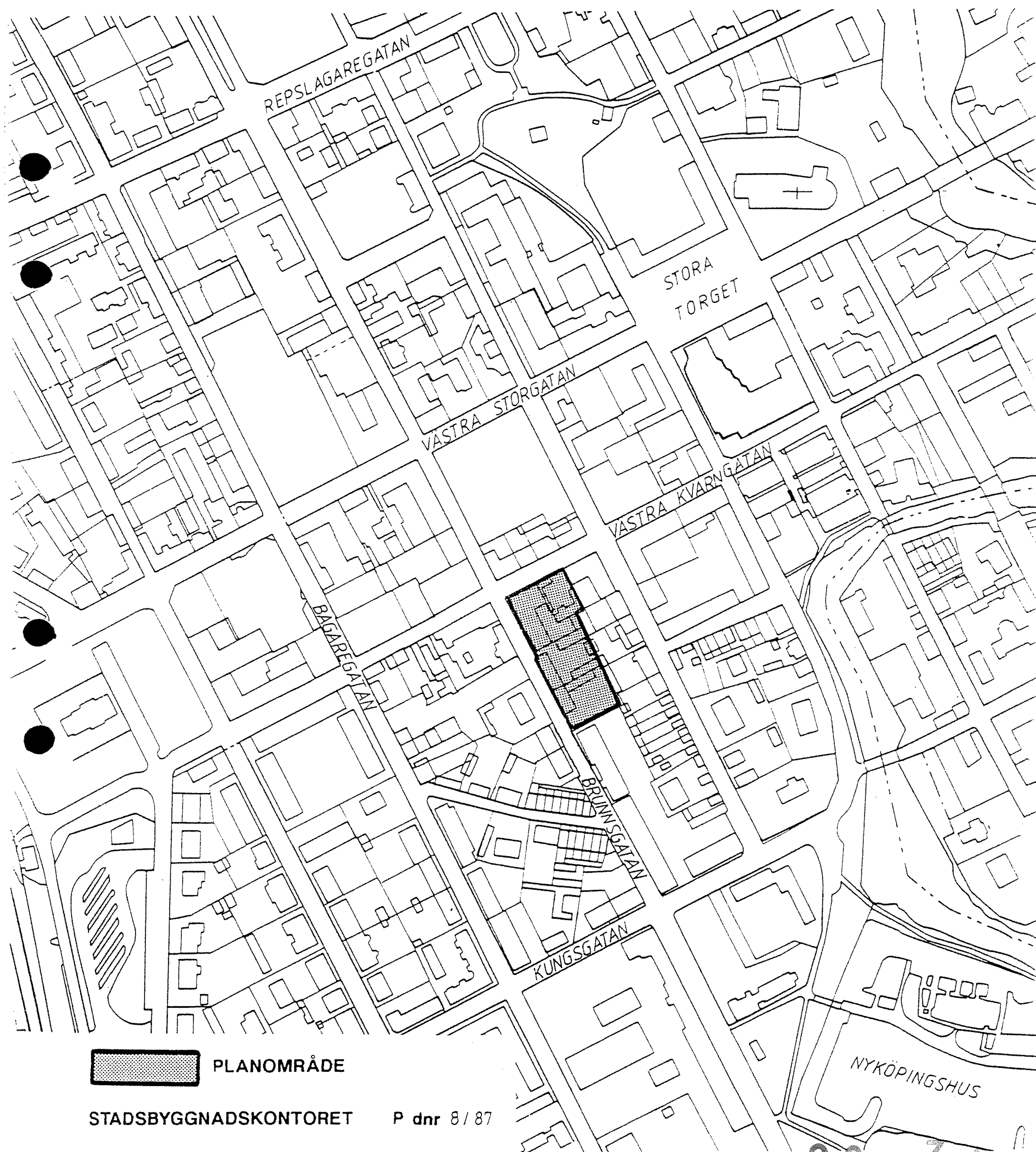


DETALJPLAN FÖR DEL AV
KV SKUTSKEPPAREN
PÅ VÄSTER I NYKÖPING NYKÖPINGS KOMMUN



89 - 34

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av kv SKUTSKEPPAREN på Väster i
Nyköping, Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser,
planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samråds-
redogörelse och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att ge planmässiga förutsättningar
för ny bebyggelse innehållande bostäder och till
mindre del lokaler för handel, kontor m m.

PLANDATA

Läge

Kv Skutskepparen ligger i den centrala delen av
Nyköpings tätort och begränsas av Västra Kvarngatan,
Brunnsgatan, Kungsgatan och Västra Trädgårdsgatan.

Areal

Planområdets areal är ca 3 900 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Fastigheterna är samtliga i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I förslag till fördjupad översiktsplan (1987) för Nyköpings centralort redovisas kvarteret som område för bostäder. I förslaget anges generellt att stora delar av stadskärnan rymmer bostäder och skall prioriteras som bostadsområden. Mindre verksamheter som ej är störande för bostadsmiljön är tänkbara som komplement.

Miljöprogram för Nyköpings innerstad antogs 1984.

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanelagt och berör eller ansluter till följande fastställda detaljplaner:

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren utmed Västra Kvarngatan å Väster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl Maj:t den 12 oktober 1945.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av 9:e kv Skutskepparen å Väster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen den 20 juli 1950.

Förslag till ändring av stadsplanen för 3:e kv Klädeshandlaren å Väster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen den 30 januari 1960.

Förslag till ändring av stadsplan för del av 9:e kv Skutskepparen å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen den 2 december 1976.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Fornlämningar

Kvarteret ligger inom gränsen för den medeltida staden. Äldre kulturlager finns. Arkeologisk provundersökning har utförts och flera intressanta fynd

har påträffats. Tillstånd erfordras enligt kulturminneslagen för exploatering.

Bebyggelse

Bostäder

De fastigheter som är aktuella för ny bostadsbebyggelse är nr 3 och 53.

Fastigheten nr 3 vid Västra Kvarngatan inrymmer en verkstadsbyggnad från 1926 inne på gården. Ett högt plank avgränsar mot gatan. Västra Kvarngatan har betydande genomfartstrafik. Huvuddelen av byggnaderna utmed gatan har butiker i bottenvåning och bostäder i övre våningsplan.

Ur stadsbilda- och miljösynpunkt är det önskvärt att fastigheten bebyggs med en byggnad i gatuliv. En förtätning med ett bostadshus på gården bedöms som möjlig att genomföra.

Planförslaget redovisar en byggrätt vid gatan för ett trevåningshus med möjlighet till inredd vind. Bottenvåningen skall användas för handel och liknande verksamheter. Taklisthöjden får inte överstiga den på det intilliggande centrumhuset. Genom fastighetens läge i den centrala stadskärnan i anslutning till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse är det angeläget att tillkommande bebyggelse får en sådan skala och utformning att den stämmer överens med den traditionella innerstadskaraktären.

På gården som kan byggas över, föreslås byggrätt för ett bostadshus i två våningar.

Fastigheten nr 53 vid Brunnsgatan är bebyggd vid gatan med två tvåvånings träbyggnader från mitten av 1800-talet. På gården finns några mindre byggnader.

Byggnaderna vid gatan är kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla och borde bibehållas och upprustas. Om detta av olika skäl inte är realistiskt måste ny bebyggelse i skala och formspråk anpassa sig till den äldre bebyggelsen.

Planförslaget redovisar byggrätt för en byggnad i två våningar med möjlighet till inredd vind. För bottenvåningen ges möjlighet till användning för kontorsändamål o dyl och för övre våningsplan användning för

bostadsändamål. Kontorsvåningen ges något utökad byggrätt mot gården i förhållande till byggnaden i övrigt.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Värdshuset på hörntomten Västra Kvarngatan-Brunnsgatan bedöms som kulturhistoriskt värdefullt och betecknas därför med q. Byggnaden har ett stort bevarandeintresse och är ett värdefullt inslag i stadsbilden. Förändringar får ej vidtas av byggnaden som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

På fastigheten 45 vid Brunnsgatan finns två hus, uppförda på 1700-talet, som med hänsyn till ålder, karaktär och ursprung betecknas med Q, kulturreserverat. Marken får endast användas för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Användningen i övrigt är helt fri för bostadsändamål etc.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Det är brist på skyddsrum i området.

Friytor

Friytorna utgörs av bostadsgårdarna. Fastigheterna nr 3 och 48 avses ha en planterad gemensam gård.

Gator och trafik

Parkering

För fastigheten nr 3 kan bilplatser ordnas i källarplanet med tillfart via garage i fastigheten Skutskepparen 48.

För fastigheten nr 53 avses bilplatser ordnas i husets källarplan.

En parkeringsutredning och översyn av parkeringsplanen genomförs för närvarande för de centrala delarna av Nyköping.

Störningar

Vid Västra Kvarngatan är trafiken för närvarande av sådan omfattning att bullerdämpande åtgärder krävs för bostadslägenheter. Ekvivalent ljudnivå för dygn är ca 65 d(BA).

Teknisk försörjning

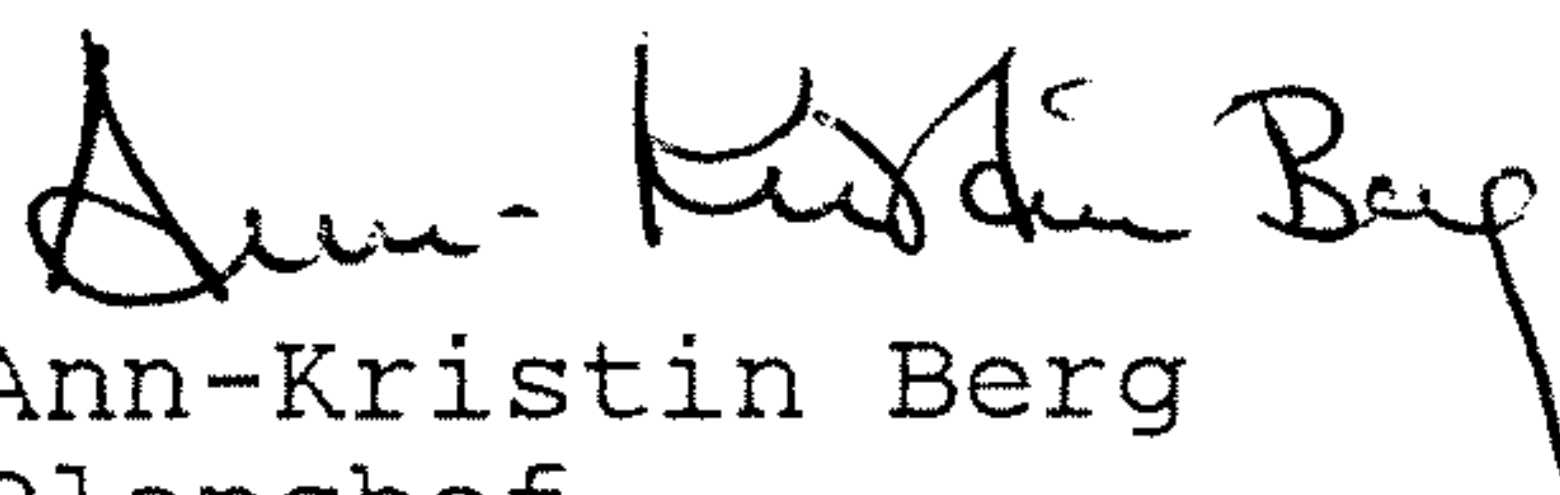
Vatten och avlopp

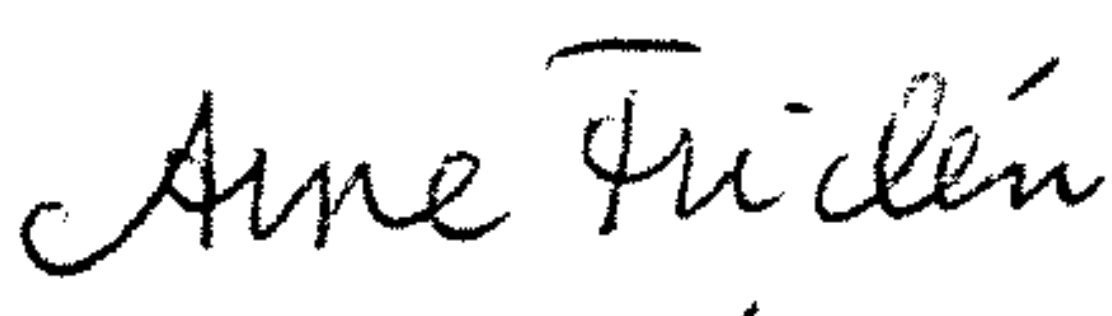
Den tillkommande bebyggelsen anslutes till det kommunala va-nätet. Uppvärmning sker genom anslutning till fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från laga kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Nyköping den 8 juni 1989


Ann-Kristin Berg
Planchef


Arne Fridén
Planarkitekt

Det område som omfattas av fastigheterna Skutskepparen nr 45 och 53 undantages från antagande enligt Byggnadsnämndens beslut 1989-10-05.

Antagen av Byggnadsnämnden i Nyköpings kommun 1989-10-05 § 266

LAGA KRAFT 1989-11-03

89 - 34

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av kv SKUTSKEPPAREN på Väster
i Nyköping, Nyköpings kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Utställningsbeslut BN
Antagande

juni 1989
3:e kvartalet 1989

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från beslut om laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploateringen av berörda fastigheter kommer att ske
i privat regi.

Kommunen anvisar anslutningspunkter till det kommunala
va-nätet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

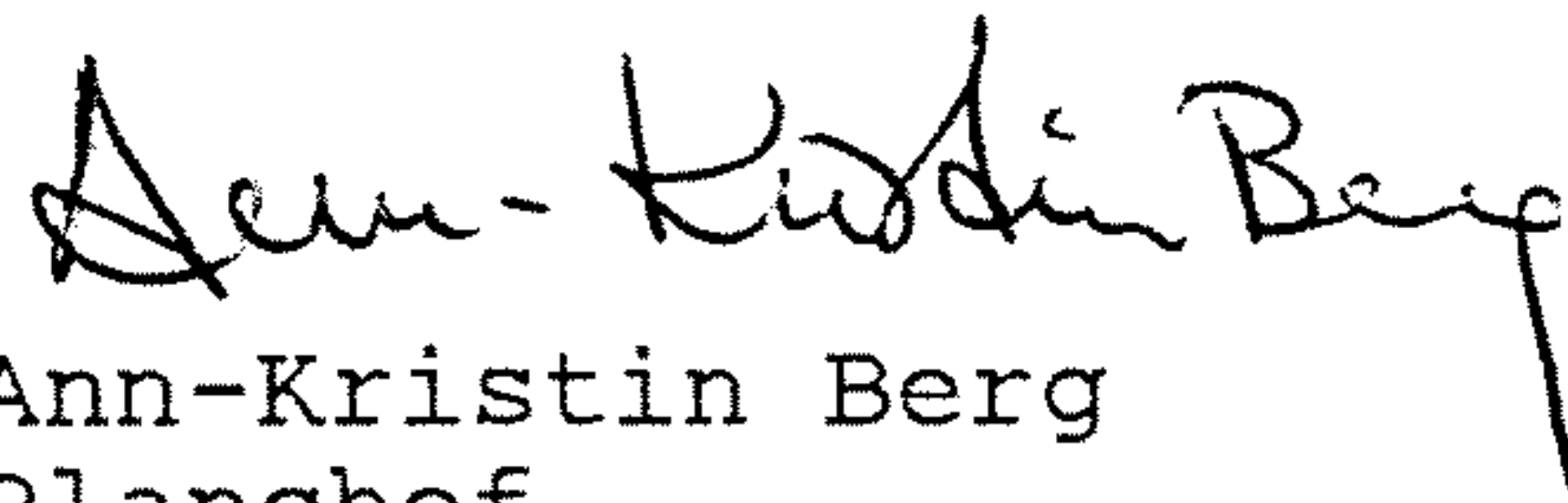
För fastigheterna Skutskepparen 3 och 48 samutnyttjas
såväl gårds- som parkeringsytor. Tillfart till bil-
platser i källarplanet på fastigheten nr 3 sker från
Västra Trädgårdsgatan via garage i fastigheten nr 48.
Tillfarten säkras med servitut.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Redovisning sker i exploateringskalkyl för berörda fastigheter.

STADBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Nyköping den 8 juni 1989


Ann-Kristin Berg
Planchef


Arne Fridén
Planarkitekt

Det område som omfattas av fastigheterna
Skutskepparen nr 45 och 53 undantages från
antagande enligt Byggnadsnämndens beslut
1989-10-05.

Antagen av Byggnadsnämnden i Nyköpings
kommun 1989-10-05 § 266

LAGA KRAFT 1989-11-03

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av kv SKUTSKEPPAREN på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Planförslaget presenterades i byggnadsnämnden den 2 mars 1989 och sändes sedan ut för samråd till berörda sakägare och myndigheter m fl den 18 april 1989.

Fortsatt samråd med länsstyrelsen, kommunala förvaltningar och sakägare har därefter ägt rum.

SAMRÅDSYTTRANDEN

Följande har inkommit med yttranden utan synpunkter eller erinran mot planförslagets innehåll:

Polisen, Handikapprådet, Skolkansliet, Fastighetskontoret, Televerket, Posten, Nyköping Energi, Vägverket, Lars Weinert/Skutskepparen 45.

Följande har insänt yttranden med synpunkter på planförslagets innehåll:

Länsstyrelsen, Miljökontoret, Gatukontoret, Socialkontoret, Stadsingenjörskontoret, Räddningstjänsten, Riksbyggen, Per Linder/Skutskepparhuset HB.

LÄNSSTYRELSEN

Med hänsyn till kulturminnesvårdens intressen borde planförslaget ha utgått från ett bevarande av bostadshusen på fastigheten 53 genom en anpassning av byggnadsrätten till befintliga byggnader samt en Q-märkning på samma sätt som på södra grannhuset. Möjligheten att bevara bebyggelsen på fastigheten nr 53 bör ytterligare övervägas bland annat med hänsyn till ekonomin vid olika planutformningar. Även alternativet med att enbart bevara det södra huset bör utredas.

Fastigheten nr 3 vid V Kvarngatan bör kompletteras med samma miljöregler som föreslås gälla på fastigheten nr 53.

Beträffande miljöskydd bör planbestämmelse införas om högsta tillåtna ljudnivå inomhus (30 d(BA) vid V Kvarngatan.

Stadsbyggnadskontoret

Bostadshusen vid gatan på fastigheten 53 är, som anges i planbeskrivningen, kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla. Byggnadsnämnden har tidigare beviljat byggnadslov för ombyggnad/upprustning, men planerna har ej kunnat fullföljas, eftersom en sådan visat sig kräva så genomgripande åtgärder att kostnadsnivån blir mycket hög i förhållande till låneunderlaget. Möjligheterna att bevara åtminstone det södra huset bör övervägas ytterligare.

Fastigheten nr 3 bedöms ej behöva kompletteras med särskilda miljöregler.

Förslaget kommer att kompletteras med bestämmelse om högsta tillåtna ljudnivå inomhus vid V Kvarngatan.

SAKÄGARE

Per Linder (Skutskepparhuset HB, V Trädgårdsgatan 25-33)

"Avgränsningen mot vår tomt bör gå i stil med våra trähus". Tveksamhet till föreslagen förtätning med bostadshus på gården till fastigheten nr 3, eftersom den förändrar karaktären på vår tomt.

Stadsbyggnadskontoret

En bebyggelsekomplettering skall ifråga om skala och utformning anpassas till den befintliga bebyggelsen och den traditionella innerstadskaraktären och bör kunna bli ett positivt tillskott till kvarteret.

Riksbyggen (Skutskepparen 53)

Kan ej godkänna planförslaget utan att exploatering kan ske inne på gården och att byggnaden får användas även för handelsändamål.

Stadsbyggnadskontoret

En exploatering på gården är mindre lämplig ur bebyggelsemiljösynpunkt.

Att använda bottenvåningen för kontorsändamål o dyl bedöms som rimligt dels på grund av läget, dels med hänsyn till den traditionella innerstadskaraktären med olika slags verksamheter i bottenvåning och bostäder i övre våningsplan.

KOMMUNAL REMISS

Gatukontoret

Genomförande kan tidigast påbörjas 1 april 1990 då arbetsplatsen i kv Biografen avvecklats.

Parkeringsfrågan förutsättes lösas enligt parkeringsnormen, d v s varje objekt i kvarteret måste sörja för sitt eget parkeringsbehov.

Planen skall kompletteras med utfartsförbud mot V Kvarngatan.

Detaljplanen skall ange vad som skall planteras på gårdarna 3, 48 och 53.

Stadsbyggnadskontoret

Planförslaget kompletteras med utfartsförbud mot V Kvarngatan.

Det bedöms inte som nödvändigt att i planen ge planteringsanvisningar.

Miljökontoret

Tillstyrker planförslaget under förutsättning att planen kompletteras med följande bestämmelser:

Vid nybyggnad mot V Kvarngatan skall fasadens bullerreduktion vara minst 38 d(BA). Friskluftintag får inte placeras mot V Kvarngatan. Möjlighet till sortering av sopor skall finnas.

Stadsbyggnadskontoret

Planen kompletteras med bestämmelser angående bullerreduktion och friskluftintag.

Socialkontoret

Socialdistrikt 1 önskar att 8 st tillgängliga lägenheter om 2 rum och kök skall vara reserverade med anvisningsrätt genom socialdistriktet till äldre personer.

Stadsbyggnadskontoret

Synpunkterna bör beaktas vid fördelning av lägenheter.

Stadsingenjörskontoret

I den använda plankartan finns felaktigheter i fastighetsredovisningen. Förslag till ny fastighetsindelning oklar.

Stadsbyggnadskontoret

Aktuell grundkarta fanns ej tillgänglig vid samrådsutskicket. Fastighetsplanen för planområdet bör ses över.

Räddningstjänsten

Det förutsattes att brandsektioneringen uppföres mot granntomten på sedvanligt sätt.

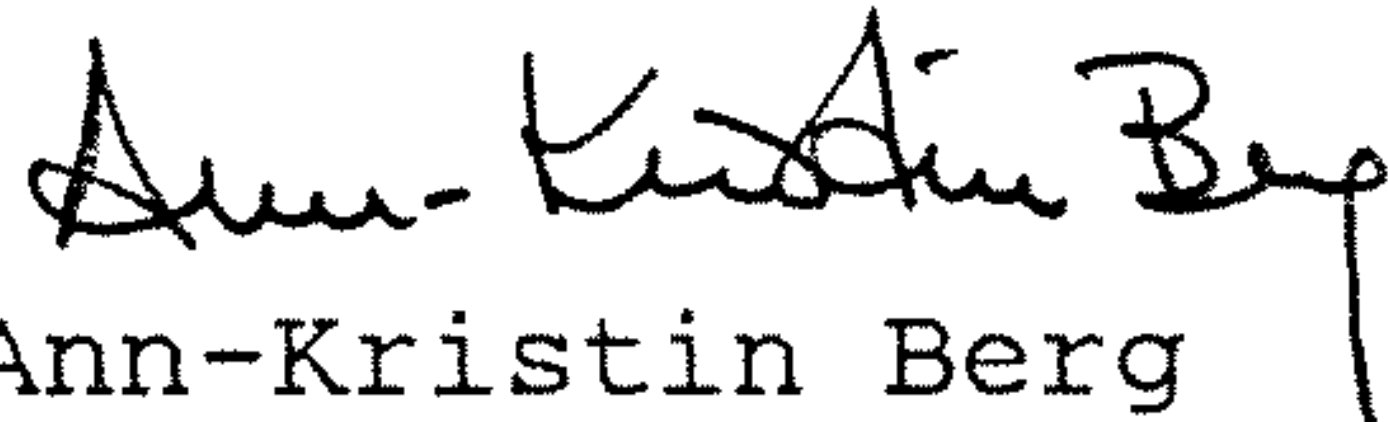
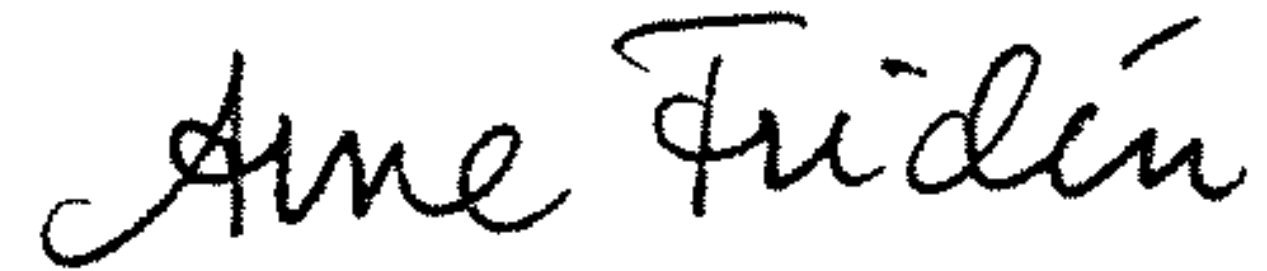
SAMMANFATTNING

Planen kompletteras vid V Kvarngatan med utfartsförbud och bestämmelse om bullerreduktion. För fastigheten 53 ges möjlighet till användning för kontorsändamål o dyl i bottenvåning. Bilplatser avses ordnas i källarvåning.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Nyköping den 8 juni 1989

Ann-Kristin Berg
PlanchefArne Fridén
Planarkitekt

Antagen av Byggnadsnämnden i Nyköpings
kommun 1989-10-05 § 266

LAGA KRAFT 1989-11-03

LÄNSSTYRELSEN

Södermanlands län
Carl-Gustaf Hagander
0155-604 35

YTTRANDE

1989-05-26

2000-3896/89

Dnr.....	8/87
Ink.	89-05-30
BYGGNADSNÄMNDEN NYKÖPING	

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Nyköpings kommun
611 83 NYKÖPING

Förslag till detaljplan för del av kv SKUTSKEPPAREN i Nyköping,
Nyköpings kommun

Förslaget har upprättats den 16 februari 1989 av planarkitekt
Arne Fridén och planchef Ann-Kristin Berg.

SYFTE

Planen syftar till att ersätta äldre bostadshus med ett nytt samt
uppföra en ny byggnad för bostäder och till en mindre del lokaler
för handel.

LÄNSSTYRELSENS BEDÖMNING

Som framgår av beskrivningen är bostadshusen på fastigheten 53
kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla. De är uppförda kring
mitten av 1800-talet. Tillsammans med det södra grannhuset, upp-
fört på 1700-talet och huset mitt emot utgör dessa byggnader en av
de få kvarvarande äldre trähusmiljöerna av det gamla Nyköping som
är omistlig från kulturhistorisk synpunkt. Kvarteret ligger i sin
helhet dessutom inom en kulturhistorisk miljö av riksintresse.
Enligt 2 kap 6 § naturresurslagen får därför inte åtgärder vidtas
som påtagligt skadar kulturvärdena. Med hänsyn till kulturminnes-
vårdens intressen borde därför planförslaget utgått från ett be-
varande genom en anpassning av byggnadsrätten till befintliga bygg-
nader på tomt nr 53 samt en Q-märkning på samma sätt som på södra
grannhuset.

Varken av planbeskrivningen eller genomförandebeskrivningen fram-
går vilka ekonomiska överväganden kommunen gjort av konsekvenserna
av ett sådant förfarande. I detta sammanhang bör särskilt de
arkeologiska utgrävningskostnaderna beaktas. Det förslag som nu
redovisas innebär att hela fastigheten måste undersökas. Efter
ansökan kan kostnaderna för en sådan utgrävning beräknas av riks-
antikvarieämbetet. Detta underlag bör tillsammans med övriga kost-
nader ligga till grund för ett slutligt ställningstagande till de
ekonomiska förutsättningarna för ett bevarande.

I det fortsatta planarbetet bör möjligheten att bevara bebyggelsen
på fastigheten nr 53 ytterligare övervägas bland annat med hänsyn
till ekonomin vid olika planutformningar. Även alternativet med att

89 - 34

LÄNSSTYRELSEN

Södermanlands län
Carl-Gustaf Hagander
0155-640 35

YTTRANDE

1989-05-26

2000-3896/89

2

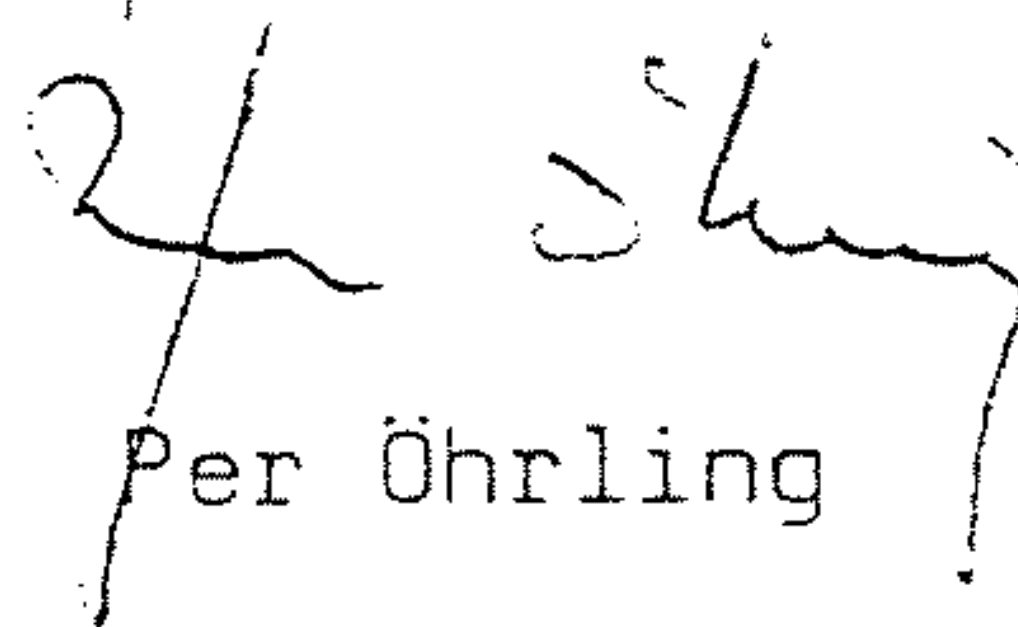
enbart bevara det södra huset bör utredas. Med stöd av detta underlag bör förnyat samråd ske.

Med nuvarande underlag kan länsstyrelsen inte utesluta att planförslaget, i nu redovisad utformning, kommer att överprövas med hänsyn till att riksintresset för kulturminnesvården skadas.

Även fastigheten nr 3 utmed V Kvarngatan ingår i en värdefull miljö. Planen bör i denna del kompletteras med samma miljöregler som föreslås gälla på tomt nr 53.

Miljöskydd

Trafiken på V Kvarngatan är intensiv. Högsta tillåtna ljudnivå inomhus (30 dbA) bör införas som planestämmelse. Störningar från trafiken måste minimeras vilket kan kräva särskild planlösning, styrning av ventilationsöppningar m m. En god utomhusmiljö bör kunna anordnas inne på gården. Det centrala läget kan i och för sig motivera avsteg från gängse krav ur bullersynpunkt. På sikt torde dock en fortsatt satsning på bostäder i centrum innebära önskemål på en avlastning av stadskärnan från trafik.


Per Öhrling


Carl-Gustaf Hagander

Kopia till
Kulturmiljöenheten
Planenheten 2 ex

89 - 34