

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

HANDLINGAR

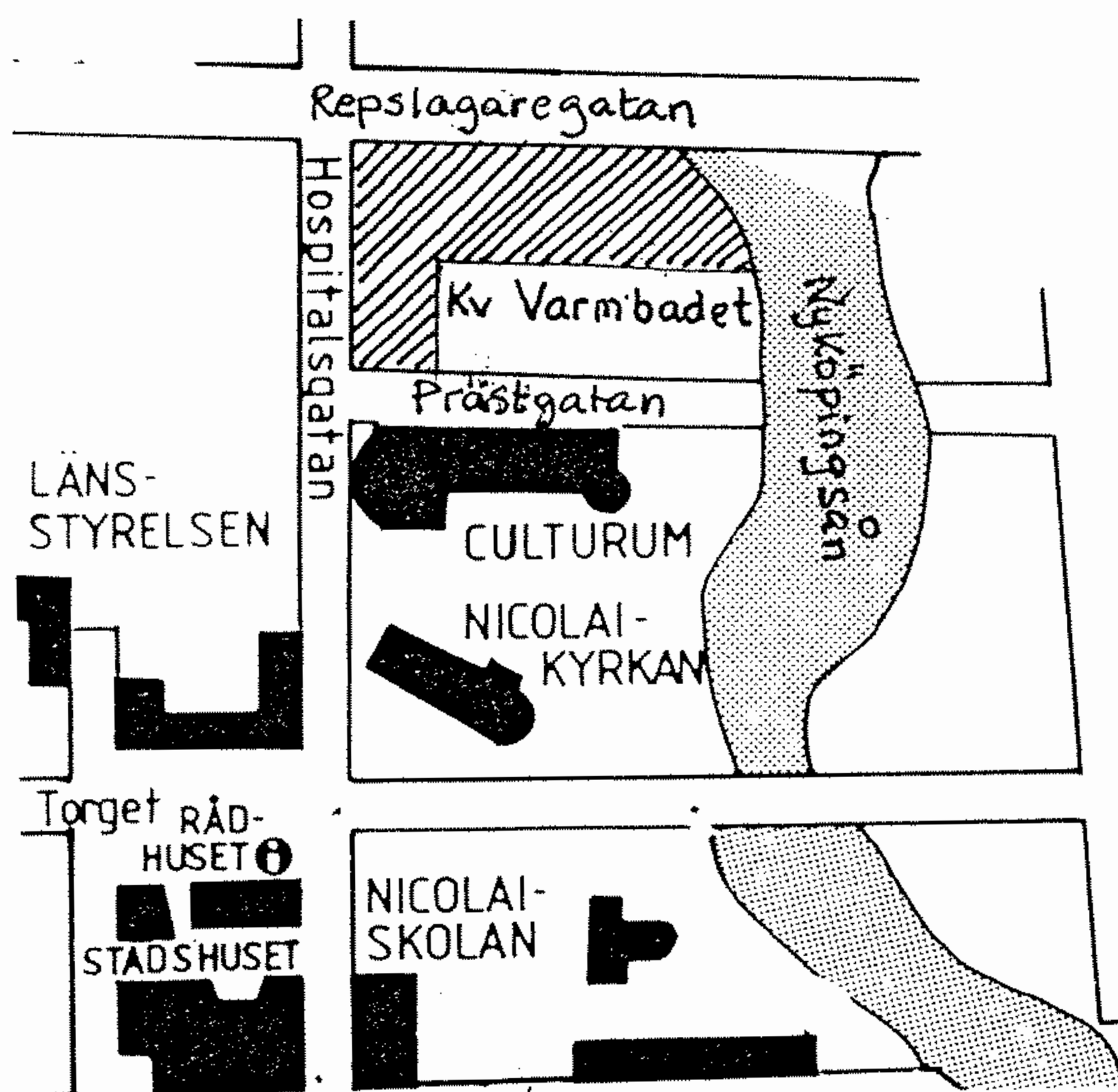
Till detaljplanen hör

- Plankarta med bestämmelser och översikt
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

1994-06-20 beslutade kommunstyrelsen att en principöverenskommelse mellan kommunen och Fastighetsbolaget Skavsta KB betr exploateringsförutsättningarna i kv Varmbadet skall gälla som utgångspunkt för detaljplanens utformning.

Överenskommelsen innebär att byggrätten skall minskas avsevärt i förhållande till gällande detaljplan från 1991 och att bebyggelsen skall anpassas till omgivande småskalig bebyggelse. Möjlighet skall finnas att förutom kontor även bygga bostäder om så finnes lämpligt. 60 st parkeringsplatser skall finnas i kvartets västra del.



PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar den norra och västra delen av kv Varmbadet som idag huvudsakligen utnyttjas till parkering. Repslagaregatan ingår delvis. Planområdet omfattar ca 8.000 kvm.

OBS: PDF innehåller
planbeskrivning från
P96-13 (s. 1-11) och
P04-13 (s. 12-13)

Markägförhållanden

Fastighetsbolaget Skavsta KB äger fastigheterna Varmbadet 18 och större delen av Varmbadet 2 och 19. Sedan kommunen återköpt vissa fastigheter i planområdets västra del i samband med principöverenskommelsen 1994-06-20, äger kommunen numera resterande del av marken inom planområdet.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

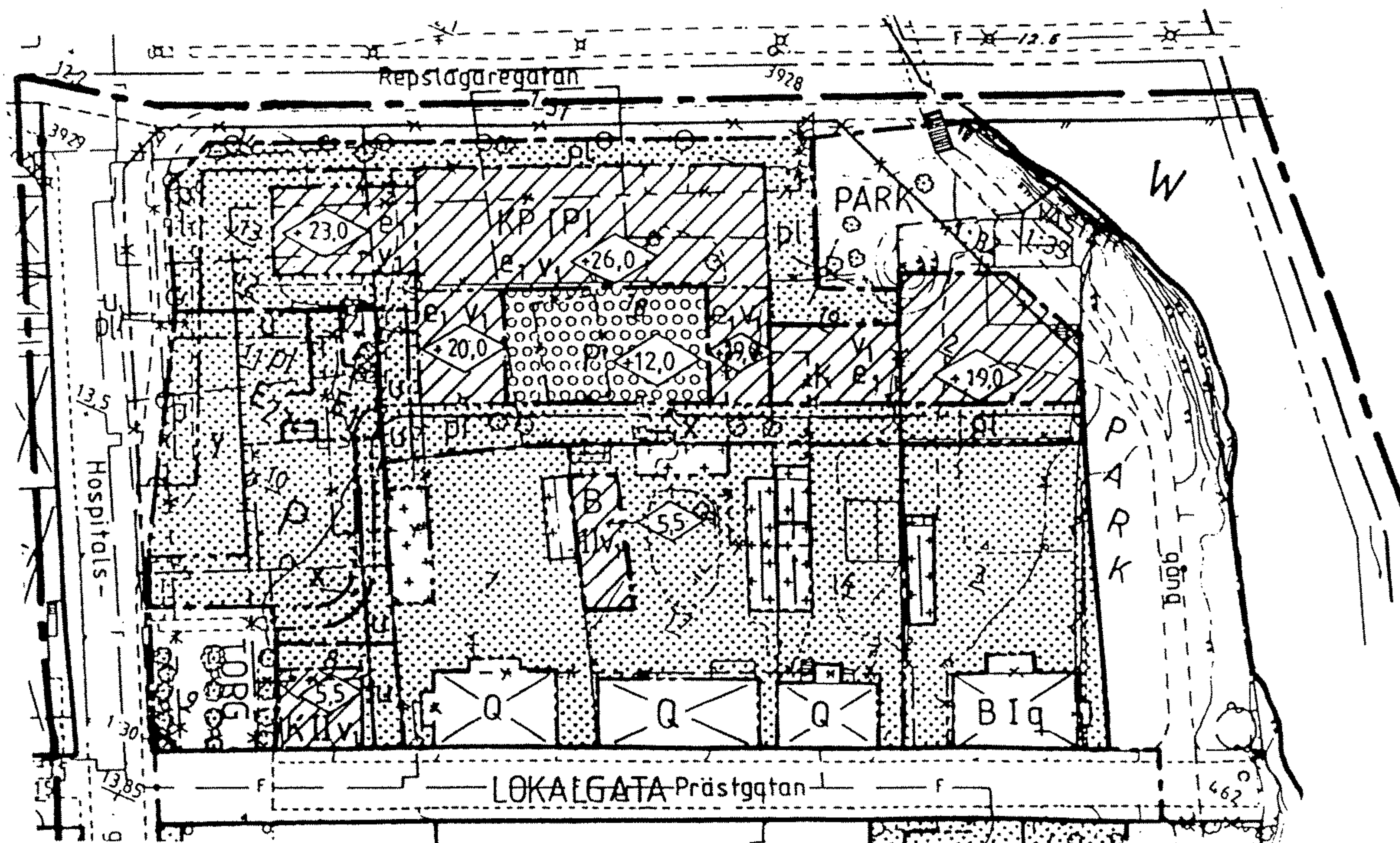
Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Nyköpings tätort 1990 gäller följande rekommendationer för området:

- befintliga verksamheter kan utvecklas (inga verksamheter finns kvar i området idag)
- bostäder är tänkbara undantagsvis, om goda bostadsmiljöer går att ordna
- i omedelbar närhet av ringleden (Repslagaregatan) är bostäder mindre lämpliga med hänsyn till trafikstörningar
- området är redovisat som besöksparkering med 100 befintliga platser och en föreslagen utökning med 70 platser
- cykelväg skild från biltrafik är föreslagen utmed Repslagaregatan
- området ligger inom gränsen för den medeltida staden och inom riksintresseområde för kulturminnesvården.

Detaljplaner

Området ingår som helhet i "Detaljplan (för kvarteren) St Nikolaus och Varmbadet på Väster i Nyköping, P91-4, antagen 1990-12-11 och laga kraft 1992-10-08.



Utdrag ur gällande detaljplan P91-4

Enligt gällande detaljplan finns byggrätt för en större parkerings- och kontorsanläggning om 4.500 kvm bruttoarea med 11-14 meters byggnadshöjd längs Repslagaregatan respektive ca 8 meter närmast ån.

Byggrätt finns också för en mindre kontorsbyggnad (för taxi) vid Prästgatan.

Parkeringsanläggningen skulle inrymma dels ca 110 p-platser, för centumparkering inkl Culturums behov, dels ca 75 p-platser för den planerade kontorsdelen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Gator och trafik

Planförslaget innebär ingen ändring av nuvarande trafikförläggning på angränsande gator. Befintlig in/utfart från Hospitalsgatan bibehålles. Ny angöringsväg till nybebyggelsen föreslås omedelbart norr om fastigheterna 7 och 8, där det idag finns en gångväg. In/utfartsförbud mot Repslagaregatan och Hospitalsgatan föreslås i övrigt. Utfart från parkeringen närmast Prästgatan kan även ske mot Prästgatan.

Ny gång-cykelbana skild från biltrafiken föreslås utmed Repslagaregatan (inom gatumark enligt gällande plan). Körbanebreddens minskas och skiljeremsan planteras med en trädrad mellan Hospitalsgatan och Repslagarebron.

Gång-cykelbanan utmed Hospitalsgatan ändras, för att medge utvidning av parkeringen, vilken avskiljs med en planterad slänt och trädrad (befintliga träd omplanteras och kompletteras). Utvidgningen har blivit möjlig att göra sedan tidigare högersvängfält på Hospitalsgatan tagits bort i samband med ombyggnad av korsningen med en minirondell.

Parkering

Planområdet utnyttjas idag huvudsakligen till allmän parkering med ca 100 platser. Dessutom finns 11 p-platser närmast Prästgatan, som används av Culturums personal (verksamma med bil i tjänsten) och daghemspersonal.

Parkeringen är väl utnyttjad, i huvudsak som arbetsplatsparkering och vid besök vid Culturum. Vid större evenemang på Culturum räcker den inte till.

Planförslaget innebär att parkeringen minskas till totalt 60 platser närmast Hospitalsgatan enligt kommunstyrelsens beslut 1994-06-20. 10 platser bör reserveras för Culturums personal samt vissa platser för korttidsparkering samt för rörelsehindrade nära Culturum.

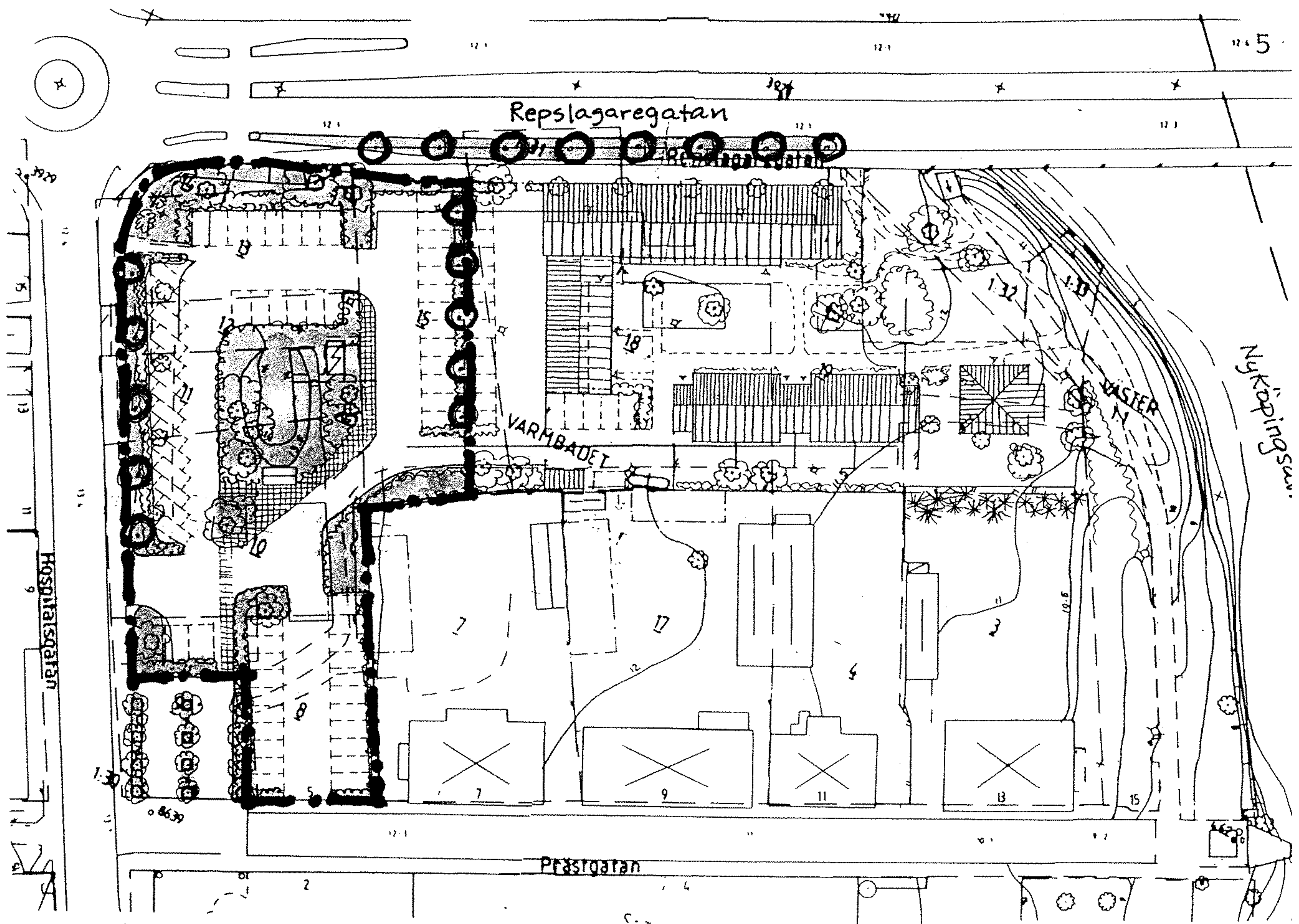
Parkering för tillkommande bebyggelse skall ske inom egen fastighet, varvid översiktsplanens riktlinjer för beräkning av antal platser skall tillämpas.

Under senare år har ingen parkeringsräkning genomförts i Nyköping. Det är därför inte möjligt att beskriva hur planen påverkar parkeringssituationen i stort.

Viss överkapacitet finns för närvarande i de nybyggda p-garagen i kv Yrkesskolan-Gripen och Garvaren. Under icke arbetstid finns platser i kv Åkroken, Mejeriet-Nyköpingsbruk och Läroverket.

Företrädare för Culturum anser att möjlighet finns att t ex vid försäljning av biljetter lämna information om att parkering kan ske kvällar och helger på Nicolaiskolans gård och Stadshusets parkering (avstånd ca 200-250 meter).

Föreslagen reducering av antalet p-platser innebär dock att de framtida reserverna beskärs.



 parkeringsområde
 nya träd resp.
 omplanterade träd

Mark och vegetation

Den vegetation som finns i området med såväl tätare lägre lövträdsbestånd och buskage som omgärdar parkeringsytorna, som flera stora kraftiga träd, har en mycket avgörande betydelse för miljön av flera skäl.

Inom den västra delen av området (parkeringen) föreslås att i princip all vegetation bevaras och kompletteras (kullen som parkmark). Befintlig rad med yngre träd utmed Hospitalsgatan omplanteras närmare gatan. Ny trädrad föreslås som avgränsning av den allmänna parkeringen mot öster.

Inom den östra delen av planområdet bibehålles parkmarken längs ån med sin vegetation och åpromenad.

Vid utformningen av den nya bebyggelsen skall befintliga träd bevaras så långt möjligt. Större träd som måste tas ner skall ersättas med nya med visst stamomfång på lämplig plats inom bebyggelseområdet. Ny trädrad föreslås utmed Repslagaregatan.

Viss utglesning måste ske av den täta vegetationen längs gränsen mot söder. På angränsande fastighet Varmbadet 3 finns en hög tät granplantering utmed gränsen, som avskuggar området närmast norr därom och begränsar möjligheten att utnyttja detsamma.

Bebyggelse - omfattning, innehåll

Enligt kommunstyrelsens beslut 1994-06-20 har en byggrätt om 2.800 kvm bruttoarea ovan mark föreslagits (motsvarande ca 2.500 kvm uthyrningsbar yta). Bruttoarean får ses som ett riktvärde på maximal utnyttjandegrad.

Omfattningen av kontor respektive bostäder ger olika förutsättningar med hänsyn till solvärden, plats för lek och utevistelse, parkeringsbehov m m. Bostadskomplement såsom tvättstuga, lägenhetsförråd, skyddsrum m m förutsättes ligga i källare under byggnaden längs Repslagaregatan.

I östra delen av kvarteret föreslås nybebyggelse i högst 3 våningar med inredd vind mot Repslagaregatan och högst 2 våningar med möjlighet att inreda vind i det inre av kvarteret. Byggnaden längs Repslagaregatan bör i första hand innehålla kontor med hänsyn till trafiken på Repslagaregatan.

För att uppnå en skyddad bostadsgård bör byggnader uppföras i vinkel mot Repslagaregatan respektive parkeringsområdet.

Bebyggelse - utformning

Tvåvåningsbebyggelsen i det inre av kvarteret skall visuellt delas upp i mindre byggnadsvolymer för anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla Q-märkta bostadsbebyggelsen utmed Prästgatan. Trevåningsbyggnaden längs Repslagaregatan skall genom en medveten utformning ges den "tyngd" som den som solitär i gaturummet kräver. Den skall i färg, formspråk och material samverka med den övriga bebyggelsen i detta och nästa kvarter (Ringaren) till en god helhetsverkan. Fors stora fabriksbyggnad och monumentalbyggnaden Culturum skall fortfarande dominera. Nybebyggelsen utföres med fasader i puts eller trä, max 35 graders takvinkel och röda takpannor.

Gatubilden sedd utmed hela Repslagaregatan är mycket heterogen. Trädrader längs gatan (mellan körbana och gång/cykelbana) kan på sikt bidra till en enhetligare och vänligare miljö. Föreslagen trädrad utmed kvarteret får ses som ett villkor för att bostäder skall godkännas i gatuhuset. Trädraden kan enligt gatuenhetens skisser förlängas västerut i första hand till Västra Trädgårdsgatan.

Geoteknik, radon

Planarbetet har ej föregåtts av någon geoteknisk undersökning.

Erforderlig geoteknisk utredning skall göras i samband med bygglov för val av lämpligt grundläggningssätt och ev radonskyddande åtgärder för nya byggnader samt beträffande möjligheten att anordna lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Fornlämningar

Planområdet är beläget inom gränsen för den medeltida staden. 1977 har fem provgropar studerats inom kvartret, varvid djupet till steril nivå uppmätts till max 1,5 meter. Medeltida kulturlager saknas. Tillstånd enligt kulturminneslagen skall inhämtas före schaktning och grundläggning.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsort. Anmälan om skyddsrumsbesked skall göras före bygglov.

Teknisk försörjning

Förbindelsepunkt till vatten och avlopp finns i Repslagaregatan mitt för området med byggrätt. Transformatorstation med erforderlig kapacitet finns i västra delen av planområdet. Anslutning till fjärrvärme kan ske.

Konsekvenser för miljön

Enligt miljökontorets beräkningar av vägtrafikbuller blir ekvivalent ljudnivå framför fasad närmast Repslagaregatan ca 65 dBA. Mitt för angiven byggrätt är det huvudsakligen fritt fält med kraftig vegetation på norra sidan av Repslagaregatan, varför fasadreflexer från Fors fabriksbyggnad endast delvis kan ge förhöjda värden upp till ca 67 dBA.

En godtagbar inom- och utomhusmiljö kan åstadkommas med följande åtgärder:

- Byggnader uppförda i vinkel mot Repslagaregatan och parkeringen ger en skyddad utegård med beräknad ekvivalent ljudnivå om ca 54 dBA.

- Byggnaden längs Repslagaregatan bör i första hand innehålla kontor. Om det blir bostäder i bottenvåningen skall denna ligga minst 75 cm över gatunivå. Lägenheter skall vara genomgående med minst ett sovrum mot gårdssidan. Planen föreskriver även styrd ventilation med luftintag från gården samt att fasader närmast Repslagaregatan skall dämpa minst 35 dBA.
- Gatubredden minskas med en "mjuk" trädplanterad skiljeremsa.

För befintlig bebyggelse innebär planförslaget, att trafikrörelserna minskas i förhållande till gällande detaljplan, genom att den allmänna parkeringen och byggrätten minskar.

Plank uppsättes mellan parkering och intilliggande fastighet Varmbadet 7. Plantering och trädrad föreskrivs mellan parkeringsområde och nybebyggelsen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Redovisas i särskild genomförandebeskrivning.

PLAN- OCH BYGGKONTORET


Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Tillägg till planbeskrivningen

Mått på körbanebredd på Repslagaregatan utgår ur planbeskrivningen.

PLAN- OCH BYGGKONTORET


Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun 1995-12-12 § 299.

Laga kraft 1996-06-25

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Informationsmöte med närmast berörda grannar	20 okt 1994
Samråd och samrådsredogörelse	dec-jan 1994-95
Utställningsbeslut, Byggnadsnämnden (BN)	1 febr 1995
Utställning	febr-mars 1995
Godkännande i Byggnadsnämnden (BN)	3 maj 1995
Antagande av kommunfullmäktige	juni 1995
Laga kraft	juli 1995

Tidplan genomförande

Ombyggnaden av den allmänna parkeringen skall vara färdigställd innan markarbeten för nybebyggelsen påbörjas. Plank mot fastigheten Varmbadet 7 skall sättas upp innan ombyggnad av parkeringen sker eller nybebyggelsen påbörjas.

Fastighetsbildning skall genomföras så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Ombyggnaden av gång-cykelbana och ny trädrad längs Repslagaregatan skall vara utförd senast vid färdigställandet av gatuhuset.

Byggstart är ej planerad, men kommer troligen inte ske förrän tidigast hösten 1996.

Genomförandetid

Planen ges en genomförandetid av 10 år, räknat från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.

Kommunen är huvudman för parkeringsområdet, gatumark med gatuplantering, parkmark och torg.

Avtal

Principöverenskommelse 1994-06-20 mellan Fastighetsbolaget Skavsta KB och kommunen gäller. Skavsta KB skall bekosta anläggandet av 60 parkeringsplatser och ny angöringsväg i kvarterets västra del. Därmed upphör rätten för kommunen till parkeringsplatser på Skavsta KB:s mark enligt tidigare exploateringsavtal. Nytt exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och Skavsta KB.

Eventuell möjlighet för Varmbadet 17 att vid enstaka tillfällen kunna nå fastigheten från norr får regleras genom inbördes avtal mellan berörda fastighetsägare.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning skall ske på sådant sätt, att det bildas en fastighet för parkeringsområdet. De delar av befintliga fastigheter längs Hospitalsgatan och Repslagaregatan som blir gatumark regleras över till kommunägd gatumark. Parkområdet närmast ån regleras över till kommunägd fastighet. Fastighetsbildning för utbyggnadsområdet skall föregå bygglov.

Gemensamhetsanläggning

Skavsta KB skall ansöka om förrättning för att inrätta gemensamhetsanläggning enligt AL för utfart från den innanförliggande nya fastigheten och parkeringsfastigheten.

Den nya bebyggelsen får adress Hospitalsgatan.

Fastighetsplan

Inom kvartersmarken skall gällande fastighetsplan upphävas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Inom allmän platsmark och allmän parkering bekostar Skavsta KB bl a följande åtgärder:

Anläggande av 60 parkeringsplatser med standard enligt Trafik/gata och med tillhörande planteringar enligt illustration. Plantering mellan allmän parkering och planerad bebyggelse skall utföras som tät häck (hindra strålkastarljus).

Skiljeremsa med träd av visst antal och stamomfång längs Repslagaregatan och parkeringens östra gräns.

Ändring av broräcke vid gångvägens anslutning mot Repslagaregatan.

Skavsta KB bekostar även nytt plank lika befintligt mot Varmbadet 7 i gränsen till Varmbadet 8, 15 och 18.

Befintliga träd som skall sparas markeras och skyddas vid vite på betryggande sätt. Vitet skall regleras i exploateringsavtalet.

Skavsta KB bekostar fastighetsbildningsåtgärder, detaljplan och bygglov. Plankostnad regleras genom särskilt avtal, varför planavgift inte skall tas ut i samband med bygglov.

PLAN- OCH BYGGKONTORET



Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i
Nyköpings kommun 1995-12-12
§ 299.

Laga kraft 1996-06-25.

NYKÖPINGS KOMMUN
Planeringsenheten

Antagandehandling
Upprättad 2004-08-11

PLANBESKRIVNING

**Tillägg till detaljplan för kv Varmbadet på Väster
Nyköping
Nyköpings kommun (P 96-13)**

Handlingar

Plankarta för del av detaljplan, Planbeskrivning, genomförandebeskrivning, illustration, fastighetsförteckning.

Detta tillägg ska gälla tillsammans med befintlig detaljplan. Kompletterande plankarta har upprättats. Nya planbestämmelser antecknas på befintlig plankarta när tillägget vunnit laga kraft

Syfte

Tillägget till detaljplanen syftar till att möjliggöra att carport får byggas på befintlig parkeringsplats med förbehållen att byggnaden skall ha enhetlig arkitektur samt att bibehålla insyn och luftighet till kvarteret.

Läge och omfattning

Tillägget till detaljplan avser bef. parkeringsyta på fastigheten Varmbadet, belägen intill Repslagaregatans södra sida.

Befintliga detaljplaner

För fastigheten gäller detaljplan för del av kv VARMBADDET på Väster, Nyköping, antagen av Kommunfullmäktige 1995-12-12 §299 med laga kraft vunnen 1996-06-25 (P 96-13 i kommunens register).

För angränsande fastighet i norr gäller detaljplaner för kv Sågaren (P73-22) samt kv. Fors (P48-3), i väster detaljplaner för kv. Ringaren (P92-30) och kv. Residenset (P93-15), i söder kv. St. Nikolaus och del av kv Varmbadet (P91-4).

Beteckningar inom parantes anger kommunens planregister.

Markägoförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

Befintlig bebyggelse

Bostadshuset på fastigheten är uppförd i ljus puts med modern arkitektonisk stil. Gällande detaljplan påtalar att färg, formspråk och material skall samverka med den övriga bebyggelsen i detta och nästa kvarter (Ringaren) till en god helhetsverkan .

Gällande detaljplan påtalar att den inre delen av kvarteret skall delas upp i mindre byggnadsvolymer för anpassning till den kulturhistoriskt värdefulla Q-märkta bostadsbebyggelsen i söder.

Ändringar

Tillägget till detaljplan innebär att befintlig parkeringsyta får överbyggas med s.k. carport.

Överbyggnad skall utföras så att luftighet och insyn i kvarteret bibehålls. Byggnaders utformning skall i övrigt följa gällande plan.

Området förses med bestämmelse "f₁" vars betydelse läggs till bestämmelserna.

Området markeras med överstruken prickmarkering
Samt ges bestämmelse f1



Följande bestämmelser läggs till detaljplanen:

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE



Carport får anordnas

UTFORMNING, UTSEENDE

f1 Eventuella fasader eller motsvarande på carport skall utföras i trä och vara genomsiktliga t.ex. av typen panel och/eller spaljé

Genomförandebeskrivning

Ändring av gällande plan sker med enkelt planförfarande vilket innebär att beslut om godkännande av planen kan ske efter att samråd hållits, i enlighet med PBL 5:28, av bygg och miljönämnden.

Planändringsförslaget skickas på remiss Juni 2004, varvid beslut om godkännande kan ske tidigast vid Bygg- och Miljönämndens sammanträde Augusti 2004.

Genomförandetid, Huvudmannaskap

Se gällande detaljplan.

Inga övriga genomförandefrågor uppstår

Anders Svedberg
Planerare
Planeringsenheten