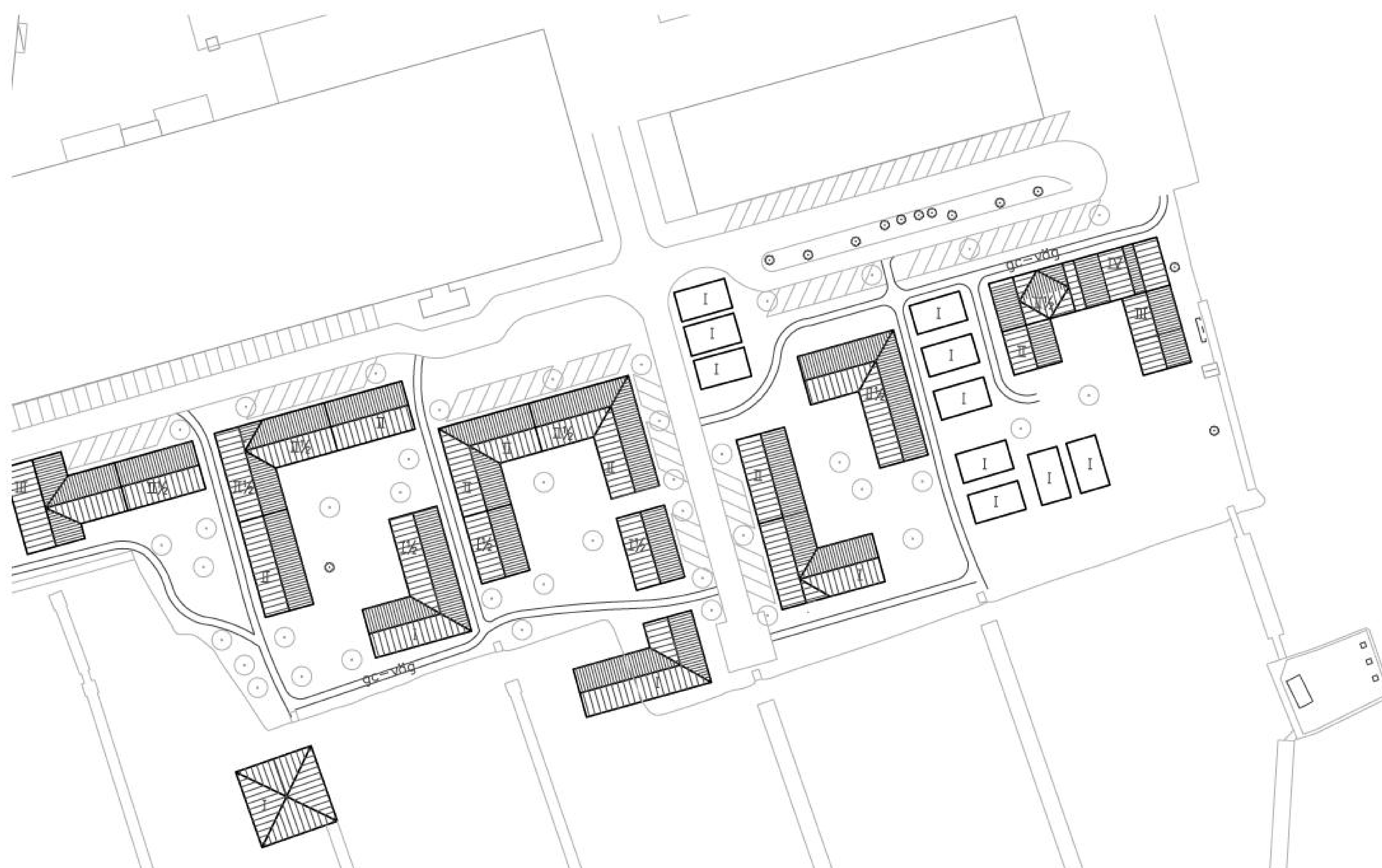




PLANBESKRIVNING

detaljplan för del av Spelhamnen (västra hamnen)

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av SPELHAGEN 1:3, 1:4, 1:5 och Väster 1:1 (västra Hamnen), Spelhagen, Nyköpings kommun.

Upprättad av Småstaden Arkitekter AB i augusti 2004 på uppdrag av Exploateringsenheten.

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. Strukturplanens intentioner för planområdet ska eftersträvas. 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 hamnen och vattnet. Bebyggelsen ska ges särskild omsorg i utformningen mot vattnet. Bebyggelsen ska också ansluta sig till den närmast omgivande bebyggelsen och inte vara sluten inom sig själv. Bebyggelsen bör särskilt ansluta till utbyggnaden inom Nyköpings strand.

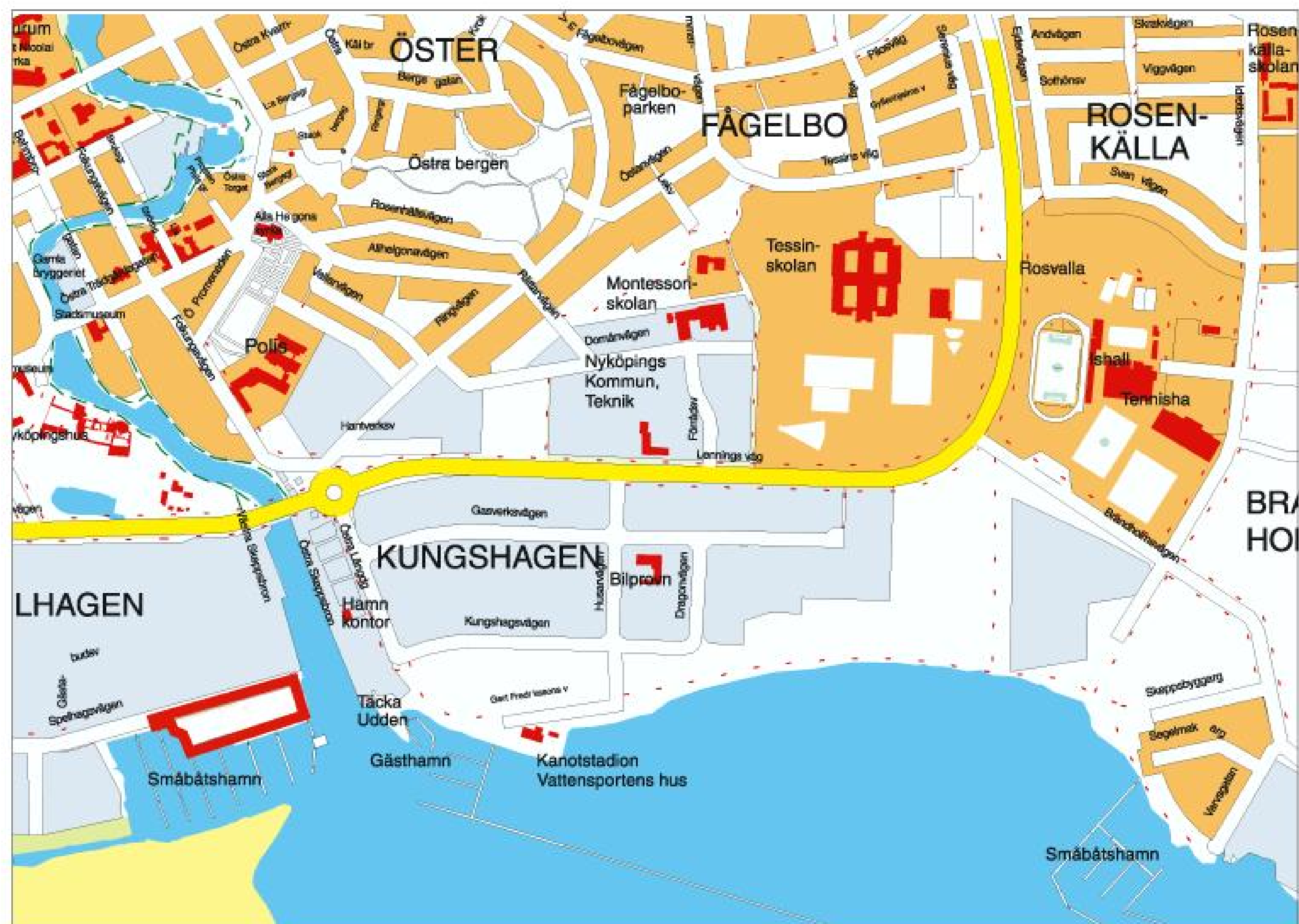
Den tillkommande bebyggelsen ska vara stadsmässig och samtidigt småskalig, och bör innehålla flera typer av verksamheter än bara boende. Planen reglerar också gatumark genom området, parkering, gångstråk genom området samt park- och torgområden.

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

PLANDATA

Läge

Området är centralt beläget i Nyköpings stad, drygt 0,5 km från stadshuset och ingår i den del av Spelhagen som just har börjat omvandlas för i första hand bostäder inom projekt Nyköpings strand. Omgivande delar av Spelhagen är arbetsområde, handelsområde och båtupplag med mera. Öster om ligger hamnen med serveringar och butiker, samt övriga Kungshagen som till stor del är arbetsområde men som även avses bebyggas med bostäder. Där finns också parkområden och plats för ett planerat bad. Söderut ligger Arnö som närmast består av naturmark men som avses knytas ihop med staden genom gångstråk och ny bebyggelse.



Areal

Planområdet omfattar nästan 2 hektar.

Markägförhållanden

All mark inom planområdet ägs av Nyköpings kommun. Delar av området arrenderas ut till Nyköpings varv.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplanen för Nyköpings tätort redovisar området som bebyggelseområde. Där framgår också att strandpromenad ska passera mellan ån och Arnö.

Strukturplanen för Stadsfjärden, antagen i KF den 11 februari 2003, redovisar området som lämpligt för bebyggelse enligt stadstypen småstad som definieras i strukturplanen. I anslutning till planområdet redovisar strukturplanen gröna korridorer och ett mindre vattenområde med kontakt söderut under Lennings väg. Strukturplanen redovisar också gång- och cykelstråk genom planområdet.

Gällande planer

För Spelhamen gäller detaljplan P95-14. Den anger användningarna park med sjöbodar, kvartersmark för parkering, cykelstråk, kaj samt teknisk anläggning. Gällande detaljplan ersätts delvis.

PLANOMRÅDET

Historik

Området gränsar till Nyköpingshus och låg vid slottets tillkomst under vatten. Genom landhöjningen och utfyllnader har området så småningom kunnat tas i anspråk för hamnverksamhet och industri. Bland annat har Odal kvar en spannmålssilo som länge dominerat stadsbilden i området.

Landskapsbild

Området är i det närmaste helt plant. Ett flertal träd finns inom området vilket bidrar till en parkkänsla.

Markanvändning och bebyggelse

Inom planområdet är det för närvarande i första hand båtklubben som nyttjar marken för tillgång till bryggor, till förvaringsbodar samt för båtbensinstation.

Geotekniska förhållanden

Området består av utfyllnadsmassor, 0,5–2 meter, på sedimenterade lager av finsediment och gyttjig lera ner 1–2 meter och därunder finsediment till ett djup av minst 30 meter. En geoteknisk undersökning har utförts av Sweco.

Miljöfrågor

En översiktlig miljöundersökning av området har utförts av Sweco. Höga halter av cancerogena PAH, alifatiska och aromatiska kolväten har uppmätts inom delar av området. Det är ett område på 20x30 meter till ett djup av 1 meter som är förorenat. Marken där bör tas bort. Deponigasbildning kan förekomma och byggnadstekniska åtgärder kan behövas.

PLANFÖRSLAGET

Markanvändning

Planområdet föreslås innehålla i första hand bostäder men med möjlighet att blanda in butiker, kontor, serveringar och barnstuga, främst i bottenvåningarna. En del av området får innehålla flytande klubbhus med servering, för båtklubben. Inom planområdet är en betydande del avsatt som parkmark och torgmark. Torgmarken får delvis utnyttjas för sjöbodar.

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. Dessa offentliga rum ska kantas av fasader och andra anordningar som definierar stadsrummet. Bebyggelsen kommer att utgöra en betydande del av Nyköpings "waterfront". Den ska utformas med högt ställda krav på gestaltningen. Bebyggelsen ska ges variation i fasader och i hushöjder, som ska vara i två, tre och fyra våningar, förutom uthus i en våning. Synliga tak mot gatumiljön är ett viktigt inslag liksom dörrar och portiker. Öppna parkeringsplatser bör inte omfatta fler än ca 10 bilar i grupp. Parkeringar utmed gata ska delas upp av träd. Till stadsbilden hör att gator och gränder är trädplanterade.

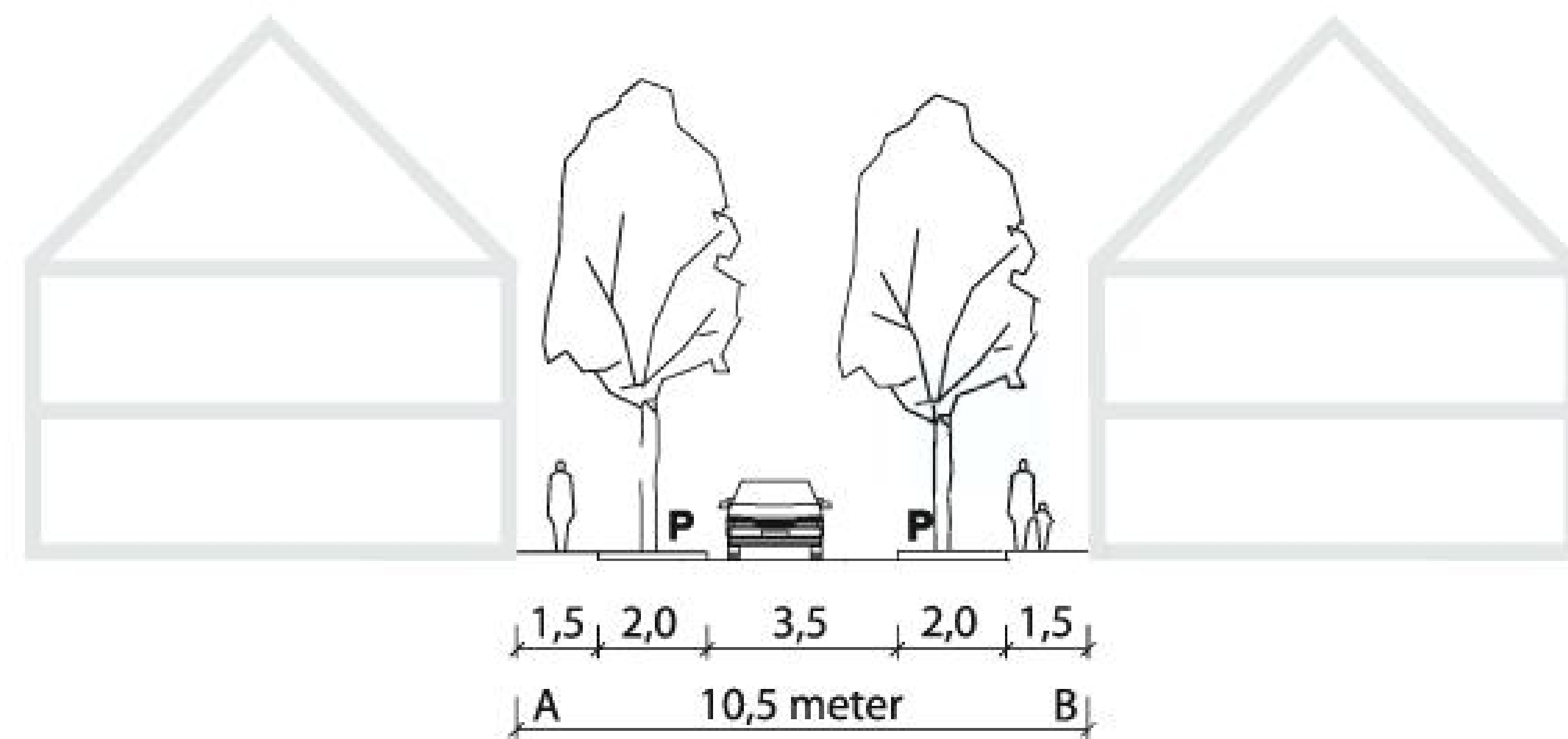
Området ligger intill Stadsfjärdens vatten som ibland stiger till högvattennivån +0,77 meter enligt Nyköpings höjdssystem. Enligt SMHI kommer vattennivåerna att stiga på lång sikt. Golvbjälklag får på grund av detta inte anläggas på lägre nivå än +1,7 meter.

Tillkommande markplanering

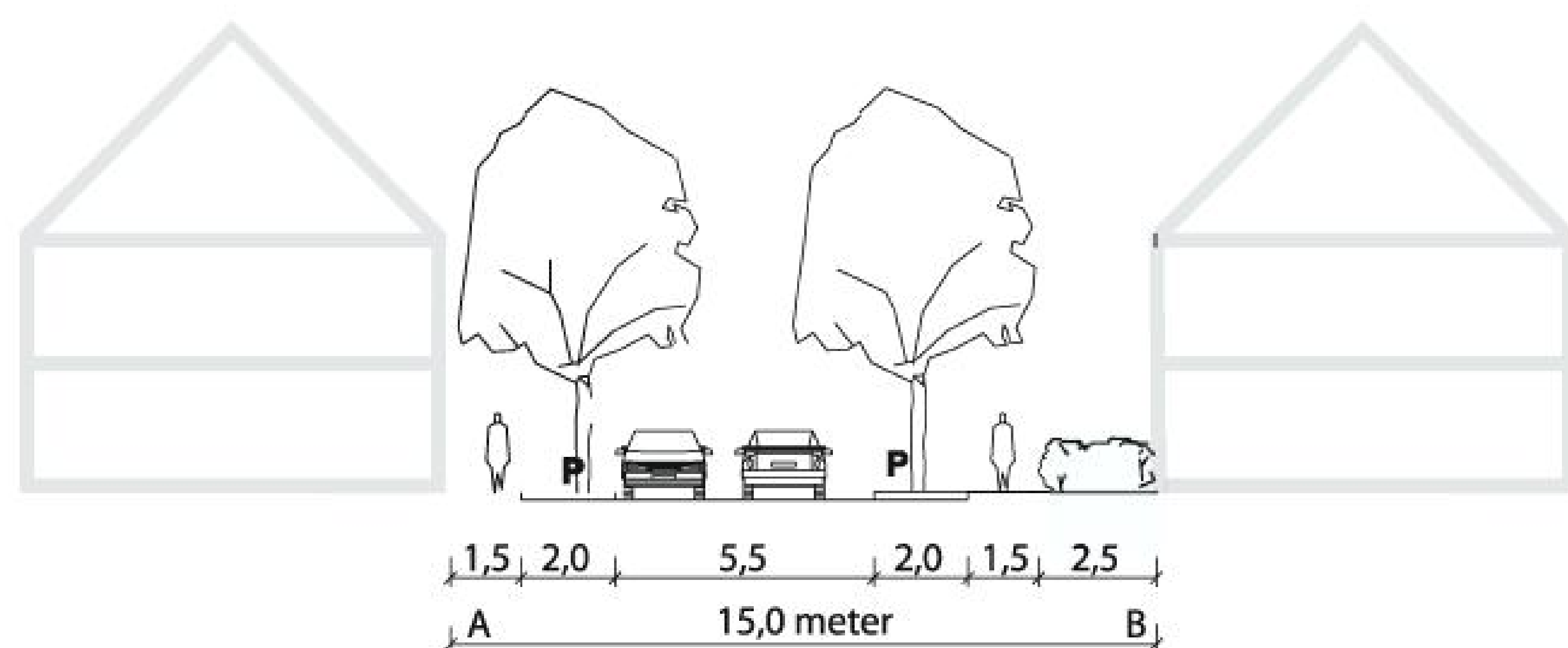
Förutom befintliga parkområden i och i anslutning till planområdet ska området i sig präglas av grönska. Gator och gränder ska vara trädplanterade. Mark-

bostäder 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 olika huvudmän och fastigheter bör vara synliga i markbehandlingen om de inte framgår på annat sätt.

Delar av området står under vatten när vattenståndet är som högst. Marken behöver därför fyllas upp cirka 30 centimeter. Kajkanterna kan också behöva höjas.



Modifierad gatusektion baserad på L3
Smal dubbelplanterad gata i strukturplanen



Modifierad gatusektion baserad på L2
Smal dubbelplanterad gata i strukturplanen

Biltrafik, angöring

Området trafikförsörjs västerifrån via Arnöleden. Halvvägs in i planområdet sker trafiken över ett torg, på en "gårdsgata", det vill säga på de gåendes villkor. Detta, tillsammans med 30-skytning på lokalgatan inom planområdet, ska hålla nere hastigheterna. En lokalgata leder söderut mot kajkanten för att medge god tillgänglighet till bryggorna och en del av sjöbodarna.

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 cirka tio bilplatser. De flesta parkeringsplatserna på kvartersmark ska hägnas in med plank eller utföras som carports och garage som utförs så att de utgör arkitektoniska tillskott till miljön. Parkeringsplatser utmed gata ska delas upp av träd.

Gång- och cykeltrafik

Utmed kajkanten förekommer viss gångtrafik av flanörer och båtägare. Sådan gångtrafik ska vara möjlig även i fortsättningen. Det kan förmodas bli mer gång- och cykeltrafik igenom området vartefter stråket mellan ån och Arnö utvecklas.

Kollektivtrafik

Busshållplatser finns på Arnöleden samt på Hamnvägen.

Kommersiell och social service

Kommersiell service, bland annat dagligvarubutik, finns inom Spelhagen. Daghem och skolor finns strax norr om spelhagen.

Detaljplanen ger möjligheter att också inrymma service inom planområdet.

Teknisk försörjning

Bostäderna ska kunna anslutas till fjärrvärmenätet. 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. Parkeringsplatser samordnas med StrandFastigheters fastigheter.

Miljöfrågor

Planområdet gränsar till en bensinstation för båtbensin. Denna förutsätts flyttas.

Sweco genomför miljöundersökning som kommer att vara klar före genomförandeskedet.

Planen medger ingen verksamhet som kan innebära betydande påverkan på miljö och hälsa.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Nyköpings kommun är markägare och initiativtagare till detaljplanen. Planen förutsätter att lokalgatan genom planområdet förblir under kommunalt huvudmannaskap, liksom torg- och parkområdena.

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 för lek och parkering.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att planen vunnit laga kraft.

Upprättad av:

Småstaden Arkitekter AB

Bengt Smideman