

ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för
Skutskepparen 46 (Vårdshuset)
Väster, Nyköping, Nyköpings kommun.

Upprättad 2010-09-30
Reviderad 2011-05-09
Planeringsenheten
Samhällsbyggnad

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Till detaljplanen hör:

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta i skala 1:500 med markerat planområde, bestämmelser och illustrationer
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Utställningsutlåtande

Syfte

Syftet med planläggningen är att genom ändring av gällande detaljplan (P 89-34) för SKUTSKEPPAREN 46 möjliggöra uppförande av en ny byggnad, innehållande i huvudsak bostäder och lokaler knutna till centrumverksamhet, såsom hotell, restaurang, samlings- och kontorslokaler samt en begränsad mängd av kommersiella lokaler. Fastigheten är bebyggd idag med Vårdshuset. Byggnaden är mycket brandskadad och kommer att rivas. Rivningslov för vårdshusbyggnaden har beviljats 2009-12-14.

Planområdets läge och omfattning

Detaljplan avser SKUTSKEPPAREN 46 på stadsdelen Väster i Nyköping. Planområdet är beläget vid korsningen Västra Kvarngatan och Brunnsgatan i Centrala Nyköping och omfattar ett ca 1134 m².

Markägoförhållanden

Marken inom fastigheten SKUTSKEPPAREN 46 är i privat ägo. Angränsande fastigheter SKUTSKEPPAREN 50, 53 och 54 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ligger inom område med riksintresset för kulturmiljövården och det regionala intresset för kulturmiljövården, Nyköpings Innestad (K 57). Stadsmiljön präglas av en konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, med låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider. Kvarteret SKUTSKEPPAREN 46 gränsar till bebyggelse från 1700-talets slut och 1800-talets början utmed Brunnsgatan och Västra Trädgårdsgatan. Den norröstra delen av kvarteret mot Västra Kvarngatan gränsar till flerbostadshus i tegel från 1950-talet. Befintlig byggnad av Vårdshuset är uppförd år 1905 (arkitekt S. Kjellberg) och tillbyggd under 1920-70-talet.

Riksintresset för kulturmiljövård bedöms ej påverkas i större utsträckning av planförslaget under förutsättning att en nybyggnad integreras väl i den riksintressanta rutnätsstadens bebyggelsemiljö. Vid placering, utformning och färgsättning av nya byggnader skall

särskild hänsyn tas till de karaktärsdrag och värden hos befintlig bebyggelse, som angivits i planbeskrivningen.

En medveten anpassning ska tas till omgivande bebyggelse vad gäller yttre formspråk och material. Byggnadshöjden får ej dominera över befintliga hus. Samtidigt måste det finnas utrymme för att ge den nya bebyggelsen ett självständigt uttryck.

Planområdet ligger ca 400 meter från Nyköpingsån, som är ett utpekat område av riksintresse för naturvården. De förändringar som genomförs med anledning av detaljplaneförslaget kommer ej att påverka riksintressen för naturvård.

Översiktliga planer

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av Kommunfullmäktige 2006-06-13 är planområdet redovisat som "Innerstaden". Bebyggelsen i innerstaden är låg och småskalig-sinnebilden för den traditionella svenska småstaden. Den fördjupade översiktsplanen ger förutsättningar för att värna och utveckla innerstadens karaktär och identitet.

I Fördjupad översiktsplan anges bland annat följande relevanta för kv. Skutskepparen riktlinjer för planering av innerstaden:

- Värna om gatunät, kvartersform, kvartersmönster och kvartersstorlek så att 1600-talets rutnätsplan ej förvanskas.
- Bevara innerstadens slutna karaktär och starka rumslighet. Stärk rutnätsstrukturen och förbättra stadsbilden genom att sluta kvarteren mot gatan.
- Värna om och förstärk innerstadens grönytor i form av bostadsgårdar, trädgårdar, förgårdsplanteringar och enstaka träd.
- Ny bebyggelse bör ha ett arkitektoniskt uttryck som samspelar med befintlig bebyggelse.
- Den nya bebyggelsen bör i höjd och skala anpassas till omgivningen men undantag i t.ex. form av högre bebyggelse kan övervägas i stadens utkant.
- Butiker och andra publika lokaler i bottenvåningarna, i synnerhet i kvartershörn, bör uppmuntras.
- Om- och tillbyggnader samt förtätning bör göras med stor varsamhet. Det är viktigt att olika byggnadsepoker kan urskiljas och att enklaver av äldre traditionell bebyggelse får ligga kvar som spår av stadens mångsidiga historia. Därigenom tydliggörs och framhävs stadens årsringar.

Detta innebär för denna plan att hänsyn ska tas till ovanstående. Bebyggelsen utmed Västra Kvarngatan har en stadsmässig karaktär och är uppförd i upp till fyra våningar med varierad arkitektoniskt uttryck. Gaturummet är ca 12 meter brett.

Detaljplaner mm

För aktuellt planområdet gäller "Detaljplan för del av SKUTSKEPPAREN på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun (P 89-34), laga kraft 1989-11-03. I den norra delen av fastigheten är kvartersmark avsedd för handelsändamål och tillåter uppförande av hus upp till två våningar.

I den södra delen av fastigheten är kvartersmark avsedd för bostadsändamål och tillåter uppförande av hus upp till tre våningar. Miljön anges även som värdefull och ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen.

Planområdet gränsar till:

1. P 76-21, Förslag till ändring av stadsplan för del av 9:e kv. SKUTSKEPPAREN å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun, laga kraft 1976-12-02;
2. P 45-9, Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren utmed Västra Kvarngatan å Väster inom Nyköpings stad, laga kraft 1945-10-12;
3. P 60-17, Förslag till ändring av stadsplanen för 3 kv. KLÄDESHANDLAREN å Väster i Nyköping, laga kraft 1960-01-30;

Kommunala beslut

Bygg- och Teknisknämnden i Nyköpings kommun fattade 2010-02-23 § 14 beslut om att en ny detaljplan får upprättas för kv.SKUTSKEPPAREN 46 (Värdshuset), Väster, Nyköping.

Behovsbedömning

Behovsbedömning av miljöbedömning MKB har upprättats 2010-07-05 och reviderats 2010-09-03. Bedömningen är att någon fullständig MKB inte behöver upprättas då genomförandet av planförslaget inte medför betydande miljöpåverkan vare sig på intilliggande bebyggelse eller naturmark eller människors hälsa. Omgivningen eller markförhållandena på platsen bedöms inte heller medföra betydande miljöpåverkan för den tillkommande bebyggelsen.

Följande aspekter har vid bedömningen funnits viktiga att framhålla och kommer att belysas i det fortsatta planarbetet för att förhindra negativ påverkan:

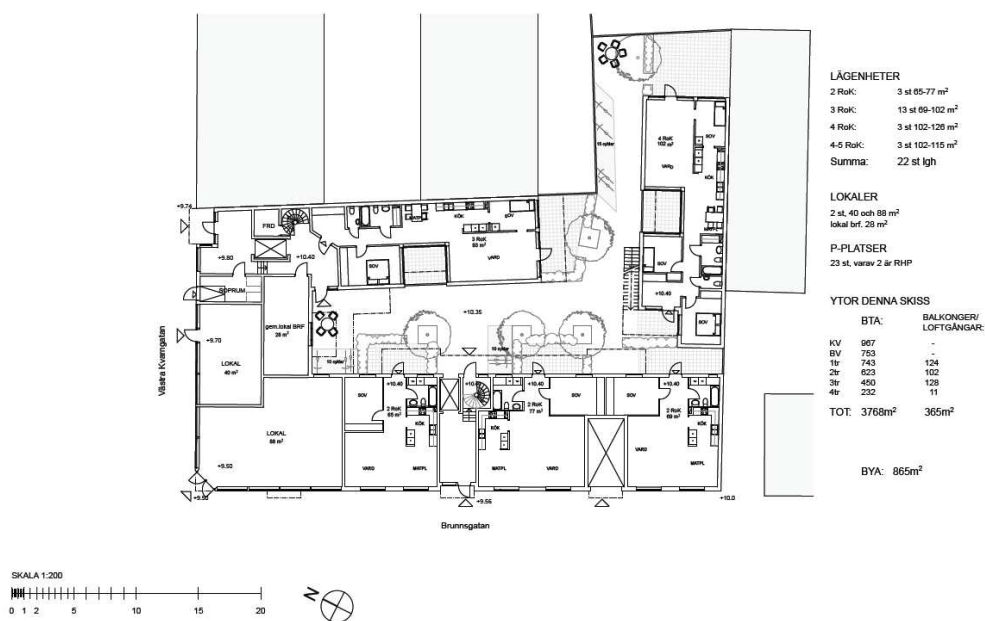
- Gestaltning i förhållande till riksintresse för kulturmiljövården, Nyköpings Innestad.
- Planområdet ligger inom fornlämningsområde enligt Riksantikvarieämbetet och markinskrifter måste föregås av tillstånd enligt KML (kulturminneslagen).
- Buller

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Fastigheten är bebyggd idag. Planförslaget medger utformning av kvarteret med innegård. De stora kvarteren i Nyköpings centrala delar hyser ofta omfattande gårdsbebyggelse. En relativt smal huskropp anläggs mot gatan för att också kunna bebygga gården. Såväl grannen i öster, Skutskepparen 54, som grannen i söder, Skutskepparen 53 har höga murar mot

Skutskepparen 46. De smala gårdsbyggnaderna är i tre respektive två plan. På så vis blir gårdsrummet inramat av bostäder och en intim bostadsgård skapas.



Plan Bottenvåning. Ritad av BASARK AB.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förutsättningarna för grundläggning är delvis kända från resultaten av grävningar utförda av Riksantikvarieämbetet under 1980-talet i Centrala Nyköping. De arkeologiska undersökningarna visar att marken är byggbar och består överst av fyllning, därefter av kulturlager och mjäla på morän och berg. En geotekniskundersökning ska beställas inför projektering för ledningar och gata samt klarläggande av grundläggningsmetoder för husen.

Det finns inga uppgifter om grundvattnets nivå i det aktuella detaljplaneområdet. En geoteknisk undersökning om grundvattnets nivå ska utföras inför projektering.

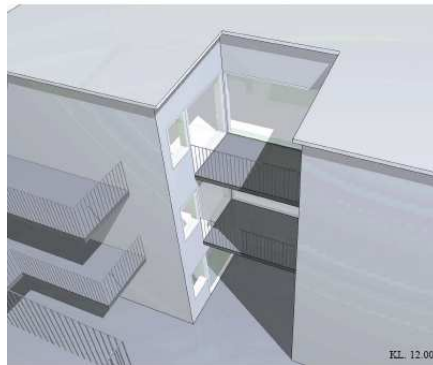
Lokalklimat

Miljömålet God bebyggd miljö anger att boendemiljön ska ha tillgång till solljus. Boverkets byggregler (BFS 2006:12) anger att i bostäder skall något rum eller någon avskiljbar del av rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus (avsnitt 6:323). Därutöver finns idag inga rekommendationer.

En solstudie har genomförts av BASARK AB, daterad 2010-09-24. Solstudien visar att den föreslagna byggnaden mot gata har gynnsamma solljusförhållandena. Bostäderna inne på gården kommer att ha begränsad tillgång till solljus. För att få tillräckligt solljus i lägenheterna utformas uterum på speciellt sätt. Se. *Solstudie, Illustrationer*.



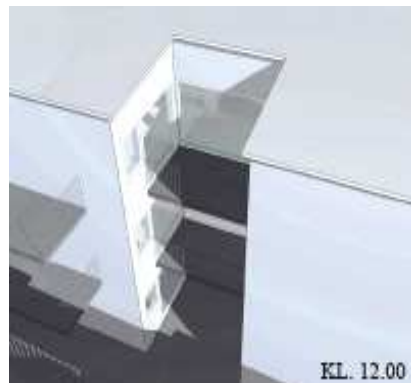
Bilder visar sommarsolståndet kl. 12.00.



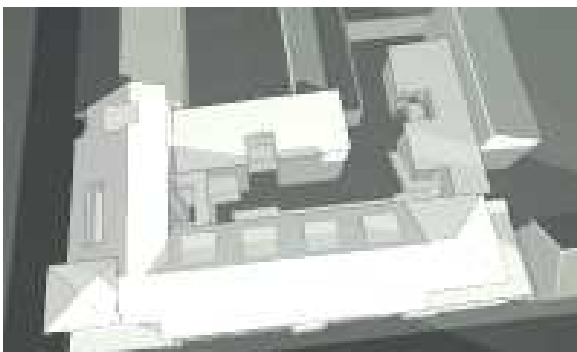
Solstudie. Balkong innegård.



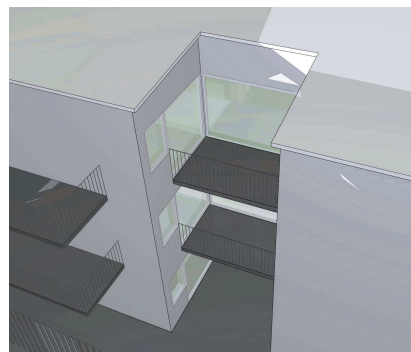
Bilden visar vår- och höstdagjämningen kl. 12.00.



Solstudie. Balkong innegård.



Bilder visar midvintersolståndet 21 december kl. 12.00.



Solstudie. Balkong innegård.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området. Vid den geotekniska undersökningen görs en översiktlig kontroll av eventuella markföroreningar. Om markföroreningar påträffas vid markarbeten skall arbetena avbrytas och tillsynsmyndigheten (kommunen) kontaktas.

Radon

Enligt Markradonutredning för Nyköpings kommun, utförd 1989 av Sveriges geologiska AB, är det i planområdet normalrisk för markradon.

Fornlämningar

Nyköpings innerstad är en lagskyddad fornlämning och markinskrifter måste föregås av tillståndsprövning enligt Kulturminneslagen (KML).

Kvarter Skutskepparen 46 ligger centralt i det lagskyddade stadslaget i Nyköping. Grävningar utförda av Riksantikvarieämbetet under 1970-80-talet inom kvarteret (Arkeologisk undersökning, UV Stockholm, rapport 1996:116/1(2)) visar att här finns kulturlager från medeltiden och framåt. Fornlämningen Nyköping 231:1, Stadslager, skyddas genom KML.

Med anledning av att fastigheten ligger inom den lagskyddade fornlämningen Nyköping 231:1 har Sörmlands Museum, på uppdrag av länsstyrelsen, under november år 2010 genomfört en arkeologisk förundersökning inom tillgängliga delar. Syftet med förundersökningen var att utreda kulturlagersituationen inom det aktuella området inför en eventuell särskild undersökning.

Förundersökningen visar att det finns bevarade kulturlager i källaren till den äldre huskroppen, i fastighetens nordvästra del. Arkeologerna kunde konstatera en lagerföljd som bedömdes innehålla bevarade kulturlager från den senare delen av 1500-talet fram till 1800-talet. I kulturlagren kunde bl.a. de båda stora stadsbränderna åren 1665 och 1719 identifieras. Kulturlagren innehöll såväl konstruktioner som fynd. Bland fynden märks såväl krukskärvor som bränt - och obränt ben liksom organiskt material i form av trä.

Förundersökningen har inte kunnat genomföras fullständigt, enligt länsstyrelsens beslut eftersom betonggolvet inne i den äldre byggnaden inte kunde avlägsnas. Endast en mindre del av markområdet var tillgängligt genom att arkeologerna kunde ta sig in i den sydvästra delen av den utgrävda källaren. De östra delarna av källaren kunde inte göras tillgängliga för att genomföra förundersökningen.

Eftersom det inte var möjligt att genomföra en fullständig förundersökning genom att utreda kulturlagersituationen av de aktuella ytorna inom fastigheten har länsstyrelsen inte kunnat få ett fullgott underlag för bedömningen av fornlämningens kunskapspotential inför ett eventuellt beslut om slutundersökning.

Förundersökningens resultat ger ändå vid handen att välbevarade kulturlager sannolikt finns inom en drygt 90m² stor yta i den utgrävda källaren inom fastigheten. Kulturlagrens tjocklek uppgår till ca 1,2m varav de understa ca 0,7m utgörs av lämningar efter den äldre staden före 1665 års brand.

Länsstyrelsen förordar att valda delar av de resterande kulturlagerresterna undersöks och tas bort i samband med en väl inriktad och begränsad särskild undersökning. Särskilt intressant är de äldre kulturlagren från tiden före bränderna. Om lagren bevaras i befintlig källare riskerar de att förstöras med tiden.

En kompletterande, utvidgad förundersökning, inriktad på kulturlagren före branden år 1665, kommer att genomföras under våren maj-juni år 2011. Därefter följer en mycket begränsad slutundersökning, om så erfordras, som vetenskapligt inriktas på någon specifik frågeställning. Enligt överenskommelsen mellan Länsstyrelsen och fastighetsägaren kommer att fasta fornlämningar tas bort inom den del de är berörda av exploateringen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Kv. SKUTSKEPPAREN 46 ligger i Nyköpings stadskärna. En värdshusbyggnad på fastigheten uppfördes år 1905 av tegel i 1 ½ plan. Den ritades av arkitekt S. Kjellberg och byggdes om flera gånger under 1900-talet. Fasaderna mot gatan är gul slätputsade med cementsockel, frontespis och tak med två kupformigt tegel. Vårdshuset bedöms som kulturhistoriskt värdefullt och betecknas därför i gällande detaljplan med "q". Byggnaden är mycket brandskadad. Rivningslov för värdshusbyggnaden har beviljats 2009-12-14 med förutsättningen att byggnaden ska dokumenteras innan rivning och möjligheten till återvända material och detaljer från byggnaden utreds.



Vårdshuset. Fasad mot Västra Kvarngatan.



Vårdshuset. Fasad mot Brunnsgatan.

I söder gränsar kvarteret till fyra bostadshus av trä från 1700-talets slut och 1800-talet mitt. Ett av dem har panel på förvandring, en för Nyköpings ytterst ovanlig typ av panel. I nordost avgränsas kvarteret till två bostadshus i tre respektive 4:a våningar uppförd i tegel från 1950- respektive sent 1980-tal.



*Bostadshus av trä från 1700-1800-talet.
Vy från Brunnsgatan.*



*Flerbostadshus av tegel från 1950-talet.
Vy från Västra Kvarngatan.*

Bebyggelse mot Västra Trädgårdsgatan upptas av reveterade resp. panelade tvåvåningshus från 1800-talets slut. Söder om dessa hus finns ett väl sammanhållet och för Nyköping unikt stadsparti, bestående av ett flertal båtsmanstorp från 1700-talet och 1800-talets början. De flesta av dessa vänder gavlarna mot Västra Trädgårdsgatan och kan uppvisa välbevarade gårdsmiljöer med uthus, gårdshus och små trädgårdar. De olika tomterna skils från varandra huvudsakligen av plank och uthuslängor.



Bebyggelse mot Västra Trädgårdsgatan.



Små trädgårdar inom kv. Skutskepparen.

Bebyggelse vid korsningen av Västra Kvarngatan och Brunnsgatan är av kulturhistoriskt intresse. På norra sidan av Västra Kvarngatan mitt emot Vårdshuset ligger en affärsbyggnad i två våningar med ljusgrön putsfasad, uppförd år 1885. Ett bostads- och affärshus av betong i tre våningar finns i det nordvästra hörnet av korsningen inom fastigheten BIOGRAFEN 20. Huset byggdes år 1960 med sockel av konststen och grönputsad fasad (arkitekt S. Löfström). Ett bostads- och affärshus i tre våningar med sockel av tuktad sten, putsad fasad och klassisk hörntorn från år 1906 ligger på västra sidan av Brunnsgatan inom fastigheten VATTUMANNEN 5. Byggnaderna har en varierad fönstersättning och olika höjd på sockel- såväl som bostadsvåningar. Ett av husen har balkonger mot gatan.



Bebyggelse vid korsningen Västra Kvarngatan/Brunnsgatan.

Tillkommande bebyggelse

I gällande detaljplan för del av SKUTSKEPPAREN på Väster i Nyköping från 1989 är den största del av kvartersmarken inom fastigheten 46 avsedd för handelsändamål och tillåter uppförande av hus om högst två våningar. Den södra delen av fastigheten utmed Brunnsgatan är avsedd för uppförande av bostäder om högst tre våningar med möjlighet till anordnande av butiker i bottenplan. Miljön anges även som värdefull och ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Aktuellt planförslaget tillåter

byggnation av bostäder och lokaler för centrumverksamhet såsom hotell, restaurang, samlings- och kontorslokaler och butiker inom kvarteret.

Genom fastighetens läge i den centrala stadskärnan är det viktigt att föreslagna byggnad är förenlig med den befintliga kulturhistoriska bebyggelsemiljön. Planförslaget tar fasta på kvarterets stadens karaktär och skala. Ett nytt hus placeras i enlighet med övrig bebyggelse i gatuliv. Den föreslagna byggnaden ansluter i höjd till grannhusen på denna sida av Västra Kvarngatan och Brunnsgatan. Våningsantalet får uppgå till fyra och en vind får inredas för att möta i höjd omkringliggande byggnaderna. Utöver dessa på hörnet formas ett torn med hjälp av en indragen balkong i tredje planet. Det kraftfulla, klassiska hörntornet på närbelägen fastighet Vattumannen 5 får så ett svar med tornarkitektur i en annan tappning. Den indragna balkongen bryter höjden och bidrar till att byggnaden samtidigt passas till omgivande takfotshöjder.

Nockhöjden hålls lägre upp till + 23,80 meter över nollplanet och en indragen s.k. "kungsvåning" medges i anslutning till befintlig låg bebyggelse på denna sida av Brunnsgatan. "Kungsvåningen" omges med indragen balkongen på tredje plan. Åsikten är att den balkongen samspelar i formspråk med hörnbalkongen vid tornet. De stora indragna hörnbalkongerna samt balkongen på tredje planet mot Västra Kvarngatan får ur gestaltningssynpunkt inte glasas.

Genom att dra in den översta våningens fasad från fönsterbröstning och uppåt ca 40 cm från underliggande fasadliv, i princip lika detaljsnitt 1, förstärks byggnadens horisontella karaktär och byggnadshöjden minskas både faktiskt och visuellt. *Se. Illustration, Sektioner över befintliga och nytt hus, detaljsnitt 1 på sid. 13*

Översta våningen ges en fönstersättning som bryter mot den underliggande byggnaden. Det bidrar till horisontalitet och bryter ner byggnadens volym i höjdlid och därmed passa in den mot kringliggande hus. Bottenvåningen med stora butiksfönster bidrar också till att visuellt bryta ner byggnaden i mindre delar.

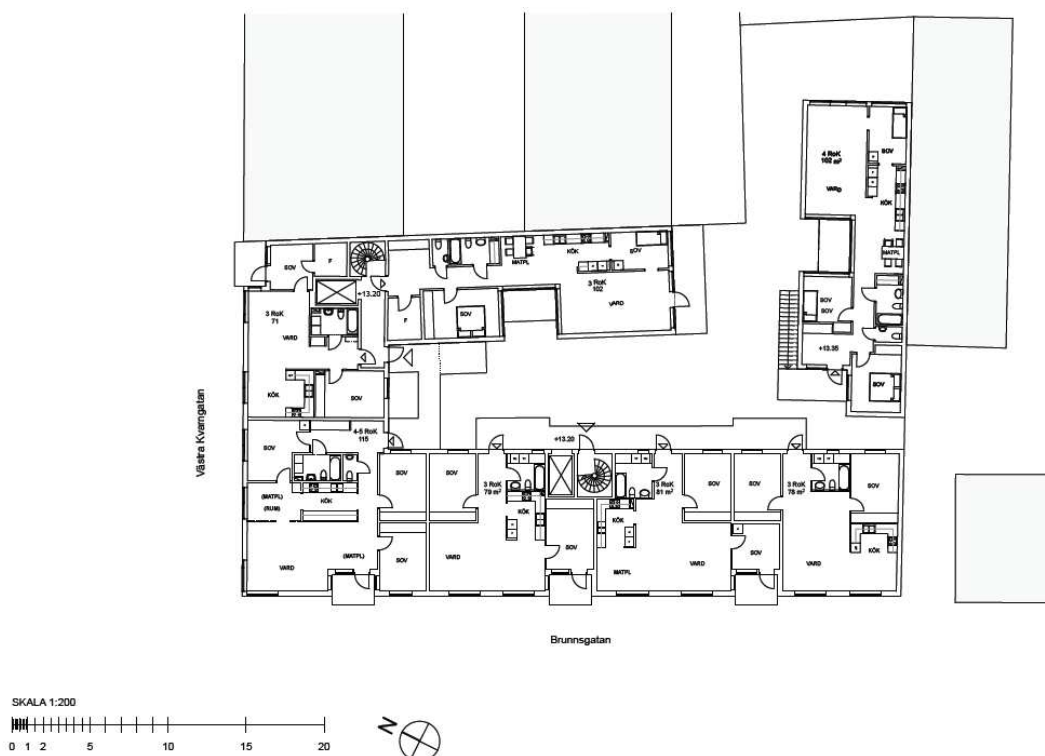


Fasader mot Västra Kvarngatan och Brunnsgatan.

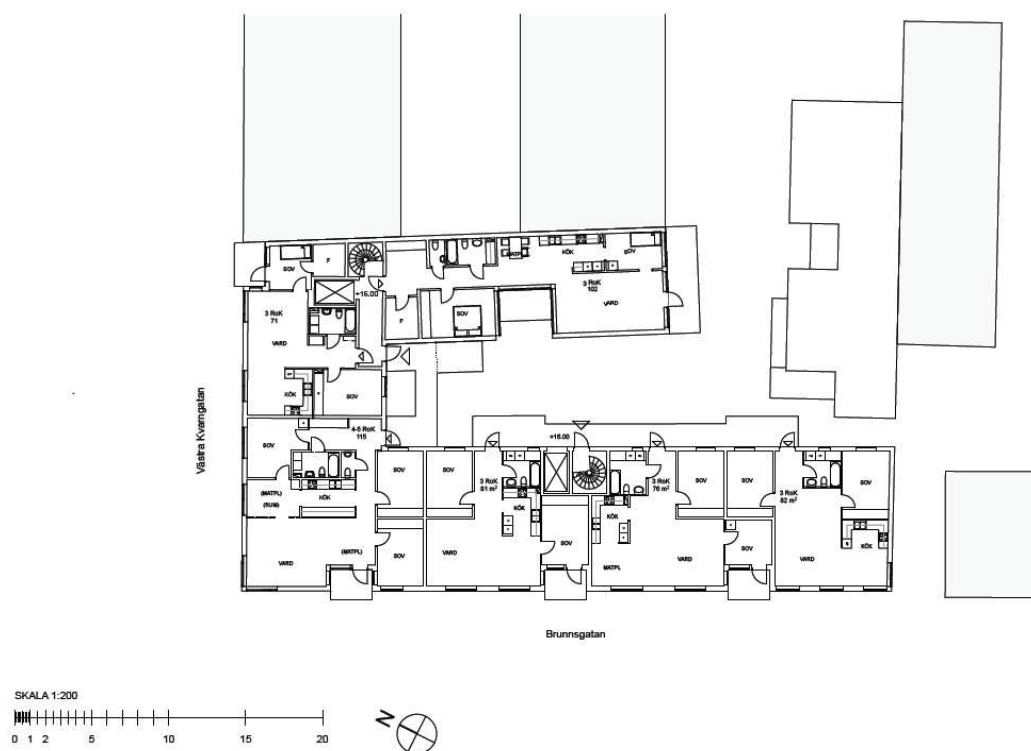
Alla balkonger mot gatan ska vara indragna i fasaden och sticka ut högst 0,6 m utanför fasadliv. Räckerna utförs som klassiska smidesräckerna. Inglasning av balkong ska utföras våningshöga glaspaneler som aluminiumlister endast i över och underkant. Så undviks klumpiga anslutningsdetaljer och glaset står som ett tunt skinn strax innanför räckerna.

Den högsta tillåtna byggnadshöjd mot gata begränsas till + 22,10 meter och för tornbyggnaden - till + 25,60 meter över nollplanet. Mot Västra Kvarngatan förses takvåningen med terrasser indragna inom takkonturen, som inte får inglasas. Indragna takkupor får uppföras på upp till 50% av fasadens längd mot gården med högsta tillåtna byggnadshöjd +25,20 meter över nollplanet (höjdsystem RH 2000). Takvinkel kan variera mellan 22 till 38 grader.

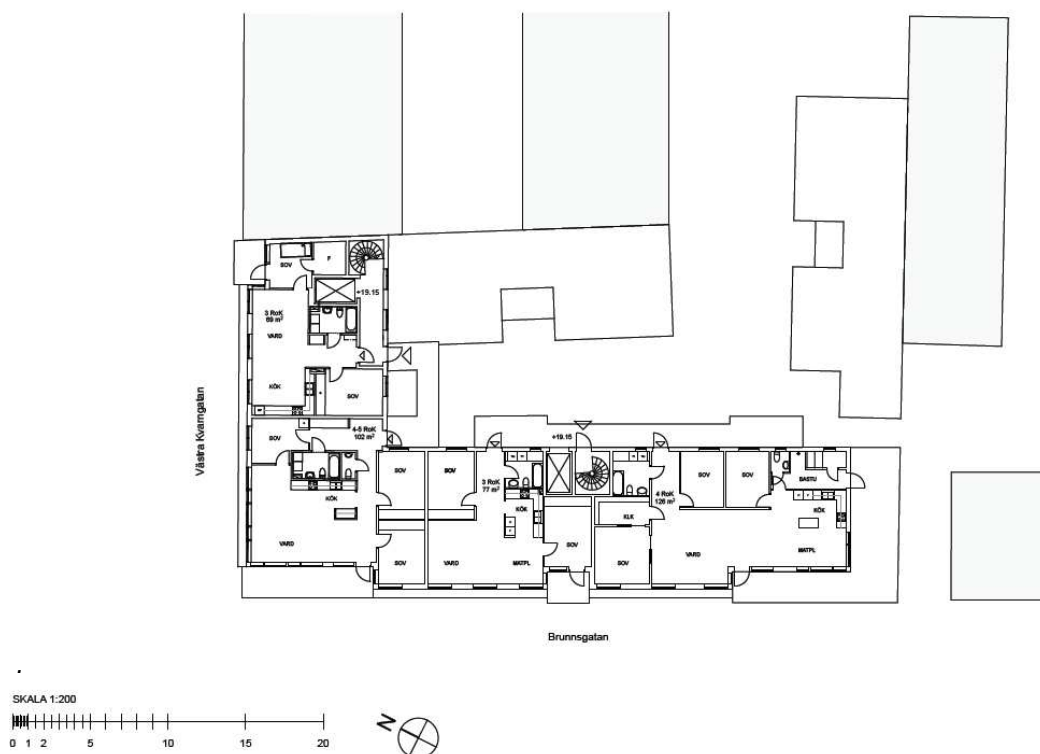
Med hänsyn till bebyggelse, som har grannfastighet mot Skutskepparen 46, begränsas den högsta nockhöjd till + 20,20 meter för gårdsbyggnaden i tre plan och till +18,00 meter i två plan (höjdsystem RH 2000). Fasader på gårdsbyggnader, som ligger i fastighetsgräns mot Skutskepparen 50 och 54, får inte förses med fönster.



Plan 1tr.



Plan 2tr.

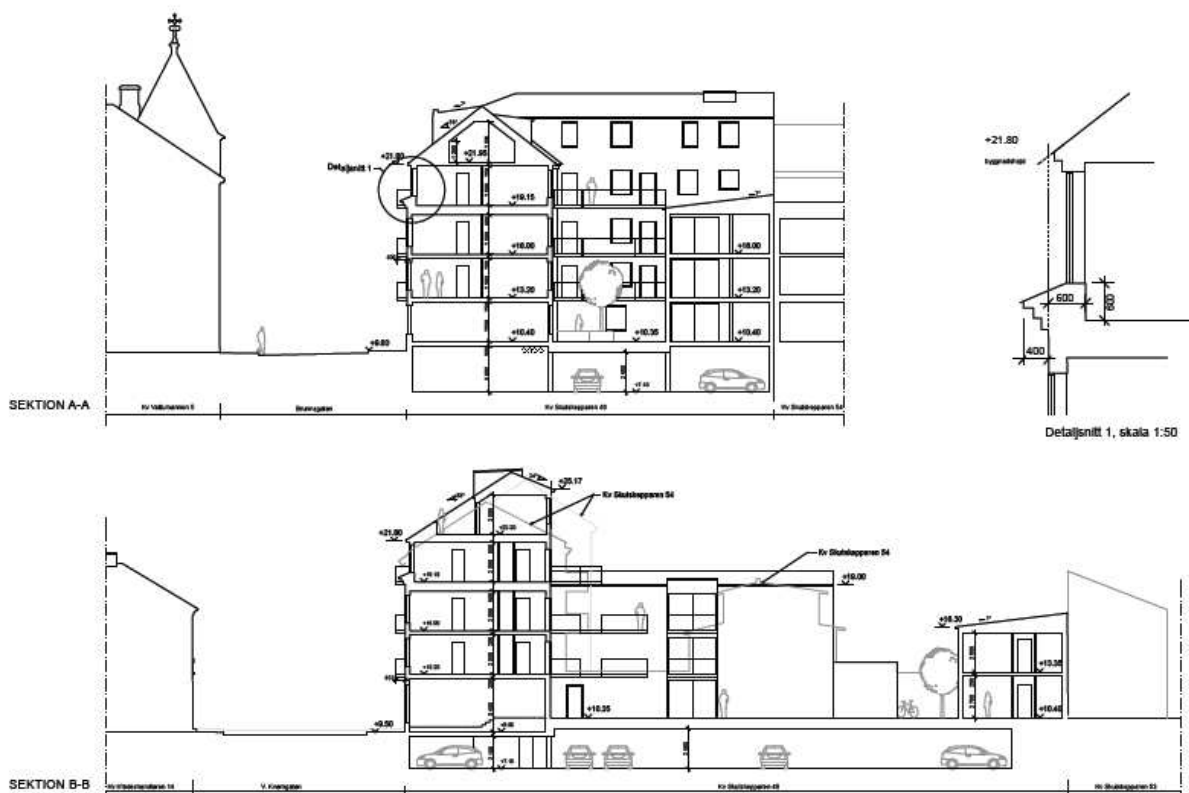


Plan 3tr.

Planritningar, idéskissar

Föreslagen byggnad tecknar en tydlig årsring genom att använda dagens formspråk men visar genom proportioner, materialval och färgsättning hänsyn till omgivningen. Fasaden mot gata föreslås utföra i slät puts alternativt glaserat tegel. Fasader på gårdshusen kan likaså uppföras i träpanel. Färgskalan kan gå i lejongult, varmgrått eller grönt. Det är viktigt att kulören lyfter fram färgrikedomen i intilliggande tegelfasader. Fasadens översta del föreslås putsa i en ljusare kulör som följer med upp på tornbyggnaden. Sockelvåningen, som har butiksfönster runt hörnet, ska utföras i en annan, mörkare kulör än resten av fasaden. Närmast gatan utförs en "sparksockel" i natursten. Det är möjligt att sten från det hus som står där i dag kan återanvändas. Även befintliga stenomfattningar kring portiker kan återbrukas i den nya byggnaden. Eventuellt kan mosaikpartier motsvarande de som idag finns på tegelhuset från 1950-talet ordnas på sockelvåning. Tak utförs med bandtäckt plåt och där lutning gör det lämpligt, med fotränna. Alternativt förses gatuhus med takpannor med plåtskodd takfot med fotränna.

Fönster utformas med stort luft plus vädringsluft. De är mindre mot sovrum och större, med lägre bröstning, mot vardagsrum. Vardagsrummen bildar oftast hörn mot balkongrum. Övriga fönster fördelas i en jämn rytm över fasaden på klassiskt vis.



Sektioner över befintliga och nytt hus.

Tillåten utnyttjandegraden för bostäder, lokaler för centrumverksamhet och parkeringsgarage i källarvåningen bestäms till ca 4200 m² bruttoarea ovan och under mark. Uthus, loftgångar, skärmtak, altaner, trappor och balkonger föreslås räknas som bebyggelse.

Huset kommer att inrymma ca 22 lägenheter. Lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer kan varieras. Entréerna läggs mot Västra Kvarngatan och Brunnsgatan.

Friytor

Lek och rekreation

Föreslagna bostäderna grupperas runt ett centralt planterat gårdsrum. Detta skall innehålla friyta för samvaro, som också kan användas för anordnande av en lekplats.

Tillgängligheten till grönområden är god för detta centrala läge. Till västra åstranden med promenader är det ca 400 meter. Lika nära finns Nyköpingshus. Till Stadsfjärden med sina anläggningar för bl.a. båtsport är det ca 1200 meter. Strövområden finns i söder och väster inom en och halv kilometers avstånd.

Gator och trafik

Gatunät, gång och cykelnät

Planområdet ligger vid korsningen av Västra Kvarngatan och Brunnsgatan. Gatorna trafikeras bland annat av fordon till och från stadskärnan och kollektiv busstrafik.

I dag är trafikmängderna på Västra Kvarngatan ca 6700 fordon/vardagsmedeldygn och på Brunnsgatan är ca 4000 fordon/vardagsmedeldygn. Prognosen för framtidens situation är att trafikmängderna på Västra Kvarngatan blir ca 10 000 fordon/vardagsmedeldygn och på Brunnsgatan blir det ca 6000 fordon/vardagsmedeldygn. Hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Trafiken till och från den föreslagna bostadshuset bedöms inte påverka dagens trafikmängder i någon nämnvärd utsträckning. Bedömningen är att trafikrörelserna är marginella och att tillräcklig kapacitet finns i det omgivande vägnätet.

Nuvarande tillfart till Vårdshusets entré sker från Västra Kvarngatan. I planen föreslås att in/utfart till fastigheten ska ske via gemensamt garage i husets källarvåning från Brunnsgatan. Entréerna anläggs mot bägge gator.

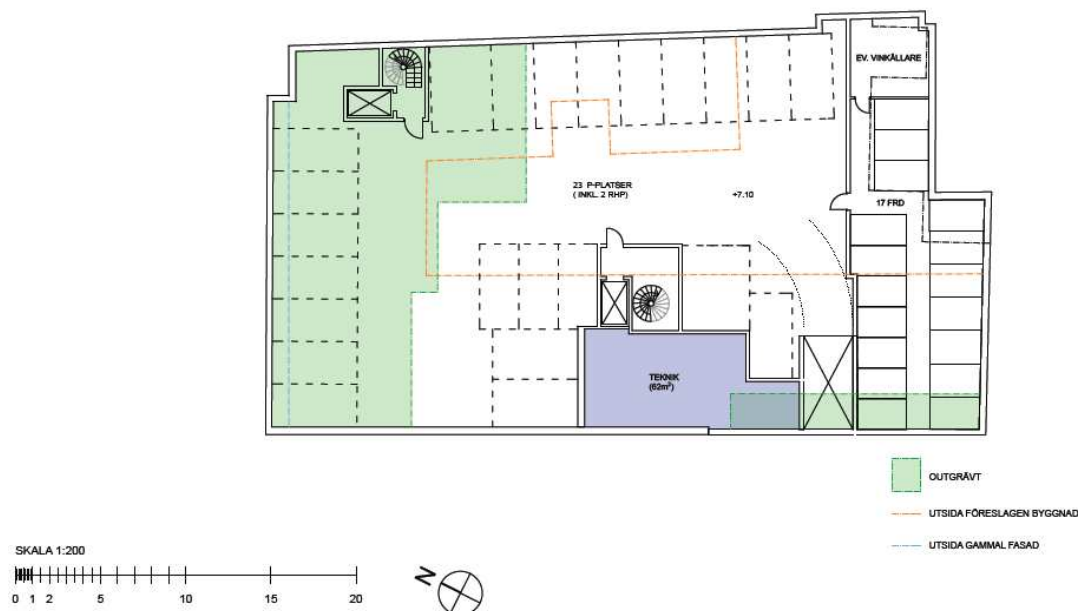
Det är viktigt att hitta en god lösning för tillfart av varutransporter till fastigheten. Tillfart till nya entréer av lokaler kan anordnas från bägge Västra Kvarngatan och Brunnsgatan.

Området har goda gc-kommunikationer. Västra Kvarngatan och Brunnsgatan har i denna del trottoar på både sidor. Cykeltrafik är tillåten på Västra Storgatan (gågatan i Nyköpings centrum), som ingår i stadens nät av cykelbanor. Separata gång- och cykelvägar finns anordnade längs Nyköpingsån, vilka i sin tur knyter fram till Nyköpings hela gång- och cykelnät.

Parkering

Parkeringsnormen för bostäder beräknas till 1,0 p-plats/lgh. Parkeringsbehovet bedöms vara 22 p-platser för boende, vilket tillgodoses inom gemensamt parkeringsgarage i källareplanen.

Närmast tillgänglig allmän parkeringsytan finns inom fastigheten BIOGRAFEN 21.
Kantstenparkering för allmänheten tillåts utmed Västra Kvarngatan och Brunnsgatan.



Plan, Källarvåning.

Kollektivtrafik

Området har god kollektivtrafikförsörjning.

Området trafikeras av idag av stadstrafiklinje 3. Busshållplatser i båda riktningar finns på ca 50 m:s avstånd på Västra Kvarngatan och Brunnsgatan. Till bussterminalen, varifrån ett flertal busslinjer utgår, är det ca 350 meter. Inom överskådlig tid finns inga förändringar planerade för dagens linjesträckningar eller omfattning av trafik.

Tillgänglighet

Tillgängligheten bedöms som god. Huset har entréer både från Västra Kvarngatan och från Brunnsgatan. Entréerna är möjliga att nå med bil. En allmän handikapparkering finns inom 10 m från entréer vilket uppfyller kravet på tillgänglighet.

I planen föreslås att in/utfart till fastigheten ska ske via gemensamt garage i husets källarvåning från Brunnsgatan. Gårdshuset 1 i tre våningar nås med hiss. Flertalet lägenheter nås över korta loftgångar som ibland också formar balkongrum till enskilda lägenheter.

All utbyggnad och alla anläggningar inom fastighet Skutskepparen 46 ska utformas så att gällande normer för handikappanpassning uppfylls. Inom närområdet finns handikappvänliga gångvägar.

Skola

Tillgängligheten till skolor är mycket god för detta centrum läge. Realgymnasiet och Nyköpings Enskilda Gymnasium är belägna nordost om planområdet. Grundskolor - Västra skolan, Kunskapsskolan och Nicolaiskolan ligger norr och öster om planområdet. Förskola Klockberget med plats för ca 70 barn finns i norr. Solgläntans förskola och Waldorfförskola finns i söder. Avståndet till daghemmet är ca 500m, till låg- och mellanstadieskolor ca 400m, till högstadieskolor från 200 till 400m.

Service

Planområdet ligger centralt i stan med bra tillgång till service. Till Nyköpings centrala stadskärna med sitt utbud är det ca 120 meter. Vårdcentralen är belägen 400m från planområdet och lasarettet 1200m. Avståndet till centralstationen är 700m.

Miljöstörningar och risker

Buller och vibrationer

I och med att Västra Kvarngatan och Brunnsgatan är två biltäta innerstadsgator, finns problem gällande buller.

En bullerutredning har upprättats av ÅF-Ingemansson AB 2010-09-28, rapport 554656 PM 01. Vid byggnaden närmast Västra Kvarngatan och Brunnsgatan blir ekvivalentnivån vid fasad i steg om 5 dB(A) upp mot 65 och 67 dB(A) för dagens respektive framtida situation. Vid fasader mot sydost blir ekvivalent nivån högst upp mot 60 dB(A) och mot innergården blir ekvivalent nivån lägre än 50 dB(A). Maximalnivåerna blir högst upp mot 87 dB(A) för både dagens och framtida situationer. Nivån är lika på alla våningsplan.

I samband med Infrastrukturpropositionen, 1996/97:53, som antogs 1997-03-20, fastställde riksdagen riktvärden för trafikbuller. Dessa riktvärden för nybyggnad av bostäder redovisas i följande sammanfattning.

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Inomhus	30	45 (nattetid)
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	
På uteplats		70

Enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1 och byggregler kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur. "Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upp till 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor". Se "Buller i planering. Boverkets allmänna råd 2008:1". Boverket 2008. sid.11

Det föreslagna bostadshuset utsätts för höga trafikbullernivåer. Med föreslagen planlösning samt lokala skärmar på balkong kan mål enligt avstegsfall B erhållas. På innergården är det högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Balkongerna kräver ett djup på minst på ca 2000 mm.

Kraven på ljudmiljön enligt avstegsfall, som anges i Allmänna råd 2008:1 och byggregler Boverkets byggregler, uppfylls i planen. Bostadshus ska placeras och utformas så att minst hälften av boningsrummen har fönster i fasad där bullernivån är högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Uteplats ska ha högst 55 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå. Bostadsbyggnader ska utformas så att den ekvivalenta ljudnivån 30 dB(A) och maximala ljudnivån 45 dB(A) inte överstigs inomhus i boningsrum.

Säkerhet

En version av brandskyddsdokumentation för nybyggnad av flerbostadshus har upprättats av Brandkonsulten AB, daterad 2010-08-04. Dokumentationen omfattar hela den berörda byggnaden fram till fastighetsgräns. Denna version av brandskyddsdokumentationen är en granskningsutgåva av ett projekteringsunderlag och ska tjäna som underlag för arkitekt och teknik konsulter. Handlingen anger minimikraven avseende brand.

Brandskyddsdokumentationen ska uppdateras i enlighet med projektets olika skeden och vid ändringar i plan eller systemlösningar som har stor påverkan på den valda brandskyddslösningen.

Räddningstjänstens insats

Byggnaden placeras i anslutning till allmän körväg vilket innebär god åtkomlighet för Räddningstjänsten. Del av vägar utmed byggnadens fasad, Västra Kvarngatan och Brunnsgatan, utgör räddningsväg. Dessa vägar förutsätts vara utförda för att klara de krav på bärighet som krävs för maskinstege eller hävare. Lutningen överstiger inte 8,5 % i någon riktning. Uppställning av maskinstege kan göras utanför ytterkant av de balkonger som ska kunna nås med maskinstege.

Räddningstjänstens angrepps/tillträdesvägar till byggnaden utgörs av förekommande dörrar i fasad. Avståndet från körbar väg till byggnadens angreppsväg överstiger inte 50 m.

Erforderliga vattenbrandposter anslutes till befintliga vattenledningar enligt anvisningar från räddningstjänsten.

Teknisk försörjning

Vatten, spillvatten och dagvatten

Fastigheten skall anslutas till de kommunala vatten-och spillvattenledningar. Huvudvattenledningar passerar utmed Västra Kvarngatan och Brunnsgatan. Dimensioneringen av dessa är tillräcklig för planförslagets föreslagna bebyggelse.

Dagvatten

Kvarteret är sedan tidigare anslutet till kommunala dagvattenledningar, som finns i Västra Kvarngatan och i Brunnsgatan. Dimensioneringen av dessa är fullt tillräcklig för den planerade bebyggelsen.

Värme

Tillkommande bebyggelse kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet. Vid rivning av byggnad ska åtgärder vidtas så att fjärrvärmeledningar eller befintlig fjärrvärmeinstallation inte skadas.

El- och tele

Fastigheten kan anslutas till närliggande transformatorstation. Eventuellt behöver befintlig kapacitet av transformatorstation att utökas. Samråd ska ske med Vattenfall Eldistribution AB.

Vattenfalls befintliga markförlagda kablar får inte byggas över och det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter måste uppfyllas. Befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella markarbeten nära Vattenfalls jordkablar skall kabelutsättning begäras.

Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Eventuell flytt/förändring av befintliga telekablar ska göras i god tid före rivningsarbete påbörjas och utförs av TeliaSonera Skanova Access AB, men bekostas av exploatören.

Avfallshantering

Gemensamma rum för sophantering och sopsortering föreslås läggas i husens bottenvåning. Utrymmen ska planeras i enlighet med kommunens praxis. Avhämtning av avfall ska ske vid husets entréer mot Västra Kvarngatan och Brunnsgatan.

Närmaste återvinningsstation för utsorterade förpackningar är belägen vid kommunens anläggning vid Centralstation i Nyköping och i stadsdelen Spelhagen.

Administrativa frågor

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden har utgått för den gällande detaljplanen P 89-34.

Den tomtindelning som fastställs 20 november 1953, akt nr 0480K-V:1758, ska fortsätta att gälla för den del som ingår i planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Marina Pavlova, Planeringsenheten, Nyköpings kommun. Vid planarbetet har samråd skett med bygglovarkitekt Eva Edberg, Byggenheten, Nyköpings kommun och kommunekolog Anna Edström, Planeringsenheten, Nyköpings kommun.

Planeringsenheten

Marina Pavlova
Planarkitekt

Henrik Haugness
Planeringschef