



DETALJPLAN för
SLOTTSVAKTEN 1 m fl
Väster, Nyköping
Nyköpings kommun

Upprättad 2012-11-08
Reviderad 2013-05-31
Ark. Engstrand och Speek AB

ANTAGANDEHANDLING Dnr P13-17
Antagande 2013-06-18 BTN, Laga kraft 2013-07-17 BTN

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, planbeskrivning, behovsbedömning MKB samt fastighetsförteckning.

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt gällande PBL (2010:900)

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att tillskapa byggrätt för bostäder i korsningen Kungsgatan Brunnsgatan samt att möjliggöra parkering och angöring till Nyköpingshus på befintlig parkmark i planområdets södra del. Utvecklingen av kvarteret ska ske i samklang med den historiska miljön vid Nyköpingshus och Nyköpingsån. Inom planen ska angöring till intilliggande fastighet Slottsvakten 2 med byggrätt för vandrarhem säkerställas.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Väster i Nyköping och avgränsas av Nyköpingshus i söder, läns museet på fastigheten Slottsvakten 3 i öster, Kungsgatan i norr och Brunnsgatan i väster.

Arealen är ca 5400kvm.

Markägoförhållanden

Nyköpings kommun äger de berörda fastigheterna Slottsvakten 1 och Väster 1:1. Slottsvakten 2 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-13 är planområdet redovisat som "Innerstaden". Stadens karaktär och identitet ska värnas och utvecklas.

I Infrastrukturplan för Nyköpings tätort är området utpekad som tänkbar plats för parkeringshus. Området omnämns även i Grönstrukturplanen som område där exploatering endast skall ske om det inte minskar naturvärdet.

Detaljplan för detta område har ställts ut 2009-06-02 med möjlighet till parkeringshus eller bostäder i korsningen Kungsgatan Brunnsgatan. Aktuell plan ger en något ökad byggrätt för bostäder i förhållande till planen från 2009, samt undantar område för vandrarhem inom slottsvakten 2 (P 08-9, lagakraftvunnen 2008-04-17).

Riksintressen

Planområdet är av riksintresse och regionalt intresse för kulturmiljövård.

Detaljplaner, fastighetsplan och förordnanden

Gällande detaljplaner är:

P 75-12, tillhör länsstyrelsens beslut 1975-07-25.

Genomförandetiden har gått ut.

Detaljplan anger mark för allmänt ändamål och park och måste ändras.

Området berör fastighetsplan, fastställd som tomtindelning 20 maj 1946, akt nr V:1375.

Behovsbedömning MKB

En behovsbedömning är gjord 2012-10-19 och har samråtts med Länsstyrelsen.

Bedömningen är att en MKB inte behöver upprättas då genomförandet av planförslaget inte antas medföra betydande miljöpåverkan vare sig på intilliggande bebyggelse eller naturmark. Omgivningen eller markförhållandena på platsen bedöms inte heller medföra betydande miljöpåverkan för den tillkommande bebyggelsen.

Ett antal undersökningar har gjorts för att klargöra föroreningsituationen, arkeologin och bullersituationen. I bilaga 1 finns en förenklad rapport av arkeologisk förundersökning och i bilaga 2 en miljöteknisk markundersökning.

Följande aspekter har vid bedömningen funnits viktiga att framhålla:

- Markföroreningar som finns inom kvarteret, gamla gasverket på Slottsvakten 3.
- Närheten till Nyköpingshus samt riksintresset och regionala intresset för kulturmiljövård.
- Trafikbuller

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2005-04-11 § 79 beslutat att godkänna planprogram för bostäder och att detaljplan får upprättas för området Slottsvakten 2, Kungsgatan-Brunnsgatan.

Kommunstyrelsen har 2008-06-23 § 192 beslutat utöka uppdraget till att omfatta även mark omkring Slottsvakten 1 och 2.

Ansökan om att återuppta ett planarbete på Slottsvakten 1 inkom till kommunen 2012-05-07 varpå ett nytt detaljplanearbete inleddes (SHB12/113). Bygg och tekniknämnden beslutade 2012-11-20 § 170 att skicka ut de nyupprättande handlingarna på samråd.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Naturmiljön i södra delen av planområdet domineras av stora träd och gräsytor.

Markbehandlingen är en viktig miljöfaktor ur kulturhistorisk synpunkt och helheten

får inte förvanskas enligt 3 kap 12 § PBL. Naturkaraktären ska bevaras mot Slottsvallarna.

Området omnämns även i Grönstrukturplanen som område där exploatering endast skall ske om det inte minskar naturvärdet.

Planen skyddar stora träd på det markområde som gränsar mot Nyköpingshus. Ytan för ny bostadsbebyggelse är i dagsläget redan exploaterad som parkeringsyta och kan inte anses ha bevaransvärda naturkvaliteter.

Strandskydd

En mindre del av planerad bebyggelse ligger inom 100m från Nyköpingsån. Syftet med strandskyddet anses inte påverkas av planförslaget då det ligger inom en befintlig stadsstruktur och inte begränsar åtkomsten till vattnet.

Längs ån ligger ett promenadstråk, planområdet avskiljs från ån och promenadstråket av en parkeringsyta med tillhörande tillfart och befintlig bebyggelse- både museet och vandrarhuset.

Strandskyddet upphävs inom planen som helhet.

Geoteknik

Naturlig mark består till största delen av lera. Överlagrad denna finns silt, sand och sedan fyllning av olika slag. På kullen i norra delen av området består fyllningen av grus och sand. Måktigheten på fyllningen varierar mellan 0,5 och 2m djup. Ursprunglig mark återfanns ca 1,5 m under markytan i områdets södra delar.

Grundvattenförhållanden

Pumpning av grundvatten sker kontinuerligt vid Fruängens gamla vattenverk. Pumpningen håller grundvattennivåerna i omkringliggande områden nere för att undvika vattenskador på befintliga byggnader. Grundvattennivåerna vid brandstationen, Slottsvaktens pumpstation och ett grundvattenrör vid planområdets nordvästra gräns nära Kungsgatan avlästes samtidigt vid ett tillfälle. Grundvattenytan avlästes till respektive +2,53, +0,93 och +0,32 m ö h. Marknivån vid Slottsvaktens pumpstation är ca +4,4 ner mot +3,0 längst i söder och vid Kungsgatan ca +4,0.

Markföroreningar

Konsultföretaget SWECO VIAK har 2007-10-29, på uppdrag av Nyköpings kommun, utfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning i området. Denna har kompletterats 2012-09-25.

Ett lager med förorenad jord och aska på gränsen mellan Slottsvakten 1 och 2 har identifierats och ett område i östra delen av parkeringen bör grävas ur. Generellt gäller att fyllningen inom undersökningsområdet bedöms som förorenat och överskottsmassor måste omhändertas.

Med nuvarande markanvändning utgör inte föroreningarna någon betydande risk för människors hälsa. Vid grävarbeten i området skall åtgärder vidtas för att minimera risken för exponering och spridning av föroreningar.

När bostäder byggs på tomten kommer denna saneras till nivå för känslig markanvändning. Kommunen ansvarar för detta.

Fornlämningar

Alla typer av markingrepp kräver tillstånd från länsstyrelsen enligt lag 1988:950, KML (kulturminneslagen).

En arkeologisk förundersökning daterad 2008-05-15 har utförts omfattande område för planerad parkeringsyta. I proven framkom omrörda kulturlager från nyare tid.

En ytterligare arkeologisk förundersökning genomfördes 2012-10-03 för fastigheterna Slottsvakten 1, 2, 3 och del av Väster 1:1. I arkivrapporten framkommer att man inom Slottsvakten 3 och Väster 1:1 ej behöver genomföra några ytterligare arkeologiska insatser. En ytterligare arkeologiska utredning av Slottsvakten 1 genomfördes under hösten 2012 i syfte att få fram kunskap om hur ett landområde beläget mellan den medeltida staden och slottet har använts och varit strukturerat. Man hittade rester av en väg som gått diagonalt över fastigheten fram till Nyköpingshus. Ytan har i övrigt använts som åkermark och en del rester av komplementbyggnader till slottet har återfunnits i närområdet.

Byggnadskultur och gestaltning

Befintlig bebyggelse

I anslutning till planområdet

Söder om planområdet ligger Nyköpingshus. Borgen började byggas under sent 1100-tal och har varit skådeplats för ett antal viktiga historiska skeden, så som Nyköpings gästbud och bildandet av Kalmarunionen. Borgen ödelades i den stora branden 1665 och återuppbyggdes aldrig. I dag har Länsmuséet en permanent utställning i delar av slottet som rustades under 1900-talet. Slottet och dess försvarsverk används i dag även för medeltidsspel och andra festligheter.



Nyköpingshus med Karl IX port sedd från planområdet.

Norra sidan av anläggningen (som vetter mot planområdet) utgörs av en vall med en portbyggnad i. Närmast denna ligger ett mindre öppet område med stora träd innan befintlig bebyggelse tar vid.

Nuvarande läns museet var Nyköpings gasverk under perioden 1861-1910. Området används i dag för museiverksamhet, parkering och parkmark. Gällande detaljplan medger en om- och tillbyggnad av museibyggnaden.



Länsmuséets utställningshall sedd från Kungsgatan.



Det gamla gasverket sett från gården.

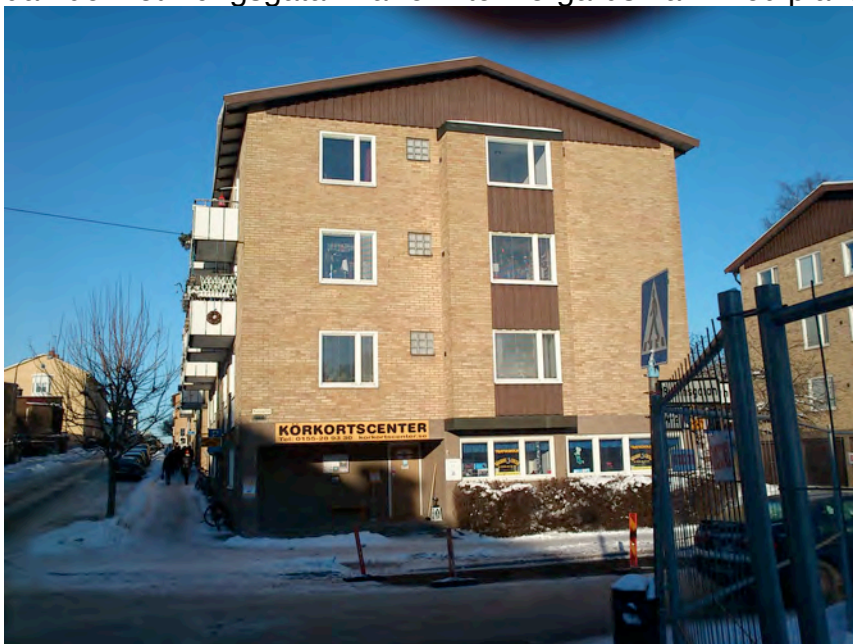
Kv. Glödlampan ligger på motsatt sida av Brunnsgatan från planområdet, och är bebyggt med industribebyggelse i 2-3 plan. I direkt anslutning till planområdet ligger en tvåvåningsbyggnad i rött tegel med plåttak. Byggnaden var ursprungligen en glödlampsfabrik, men används i dag för blandade ändamål; mest kontorsändamål, men också gym, cykelaffär etc. Byggnaden är ett välbevarat exempel på tidig industriarkitektur.

Längre ned på Brunnsgatan är byggnaden förlängd med industriarkitektur från 1900-talets mitt med större sammanhängande fönsterpartier.



Fasad mot Brunnsgatan på kv. Glödlampan.

Norr om planområdet ligger Kv. Skutskepparen som på 1960-talet bebyggdes med bostadshus i gult tegel, i fyra plan. Byggnaderna ligger i liv med Brunnsgatan medan de mot Kungsgatan har en liten förgårdsmark med plantering.



Kv. Skutskepparen sett från korsningen Brunnsgatan, Kungsgatan.

Vandrarhemmet byggdes 1764 som bostad för släkten Lilja. Huset låg ursprungligen vid stadsbrons västra fäste, idag Nicolaiskolans gård. Omkring 1880 behövdes ett epidemisjukhus för smittkoppspatienter och huset flyttades till nuvarande plats. Huset har tidvis använts som nödbostad. Efter upprustning används byggnaden som vandrarhem av en privat aktör.



Vandrarhemmet och f.d. skolhuset sett från Nyköpingshus.

Inom planområdet

F d skolhuset, Slottsskolan, byggdes 1903 som paviljong till epidemisjukhuset. År 1926 blev huset folkskola för att därefter användas av Södermanlands museum. Senast har huset använts som kontor, hopbyggt med vandrarhemmet.

En varsamhetsbestämmelse och rivningsförbud har lagts på det befintliga skolhuset i planen. Användning som kontor, hotell och korttidsboende tillåts.



Den gamla skolbyggnaden sedd söderifrån.

Inom området finns i dag en allmän parkeringsplats som ligger upphöjd i förhållande till Brunnsgatan och Kungsgatan. Över denna gick under en period en entréväg till Slottet. Ytan har varit bebyggd med enstaka enklare komplementbyggnader till slottet, men har sedan 1700-talet varit obebyggd och tidvis använts som åkermark.

Konsekvensanalys kulturmiljö

Föreslagen ny bebyggelse ligger inom riksintresse för kulturmiljövård.

Planen berör den skyddade fasta fornlämningen RAÄ 231 (äldre stadskärnan) och RAÄ 64 (väster om Nyköpingshus). Nyköpingshus är även statligt byggnadsminne. Som uttryck för stadskärnan som riksintresse för kulturmiljö står i den fördjupade översiktsplanen bl.a. att:

"Det medeltida Nyköpingshus stod i ruiner efter en eldsvåda 1665. De medeltida kyrkorna, stadsplanen med rätvinkligt rutmönster från regleringar 1647 och 1665, ett av landets mest konsekvent genomförda exempel på statsmaktens moderniseringssträvanden vid 1600-talets mitt"

För att bedöma konsekvenserna av ett förslag till ny bebyggelse brukar man an-

vända sig av en metod där man för kritiska aspekter bedömer förslaget inverkan i förhållande till ett nollalternativ. Nollalternativet kan antingen vara hur det är i dag, eller en tänkt utveckling om man inte antar den nya detaljplanen. Man kan även ha med andra förslag i jämförelsen.

I det här fallet är den kritiska aspekten som skall utvärderas påverkan på det kulturhistoriska riksintresset.

Nollalternativ, gällande plan

Gällande plan, som kan ses som nollalternativ, anger "Allmänt ändamål" för större delen av planområdet. Detta tillåter i princip vilken kommunal användning som helst. Området närmast Nyköpingshus anges som Park, men anger inget särskilt skydd av de stora träden. Gällande plan innehåller heller inget skydd för "skolbyggnaden".

Nuläge

I dag ligger en upphöjd markparkering i hörnet Brunnsgatan, Kungsgatan. Från korsningen har man i dag mycket begränsade utblickar mot Nyköpingshus. Platsens utformning i dag kan inte anses bidra till stadens rutnätsstruktur, eller vara ett positivt inslag i gatubilden. Markens utformning och användning gör att man heller inte kan uppleva entrén till slottet från detta håll, även om entrévägen en gång passerade här.

Boende norr om Kungsgatan har i dag viss utblick mot slottet. Dessa kommer delvis att skymmas av föreslagen bebyggelse.



Hörnet Kungsgatan, Brunnsgatan i dag.

Alternativ detaljplan

En alternativ planhandling togs fram 2008 som tillåter parkeringshus i 4-5 plan i hörnet Kungsgatan – Brunnsgatan. Planen togs aldrig upp för Godkännande men kan ändå ses som en alternativ idé om platsens användning.

En alternativ utveckling av tomten är med andra ord att bebygga platsen med ett parkeringshus. Även om förslaget bidrar till stadens rutnätsstruktur i plan skulle parkeringshusets inverkan på gatubilden troligen vara negativ. Planen innehåller inget skydd för befintliga byggnader och träd.

Detta alternativ skulle öka tillgången på parkeringsplatser i centrala Nyköping jämfört med denna detaljplan.

Denna detaljplan

För det aktuella planförslaget har en antikvarisk konsekvensanalys tagits fram av Nyréns Antikvariska. Denna belyser platsens historia och de konsekvenser som den föreslagna byggnaden skulle få för platsen.

Planförslaget innebär att den allmänna parkeringsplatsen i hörnet Brunnsgatan/Kungsgatan, som historiskt använts för jordbruk och senare parkering/uppställning, bebyggs med bostäder i tre till fyra plan, totalt ca 36 lägenheter. Dessutom ges befintlig byggnad f.d. Skolhuset en skyddsbestämmelse och rivningsförbud. De större träden närmast Nyköpingshus ges skydd mot fällning.



Elevation av föreslagen bebyggelse mot Brunnsgatan



Illustrations av hörnet Kungsgatan, Brunnsgatan med föreslagen bebyggelse

Denna planhandlings föreslagna bostadsdelar inordnar sig i stadens tydliga rutnätstruktur. Den aktuella tomten har inte varit bebyggd tidigare utan har långt tillbaka fungerat som tillfartsväg till slottet, och sedan som åkermark. Den fd Slottsskolans och vandrarhemmets placering gör att den gamla kopplingen mot slottet inte längre är synlig i staden. Då rutnätsstaden utgör ett av kärnvärdena i riksin-tresset bedöms det lämpligt att ansluta bebyggelsen på tomten till stadskärnan och dess struktur. Den nya bebyggelsen skapar ett tydligare gaturum på platsen.

Boende norr om Kungsgatan har i dag viss utblick mot slottet. Dessa kommer delvis att skymmas av föreslagen bebyggelse. Boende norr om Kungsgatan kommer dock ej att skuggas av planerad bebyggelse i någon större utsträckning.

Landskapet och bebyggelsen närmast Nyköpingshus skyddas med varsamhetsbestämmelser, samtidigt som åtkomsten för besökare till detsamma förbättras genom anläggandet av nya parkeringsplatser.

Den nya bebyggelsen kan heller inte anses dominera visuellt över Nyköpingshus då den ligger på visst avstånd och avskiljs av en trädridå och befintliga byggnader. Föreslagen bebyggelse får också begränsad höjd.



Fotomontage av föreslagen bebyggelse i förhållande till Nyköpings hus.



Fotomontage av föreslagen bebyggelse sedd från Karl IX port.

Parkering för de nya bostäderna ordnas i delvis nedsänkt garage under byggnader och gård. Den befintliga parkeringsplatsen ersätts delvis med markparkering på parkmark närmast Nyköpingshus. Utformningen av denna ska ske så att den inte påverkar befintliga träd.



Elevation/sektion mot slottet, ån, muséet och gården.

Konsekvenser för det kulturhistoriska riksintresset

Nollalternativ, gällande plan

Gällande plan ger möjlighet till bebyggelse som skulle kunna påverka Nyköpingshus negativt. Den har heller inget skydd för befintlig bebyggelse.

Gällande plan ger möjlighet till bebyggelse som skulle kunna ha positiv inverkan på stadens rutnätsstruktur.

Träden närmast Nyköpingshus ges visst skydd genom att de ligger inom allmän plats.

Nuläge

Nuvarande parkeringsplats har varken negativ eller positiv inverkan på Nyköpingshus och stadskärnans rutnät.

Alternativ detaljplan

Alternativ detaljplan ger möjlighet till bebyggelse som skulle kunna ha positiv inverkan på stadens rutnätsstruktur.

Alternativ detaljplan ger inget skydd för befintlig bebyggelse vilket skulle kunna ge negativ inverkan på Nyköpingshus.

Alternativ detaljplan ger inget skydd för träd närmast Nyköpingshus vilket är negativt.

Denna detaljplan

Detta planförslag kan anses ha de negativa effekterna att utsikten för boende i närheten minskar jämfört med nuläget.

Föreslagen bebyggelses visuella inverkan på Nyköpingshus är varken positiv eller negativ. Föreslagen bebyggelse bidrar till att manifestera den äldre stadskärnans rutnät, även om denna tomt aldrig tidigare varit bebyggd.

Detta planförslag får positiv inverkan på skydd av befintlig bebyggelse och växtlighet.

Slutsats

Som helhet kan denna detaljplan anses ha positiv inverkan på den kulturhistoriska miljön jämfört med nuläget, nollalternativet och den alternativa detaljplanen.

Gestaltning

Nybyggnationen i korsningen Kungsgatan-Brunnsgatan ges en form som stärker gatuummen och inordnas i rutnätsstadens identitet. Höga krav kommer att ställas på byggnadens utseende, formspråk, materialval och färgsättning. Byggnaden ska vara ett positivt tillskott i miljön, med gedigna detaljer och material. T.ex. bör ett puts-system med s.k. tjockputs användas.

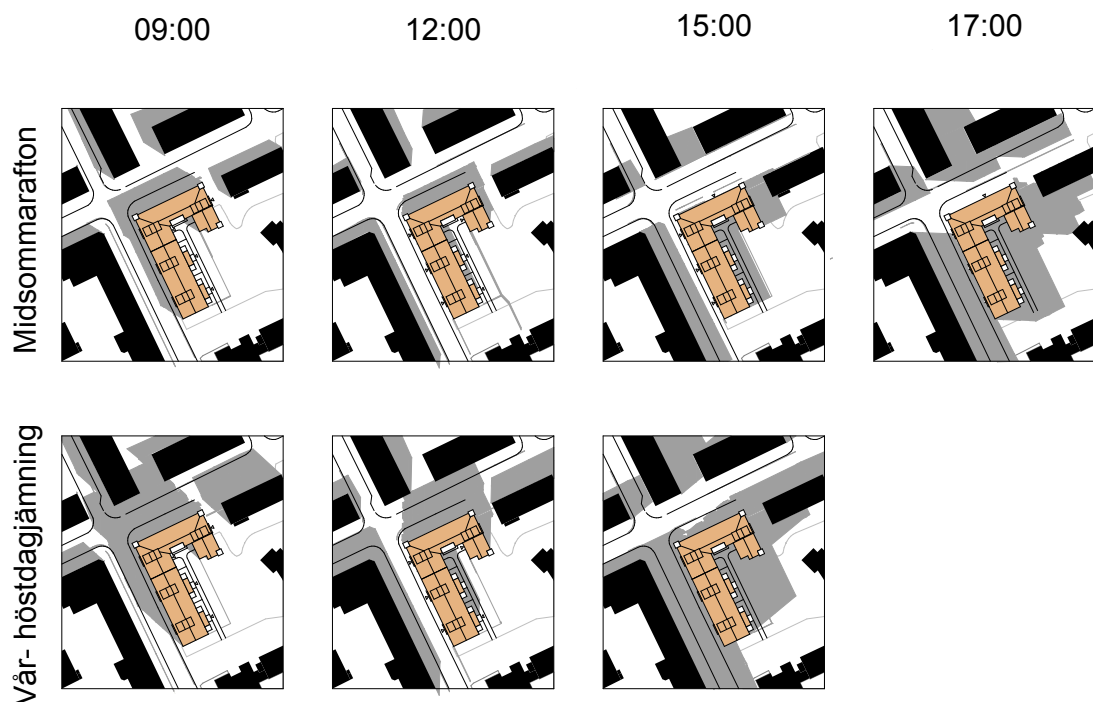
Byggnaden förhåller sig till befintlig industribyggnation dels genom att anpassas i höjd längs med Brunnsgatan, dels genom en jämn fönstersättning med större fönsterpartier och trapphus i glas som bildar lyktor mot gatan om kvällen. Den släta, putsade fasaden med ett sobert uttryck står tillbaka och låter befintlig bebyggelse framträda.

Putsfärgen föreslås anpassas till den ljusa kulören på Karl IX port och taken föreslås bli plåtklädda likt Glödlampan och Nyköpingshus. Mot den lummiga gården kan balkongerna ha pinnräcken av stål och en lugn fönstersättning som harmonierar med den historiska miljön närmast slottet. På plankartan finns reglering av fasadmateriäl, takmateriäl och balkongutformning.



Elevation mot Kungsgatan.

Den nya bebyggelsen kommer endast i begränsad utsträckning att skugga nedre delen av befintlig bebyggelse längs Kungsgatan.



Solstudie av föreslagen bebyggelse.

Offentlig och kommersiell service

Området är beläget i direkt anslutning till stadens administrativa och kommersiella centrum.

Trafik, parkering och varumottagning

Planområdets södra del har i dag sin biltillfart från Brunnsgatan. Gatan är viktig som infart till innerstaden. Infarten sambrukas i dag av den allmänna parkeringsplatsen, vandrarhemmet och f d skolhuset. Vallgatan, som är en väg på parkmark i gällande plan, nyttjas i dag för bussangöring till Nyköpingshus och läns museet. Det föreslagna bostadshusets garage, med plats för ca 32 bilar kan få sin tillfart från Kungsgatan eller Brunnsgatan.

I Infrastrukturplan för Nyköpings tätort är området utpekad som tänkbar plats för parkeringshus. Planen medger inte möjlighet att bygga parkeringshus. Delar av planområdet anges dock som parkering.

En gemensamhetsanläggning mellan de nya bostadshusen och gamla skolan skapar åtkomst till de nya bostädernas gård och slottsvakten 2. Läns museet har möjlighet till angöring från Kungsgatan eller Vallgatan.

Parkmarken i söder får en ny allmän parkering om ca 30p-platser, vilket motsvarar de som försvinner från den nuvarande parkeringsytan i korsningen. Den tillkommande parkeringsplatsen kan avlasta parkeringssituationen för dels aktiviteterna i kvarteret Glödlampan och dels besökare till läns museet och Nyköpingshus. Inga parkeringar bör anordnas med direktinfart från Vallgatan. Parkeringsytan ska utformas så att befintliga träd inte skadas, liksom med genomsläppligt material för att inte skada rötterna. Arean för parkering är begränsad till 700 kvm, dvs. ungefär halva den yta som anges som park på plankartan. Dessa bör placeras så nära Brunnsgatan som möjligt för att inte störa vandrarhemmet och för att marken är planast närmast Brunnsgatan.

Planområdet omnämns i Grönstrukturplanen som "område där exploatering endast skall ske om det inte minskar naturvärdet". I det här fallet ligger mycket av naturvärdet i de stora befintliga träden som därför skyddas i planen. De planerade parkeringsplatserna ska utformas med särskild omsorg så att platsen upplevs som grön och trivsamt.

Den del av Vallgatan som ligger inom planområdet blir gatemark med möjlighet till bussangöring till Nyköpingshus och framtida utbyggnad av stadens gång och cykelnät.

Gång- och cykeltrafik

Cykelparkering för besökare till Nyköpingshus kan ordnas i anslutning till Vallgatan. Plats för utökad g/c-väg ges inom gatemark längs Vallagatan.

Kollektivtrafik

Stadsbussar trafikerar Brunnsgatan.

Störningar

Trafikmängden på Brunnsgatan är i dagsläget ca 4500 fordon/årsmedeldygn. En översiktlig bullerbedömning har utförts av miljökontoret med 6000 f/d. Bullernivåerna överstiger riktvärdena på fasader mot gatorna. Som planbestämmelse krävs att byggnader utformas så att god ljudmiljö säkerställs. Möjliga lösningar där varje bostad får en s.k. tyst sida har skisserats i samband med planprocessen.

Vid Nyköpingshus förekommer enstaka konserter under sommarmånaderna. Där hålls även medeltida spel. Merparten av dessa arrangemang anslutas innan kl 22 och är av blygsam storlek. Den störning som dessa kan innebära bör inte påverka de nya bostadshusens utformning.

Teknisk försörjning

Utefter Kungsgatan skapas en förgårdsmark över befintliga allmänna underjordiska ledningar. Bebyggelsen kan anslutas till VA- och fjärrvärmenäten. Anslutning till fjärrvärmenätet sker från Brunnsgatan efter förstärkning av fjärrvärmekulverten. Ledningsarbetet bör samordnas med övriga markarbeten med hänsyn till den arkeologiska situationen. Ett område för tekniska anläggningar (pumpstation och transformator) har redovisats i söder invid Brunnsgatan.

Hantering av hushållssopor kan ske med soprum i fasad.

Området är anslutet till el- och datanät. Tillkommande bebyggelse kan anslutas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i avsnittet om Genomförande.

Verkan på fastighetsplan

Fastighetsplan, fastställd som tomtindelning 20 maj 1946, akt nr V:1375 upphör att gälla för den del som ingår i planområdet.

NAMNSÄTTNING

Ingen ny namnsättning är aktuell.

GENOMFÖRANDE

Tidplan

Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden november 2012
Samrådstid	december-januari 2012-2013
Beslut om granskning	Bygg- och tekniknämnden februari 2013
Granskning	mars 2013
Godkännande	Bygg- och tekniknämnden april 2013
Antagande	Kommunfullmäktige maj 2013
Laga kraft	juni 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning/Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom och runt planområdet. Kommunen kommer även fortsättningsvis att vara ägare till allmänt tillgänglig mark för parkering i den södra delen av planområdet.

Kommunen är ansvarig för att saneringsåtgärder på grund av markföroreningar vidtas.

Exploatören blir ansvarig för det planerade bostadshuset.

Handläggning

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt gällande PBL (2010:900)

Avtal

Exploateringsavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmänna anläggningar på och utanför kvartermark.

Planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och bildande av gemensamhetsanläggning beställs av kommunen. Befintligt servitut för slottsvakten 2 ersätts av del i den nya gemensamhetsanläggningen. Kostnaderna fördelas mellan kommunen och HSB.

Namnsättning

Ingen ny namnsättning är aktuell.

Ekonomiska frågor

Kommunens kostnader täcks genom markförsäljningar.

Anslutningsavgifter betalas enligt gällande taxor.

Utredningar

Översiktliga miljötekniska markundersökningar har utförts av SWECO Enviroment AB.

Bullerutredning av Bernström Akustik

Arkeologisk utgrävning genomförd av Sörmlands museum.

Konsekvenser för fastighetsägare och övriga sakägare

”Skolbyggnaden” på Slottsvakten 1 får ny varsamhetsbestämmelse och användning.

Gemensamhetsanläggning för infart bildas mellan slottsvakten 1 och 2.

Ny besöksparkering anläggs vid Nyköpingshus.

Bostäder i tre till fyra plan byggs i korsningen Brunnsgatan/Kungsgatan. Denna förändring av kvarterets bebyggelse påverkar kringliggande fastigheter bla. genom att till viss del skymma utsikten, men bedöms ha positiv inverkan då den nya bebyggelsen bidrar till att stärka gaturummet som en trygg och trivsamt stadsmiljö och inte ianspråktar någon värdefull vistelseyta.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Tjänstemän:

Aline Eriksson	Planarkitekt
Magnus Bengtsson	Exploateringschef

Konsulter:

Ruth Wiberg	Planarkitekt, Arkitekter Engstrand och Speek
Ola Bengtsson	Arkitekt, Arkitekter Engstrand och Speek

Aline Eriksson
Planarkitekt
Nyköpings kommun

Ruth Wiberg
Planarkitekt
Arkitekter Engstrand och Speek AB