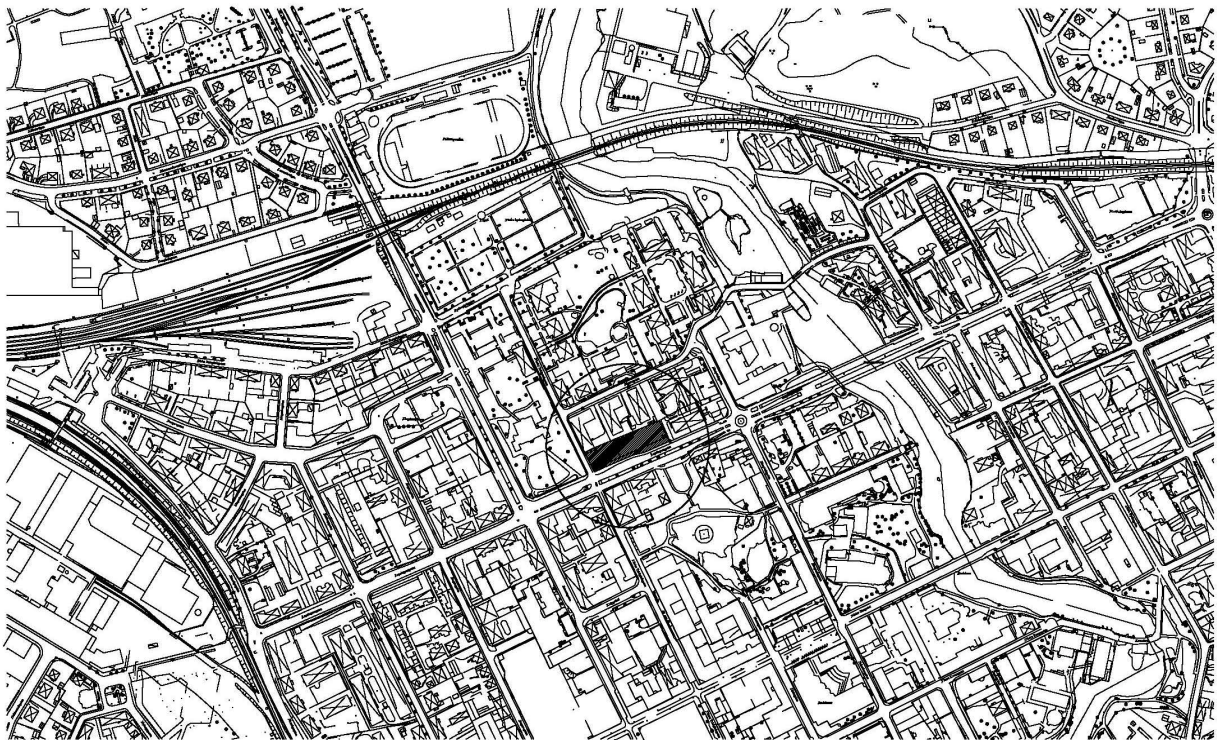


Detaljplan för

SÅGAREN 6 OCH 9, Nyköping
Nyköpings kommun

Planbeskrivning



DNR 2006/186
Projektnummer 111254

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-01.

Laga kraft 2009-09-30.

P09/23

PLANHANDLINGAR

Plankarta 1:400 (originalskala) med bestämmelser.
Planer fasad 1:400 (originalskala)
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning.
Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för allmän parkering samt bostäder och kontor på en centralt belägen lucktomt. Planen ger möjlighet till nybyggnad av 2 parkeringsdäck med ovanförliggande bostäder och kontor.

BAKGRUND

För några år sen aktualiserades det stora behovet av centralt belägna parkeringsplatser. Samtidigt fanns en vilja att undvika att enbart bygga parkeringshus. Att däremot kunna kombinera parkering med bostäder skulle ge en mer levande stadskärna. I det aktuella fallet har planen utarbetats för att möjliggöra denna kombination. För att visa att det går att bemästra ljud och luftproblemen åtföljs planen av en utstuderad lägenhetslösning.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av kvarteret Sågaren och begränsas i söder av Repslagaregatan och i väster av V. Trädgårdsgatan.

Areal

Planområdets areal är ca 2,6 ha.

Markägoförhållanden

Nyköpings kommun är fastighetsägare för Sågaren 6 och 9.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer.

Översiktsplan 2003 Nyköpings kommun , Kommunens vilja och ambitioner.
Antagen av Kommunfullmäktige 2003-09-09.

Närströvsområden Nyköpings tätort mars 2004. Beslut i Bygg- och miljönämnden
2004-03-23.

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort 2006 är antagen av KF 2006-06-13.

Miljöprogram för Nyköpings innerstad antogs av kommunfullmäktige 1984.

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanelagt och berör följande fastställda detaljplaner:

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 Nyköpings kommun. Fastställd av Länsstyrelsen i
Södermanlands län 1973-12-18. (d:nr 5/70)

Stadsplan för 36:e kv Sjukvårdaren, 38:e kv Sjukhemmet samt stg 401 m fl, fastställd
av länsstyrelsen 1977-04-01.

I stadsplanen från 1948 var tanken att bygga lamellhus i hela kvarteret, även utmed
Repslagaregatan. Gatan breddades i förhållande till tidigare stadsplan men var ändå
betydligt smalare än idag. För att kunna genomföra ytterligare breddning av
Repslagaregatan köpte kommunen Sågaren 9 1989 och Sågaren 6 1974. Äldre
bostadsbebyggelse och baptistkyrka revs. Ny stadsplan beslutades 1973 och den
gäller ännu. Repslagaregatan har byggts ut i enlighet med planen. Enligt planen
skulle Västra Trädgårdsgatans anslutning till Repslagaregatan tas bort. Det har bara
genomförts på södra sidan. Planen tillåter bostadshus mot västra delen av det nu
aktuella planområdet och i övrigt garage med infart från Sågaregatan. Garagen
skulle användas gemensamt av de som bor i kvarteret. Marken har istället använts
för allmän parkering sedan Repslagaregatan byggdes om.

Redan i beskrivningen till 1973 års stadsplan står att en planskild korsning för gång-
och cykeltrafikanter i framtiden ska byggas under Repslagaregatan vid Västra
Trädgårdsgatan. Det kan fortfarande vara lämpligt, särskilt om planerna på ett
resecentrum realiseras. När det blir mer aktuellt får en ytterligare ändring av
detaljplanen göras.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-01.

Laga kraft 2009-09-30.

P09/23

Miljökonsekvensbeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning fordras inte, då genomförandet av denna plan inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen syftar till att inom aktuellt område möjliggöra bostadsändamål, vilket inte anses störande för omgivningen. Bostäderna bedöms inte heller utsättas för betydande miljöpåverkan från omgivande trafik, bostäder eller verksamheter. Dock har behovsbedömningen visat att bullerfrågan bör framhållas särskilt i detaljplanearbetet. Se avsnittet ny bebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Inom planområdet finns större träd som är värdefulla för stadsbilden och därför bör ges erforderligt skydd. Dessa är utmärkta på plankartan N1 och får inte fällas eller skadas. Träd som måste fällas skall ersättas genom plantering av nytt träd som är äldre än 6 år.

Innan parkeringsplatsen anlades användes marken för bostadsbebyggelse och en frikyrka. Det finns därmed inget som talar för att marken skulle vara förorenad med annat än det som parkerade bilar och trafiken på Repslagaregatan givit upphov till. Skulle förorening ändå upptäckas gäller anmälningsplikt enligt 10 kap 9 § miljöbalken.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena bedöms som typiska för Nyköping. Enligt Bengt Sjöberg, Sweco mark består marken av lerskiktad silt med inslag av sandöar. Grundläggning kommer att behöva pålas. Grundvattennivån i området är högt.

En geoteknisk utredning ska utföras innan byggnadsarbeten påbörjas, vilket innebär grundvattenrör (portrycksrör), viktsondering och en översiktlig kontroll av eventuella markföroreningar.

Fornlämningar

Fast fornlämning 0357:0231:0001

Planområdet ligger i gränsen för den medeltida staden. Äldre kulturlager kan finnas. Tillstånd erfordras enligt kulturminneslagen för schaktningsarbeten och dylikt.

Bebyggelse

Bostäder

De aktuella fastigheterna är i dag inte bebyggda, men nuvarande stadsplan medger en byggrätt på sammanlagt ca 750 kvm. Marken på tomterna Sågaren 6 & 9 används idag till allmän parkering, transformatorstation och miljöstation.

Ny bebyggelse

Meningen med denna bebyggelse är att öka antalet parkeringsplatser och bygga bostäder ovanpå parkeringsdäcken. Illustrationen visar det nedre parkeringsdäcket till hälften nedgrävt och till hälften ovan mark vilket skulle ge en kort nedkörningsramp och öppna ytterväggar för stor luftcirkulation.

Övre parkeringsdäcket byggs lika det nedre, kort uppkörningsramp och öppna ytterväggar. Totala antalet parkeringsplatser blir ca 117 st. Av dessa behövs minst 28 för boende och verksamheter på våningarna ovanför. På nuvarande allmänna P-plats finns 54 platser.

Fastigheten är tänkt som en blandfastighet med inslag av kontor. Total ny byggrätt för bostäder och kontor är ca 3100 kvm.

Offentlig service

Planområdets centrala läge gör att närhet finns till befintliga inrättningar såsom skolor 200 m, daghem 100 m, lasarett 700 m. Dessa ligger alltså på nära gångavstånd från den tänkta bebyggelsen.

Kommersiell service

Planområdet ligger 300 m från Nyköpings centrum.

Tillgänglighet

Byggnaden skall vara tillgänglig för rullstolsbundna.

Friytor

Lek och rekreation

Lekytor till nya lägenheterna hänvisas till allmänna inom närområdet. Till naturreservatet Hållet är det 800 m för motion och rekreation

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Repslagaregatan är starkt trafikerad (12.800 dygnsfordon 2008) och ingår i en ringled runt centrala Nyköping.

V.Trädgårdsgatan förbinder gång- och cykelvägarna från Lasarettssområdet och Oppeby med centrala Nyköping. Separat cykelbana planeras på Repslagaregatan norra sida.

Nuvarande dubbelriktad biltrafik på V. Trädgårdsgatan mellan Repslagaregatan och Sågaregatan är kvar och planen ändras till detta.

Kollektivtrafik

Stadsbussarna har busshållplats framför fastigheten på Repslagaregatan. Med dessa når man hela staden och via bussterminalen även landsorten, tågcentralen och flygplatsen.

Parkering, angöring och utfart.

För kommande verksamheter och bostäder inom fastigheterna beräknas parkeringsbehovet uppgå till:

28 lägenheter	28	p-platser
Kontor	8	”-
Allmän parkering	83	”-
Total parkering på P-däck	117	”-

In- och utfarter till och från p-däcken sker från V. Trädgårdsgatan.

I dagsläget finns 54 parkeringsplatser på de båda tomterna. De upplåts till allmänheten genom parkeringsautomat. Om behållare för avfall och byggnaden för trafikljusstyrning tas bort kan 64 P-platser anordnas på marken.

Störningar

Att bygga bostäder vid en central biltät innerstadsgata är förknippad med ljud- och luftproblem. Planen är därför utformad med på 3 sidor kringbyggda gårdar. Gårdarnas uteplatser och balkonger vänder sig mot öster, norr och väster men är ljudskyddade, vilket innebär att varje lägenhet får en sådan. De flesta sovrummen har fönster mot dessa uterum.

Buller

En uteplats/balkong skall ha högst 55dB(A) ekvivalent ljudnivå. Inomhus skall boningsrum ha högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå resp. 45 dB(A) maximal ljudnivå.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-01.

Laga kraft 2009-09-30.

P09/23

Bostadsbyggnader ska placeras och utformas så att den ekvivalenta ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen. Tunga fasader och ljudfönster skall användas för att klara invändiga ljudvärden.

Luftföroreningar

Den nya byggnaden skulle sluta gaturummet längs en bit av bit av Repslagaregatan vilket påverkar luftmiljön. En utredning har tagits fram av SMHI för att studera om miljö kvalitetsnormen för partiklar (PM10) skulle överskridas vilket bedömts som den största risken. Utredningen beräknar att halterna kommer att öka på den norra sidan av gatan med 20-34 % medan skillnaden på den södra sidan endast blir marginell. Gällande miljö kvalitetsnorm skulle därmed inte överskridas.

Luftintag skall placeras på taket så att så ren luft som möjligt används.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns för anslutning.

Värme

Fastigheten kan anslutas till stadens fjärrvärmenät.

El

Fastigheten kan anslutas till närliggande transformatorstation.

Avfall

Befintlig miljöstation på planområdet flyttas till annan plats. Gemensamt soprum ska finnas på fastigheten.

Övrigt

Kommunen har genom avtal med Clear Channel Sverige AB upplåtit plats för en belyst reklamskylt intill gatukorsningen. Skylten måste flyttas innan marken kan bebyggas. En byggnad som har varit använd för styrutrustning för trafikljus ska rivas.

Administrativa frågor

För administrativa frågor se genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid planarbetet har samråd skett med Henrik Haugness, Bo Gustaver och Anders Nordenskiöld, Nyköpings kommun

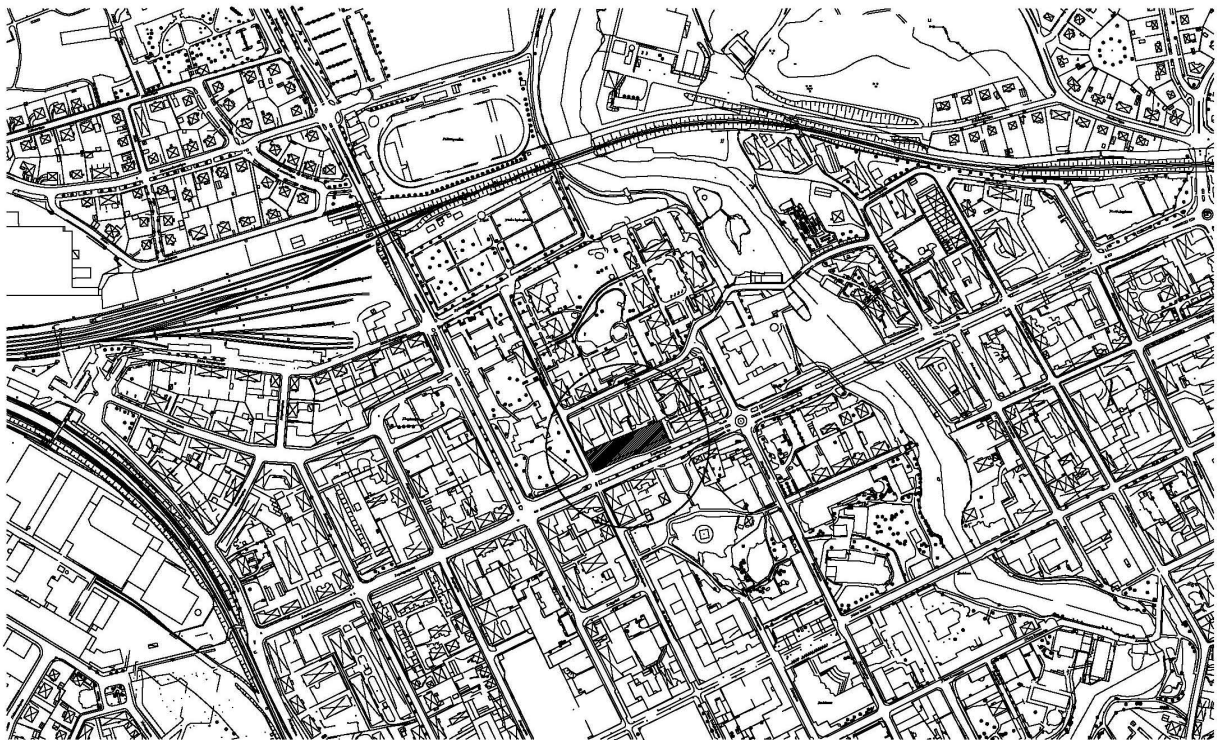
Nyköping 2009-08-18
Janark Arkitekter i Nyköping AB

Krister Spångvall arkitekt S.A.R. /msa

Detaljplan för

SÅGAREN 6 och 9, Nyköping
Nyköpings Kommun

Genomförandebeskrivning



DNR P 2006/ 186
Projektnummer 111254

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-01.

Laga kraft 2009-09-30.

P09/23

ORGANISATORISKA FRÅGOR.

Tidplan

Planprocessen

Preliminär tidplan, normalt planförfarande.

Samrådsbeslut Bygg- och Tekniknämnd	Dec.	2007
Samråd	Jan.	2008
Beslut om utställning Bygg-och Tekniknämnden	Feb.	2009
Utställning	Mars.	2009
Antagen i Bygg- och Tekniknämnden	Sept.	2009
Laga kraft (om inte planen överklagas)	Sept.	2009

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år räknat från den dag beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för planens genomförande.

Markägoförhållanden

Nyköpings kommun är fastighetsägare för Sågaren 6 och 9

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Servitut för Sågaren 6 för utfart över Sågaren 13 (enligt gällande plan) tas bort.
Förmån, väg i Nyköping 13 0480-91/62.1

TEKNISKA FRÅGOR

Nyinstallation av ledningar skall granskas och godkännas av berörda bolag såsom Vattenfall, Telia Sonera, Gastabudsstaden och Nyköpings kommun före nyanläggning.

Exploatören ska bekosta samtliga exploateringskostnader såväl utanför som innanför fastighetens gränser till den del de är föranledda av exploateringen.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-01.

Laga kraft 2009-09-30.

Enligt avtal bekostar Vattenfall flytt av elledningar äldre än 10 år.

Exploatören skall bekosta eventuell kompletterande geoteknisk undersökning innan området detaljprojekteras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid planarbetet har samråd skett med Henrik Haugness, Bo Gustaver och Anders Nordenskiöld Nyköpings Kommun.

Nyköping 2009-08-18
Janark Arkitekter i Nyköping AB

Krister Spångvall arkitekt S.A.R. /msa