huvudentrén måste ske på sådant sätt, att man snarare framhäver och inte bygger för viktiga karaktärsdrag.

Norra gaveln mot "torget" kan ges en friare utformning, där lastkaj och skärmtak kan ingå som intressanta arkitektoniska element.

FLASKTVÄTTEN och det långa GARAGET med sina karaktärsfulla fasader mot Behmbrogatan tillhörde bryggeriet och är från 1930-40 talet. Däremellan finns ett panelat timmerhus från mitten av 1800-talet, som användes som BRYGGMÄSTARBOSTAD (idag föreningslokal). Tillsammans utgör de en värdefull helhet som bidrar till förståelsen av området. Byggnaderna skall bevaras inklusive murar och plank. Beträffande garagelängan, som trappar sig ner mot ån, är det väsentligaste att takfall och fasad mot gatan bibehålls.



"KONTORET", det putsade 1700-talshuset i hörnet Behmbrogatan - Östra Trädgårdsgatan, uppfördes ursprungligen som bostadshus. Det har bland annat inrymt bryggerikon- tor och ölservering på hörnan. Idag finns här bl a ett arkitektkontor och en mindre bostadslägenhet på vinden. Byggnaden har mycket stor kulturhistoriskt värde och får ej förändras till sitt yttre.

FÄRGERIET från 1820-talet, en ståtlig timmerbyggnad med faluröd panel, är den enda kvarvarande byggnad som haft den funktionen i Nyköping. Inga förändringar får ske av de karaktärsfulla fasaderna mot ån. Övriga fasader har genomgått stora förändringar med bl a garageportar i hela b v. Invändigt finns inga spår av tidigare verksamheter. Planen medger att gårdsfasaderna "öppnas upp" och ges en friare utformning. Byggnaden står idag tom.

Mark och vegetation

Utmed ån finns flera mycket kraftfulla träd av stor betydelse för stadsbilden och som skall vårdas. Träd skall dock ersättas av åldersskäl.

Den enda vegetation inne i kvarteret finns i anslutning till bryggmästarbostaden och utgörs av ett kraftigt träd, häck och buskplantering i slänten. Vegetationen skall bevaras och en viss förstärkning föreslås med några träd till ett koncentrerat grönt inslag i hjärtat av den i övrigt hårdgjorda industrimiljön.

De asfalterade gårdsytorna kan med fördel delas upp med inslag av gatsten för att markera gångstråk och målpunkter inom kvarteret, även som ytor för utomhusutställningar, uteservering m m

Platsen mellan bryggeriet och färgeriet där åpromenaden ansluter, kan utvecklas till ett upplevelserikt "torg" med flera entréer till olika verksamheter, utställningar, servering med utblick mot Nyköpingshus m m.

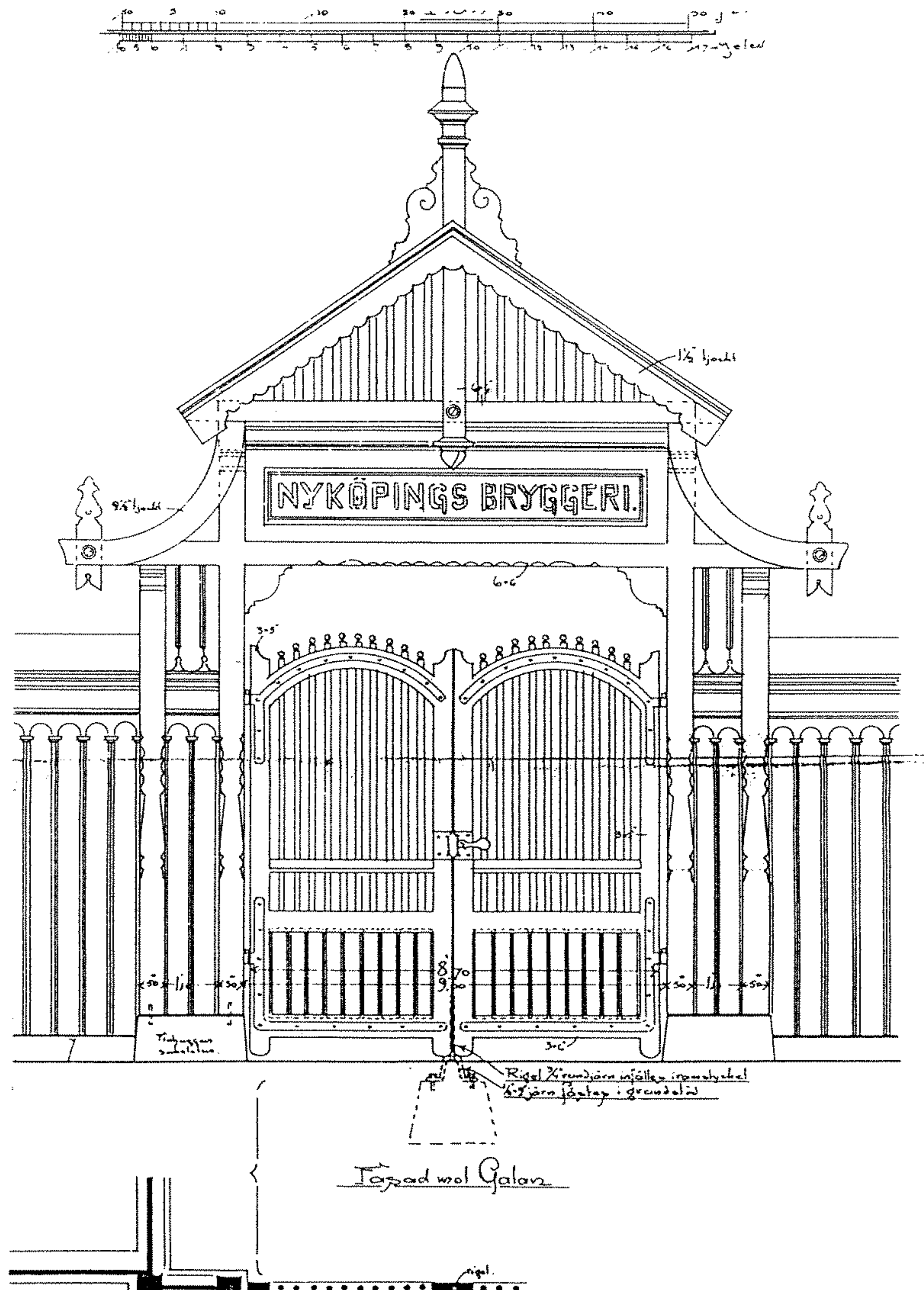
Belysning och skyltprogram skall ägnas särskild omsorg.

Åpromenad

Planen ger förutsättningar att bygga ut åpromenaden längs bryggeribyggnaden där kajskoningen är bevarad. Bredden är idag begränsad, bl a på grund av fjärrvärmeledningar som inkräktar på utrymmet (upphängda på fasad). Dessutom utgör de en markant skönhetsfläck. Förutsättningar finns att i stället förlägga ledningarna på/delvis i/mark. Efter övertäckning, kantsten utmed kaj och enkelt skyddsräcke, kan ytterligare en sträcka utmed ån göras mer tillgänglig. En ramp i slänten söder om bryggeriet skall inarbetas.

Fullt utbyggd åpromenad har ej föreslagits utmed färgeribyggnaden. En enklare åpromenad/stig kan iordningställas i samband med förstärkning av strandskoningen. Byggnadens mycket karaktäristiska fasad mot ån skall bevaras.

Åpromenaden kan istället passera flera intressanta målpunkter inom kvarteret. Anslutningen mot Behmbron vidgas och entrén till området från Ö Trädgårdsgatan markeras tydligare med en inbjudande portik, gärna efter en äldre förebild från bryggeriepoken.



Tillfart och parkering

Biltillfart skall ske som idag från Behmbrogatan. Infarten föreslås flyttad norrut mittför den nya huvudentrén, vilket medger en samlad besöksparkering, tydligare gångstråk och intressanta blickfång när man rör sig till och från området. Muren skall kompletteras och utförs lika befintlig.

Infart från Ö Trädgårdsgatan är endast för lastning/lossning.

Gående skall kunna nå kvarteret från flera håll, där entrépunkterna görs tydligare och mer välkomnande.

Möjligheterna att parkera på gården i övrigt begränsas med hänsyn till behovet av att även kunna köra fram större fordon för lastning/lossning och brandfordon. Totalt kommer det rymmas ca 32 bilplatser, vilket inte alls torde motsvara behovet vid fullt utnyttjande av lokalerna.

Parkeringsbehovet är dock svårt att beräkna pga lokaler-
nas sammansättning. Det kan kanske inte jämföras med motsvarande behov för industri/kontor, vilket skulle innebära ca 56 platser enligt översiktsplanens riktlinjer.

Parkering inom kv Bryggaren skall i första hand reserveras för besökare och vissa verksamheter. Möjligheten att på sikt samutnyttja parkeringen i kv Åkroken, Mejeriet och Nyköpingsbruk på bättre sätt skall studeras. Kommunfastigheter planerar även att iordningställa en parkering inom Slottsvakten 1, gångavstånd ca 250 m, när pågående markförvärv är klart.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats med flera linjer finns vid stads-
huset, gångavstånd ca 200 meter.

Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområdet för den medeltida staden och hela kvarteret ingick i Franciskanerklostrets område. Man har bl a funnit gravar och tegelvalv vid tidigare schakt och klosterkyrkans ena hörn tangerade kvarteret. Tillstånd för schaktning för ledningsgravar, stolpfundament, trädplantering m m krävs enligt kulturminneslagen.

Geoteknik

Undersökning skall ske av kajskonungen utmed ån för bedömning av behovet av ev skyddsåtgärder i samband med anläggandet av åpromenaden.

Teknisk försörjning

Kommunalt vatten, avlopp och fjärrvärme finns. Inga huvudledningar ligger inom kvartersmark. Elförsörjningen kan behöva förstärkas vid fullt utnyttjande av lokalerna, varvid befintlig transformator i kv Flickskolan kan utnyttjas. Ny kabel måste läggas därifrån, som passerar känsliga kulturlager och kan innebära särskilda kostnader för antikvarisk medverkan.

Brandsäkerhet och utrymning

Framkomlighet för brandfordon inom området skall beaktas.

Med hänsyn till byggnadernas ålder och läget intill ån, skall utrymningsmöjligheterna särskilt beaktas.

Avfallshantering

Ett gemensamt sophus (-rum) för hela kvarteret med plats för källsortering och grovsopor bör eftersträvas. Lämplig lokal skall i god tid utses i samråd med renhållningen. Ev samordning med bostäderna i kv Flickskolan skall studeras.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsort. Anmälan för skyddsrumsbeked vid större ändringar av byggnad skall ske före bygglov.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Planförslaget innebär att befintliga kulturhistoriska och miljömässiga värden tas tillvara och skyddas samtidigt som byggnaderna görs mer tillgängliga för allmänheten. Befintlig vegetation skyddas och kompletteras.

Nyköpingsån som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv görs mer tillgänglig.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Redovisas i särskild genomförandebeskrivning.

PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne-Marie Zettersten

Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun
1996-05-14 § 100.

Lagakraft 1996-06-14.

BRYGGAREN på Öster i Nyköping, detaljplan

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd	nov-dec 1995
Utställningsbeslut, Byggnadsnämnden (BN)	13 dec 1995
Utställning	jan-febr 1996
Godkännande i Byggnadsnämnden (BN)	mars 1996
Antagande av Kommunfullmäktige	april 1996
Laga kraft	maj 1996

Tidplan för genomförande

Uthyrning av lokalerna har påbörjats. Investeringsbeslut planeras i februari -96. Maj -96 förväntas ca 80% av lokalerna vara uthyrda med inflyttning hösten -96.

Planens syfte är att reservera mark för åpromenad på sikt, vilken förutsätter att fjärrvärmeledningar läggs om. En enklare åpromenad kan iordningställas tills vidare.

Kommunen skall iordningställa en parkering inom Slottsvakten 1, när pågående markförvärv är klart.

Genomförandetid

Planen ges en genomförandetid av 15 år, räknat från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.

Kommunen är huvudman för parkmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering skall ske när planen vunnit laga kraft enligt föreslagna avgränsningar för parkmark resp kvartersmark, varvid parkmark överförs från Bryggaren 7 till Öster 1:1 och att servitut upplåts inom x-område. Planen förutsätter att hela kvartersmarken utgör en fastighet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar fastighetsbildningsåtgärder och detaljplan. Plankostnad regleras genom särskilt avtal, varför planavgift inte skall tas ut i samband med bygglov.

PLAN- OCH BYGGKONTORET



Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun
1996-05-14 § 100.

Lagakraft 1996-06-14.