



ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för kv Brovakten 5 m fl på Öster i Nyköping, Nyköpings kommun

Planbeskrivning
Upprättad 2012-04-26
reviderad 2012-07-30

Ulf Zettersten arkitekt SAR/MSA

Dnr SHB 12/6

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Planhandlingarna består av:
 Plankarta med bestämmelser
 Planbeskrivning
 Illustration
 Behovsbedömning MKB
 Fastighetsförteckning
 Samrådsredogörelse
 Granskningsutlåtande

Syfte

Att ge möjlighet till påbyggnad av befintlig byggnad längs Östra Storgatan samt reglera markanvändningen utgående från befintliga förhållanden. Utöver detta syftar planen till att förbättra å-promenaden och säkerställa allmänhetens tillgänglighet till denna.

Handläggning

Detaljplanen behandlas enligt nya PBL.

Läge och areal

Planområdet ligger centralt i stadskärnan vid Stadsbron på Nyköpingsåns östra strand. Det avgränsas av Östra Storgatan och bebyggelsen i kv. Brovakten 4. Arealen är ca 0,3 ha, varav ca 0,13 ha utgör vattenområde.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planområdet ingår i riksintresse för kulturmiljövården och det regionala intresset för kulturmiljövården, Nyköpings Innerstad (D57). Kv. Brovakten 5 är en av stadens mest centrala och samtidigt ur stadsbildssynpunkt betydelsefulla tomter. Med sitt läge vid Stadsbron är platsen historisk mark.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset negativt under förutsättning att nybyggnader integreras väl i befintlig kulturhistorisk bebyggelsemiljö.

Planbestämmelserna innehåller varsamhetsbestämmelse som anger krav på utformning som svarar upp till riksintresset.

Med hänsyn till riksintresset bör höga krav ställas på utformning av kajen eftersom miljön runt ån har stor betydelse för upplevelsen av stadsrummet. Fortsatt plan- och genomförandeprocess bör ske i samråd med antikvarisk expertis för att säkerställa att förändringar görs i enlighet med riksintressets intentioner.

Planområdet omfattas av riksintresse för naturvården och friluftslivet enligt 3 kap 6 § miljöbalken, utpekad i länsstyrelsens naturvårdsprogram samt är markerat som särskilt värdefullt område i kommunens Grönstrukturplan (2010).

Nyköpingsån klassas som vattenområde med högt skyddsvärde. Vattenkvalitet är av god kemisk och måttlig ekologisk status. Ån utgör viktig livsmiljö för bl.a. ett antal fiskarter, flyttfåglar och den rödlistade tjockskaliga målarmusslan. Områdets värde för rekreation och friluftsliv är upplevelsevärden, som mångfald och variationsrikedom, knutna till landskapsbilden på båda sidor av ån. Värdet är också kopplat till tillgänglighet till stränderna. Andra friluftsvärden knutna till Nyköpingsån nedanför Storhusfallet är bl.a. sporfiske och träningsmiljö för Kanotgymnasiet.

Översiktsplan

Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, 2006 ger förutsättningar för att förtäta stadskärnan. Bl.a. anges följande riktlinjer:

- Ny bebyggelse bör ha ett arkitektoniskt uttryck som samspelar med befintlig bebyggelse. Den nya bebyggelsen bör i höjd och skala anpassas till omgivningen.
- 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.

Detaljplaner

Planområdet utgör del av detaljplan för 14 kv Brovakten och 15 kv Guldsmeden å Öster i Nyköping, laga kraft 1965-09-20 (P 65-11). Planen är inaktuell i de flesta avseenden.

Planområdet gränsar till detaljplan för Nyköping antagen 1913-11-10 (23-1) och detaljplan för 14 kv Brovakten, laga kraft 1960-10-21 (60-6)

Kommunala beslut

Enligt Vision för Nyköpings stadskärna antagen av Kommunfullmäktige 2010-10-12 skall stadskärnan förtätas för hållbar utveckling av boende och verksamheter. Detta skall ske utgående från kvartersstrukturen och stadens karaktär. Planförslaget avses vara en del i förverkligandet av denna vision.

Behovsbedömning

Enligt kommunens Behovsbedömning kan planförslaget *inte* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Gestaltning i förhållande till riksintresse för kulturmiljövården, Nyköpings innerstad och stadsbild
- Riksintresse naturvård och friluftsliv
- Geotekniska förhållanden (skredrisk, vattennivå, översvämningsrisk)
- Hydrologi och dagvatten
- Buller och vibrationer

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nyköpingsån och stadsrummet kring ån

Stränderna kring Nyköpingsån utgör stadens stora parkstråk som med meandrar, forsar och fall bryter upp det rätvinkliga gatunätet och ger den grönska som får besökare att säga "en sån vacker stad". Söder om Stadsbron möter ån det så kallade Skolberget och viker av mot öster. Mellan Forsbron och Storhusfallet är ån på båda sidor Stadsbron sedan sekler tillbaka uppdämd. På flygfoto från 1930-talet ses strömmande vatten längs den västra stranden och spegelblankt sel på östra sidan. Genom reglering är flödet idag mera stabilt och en stor vattenspegel bildas fram till Storhusfallet.

Sedan 1900-talets mitt har kommunen anlagt, successivt och fortlöpande arbetat på utveckling av å-promenaden längs ån från Stadsfjärden i söder och upp till stadens norra gräns.

Ån kantas vid Stadsbron av gröna trädbevuxna stränder och därbakom en byggnadsensemble av högsta valör. Här har "samhällets stöttepelare" sedan länge samlats. Tillsammans med Stora Torget och dess byggnader residenset, stadshuset och Nicolaikyrkan är detta stadens identitetsskapande finrum.



Flygfoto 1935



Ur Stadskarta 1888

Väster om ån

Mellan kyrkan och ån ligger Nicolai prästgård i nyklassisk putsarkitektur, inbäddad av magnifik grönska, stora sekelgamla ädelträd, gräsytor och grusade gångar. Söder därom reser sig Nicolaiskolan som ett praktfullt renässanspalats från 1800-talets skolbyggande, manifesterande värdet av lärdom och utbildning för ungdomens "strålande framtid".

Öster om ån

Sparbanken i 1800-tals tegelrenässans och Post- och Riksbankshuset i 1900-talseklekticism båda uttryckande soliditet och trygghet för den framväxande industrialismens samhällsmedborgare.

Kvarteret Brovakten med Södermanlands Nyheters tidningsofficin och på bästa läge med ån i sydväst Brovakten 5, nöjenas behagliga medlem i kvartetten kring ån, under 1900-talets första hälft det välkända "Berns konditori" med trädgårdsservering, idag O'Learys restaurang med pub och nattklubb.

Mark, geotekniska förhållanden, vegetation

Längs ån går en c:a 6 m bred obebyggd strandzon, bestående av en c:a 1,5 m hög stenslänk slänt mot vattnet, buskage, några alar och en 3 m bred gångväg: å-promenaden. För uteservering finns ett par bryggor med fribärande i den nordvästra delen.

Tidigare schaktning

Under 1960-talet schaktades marken ned c:a 3 meter till nuvarande nivå. Schaktmassornas beskaffenhet tydde på att de kunde ha eroderats från åns högre liggande partier, transporterats av det strömmande vattnet och upplagrats på platsen.

Risk för översvämning och skred

Planområdets läge intill Nyköpingsån och geotekniska markförhållanden (fyllningsmassor) kan medföra risker för översvämning och skred enligt NyGIS kartportal. Räddningstjänsten bedömer dock att man inte behöver vidta åtgärder för skydd mot översvämning inom planområdet. Vattennivån i Nyköpingsån är reglerad via dammar såväl uppströms som nedströms planområdet. Nivån hålls på c:a +6,4(RH 2000) markerad av den övre dubben i dammväggen 20 meter väster om västra dammluckan. Nivån får sänkas till +6,0 men p.g.a. driftsfrågor görs detta endast undantagsvis. (Vattendom 1933-12-27 A.D. 3/1933.)

En skred- och raskriskinventering utmed Nyköpingsån har utförts av SWECO VBB AB 2005-10-03 på sträckan "Skavstarondellen till Hamnbron". I uppdraget ingick att redovisa statusen på åstränderna vad gäller skredrisk inom bebyggda områden. Åstrand inom aktuellt område är markerad som åtgärdat – stensatt, men bör kontrolleras efter högt flöde.

Utgående från Geoteknisk undersökning utförd av Sweco Infrastructure AB 2011-12-08 har följande synpunkter på skredrisk lämnats av Lennart Adestam, LAIB Norrköping 2012-05-24:

Inga synliga tecken på skred eller andra markrörelser längs å-slänterna föreligger. Belastningsökningen från nya grundsulor blir sannolikt liten och schakt-/fyllningsarbetena är begränsade. Med tanke på att jorden är halvfast och grund bedöms risken för skred därför vara liten. Arbetena kräver dock normal aktsamhet och förhållandena skall hållas under uppsikt. Vid eventuella tecken på rörelser och sprickor i marken skall geotekniker rådfrågas.

För att inte riskera erosion är det viktigt att återställa eller nyanlägga släntskydd ned mot ån.

Markförhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av Sweco Infrastructure AB arb.nr 2180635000, dat 2011-12-08.

Kortfattat består jordlagren överst av ca 2m fyllning, mest sand o grus men också en del organiskt material. Under fyllningen följer naturlig silt och sand på berg. Utförda undersökningar har stoppat mot block eller berg på varierande djup, 3-4.5m under markytan.

Fyllningen har legat i många år och området har tidigare varit bebyggt med byggnader som grundlagts på mark.

Jordlagren har genomgående en varierande fasthet men är i huvudsak halvfast eller fast lagrade.

Grundläggning

Krav på pålning gäller för hus i mer än en våning. Schaktning och utfyllnad skall minimeras.

Anvisningar för grundläggning och packning vid återuppförande av 1-plans byggnad har redovisats av Lennart Adestam Ingenjörbyrå AB i PM 12-04-04: Även om jordlagren har varierande fasthet är bärigheten tillräcklig för återuppbyggnad av 1-plansbyggnad utan källare och med färdigt golv på samma nivå som tidigare byggnad. Grundläggning kan därför ske med sulor och golv på mark, lika den tidigare byggnaden. Vid dimensionering av grundsulor skall grundtrycket ej överstiga 120kPa. Golv utförs på dränerande och kapillärbrytande lager.

För att ytterligare förbättra och jämna ut grundförhållandena under grundsulorna skall frilagd grundbotten packas med 600 kg vibroplatta, minst 6 överfarter.

Förorenad mark

Verksamhet som kunde tänkas ha inneburit markföroreningar har veterligen inte förekommit. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts av Sweco redovisad i PM 2012-05-25. Halter som i tagna prover överskred riktvärdet för mindre känslig markanvändning MKM (exv restaurangverksamhet) bedöms inte utgöra en oacceptabel hälsorisk för människors hälsa.

Förhöjda halter av kvicksilver som skulle kunna tränga in som ånga i byggnader skulle kunna utgöra en oacceptabel hälsorisk för människor vid känslig markanvändning KM (exv bostäder).

Proverna tagna utanför den tidigare byggnadens betongplatta. Vid schaktningsarbeten rekommenderas kompletterande provtagning för att bedöma om föroreningar förekommer under plattan och hur schaktmassor bör hanteras.

Kulturminnesvård

Kvarteret Brovakten ligger centralt i det lagskyddade stadslagret, fornlämning Nyköping 231:1. Markingrepp måste föregås av tillståndsprövning enligt Kulturminneslagen.

Inför återuppbyggnaden av suterrängvåningen har en arkeologisk förundersökning (länsstyrelsens beslut 2011-10-19) utförts. Rester av bryggkonstruktion påträffades i gamla strandlinjen. Om ytterligare markingrepp behövs, ska nytt tillstånd i enlighet med kulturminneslagen kap 2 §12 till ingrepp i fornlämning 231:1 (stadslager) sökas hos länsstyrelsen. (Upplysning på plankartan.)

Strandskydd

Strandskydd gäller inte enligt den befintliga planen. I och med att denna upphävs, återinförs det generella strandskyddet.

Planförslaget förutsätter att strandskyddet upphävs inom kvartersmark och inom bryggområde W1

Strandskyddet ligger kvar i vattenområdet W och inom parkområdet närmast ån med å-promenaden.

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Brovakten 5 är så gott som helt bebyggd.

Bebyggelsen är i sin helhet från 1900-talet. De äldsta delarna tillkom efter ritningar signerade 1942 av ark SAR E Fernqvist för det välkända Berns café.

Om- och tillbyggnader har skett i olika omgångar. Den mest omfattande efter ritningar av Ark SAR Åke Jansson 1966, innebärande att trädgården med uteservering mot ån schaktades bort, så att den tidigare källarvåningen kunde utvidgas för att rymma väsentligt utökade serveringslokaler med glasade fasader mot ån och stort restaurangkök.

Restaurangen utvidgades ytterligare efter SIAB Byggen AB:s ritningar 1979.

I tidens anda byttes de stora fönsterpartierna ut till fönsterband och plåtkassetter.

Fasadernas grandiosa uttryck förbyttes till en enkel anonymitet, inte i samklang med platsens enastående läge.

I dag har de ursprungliga bostäderna i gatuhus och gårdsflygel ändrats till kontor.

Ytterligare förändringar har resulterat i en ganska löst sammanhängande gestaltning.

Lågdelen närmast Stadsbron ger ett närmast tillfälligt hopkommet intryck.

I början av år 2011 ödelades restaurangen av brand. Saneringsarbeten har utförts, lågdelen mot åpromenaden har rivits och skall återuppföras efter bygglov daterat 2011-09-27. Avsikten är att restaurangverksamheten mm skall fortsätta som tidigare.

Planförslaget

Å-promenaden

Stranden och å-promenaden utgör parkområde. På plankartan redovisas å-promenaden som 3 meter bred gångväg. Mellan gångvägen och strandlinjen utförs ett 2 meter brett trädäck som kan upplåtas för servering. Befintliga räcken flyttas till ytterkant trädäck. För att garantera kvalitéer i utformning av kajen föreslås att fortsatt genomförandeprocess ska ske i samråd med antikvarisk expertis för att säkerställa att förändringar görs i enlighet med riksintressets intentioner. Förslaget på utformning av kajen har redovisats på illustrationskartan. Tre befintliga alträd i strandlinjen skyddas genom planbestämmelse och får ersättas med nytt likvärdigt träd, om träd fälls. Föreslås även komplettera vegetation längs å-promenaden med ytterligare planteringar.

Se. avsnitt "Å-stränderna".

Den del av öppet vattenområde, som redan i dag är utbyggd med bryggplatser, planläggs som bryggområde W1. Det kan i fortsättningen utnyttjas av restaurangverksamhet.



Å-promenaden med bryggor för uteservering



Trädäcket skall även ha räcke

Bebyggelse

Fastighetens läge motiverar ett bättre utnyttjande än dagens. Genom påbyggnad av lågdelen längs Östra Storgatan till samma taklsthöjd som den intilliggande kan fastigheten få större potential och samtidigt ges en utformning i samklang med platsen. Avsikten är att restaurangverksamheten m.m. skall fortsätta som tidigare. Påbyggnaden kan utnyttjas för bostäder, kontor, och liknande verksamheter som kan bli aktuella i detta centrumläge.

Planförslaget medger en envånings lågdel närmast Nyköpingsån och omväxlande fem, fyra - och trevåningshus nordväst och nordost om lågdelen.

Lågdelen tak utformas till viss del så att uteservering och pausplatser för intilliggande kontorsarbetsplatser.

Planförslaget innehåller bestämmelse om att byggnad skall utföras för att kunna klara ett högsta vattenstånd mellan Fors och Storhusfallet upp till + 7,0 meter utan att ta väsentlig skada. Lägsta golvnivå får ej understiga +7,75 meter. Källare medges ej under denna nivå.

Exploateringsgrad

Planområdets bebyggelse omfattade 2011-01-01 1150 kvm byggnadsarea (BYA) och 2 740 kvm bruttoarea (BTA). Detaljplaneförslaget innebär en utökning av byggnadsarean med 125 kvm till 1275 kvm BYA. Bruttoarean ökas med 860 kvm till 3600 kvm BTA. Utöver detta får teknikutrymmen på vind utföras.

Stadsbild

De fyra solitärerna kring Stadsbron spelar var och en sin roll som gestalter i stadsrummet.

Prästgården vänder sig distinkt med rikt artikulerad huvudfasad mot Västra Storgatan inbäddas in i grönska mot ån.

Nicolaiskolan reser sig högt på sin kulle. Förnämt indragen från ån i sin parkmiljö är den en av stadens allra viktigast märkesbyggnader, identitetsskapande för Nyköpings "varumärke". Hela skolmiljön med park har absolut största skyddsvärde.



Prästgården i lummig grönska



Nicolaiskolan

Sparbankshuset vänder huvudfasader både mot Nyköpingsån och åt Östra Storgatan. Byggnaden är en närmast lustfyllt lekfull exponent för den intensiva samhällsutveckling som det sena 1800-talets industrialism förde med sig. Stilarkitektur där renässansborgen symboliserar månghundraårig trygghet. Kraftfull och rikt artikulerad tegelarkitektur med kraftig stensockel, fönsterordning och modellerad fasad med utspringande och indragna partier. Olika takformer uppbrutna av fasadernas uppstickande gavelpartier och torn.

Brovakten bildar tillsammans med Sparbanken en tydlig fond från Stadsbron och omramning kring Östra Storgatans mynning. Den nuvarande utformningen av Brovakten är ett resultat av många om- och tillbyggnader utan sammanhang. Resultatet ger idag ett splittrat och tillfälligt intryck, inte värdigt platsen.

Genom den om- och påbyggnad, som detaljplanen möjliggör, kan kvarterets karaktär ändras till en bättre helhetsverkan. Lågdelen mot ån och högdelen mot gatan utformas till en samlad välproportionerad gestalt där varje del ingår ett helhetsuttryck.



Sparbanken med almar



Brovakten

Å-stränderna

Åstränderna är minst lika betydelsefulla för stadsbilden som gestaltningen den omkringliggande bebyggelsen. De stora träden i strandkanten och på grässlåtar ger det dominerande intrycket. Särskilt på den västra sidan där Nicolaiskolan och prästgården bäddas in i lummig grönska.

Träden är dessvärre starkt utsatta för hot av varierande slag. Almsjukan och andra angrepp slår på några år ut bestånd som totalt förändrar bilden. Sedan Sparbankshusets två almar nyligen försvunnit framstår tydligt vilket väsentligt element de utgjort för helhetsupplevelsen kring Stadsbron.

Bebyggelsen i de båda kvarteren Sparbanken och Brovakten ligger mycket nära ån. Vegetationen, speciellt träden här är därför mycket betydelsefull, för att hålla åsträndernas gröna karaktär kontinuerligt sammanhängande.

Bevarande av de tre befintliga alträden längs Brovakten 5 är därför av största betydelse för stadsbilden. Genom komplettering med ytterligare 3 träd bildas ett mer helhetsgestaltat parkrum och kompenseras förlusten av strandskonings grönska med buskar och strandvegetation som försvinner vid anläggandet av tråkajen.



Alar vid kv Brovakten



Befintlig strandskoning och skyddsräcke

Gestaltning

Ur stadsbildssynpunkt är partiet närmast stadsbron och längs av största betydelse. Särskild vikt läggs därför vid gestaltningen av dessa partier.

Påbyggnadens uttryck

Påbyggnaden och den nya lågdelen ges volym och arkitektoniskt uttryck med egen, tydlig karaktär, ett "brovakthus", som en värdig medlem i ensemblen kring Stadsbron: Nicolaiskolan, Nicolai prästgård och Sparbanken. Höjd och skala anpassas i detta avseende.

Påbyggnaden ansluter till den befintligas volym, fasadhöjd, sockelhöjd, takfot,nock och fönstersättning. Taket utförs som en förlängning av och med beläggning lika det befintliga sadeltaket. Fasaderna utgår från det befintliga husets "funkisinspirerade" arkitektur men med vår tids uttryckssätt.

I hörnet mot Stadsbron reser sig en utsiktstvåning, "belvedere" på klassiskt vis, som är vanligt i gamla kulturstäder, som ett uttryck för platsens alldeles speciella värde.

Kanske till och med en dekorativ avslutning och utskjutande tak.

Stor vikt läggs vid fasad- och fönsterutformning, särskilt mot å-promenaden.

Takterrasser utförs med räcken som arkitektoniskt medvetet utformat krön.

Material och färgval

Den nedersta våningen, suterrängvåningen utformas som en kraftig rustikrandad sockel av natursten eller likvärdigt material, indelas och bearbetas arkitektoniskt samt belyses på ett sådant sätt som inte inbjuder till vandalisering och klotter.

Ovanförliggande våningar utförs av slätputs och färgsätts i kulörskala som harmonierar med Sparbankshuset.



Förslag till fasad mot Stadsbron



Fasad mot ån och Kvarnbron



Fasad nordöst, släpp 2

Fasad mot Östra Storgatan

Samspel med Sparbanken

För Brovaktens 5 är samspelet med den närmaste grannen, Sparbankshuset av största vikt. Påbyggnaden i kv Brovaktens tar upp och varierar med vår tids uttryckssätt några grannens arkitekturmotiv, kraftig stensockel, klassisk fönsterordning, olika takformer och ett hörntorn.

Påbyggnaden anpassas så att Sparbanken fortsätter att uppfylla sin roll som dominerande byggnad i gaturummet.

Sparbankens taklist ligger på 1,2 meter över Brovaktens taklist och dess gavelpartier och torn sticker upp ytterligare c:a 7 meter. Brovaktens föreslagna hörntorn når upp till 0,5 meter under Sparbankstornens taklist och mer än 2 meter under bankhusets taknock.

Offentlig och kommersiell service

Planområdets centrala läge innebär mycket god tillgänglighet till offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Gatunät, gång -, cykel- och mopedtrafik

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

Kollektivtrafik

Området trafikeras idag av stadstrafiklinjerna 161, som går på Östra Storgatan direkt utanför planområdet och 162, som går på Östra Kvarngatan med busshållplatser på c:a 150 meters avstånd.

Parkering

Genom påbyggnad av befintligt hus längs Östra Storgatan möjliggör detaljplanen c:a 730 kvm tillkommande bruttoarea, som kan utnyttjas för kontor eller liknande verksamhet, alternativt c:a 6 bostadslägenheter.

Kommunens arbetsmaterial för bedömning av parkeringsbehov anger 12 p-platser/ 1000 kvm tillkommande bruttoarea vid planering av kontorsarbetsplatser i centrala Nyköping. För bostäder gäller 1 p-plats/ nybyggd lägenhet.

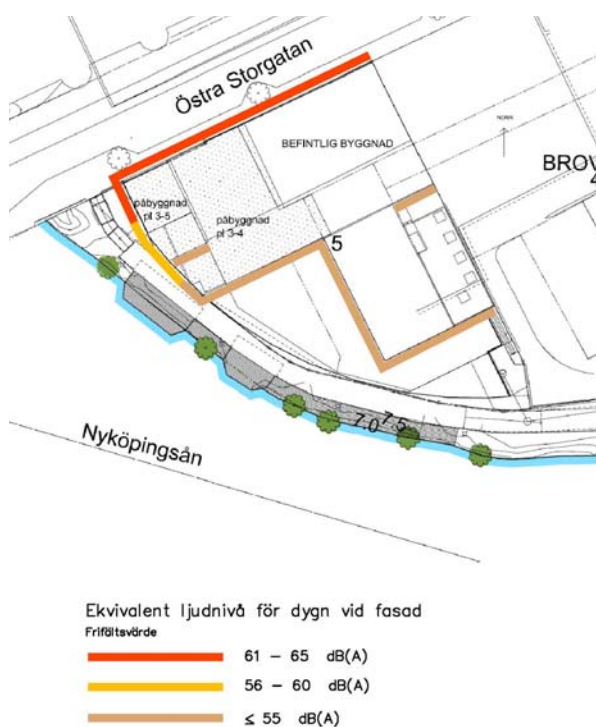
Detaljplanen medför enligt denna beräkningsmetod ett parkeringsbehov motsvarande 6 -9 tillkommande p-platser. Dessa platser kan tillhandahållas i befintligt garage i närliggande fastighet kv Guldsmeden 14. Kv. Brovaktan 5 har sedan 1960-talet servitut på 37 parkeringsplatser inom kv. Guldsmeden 14. Av dessa är idag 27 disponibla. Beräknat behov föranlett av detaljplanen kan därmed anses säkerställt. Se även rubriken "Avtal"

Störningar

Planområdet är bullerutsatt på grund av Östra Storgatans trafik dagtid och nattöppna restauranger. Trafikmängden på Östra Storgatan är c:a 5200 fordon per vardagsmedeldygn, hastigheten är begränsad till 30 km/h. De mot Östra Storgatan närmast belägna husen har en ekvivalent ljudnivå vid fasad upp mot 65 dBA.

För detaljplanen har bullerutredning upprättats av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2012-04-27. Bullerutredningen redovisar åtgärder för att erhålla god ljudmiljö med hänsyn trafikbuller, bulleralstrande installationer inom planområdet och dess omgivningar samt andra verksamheter, exempelvis restaurangmusik, som inomhus medför höga ljudnivåer.

Med iakttagande av utredningens anvisningar och lämplig lägenhetsplanlösning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Riktvärdena för avstegsfall B kan innehållas.



Trygghet och säkerhet

Upprustning av å-promenaden med träkaj räcken och belysning innebär en avsevärd förbättring av upplevelsen av och bedöms öka säkerheten att vistas utmed ån och höja områdets identitet och värde.

Översiktlig riskutredning

Inom planområdet finns sådan bebyggelse som man normalt förväntar sig inom kvartersbebyggelse i en stadskärna. Tillkommande risk för restauranger / nattklub kan vara attentat och anlagd brand. Angöring för utryckningsfordon och färdtjänst till huset längs Östra Storgatan kan ske via Östra Storgatan. För övriga delar finns problem med åtkomst för räddningstjänsten. Förutsättningar för anläggande av en räddningsväg med uppställningsplats finns ej.

Med anledning av branden i kvarteret januari 2011 och tidigare krogbränder i stadskärnan har som underlag för detaljplanen en riskutredning avseende på brand upprättats av Risk&Skydd AKAB 2012-04-10. I detaljplanen har införts bestämmelse angående brandskydd under rubriken "Risk och störningsskydd".

Riskutredningen redovisar

- räddningstjänstens erfarenheter från branden 2011
- tillgänglighet för brand- och räddningsinsats
- vikten av brandsektionering mellan lokaler och verksamheter samt att de upprätthålls över tid genom systematiskt brandskyddsarbete
- exempel på åtgärder för att säkerställa brandskyddet.

Exempel på åtgärder för att säkerställa brandskyddet

- Vid ny- om eller tillbyggnad bör tidigt samråd ske med räddningstjänsten för att diskutera byggnadens brandskydd. Brandskyddsbeskrivning bör inlämnas redan vid bygglovansökan.
- Verksamheten bör även riskbedömas med hänsyn till attentat och anlagd brand. Åtgärder kan vara inbrottslarm, krossäkert glas, kameraövervakning, fasadbelysning mm.
- Räddningstjänstens insatsmöjligheter bör studeras särskilt med hänsyn till begränsade möjligheter för angöring från åsidan.
- Utrymningsförhållanden bör särskilt studeras. Fönsterutrymning kan bli svårt att genomföra med hänsyn till räddningstjänstens begränsade möjlighet att använda höjdfordon utefter fasader mot åpromenaden. Det kan bli aktuellt med dubbla trapphus eller brandsäkert trapphus för utrymning.
- Sprinkler och brandlarm kan ge nivåhöjande brandskydd. Enklare sprinkleranläggning kan bestå av rörsystem som vattenförsörjs från räddningstjänstens pumpar.
- Fastighetsägare bör prioritera det systematiska brandskyddsarbetet, och dokumentera husets brandceller på praktiskt sätt så att Räddningstjänsten vid brand kan få information om brandcellsgränserna.

Tillgänglighet

Området trafikeras av stadstrafiklinjer Nyckelringen och Nyckelpigan och har goda gc-kommunikationer. Busshållplatser finns i omedelbar anslutning till planområdet. Tillfart till Brovakten 5 sker från Östra Storgatan. De befintliga husen har entréer från Östra Storgatan samt från S:t Annegatan via den överbyggda gården på grannfastigheten Brovakten 4. Entréer till den nya lågdelen anläggs från åpromenaden.

Tillgängligheten inom planområdet är god och förbättras genom att befintligt trapphus kompletteras med hiss i samband med påbyggnaden.

Inom närområdet finns handikappvänliga gångvägar. En allmän handikapparkering finns utmed Östra Storgatan inom 10 m från entréer vilket uppfyller krav på tillgänglighet.

All utbyggnad och alla anläggningar ska utformas så att gällande normer för handikappanpassning uppfylls. Bryggdäcken skall vara anpassade till den övriga gångvägen med slitlager av stenmjöl för att inte vara hinder i framkomligheten.

Varuleveranser och sophämtning sker via infart på gården tillhörande Brovakten 4. Detta gäller även verksamheter med entré från å-promenaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Brovakten 5 är ansluten till kommunens VA-nät. Fettavskiljare och avloppspump i fastighetens sydöstra hörn. Tryckavloppsledning med anslutningspunkt i intilliggande gångväg (Å-promenaden). Anslutning till spolbil kan ske via infart på gården tillhörande Brovakten 4.

Dagvatten

Avvattnings från all takyta sker idag via två befintliga dagvattenledningar till Nyköpingsån. Den enligt detaljplanen tillkommande takytan c:a 100 m² kan utan problem avbördas inom befintligt ledningsnät.

Värme

Brovakten 5 är ansluten till fjärrvärmenätet.

El/Tele

Brovakten 5 är ansluten Vattenfall Eldistribution AB el-nät och TeliaSonera Skanova Access AB. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. I övrigt gäller att befintliga el-anläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras.

Renhållning, snöröjning

Genom 2 meters breddning av åpromenaden med längsgående trädäck underlättas tillgänglighet för renhållning och snöröjning. Överenskommelse kan komma att träffas mellan kommunen och fastighetsägarna om överlåtelse av vinterunderhåll av å-promenaden mellan Stadsbron och S:t Annegatan.

Verkan på fastighetsplan

Den nya detaljplanen ersätter detaljplan fastställd som stadsplan 1965-09-20 (akt P65/11) inklusive dess fastighetsindelningsbestämmelser ursprungligen fastställda som tomtindelning 1967-11-21 (akt Ö:2463B).

Namnsättning

Ingen ny namnsättning är aktuell.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Beslut om plansamråd	2011-12-20
Samråd	2012 januari
Beslut om utställning	2012 maj
Utställning	2012 juni
Antagande i BTN	2012 augusti
Laga kraft	2012 september

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap / ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet.

Exploatören ansvarar för planens genomförande och utför samtliga exploateringsarbeten såväl inom som utom exploateringsområdet, till den del de är föranledda av exploateringen, ävensom iordningsställande av å-promenaden inom planområdet, inklusive träkaj.

Markägoförhållanden

Brovakten 5 ägs av Nötudden Fastigheter AB. Övrig mark och vatten inklusive bryggor är Nyköpings kommuns.

Avtal

Avtal om handläggning av detaljplan har träffats mellan Nötudden Fastigheter AB och Plan- och naturenheten, Nyköpings kommun. Erlagd slutsumma enligt avtalet inbegriper planavgift enligt nämndens taxa vilket innebär att planavgift inte skall debiteras i bygglovskedet.

Kv Brovakten 5 har servitut på 37 parkeringsplatser inom kv Guldsmiden 14. Av dessa är idag 27 disponibla. Beräknat behov föranlett av detaljplanen är därmed säkerställt.

Avtal som reglerar ansvar, ersättning m m skall upprättas, vid eventuell överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägarna om överlåtelse av vinterunderhåll av å-promenaden mellan Stadsbron och S:t Annegatan.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Ledningsrätt

Ledningar säkras med ledningsrätt eller servitut i erforderlig omfattning.

Fastighetsbildning

Ingen ändrad gränsdragning erfordras.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Erforderliga geotekniska utredningar inklusive skredriskbedömning samt översiktlig miljöteknisk markundersökning föreligger inför planens antagande.

Vid schaktningsarbeten rekommenderas kompletterande provtagning av eventuella markföreningar för att bedöma om föreningar förekommer under plattan och hur schaktmassor bör hanteras.

Antikvarisk kompetens skall konsulteras från genomförandefasens början för att bidra till att den nya bebyggelsen integreras väl i den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljön och att viktiga aspekter som gångvägens/tråkajens gestaltning med räcken och belysning utförs på ett bra sätt etc. Sörmlands museum eller annan antikvarisk expertis kan bistå med denna kompetens.

VA-anläggning

Tillbyggnaden ansluts till befintliga anläggningar inom fastigheten.

Dagvatten

Påbyggnaden skall anslutas till fastighetens befintliga anläggningar.

Värme

Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet. Påbyggnaden skall anslutas till fastighetens befintliga anläggningar.

El/Tele

Påbyggnaden skall anslutas till fastighetens befintliga anläggningar.

EKONOMSKA FRÅGOR

Plankostnader

Exploatören bekostar och ansvarar för planens genomförande.

Exploatören bekostar samtliga utredningar och exploateringsarbeten inom exploateringsområdet.

Kostnaden för planens genomförande inklusive trädäck vid å-promenaden bekostas av exploatör. Planavgift skall ej tas ut vid bygglov.

Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar och telekablar utförs av berörda bolagen, som Vattenfall Eldistribution AB och TeliaSonera Skanova Access AB, men bekostas av exploatören i enlighet med avtal mellan exploatören och berört företag.

Planförfattare och medverkande tjänstemän

Detaljplanen har på uppdrag av ägaren till kv.Brovakten 5 upprättats av Ulf Zettersten Arkitekt AB i samråd med planeringschef Henrik Haugness och planarkitekt Marina Pavlova, Nyköpings kommun.

Bilagor

- Geoteknisk undersökning upprättad av Sweco Infrastructure AB arb.nr 2180635000, dat 2011-12-08.
- Pm betr. Grundläggning upprättad av Lennart Adestam Ingenjörbyrå AB i 12-04-04
- Synpunkter på skredrisk från Lennart Adestam, LAIB Norrköping 2012-05-24:

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2012-08-28 § 113

Laga kraft 2012-09-28

- Riskutredning i samband med ny detaljplan för delar av Kv. Brovaken upprättad av Risk&Skydd AKAB 2012-04-10.
- Bullerutredning upprättad av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2012-04-27 kompletterad 2012-07-25.
- Servitutsavtal gällande parkeringsplatser
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning utförd av Sweco uppdragsnr 2180682000 redovisad i PM 2012-05-25. Prover tagna utanför den tidigare byggnadens betongplatta.

Ulf Zettersten
arkitekt SAR/MSA