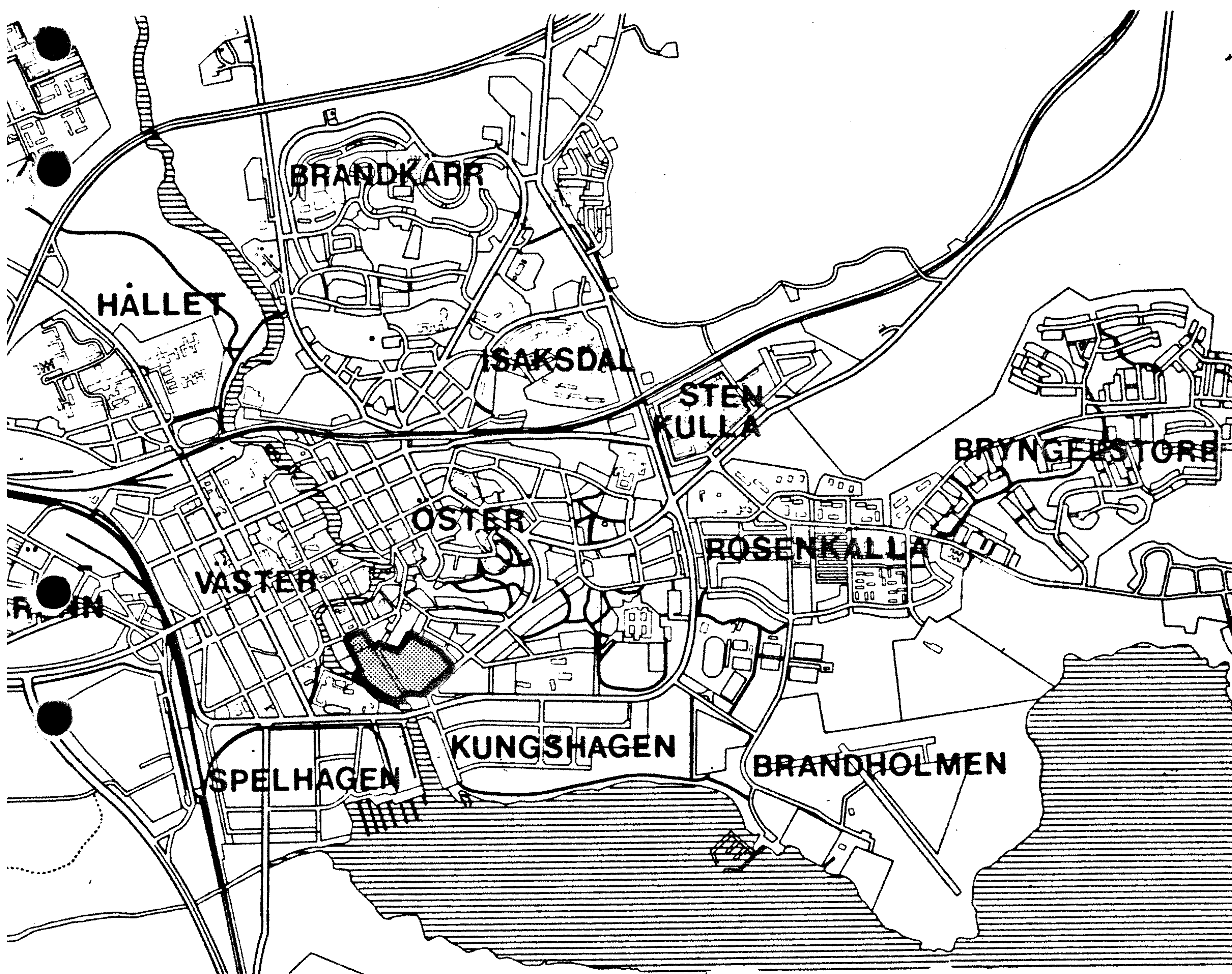


FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STADSPLAN FÖR DEL AV
1:A KV KOMPANIET 98:E KV BRÄDGÅRDEN M.M.
Å ÖSTER I NYKÖPING NYKÖPINGS KOMMUN.



 PLANOMRÅDET



Nyköpings kommun
Stadsplanekontoret

Spl.d:nr 18/83

P84-17

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för del av 1:a kv KOMPANIET, 98:e kv BRÄDGÅRDEN m m å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun.

HANDLINGAR

Plankarta, bestämmelser, beskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning och utredningsmaterial.

PLANDATA

Planområdet omfattar de delar av 1:a kv Kompaniet som avses nybebyggas, 98:e kv Brädgården, samt delar av omgivande gatunät. Den totala arealen är ca 7 ha.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplan

Planområdet ingår i förslag till generalplan för Nyköping, antagen av kommunens fullmäktige i januari 1970. Generalplanen anvisar industrimark för båda kvarteren. Planläggning för ny områdesplan inom tätorten pågår.

Detaljplan

Gällande detaljplaner inom området:

1920 års stadsplan

Förslag till ändring av stadsplan för 1:a kv Kompaniet och 98:e kv Brädgården m fl å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen den 30 mars 1981.

Gällande detaljplan gränsande till området:

Förslag till ändring av stadsplan för 16:e kv Slottsvakten, 17:e kv Nyköpingshus, samt del av Stg 325 å Väster i Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen den 25 juli 1975.

Kommunala ställningstaganden

Den inom kv Kompaniet föreslagna bostadsbebyggelsen ingår i kommunens bostadsbyggnadsprogram för 1987-88.

Befintliga förhållanden

Fornlämningar

Kv Kompaniet ligger inom det område i stadskärnan som innehåller medeltida kulturlager. Provgrävningar har genomförts. Med dessa som utgångspunkt har länsantikvarien i samråd med riksantikvarieämbetet gjort en arkeologisk bedömning av kvarteret. Den innebär för fastigheterna 18-20 utgrävningskrav vid nybebyggelse. För fastigheten 23 är bedömningen redovisad på bifogad karta.

Kv Brädgården saknar kulturlager, varför nybebyggelse kan ske utan utgrävningskrav.

Den medeltida bosättningen har till sin största del varit lokaliserad på västra sidan av ån.

Sydost om ån grundades på 1200-talets senare del ett kloster. Delar av klosterkomplexet har påträffats främst inom 4:e kv Flickskolan. Klosterområdets utbredning och disposition är inte känd.

Även slottsträdgårdarna har legat på denna sidan ån.

Under 1800-talet nyttjades fastigheterna längs med ån inom varvsindustrin. Nyköpings skeppsvarv anlades under 1820-talet. I äldre kartmaterial finns fastighetsnamn som Varfstomten Nr 1 och 2 bl a redovisade.

För att få drivkraft grävdes kanaler från Storhusfallet till skeppsvarvet.

Senare bytte varvet ägare och Nyköpings mekaniska verkstad startades. Ett modernt järnverk med skeppsbyggeri. Kajen längs ån anlades under denna tid. Även en smalspårig järnväg mellan de olika anläggningarna byggdes längs med Folkungavägens västra sida. Ett stort skeppsskjul uppfördes längs Folkungavägen.

Verksamheten lades ned under 1860-talet.

Bebyggelse

Vid sekelskiftet uppförde Nordiska kompaniet industribyggnader avsedda för möbeltillverkning.

Tomterna har sedan bebyggts efterhand med ytterligare industrilokaler längs med ån.

Under 1970-talet övertogs fastigheten av Saab-Ana och har sedan nyttjats för deras verksamhet.

Den ljusa putsade byggnaden i tomtens norra del nyttjades såväl under varvsepoken som under NK-verkstädernas tid som kontorsbyggnad. Avsikten är att den även i fortsättningen ska nyttjas för kontorsverksamhet.

Tegelbyggnaden längs med Folkungavägen uppfördes 1904 och byggdes till åren efter med en 3-vånings tegelbyggnad mot ån. Den långa verkstadsbyggnaden uppfördes av Skånska Cementgjuteriet. Byggnaderna hör till de tidigare i sitt slag med stomme i betong. Fasaderna är i ljust rött tegel med horisontella betongband.

Tegelbyggnaden är medtagen som kulturhistoriskt värdefull byggnad i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen som genomförts i Nyköping. Ett bevarande av byggnaden har dock av exploatören ej ansetts vara ekonomiskt genomförbar. Såväl byggnadens tekniska status som svårigheter att finna ett funktionellt och effektivt nyttjande ligger till grund för en sådan bedömning.

Vid rivning är det ett krav att byggnaderna dokumenteras enligt direktiv från Södermanlands museum.

På fastigheten nr 19 finns två äldre timmerhus, dessa har i den kulturhistoriska inventeringen markerats som byggnader av särskilt kulturhistoriskt intresse. Dessa avses att bevaras.

Fastigheten nr 18 nyttjas för parkering och en kiosk-rörelse.

Fastigheten nr 20 utgör en uppvuxen trädgård.

Längs med ån i anslutning till planområdet ligger vid Östra Trädgårdsgatan CeWe mätinstrument, söder därom NK-villan och närmast udden ett bostadshus i två våningar, båda uppförda vid sekelskiftet. NK-villan, ritad av Ferdinand Boberg, har ett stort kulturhistoriskt värde. Fråga har väckts om byggnadsminnesförklaring.

På andra sidan ån ligger Nyköpingshus med tillhörande parkområde. Längs med åns båda sidor finns en kraftig trädvegetation.

Inom kv Brädgården uppför Byggnadsstyrelsen förvaltningslokaler för bl a tingsrätten. Närmast Folkungavägen finns plats reserverad för ytterligare utbyggnad.

Vägar och trafik

Området trafikförsörjs från Folkungavägen. Närheten till ringleden, Lenningsväg - Hamnvägen gör området lättillgängligt.

Markägoförhållanden

Inom kv Kompaniet ägs fastigheten nr 23 av Skånska Cementgjuteriet, fastigheterna 18-20 är i privat ägo. Inom kv Brädgården ägs fastigheten nr 1 av Saab-Ana AB och nr 2 av Byggnadsstyrelsen.

PLANFÖRSLAG

Föreliggande planförslag syftar till att ge planmässiga förutsättningar för exploatering av fastigheterna inom kv Kompaniet. Inom kv Brädgården sker en anpassning av

A-området till befintlig fastighet, samt tillskapandet av en parkeringsfastighet som ska nyttjas för hotell- och kontorsverksamheten inom kv Kompaniet.

Områdets traditionella nyttjande som industriområde förändras. Bostadsbebyggelse kommer att dominera i å-landskapet. Längs Folkungavägen koncentreras de olika verksamheterna, hotell och kontor i kv Kompaniet, samt förvaltningsbyggnaderna i kv Brädgården.

Bebyggelseområden

Bostäder

Längs med ån utläggs en byggnadsrätt för ca 50 lägenheter i 3 våningar.

Illustrationsritning till stadsplaneförslaget visar en bebyggelse med 5 bostadshus, med varierad höjd 2 och 3 våningar, fritt grupperade i ett parklandskap. En sådan uppbyggnad fullföljer parkkaraktären längs med ån med NK-villan och bostadshuset söder därom. Den ger samtidigt goda möjligheter till utblickar genom området. Ett stråk har avgränsats i områdets norra del för att inte bygga för utblicken mot Nyköpingshus. Parkvägen som är redovisad i gällande plan kan nu utbyggas. Området kommer att visa en framsida även mot ån. Den mäktiga trädvegetationen längs med ån är en väsentlig del av miljön.

Byggnadsrätten längs Folkungavägen ger möjlighet att bygga bostäder i de två översta våningarna.

Byggnadsrätten för bostadsbebyggelsen på fastigheterna 18-20 anvisar en sluten bebyggelse mot Ö Trädgårdsgatan. Mot Behmbrogatan har byggnadsrätten begränsats till två våningar. Gavelpartiernas avslutning bör studeras omsorgsfullt. Bebyggelsens anpassning till de befintliga husen på fastigheten nr 19 är av stor vikt. De befintliga byggnaderna har i planförslaget q-märkts.

Trädraden i korsningen mot Folkungavägen är ett betydelsefullt inslag i miljön och bör sparas.

Parkering för bostadsbebyggelsen inom fastigheterna 23 och 18-20 planeras med gemensam tillfart från Folkungavägen. Inom parkeringsområdet ges möjlighet till däck-

parkering. Önskemål finns att där även kunna tillgodose viss parkering för Ce-We mätinstrument.

Längs markparkeringen bör gaturummet förstärkas med vegetation så utformad att inte utblicken mot Nyköpingshus döljs.

Arbetsplatser

Samtliga byggnader inom fastigheten nr 23 förutom det äldre putsade kontorshuset avses rivas. Längs med Folkungavägen planeras byggnader för hotell och kontor. För hotellet, närmast ån i söder, ges byggnadsrätt i tre våningar med inredd vind. För kontorsbyggnaden, som även kan innehålla bostäder i de två översta våningarna, ges byggnadsrätt i fyra våningar utan vind.

Tillfart planeras med en gemensam entrégård till hotell och kontor. Möjlighet till en invändig gångförbindelse i 2:a våningsplanet redovisas i planförslaget.

Det är värdefullt om kontors- och hotellbyggnaderna kan knyta an till det formspråk som finns i de äldsta industribyggnaderna, betr materialval, takutformning etc.

Parkeringsbehovet för hotell- och kontorsverksamheten tillgodoses med en gemensam parkeringsfastighet inom kv Brädgården med tillfart från Folkungavägen. Tillfarten till anläggningen sker gemensamt via tillfarten på den intilliggande fastigheten nr 2. Byggnadsrätten inom Tp-området ger möjlighet till lösning med parkeringsdäck.

Kiosken vid Folkungavägen är flyttad något norrut. Utrymme för uppställningsficka är planerad på gatumark.

Särskild miljöhänsyn, 38 § Byggnadsstadgan

På plankartan har med tvär skraffering angetts det område som utgör en sådan värdefull miljö att särskild hänsyn skall tas till områdets egenart enligt 38 § Byggnadsstadgan.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Inom kv Kompaniet erfordras 360 skyddsrumspatser.

Friytor

Den i gällande plan föreslagna men ej helt genomförda å-promenaden kommer i samband med plangenumförandet att kunna fullföljas. Speciellt värdefull är den rika vegetationen längs med ån.

Den lilla anlagda trädgården intill det äldre kontorshuset bör i möjligaste mån bevaras och samverka med det nyplanerade. Vid bebyggelsens utformning inom kvarteret är hänsynstagande till all befintlig trädvegetation av stor vikt.

Trädplanteringen längs Östra Promenaden bör fullföljas längs med Folkungavägens östra del.

Vägar och trafik

Folkungavägen är en av tillfarterna från Hamnvägen mot centrum. Den trafikeras även av stadsbussen. I stadsplaneförslaget har längs Folkungavägen gatumarken utökats för att ge utrymme för gång- och cykelvägar samt bussfickor.

Östra Promenaden är avstängd för genomfartstrafik i höjd med fastigheterna 1 och 10. I förslaget redovisas en gatuplantering närmare Folkungavägen. Tillfart från Folkungavägen kan då endast ske för den planerade parkeringen. Övrig tillfart till Östra Promenaden sker norrifrån.

Den planerade parkeringen mellan kyrkogården och Folkungavägen kommer bl a att försörja Folkungagården med parkeringsplatser. Den kommer att drivas i kommunens regi.

Tillfarter till fastigheterna samordnas. För övrigt är utfartsförbud utlagt längs med vägen.

Immissioner och klimat

Närheten till bostadsbebyggelsen inom kv Kompaniet förutsätter att ingen störande verksamhet etableras inom området för kontorsändamål.

Teknisk försörjning

Den tillkommande bebyggelsen skall anslutas till kommunens VA-nät. För bostadsbebyggelsen kommer även befintlig avloppspumpstation i kvarterets södra del att nyttjas. Anslutningspunkt till kvarteret finns vid Folkungavägen. Vid eventuell delning av fastigheten kommer anslutande ledningar på annan fastighet. Detta skall regleras i samband med fastighetsbildningen.

PLANGENOMFÖRANDE

Fastigheten nr 23 avses exploateras i tre etapper inom 3-5 år.

Hotellbyggnaden utgör första etappen och kontorsdelen andra etappen.

Bostadsbebyggelsen avses bebyggas som sista etapp.

Vid exploateringen kan fastigheten delas. I händelse av att bostäder planeras i kontorsbyggnaden ska vid eventuell fastighetsdelning förutsättningar skapas så att bostadsparkeringen och friytorna kan nyttjas gemensamt av de boende.

I samband med exploateringen kommer även fastigheterna 18-20 att sammanläggas. Bostäderna inom denna del planeras att byggas i en etapp under 1985.

Tillfarten till parkeringsanläggningen i kv Brädgården ska nyttjas av flera fastigheter. Detta ska regleras i särskilt avtal.

Bostadsparkeringen vid Folkungavägen ska tillgodose parkeringsbehovet för all tillkommande bostadsparkering inom kvarteret. Även viss parkering för Ce-We mätinstrument kommer att ske på denna parkering.

En fastighetsreglering bör ske så att parkeringsdäcket kommer att ligga helt inom den norra exploateringsfastigheten.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 17 februari 1984

Ann-Kristin Berg

Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Reviderat enligt byggnadsnämndens
beslut 1984-05-03 § 146

Ann-Kristin Berg

Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i
Nyköpings kommun beslut
1984-06-12 § 147

Holger Bergman

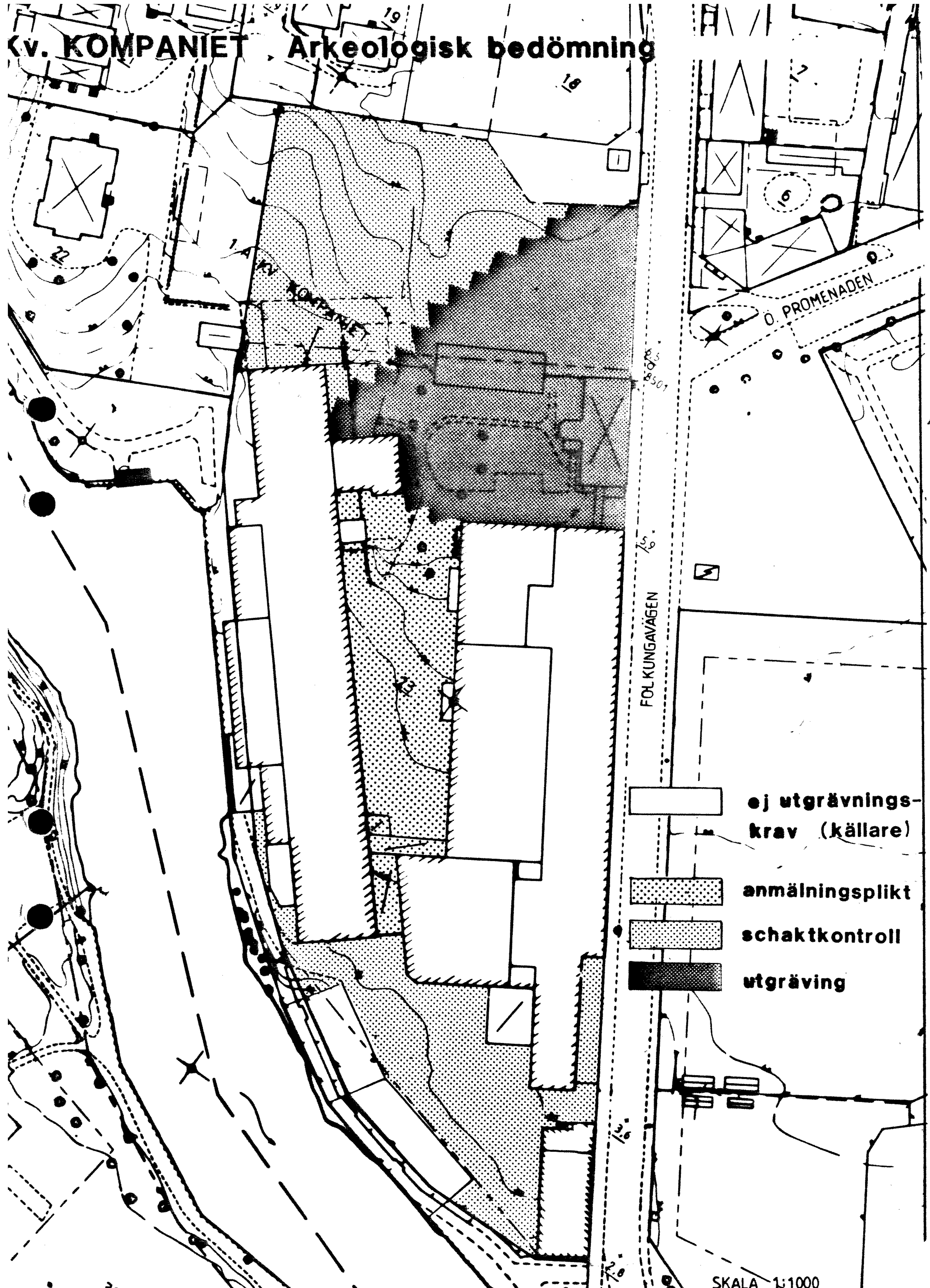
Holger Bergman
Kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut

1984-07-13

P84-17

Kv. KOMPANIET Arkeologisk bedömning



-  ej utgrävningskrav (källare)
-  anmälningsplikt
-  schaktkontroll
-  utgrävning

SKALA 1:1000

P84-17

MEDELTIDA ANLÄGGNINGAR

Franciſkanerkloſteret

Aldre kyrkogård

Altholſons kyrkogård

Stora Stadsgrden

Kyrkogården

884-17

P84-17

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för del av 1:a kv KOMPANIET, 98:e kv BRÄDGÅRDEN m m å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun.

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med A betecknat område får användas endast för allmänt ändamål.
- b) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- c) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål, och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- d) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- e) Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- f) Med HB betecknat område får användas endast för handels- och bostadsändamål. De två understa våningarna får endast användas för handelsändamål.
- g) Med Hjm betecknat område får användas endast för handels- och industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad. Lokaler för livsmedelshandel får dock ej anordnas.

2 mom Specialområden

- a) Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- b) Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

- c) Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre långsgående bryggor.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

- 1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.
- 2 mom Inom med rad av kryss avgränsad kvartersmark får överbyggas gångförbindelse i en våning på sådant sätt att fri höjd av minst 3,5 meter över markplanet erhålles.
- 3 mom Med pl och punktprickning betecknad del av parkeringsområde skall anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för upplag eller parkering.

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR ALLMÄNNA LEDNINGAR

På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

4 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med gf betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensam förbindelse.

5 § BYGGNADSSÄTT

Inom med g betecknat område får sådan förändring av befintlig byggnad ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

6 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

- 1 mom Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsarea i kvadratmeter som siffran anger.
- 2 mom Inom med siffra i parallelogram betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda bruttoarea i kvadratmeter som siffran anger.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.
- 3 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 4 mom På med I, II, III eller IV betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 3,5, 7,6, 11,0 och 13,5 meter
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger. Där så prövas lämpligt må byggnadsnämnden medge högre höjd för mindre byggnadsdel.

8 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med fyllda cirklar.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 17 februari 1984

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Reviderat enligt byggnadsnämndens
beslut 1984-05-03 § 146

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planarkitekt

Tillhör kommunfullmäktiges i
Nyköpings kommun beslut
1984-06-12 § 147

Tillhör länsstyrelsens i
Södermanlands län beslut
1984-07-13

Holger Bergman
Holger Bergman
Kommunfullmäktiges ordförande

P84-17