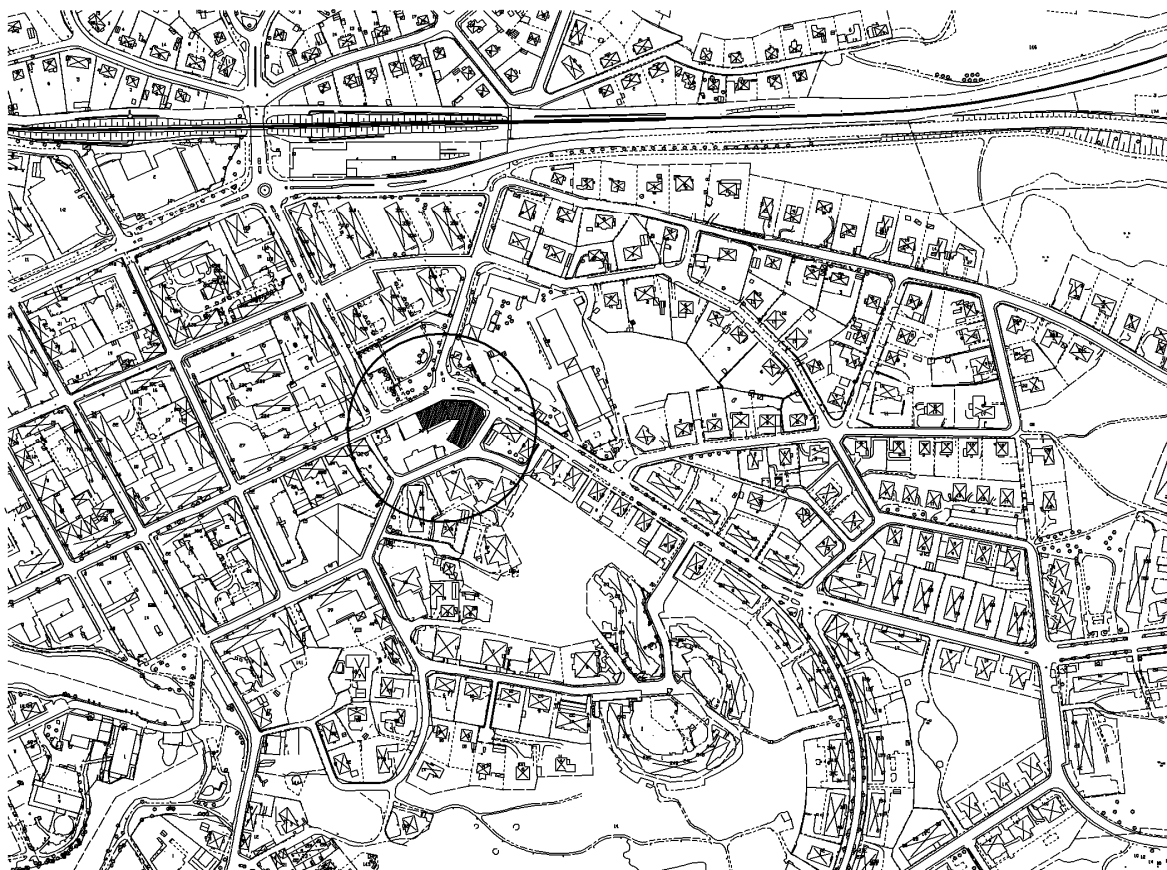


Detaljplan för

HERMELINEN 7, Nyköping
Nyköpings kommun

Planbeskrivning



ANTAGANDEHANDLING
2010-08-10
DNR P 2009/217

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-08-24 § 110

Laga kraft 2010-09-22

P 10-26

PLANHANDLINGAR

Plankarta 1:400 (originalskala) med bestämmelser.
Planer fasad 1:200 (originalskala)
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning.
Behovsbedömning MKB.
Fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att ge planmässiga förutsättningar för bostäder på en centralt belägen tomt. Planen ger möjlighet till nybyggnad av 1 parkeringsdäck med ovanförliggande bostäder.

BAKGRUND

För några år sen planerades det för ett andra systembolag med parkeringsplatser i kv. Uttern (nuvarande kv. Hermelinen). Överbyggnad av gården med en våning mellan huset mot Storgatan och lagerbyggnaden mot Ö. Kvarngatan planerades i stadsplanen (P 69-2). Byggnationen blev inte av. Tanken är nu att dela på fastigheten och bygga bostäder på den östra delen. Den västra delen är kvar i sitt nuvarande utförande och den överbyggda delen av gården slopas. Att kunna bemästra ljud och luftproblemen är orsaken till att planen åtföljs av en utstuderad lägenhetslösning. Höjden på det planerade nybyggda bostadshuset överstiger inte befintligt affärs- och bostadshus mot Östra Storgatan. Gatufasad är illustrerad på plankartan.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i den östraste delen av Storgatan mitt emot Östra skolan och begränsas i söder av Ö. Kvarngatan och i norr av Ringvägen - Ö. Storgatan.

Areal

Planområdets areal är ca 3,15 ha.

Markägförhållanden

Klövern Nyköping är fastighetsägare för Hermelinen 7.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintresse

Planområdet ligger inom område med riksintresse och regionalt intresse för kulturmiljövård. Hela kvarteret har stor betydelse för stadsbilden, särskilt beroende på läget vid en viktig infart mot centrum från Östra Storgatan. Flera intressanta kulturhistoriska byggnader ligger i närbelägna kvarter. *Se. avsnitt "Befintlig bebyggelse".*

Förutom kulturhistoriska och arkitektoniska värden har kvarteret Hermelinen 7 stort miljömässigt värde bl.a. på grund av placering mellan två skilda kulturhistoriska bostadsmiljöer. Kvarteret anknyter till stadsmässig bebyggelsen längs Östra Storgatan samt till en ståtlig bostads- och affärshus i 3 ½ våning, benämnd "NA Svensson", som uppfört i början av 1900-talet. I öster ansluter kvarteret till låg tvåvånings flerbostadshus från 1930-talets första år, de tidigast byggda mot Ringvägen.

De förändringar som genomförs med anledning av detaljplaneförslaget kommer ej att påverka riksintressen för kulturmiljövård, under förutsättning att byggnadsvolymen anpassas till omgivningen och byggnadshöjden ej dominerar över en "NA Svensson" befintlig byggnad. Utformning av ny bebyggelsen skall uppfölja en sammanfogande funktion mellan de befintliga kulturhistoriska bostadsmiljöerna.

Översiktsplan.

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort 2006 är antagen av KF 2006-06-13. I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort är planområdet redovisat som "Innerstaden". Nyköpings innerstad innehåller en stor variation med bebyggelse från olika tider, med olika fasadutformning och material. Den fördjupade översiktsplanen ger förutsättningar för att förtäta stadskärnan och tätortens befintliga bostadsområden med ny bebyggelse för bostäder. Det är viktigt att den nya bebyggelsen får en naturlig koppling till den befintliga stadskärnan.

Planförslaget överensstämmer med riktlinjer i översiktsplanen.

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanelagt och berör följande fastställda detaljplaner:

P 69-2, laga kraft 1969-01-13

Förslag till ändring av stadsplan för 17 kv. GARVAREN, 19 kv. UTTERN m.m.
Å Öster i Nyköpings Stad

P 90-48, laga kraft 1990-11-15

Detaljplan för kv. FÖRENINGEN och GARVAREN m.fl. på Öster ni Nyköping,
Nyköpings kommun.

P 05-16, laga kraft 2005-06-16

Ändring av detaljplan för HERMELINEN 8 och del av HERMELINEN 7, Öster, Nyköping, Nyköpings kommun (avser del av detaljplan P 90-48)

I stadsplanen från 1969 var tanken att riva den låga byggnaden utmed Östra Storgatan (Sensum) och bygga en ny till lika höjd som kvarvarande höga bostad-affärshus. Lagerbyggnad utmed dåvarande Genvägen skulle omformas till handelshus och förlängas till samma höjd österut. Resterande del av Kv. UTTERN planerades för garage- och parkeringsanläggning.

Förlängningen av Ö. Kvarngatan med direkt anslutning till Stockholmsvägen i ena änden och en ny bro över Nyköpingsån och anslutning till V. Kvarngatan i andra änden planerades för att få en centralare ringväg runt Nyköpings centrum.

I detaljplanen 1990 omformades Genvägen till en förlängning av Ö. Kvarngatan och sträckningen rätades ut mot Ringvägen. De gamla planerna att riva Tullhuset skrinlades och tullhuset q-märktes.

Kv. Uttern delades och den nya fastigheten kv. HERMELINEN 7 bildades. Delar av fastigheten undantogs i denna detaljplan som en vit ö. Denna "vita ö" är plangräns för denna detaljplan.

Detaljplanen 2005 hade till ändamål att möjliggöra bostad 1 trappa upp i Tullhuset.

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

Marken har tidigare används som upplag för järnhandelshantering (Svensson järnhandel). Det finns därmed inget som talar för att marken skulle vara förorenad med annat än det som upplag av järn och trävaror kan orsaka och trafiken på omgivande gator givit upphov till. Skulle förorening ändå upptäckas gäller anmälningsplikt enligt 10 kap 9 § miljöbalken.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-08-24 § 110

Laga kraft 2010-09-22

P 10-26

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena bedöms som typiska för denna del av Nyköping. Söder om området finns berg i dagen och berg antas ligga på olika djup i planområdet. Grundläggning kommer troligen att ske på berg. Grundvattennivån i området är högt. En geoteknisk utredning ska utföras innan byggnadsarbeten påbörjas, vilket innebär grundvattenrör (portrycksrör), djup till berg.

Förorenad mark

I gränsen till gatumark vid f.d. NA Svensson-huset, fanns en bensinstation som troligen lagts ner före 1969. Några närmare uppgifter finns inte men läget är säkert genom bland annat bilder och en markering av byggnad i den tidigare planen P 69-2..

Vid eventuell exploatering av området i gränsen till gatumark vid f.d. NA Svensson huset skall prov tas ut för screening för att påvisa om det finns petroleumföroreningar från verksamheten.

Om markföroreningar påträffas vid markarbeten skall arbetena avbrytas och tillsynsmyndigheten (kommunen) kontaktas.

Fornlämningar

Fast fornlämning finns ej.

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

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Den aktuella fastigheten är i dag bebyggd med ett kombinerat affärshus- och bostadshus i 3,5 våningar uppfört 1907. Ombyggt 1936,1946,1958,1964. Byggnaden har fasader av gul puts, affärsvåningen rusticerad.

En trevånings gårdsbyggnad med röd tegelfasad fungerade som magasin under järnhandelstiden och ombyggdes på 70-talet till företagshotell.

En mindre träbyggnad i en- och halvåning rödfärgad med vita knutar kommer också att behållas.

Gällande stadsplan medger en byggrätt på sammanlagt ca 4950 kvm.

Ny bebyggelse

Meningen med denna bebyggelse är att bygga bostäder i innerstaden, för att ge människor möjlighet att bo centralt.

Den nya byggnaden kommer inte att dominera över de äldre omgivande karaktärsbyggnaderna. Våningshöjden (4 våningar) är inte högre än söder om liggande punkthus och befintligt bostadshus/affärshus ("NA Svensson") inom detaljplanen. Anpassning till "NA Svensson" byggnad ske genom att samma byggnadshöjd väljs. Övergången mellan Storgatans stadsmiljö och Ringvägens trädgårdsstad är just här och Gripsholmsjordens flerfamiljshus ansluter också bra till detta. För att det visuella intrycket av ny bebyggelse på intilliggande tvåvånings flerbostadshus mot Ringvägen ska vara minimalt medges en indragen s.k. "kungsvåning" utmed de viktiga gatustråken. Byggrätten kompenseras inåt gården och mot "NA Svensson".

Parkeringsdäcket byggs till hälften nedgrävt och till hälften ovan mark. Illustrationen visar kort nedkörningsramp och öppna ytterväggar för stor luftcirkulation. Totala antalet parkeringsplatser blir ca 40 st. på nuvarande allmänna P-plats finns 40 platser.

Att bygga bostäder vid en central biltät innerstadsgata är förknippad med ljud- och luftproblem. Huset är därför u-format med bostädernas uteplatser vänder sig inåt mot gården för att få ljudskydd. De flesta sovrummen har fönster mot denna innergård. Små vädringsbalkonger maximalt 1,5 m² stora kan byggas mot Östra Storgatan, Ringvägen och Ö.Kvarngatan. Ljudklimatet inomhus kan ordnas med tunga fasadväggar och ljudfönster. Tilluften till lägenheterna tas från taket.

Ny byggrätt bostäder är ca 4100 kvm.
Kvarvarande byggrätt befintliga byggnader 2050 kvm.
Nettoökning av byggrätt 1200 kvm.

Offentlig service

Planområdets centrala läge gör att närhet finns till befintliga inrättningar såsom skolor 50 m, daghem 700 m, sporthall 50 m Dessa ligger alltså på nära gångavstånd från den tänkta bebyggelsen.

Kommersiell service

Planområdet ligger i Nyköpings centrum.

Tillgänglighet

All utbyggnad och alla anläggningar utformas så att gällande normer för handikappanpassning uppfylls.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-08-24 § 110

Laga kraft 2010-09-22

Skyddsrum

Skyddsrumskesked erfordras.

Friytor

Lek och rekreation

Lekytor till nya lägenheterna hänvisas till allmänna inom närområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång -, cykel- och mopedtrafik

Storgatan och Ö. Kvarngatan är starkt trafikerade men med en högsta hastighet av 30 km/tim till och från centrala Nyköping.

Separat gång- och cykelbana finns på Östra Storgatan – Ringvägen.

Kollektivtrafik

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

Parkering, angöring och utfart

För kommande verksamheter och bostäder inom fastigheten beräknas parkeringsbehovet uppgå till

35 nya lägenheter	35 p-platser
Gästparkering till dessa bostäder	4 -"-
Summa i nytt parkeringsgarage	39 -"-

I befintliga affärs- och bostadshus såsom:

Tullhuset, Stures bilskola, Lyx, Trobergs tandvård, Ryggklinik och 4 bostäder	20 p-platser
--	--------------

För allmänheten har antalet p-platser reducerats från 40 till 10 p-platser.

In- och utfarter till och från p-garaget och markparkeringen sker från Ö. Kvarngatan.

Störningar

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. 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.

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

Säkerhet

Tillgänglighet för räddningstjänstens utryckningsfordon är tillgodosedd från Östra Storgatan och Östra Kvangatan.

Grundkravet är att räddningstjänsten skall nå minst ett fönster per lägenhet med stegutrustning och finns det balkong så är det fönster att föredra. För att underlätta släckangrepp och minimera insatstiden bör stora räddningsfordon (släckbilar/brandbilar) komma så nära byggnaders entréer att man inte behöver dra slang och transportera material längre än 50 meter. Då byggnaden är till vissa delar fyra våningar är det viktigt att höjdfordon når varje lägenhet för en eventuell utrymning vid brand. Åtkomst för räddningstjänsten skall särskild redovisas i brandskydds-dokumentationen som krävs vid bygglov.

Erforderliga vattenbrandposter anslutes till befintliga vattenledningar enligt anvisningar från räddningstjänsten.

Viktigt att området präglas av en god insyn för att främja en god social övervakning och ökad trygghet i bostadsområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns för anslutning.

Värme

Fastigheten kan anslutas till stadens fjärrvärmenät.

Samordning mellan de olika ledningsbondna leverans av fjärrvärme förutsätter att grävtillstånd kan krävas från Gatuavdelningen om kommunens mark ska tas i anspråk för fjärrvärmeledningsförläggning.

El,tele

Fastigheten kan anslutas till närliggande transformatorstation.

Vattenfalls befintliga markförlagda kablar får inte byggas över och det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste uppfyllas. Vid eventuella markarbeten nära Vattenfalls jordkablar skall kabelutsättning begäras.

Flytt av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

TeliaSkanova Access AB har en viktig kanalisation längs med Ringvägen och Östra Storgatan, samt ledningar som försörjer befintliga byggnader i kvarteret med tele. Innan markarbetena påbörjas ska kabelanvisningen kontaktas.

Avfall

Gemensamma soprum ska finnas på respektive fastighet.

Övrigt

Den låga byggnaden utefter Ö. Storgatan 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 och Marina Pavlova
Nyköpings kommun

Nyköping 2010-08-10
Janark Arkitekter i Nyköping AB

Krister Spångvall arkitekt S.A.R. /msa

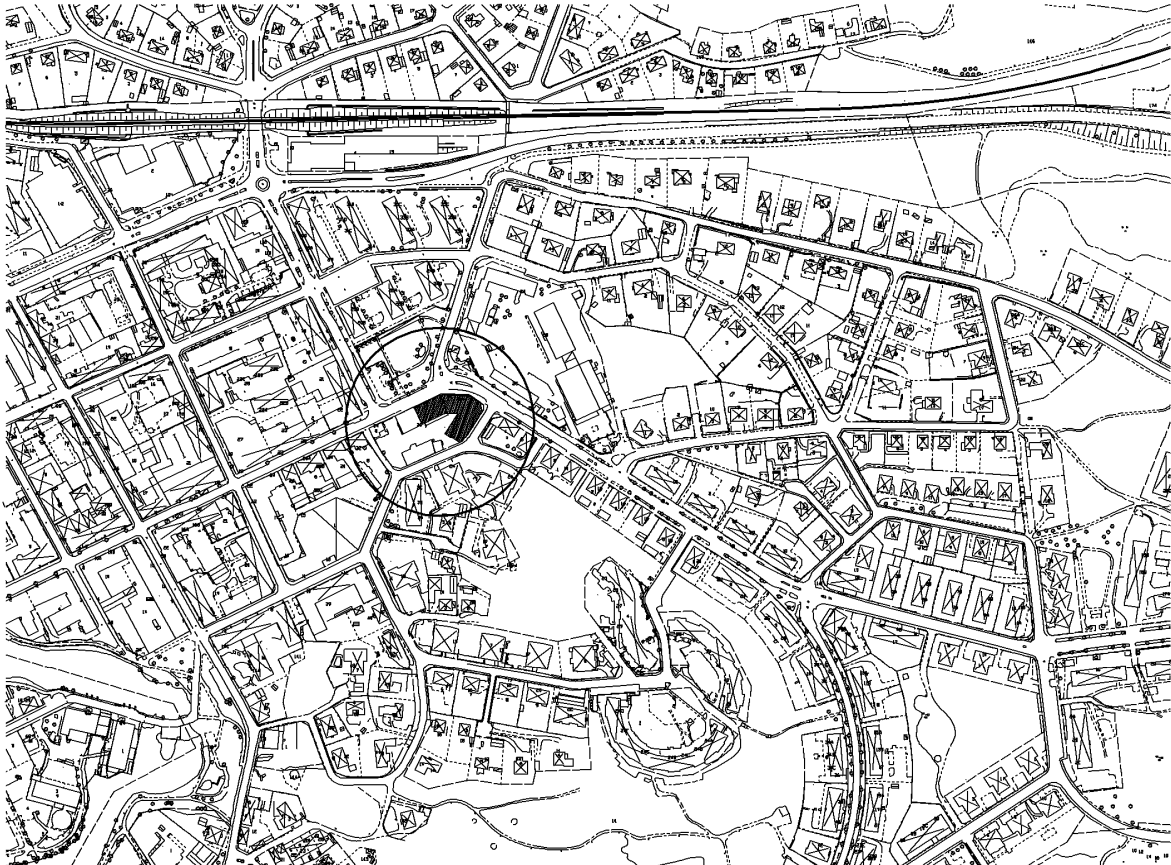
Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-08-24 § 110

Laga kraft 2010-09-22

Detaljplan för

HERMELINEN 7, Nyköping
Nyköpings Kommun

Genomförandebeskrivning



ANTAGANDEHANDLING
2010-08-10
DNR P 2009/217

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-08-24 § 110

Laga kraft 2010-09-22

P 10-26

ORGANISATORISKA FRÅGOR.

Tidplan

Planprocessen

Preliminär tidplan, normalt planförfarande.

Samrådsbeslut Bygg- och Tekniknämnd	Juni	2009
Samråd	Juni-Juli	2009
Beslut om utställning Bygg-och Tekniknämnden	Juni	2010
Utställning	Juli	2010
Antagen i Bygg- och Tekniknämnden	Aug.	2010
Laga kraft (om inte planen överklagas)	Sep.	2010

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

Exploatören bekostar och ansvarar för planens genomförande.

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

Markägoförhållanden

Klövern Fastighets AB, Nyköping är fastighetsägare för hela Hermelinen 7.
PEAB Fastighets AB ämnar avstycka, köpa och exploatera den östra delen av Hermelinen 7.

Avtal

Avtal skall träffas mellan exploatör och Vattenfall Eldistribution AB angående flyttning till nya lägen, förstärkning eller justeringar av befintliga ledningar vid exploateringen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheten är tänkt för bostadsrättslägenheter med samfällighet för trapphus, garage, yttertak, fasader och andra gemensamma anordningar.
Samfälligheten skall förvaltas av en samfällighetsförening i vilken ägarna av lägenheterna är medlemmar.

De fastighetsplaner som fastställts som tomtindelningen 1930-10-01, akt 0480K-Ö: 588 och 1943-09-10, akt 0480 K-Ö: 1213 upphör att gälla.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-08-24 § 110

Laga kraft 2010-09-22

P 10-26

TEKNISKA FRÅGOR

Nyinstallation av ledningar och behovet av flyttning till nya lägen, förstärkning eller justeringar av befintliga ledningar skall granskas och godkännas av berörda bolag såsom Vattenfall Eldistribution AB, Vattenfall AB Värme Norden, TeliaSonera Skanova Access AB, Gastabudsstaden och Nyköpings kommun före nyanläggning.

Exploatören ska bekosta samtliga exploateringskostnader för flyttning till nya lägen, förstärkning eller justeringar av befintliga ledningar samt nyinstallation av ledningar såväl utanför som innanför fastighetens gränser till den del de är föranledda av exploateringen.

Exploatören skall bekosta eventuell kompletterande geoteknisk undersökning innan området detaljprojekteras.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Vid planarbetet har samråd skett med Henrik Haugness och Marina Pavlova, Nyköpings Kommun.

Nyköping 2010-08-10
Janark Arkitekter i Nyköping AB

Krister Spångvall arkitekt S.A.R. /msa