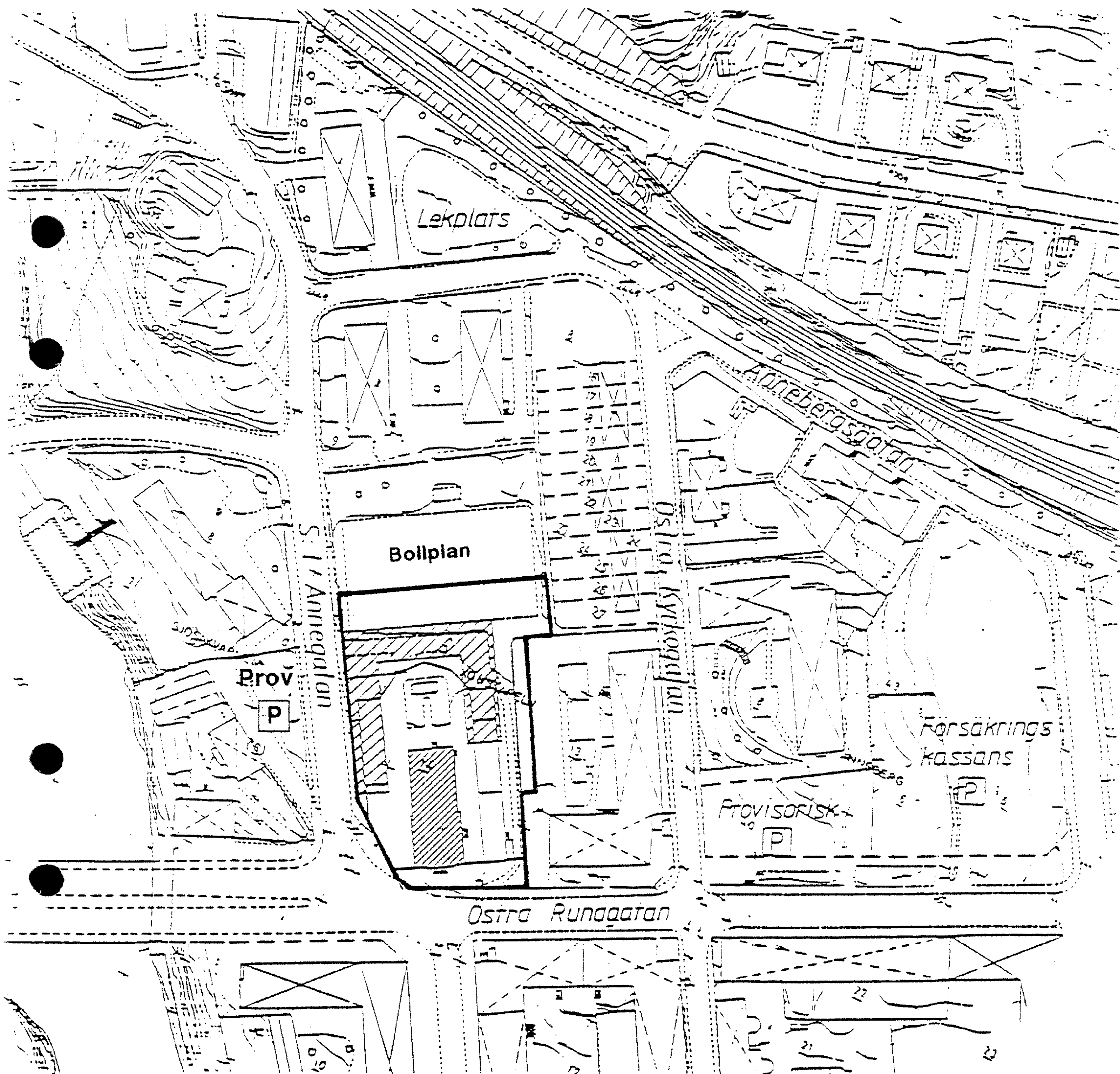
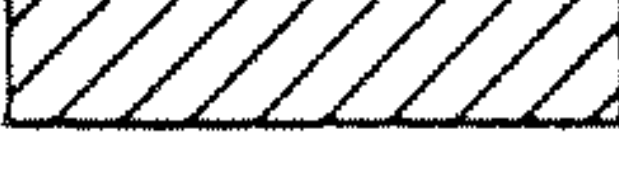


Detaljplan för del av KONSTAPELN 14 m fl på Öster i Nyköping, Nyköpings kommun

P dnr 4/88



-  Planområde
-  Föreslagen ombyggnad av f.d. fängelset
-  Föreslagen nybyggnad

STADSBYGGNADSKONTORET

P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för del av KONSTAPELN 14 m fl på Öster i Nyköping, Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Till planförslaget hör plankarta med bestämmelser och illustration, planbeskrivning och genomförandebeskrivning, samt samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE

Planförslaget syftar till att skapa planmässiga förutsättningar för en utbyggnad med bostäder inom fastigheten. Den f d fängelsebyggnaden byggs om för bostadsändamål och kan därigenom bevaras.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget i korsningen Östra Rundgatan - S:t Annegatan. Området omfattar största delen av f d fängelsetomten samt en del av grannfastigheten Konstapeln 13.

Areal och ägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 4 000 m².

Kvartersmarken ägs av Nyköpings Fastighetsförvaltnings AB, samt Bostadsrättsföreningen Konstapeln.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Fördjupad översiktsplan

Planområdet berörs i förslaget till fördjupad översiktsplan, daterad 1987-12-18. Samrådsutställning och information har skett under november 1987 - februari 1988. Enligt förslaget bör fängelset användas för bostäder och bollplanen behållas och användas som lekområde för grannskapet.

Detaljplaner

För planområdet gäller förslag till mindre ändring av stadsplanen för 29:e kv Konstapeln å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen den 8 september 1959.

Gränsande mot området i söder (gatumarken) gäller:

Förslag till ändring av stadsplanen för 24:e kv S:t Anna å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen den 19 juli 1963, samt

Förslag till ändring av stadsplan för 27:e kv Byggmästaren m fl å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen den 12 juli 1982.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och vegetation

Området utgörs av plan mark som sluttar svagt mot söder-sydväst.

Marken är endera bebyggd eller utgör mark i direkt anslutning till befintliga byggnader och övriga anordningar. Uppvuxen vegetation saknas. Norr om planområdet och till en mindre del inom planområdet ligger den gräsplan som tidigare utgjort fängelsets bollplan.

Öster om entrén till fängelset står en lönn som är viktig för stadsbilden och skall bevaras.

Geotekniska förhållanden

Grundundersökningar saknas för kvartersmarken. Viss ledning rörande grundförhållandena bör de utförda undersökningarna för kv S:t Anna och för Repslagarebron utgöra, också utbyggnaden av radhusen i nordöstra delen av kvarteret bör ha betydelse vid bedömningen av grundläggningsförhållandena.

Radon

Radonmätningar har utförts för Stiftelsen Nyköpingshems räkning. Radonhalten klassificeras till normal radonhalt vilket innebär att grunderna skall utföras radon-skyddade.

Fornlämningar och kulturminnesvård

Fornlämningar saknas i området.

Fängelset är uppfört 1862 och har i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen för Nyköping bedömts ha särskilt kulturhistoriskt intresse. Också sidobyggnaden utefter S:t Annegatan har bedömts ha ett bevarandevärde. I förslaget till fördjupad översiktsplan för Nyköpings centralort har fängelset och de båda sidobyggnaderna angivits som karaktärsbyggnader med höga krav på bevarande.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Bebyggelse

Planområdet är bebyggt med f d fängelsebyggnaden och två byggnadslängor parallellt med fängelsets huvudbyggnad. Huvudbyggnaden är uppförd i tre våningar utom delen närmast Östra Rundgatan som dessutom har inredd vindsvåning. Sidobyggnaderna är uppförda i en våning och har innehållit verkstäder. Muren kring anläggningen finns fortfarande kvar.

Trafik

Östra Rundgatan utgör huvudgata och ingår i Ringleden. Trafikflödet är drygt 10 000 fordon/dygn på aktuellt avsnitt. Trafiken på S:t Annegatan är av begränsad omfattning.

PLANENS INNEHÅLL

Bebyggelse, bostäder

Enligt ett förslag som Stiftelsen Nyköpingshem utarbetat byggs administrationsdelen i fängelsets huvudbyggnad, d v s delen närmast Östra Rundgatan, om till bostäder. Cellavdelningarna behålls och utnyttjas som lägenhetsförråd. Norr om fängelsets huvudbyggnad uppförs ett nytt bostadshus i U-form. Skänklarna utefter S:t Annegatan och fastigheten Konstapeln 13 är tänkta i två våningar och delen mot bollplanen i tre våningar. Byggandet inriktas på att främst få fram små lägenheter - merparten blir 2 rok och mindre. I fängelsebyggnaden inryms 6 lägenheter och i nybyggnaden 38 lägenheter, totalt 44 lägenheter.

Nybyggnaden innebär att de båda verkstadslängorna försvinner. Mellan huvudbyggnaden och gränsen mot Konstapeln 13 uppförs en byggnad som är avsedd för cykelförvaring m m. Möjlighet ges för Konstapeln 13 att uppföra garage alternativt skärmtak. Avgränsning i den norra delen kan utgöras av vegetation eller plank.

Service

Området är beläget i anslutning till tätortens ringled. Både offentlig och kommersiell service ligger inom acceptabelt gångavstånd.

Östra skolan är områdets låg- och mellanstadieskola.

Tillgänglighet

Alla lägenheter i den nya bebyggelsen skall handikappanpassas. Kraven på tillgänglighet gäller även 2-våningsbebyggelsen.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Bevarande

Genom det framlagda förslaget behålls fängelsebyggnaden och kan ges en framtida, långsiktig användning. Byggnaden blir av stort värde i stadsbilden. Placeringen av den nya byggnaden innebär också att stora delar av fasaderna på fängelsebyggnaden förblir synliga. Muren bibehålls i så stor omfattning som möjligt som avgränsning av kvarteret. Med den valda lösningen av nybebyggelsen måste gårdsbyggnaderna - som också åsatts ett bevarandevärde - rivas.

Den nya bebyggelsen åsätts "q" och skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Vegetation

Befintlig lönn som genom ändring av fastighetsgränsen växer på allmän platsmark - gata, utrymme för blivande gång- och cykelväg, skall bevaras och ges skydd i bestämmelserna.

Skyddsrum

Området ligger inom skyddsrumsort med fastställd skyddsrumspan. Skyddsrumsbeked erfordras.

Trafik, parkering

Enligt intentionerna i förslaget till fördjupad översiktsplan bör Ringleden avlastas anslutande lokalgator i största möjliga utsträckning. Dessutom har korsningen Ö Rundgatan - S:t Annegatan en sådan utformning på grund av varierande bredder på gatusektionerna att den medför trafiksäkerhetsrisker. Efter ytterligare utredningar föreslås att trafiken till och från området norr om Östra Rundgatan får ske via såväl S:t Annegatan som Annebergsgatan. Östra Kyrkogatan stängs av och ansluts med en vändplan norr om Östra Rundgatan.

Parkeringen för den nya bostadsbebyggelsen löses genom tillfällig upplåtelse av kommunens mark inom kvarteren Sjösakvarnen och Anneberg. Parkeringen kan i kommande detaljplan anvisas placering i samband med kvarterens slutgiltiga lösning.

Buller

På grund av trafikintensiteten på Ringleden är kv Konstapeln utsatt för buller med relativt hög ljudnivå - ca 65 dB(A) vid fängelsebyggnadens gatufasad. Även avståndet från järnvägen påverkar ljudnivån i området och kräver särskilda åtgärder. Förhållandet innebär att man vid ombyggnaden av fängelset måste välja fönster med tillräckligt ljudisolerande effekt för att klara godtagbar inomhusnivå. Bullerberäkningar får också göras för nybebyggelsen för att klargöra behovet av fönster med extra ljudisolering.

Krav på att varje lägenhet skall ha rum som inte vetter mot Östra Rundgatan respektive järnvägen införs i bestämmelserna.

Ventilation

Krav på utformningen av ventilation genom mekanisk tilluft införs i bestämmelserna.

Teknisk försörjning

Den tekniska försörjningen av området sker genom anslutning till befintliga ledningsnät. Sophämtning skall ske från S:t Annegatan.

Administrativa frågor

Genomförandetid är fem år från laga kraft.

Tomtindelning för Konstapeln 13 och 14, som fastställdes 1963-10-24, skall upphöra att gälla.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Nyköping den 27 oktober 1988

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Tillägg till beskrivningen

De synpunkter som framfördes under utställningstiden har föranlett följande revidering i planförslaget.

Plankartan

Byggrätten för uthus har utökats på fastigheten Konstapeln 13. Tillåten byggnadshöjd är 2,0 meter.

Beskrivningen

För att på fastigheten Konstapeln 13 ge möjlighet att uppföra skärmtak över befintliga parkeringsplatser har planförslaget kompletterats med byggrätt för uthus även mittför bebyggelsen på Konstapeln 14.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Nyköping den 7 december 1988

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut 1989-03-14 § 65

LAGA KRAFT 1989-04-05

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av KONSTAPELN 14 m fl på Öster i
Nyköping, Nyköpings kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Utställningsbeslut BN
Antagande

3 november 1988
1:a kvartalet 1989

Bebyggelse

Byggstart beräknas ske så snart detaljplanen vunnit
laga kraft.

Parkering

Parkering skall lösas inom kvarteren Sjösakvarnen och
Anneberg som markparkering. Slutlig lösning sker i
samband med kommande planändring.

Gång- och cykelväg

Utbyggnaden kan ske när planmässiga förutsättningar
ges för hela sträckan längs Östra Rundgatan. Projektet
ingår i Nyköpings Cykelledsplan.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år efter laga
kraftsbeslut.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman och ansvarar för genomförandet av gång- och cykelvägen.

Kommunen anvisar anslutningspunkter till det kommunala ledningsnätet.

Teleanslutning anvisas av televerket.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Allmänplatsmarken kan genom fastighetsreglering överföras till kommunen.

Konstapeln 13 skall ha möjlighet att tillföra mark för uthus till fastigheten genom fastighetsreglering.

Avtal skall tecknas med kommunen om p-anläggning i kvarteren Sjösakvarnen och Anneberg. Innan genomförandetiden är slut skall en permanent lösning av p-frågan finnas framtagen.

Fastighetsplan

För Konstapeln 13 och 14 gäller en tomtindelning som fastställdes 1963-10-24. Tomtindelning gäller som fastighetsplan. På grund av PBL 6:11 upphävs tomtindelningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Exploateringsavtal skall upprättas för planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Grundundersökning, bullerutredning samt radonundersökning utförs på uppdrag av exploatören.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Nyköping den 27 oktober 1988

REVIDERAT 1988-12-07

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut 1989-03-14 § 65

LAGA KRAFT 1989-04-05

Handläggare:

1:e planingenjör

Agneta Karlsson

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för del av KONSTAPELN 14 m fl på Öster i
Nyköping, Nyköpings kommun

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Detaljplaneförslaget presenterades för Byggnadsnämnden
1988-05-09. Förslaget innebär dels en ombyggnad av
f d fängelset till bostäder dels en nybyggnad.

Handlingarna har skickats till berörda myndigheter,
förvaltningar, markägare och intresseorganisationer.
Muntliga kontakter har förevarit med exploatören.

LÄNSSTYRELSEN, FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

Länsstyrelsen har i sitt yttrande över förslaget fram-
fört att det är av stort värde att gamla fängelset kan
bevaras och få en ny användning. Den nya bostadsbebygg-
elsen kan väl inordnas i miljön.

Avgränsningen av planområdet kan diskuteras, önskvärt
vore att området mot Nyköpingsån samt hela fastigheten
med bollplan medtogs.

En översyn av parkeringsplatser och trafikföring inom
området Anneberg vore värdefull innan ett delområde
tas fram men om projektet kan genomföras utan att låsa
förutsättningarna för området som helhet accepterar
länsstyrelsen en dellösning.

Inte bara gamla fängelset som byggnad utan även muren
och befintlig vindsinredning har stort kulturhistoriskt
värde och bör bevaras. Särskilda krav på utformningen
av nybebyggelsen bör ställas. Det befintliga trädet
öster om entrén till gamla fängelset bör skyddas i
detaljplanen.

Närheten till Östra Rundgatan medför störningar från trafiken
iform av buller och avgaser. Krav kan ställas på ut-
förandet för att minimera störningarna. Det centrala
läget ger andra boendekvalitéer som gör att vissa stör-
ningar kan accepteras.

Fastighetsbildningsmyndigheten har muntligen lämnat synpunkter på att parkeringsfrågan skall belysas ytterligare i genomförandebeskrivningen. Eftersom förslaget inte anvisar slutlig lösning av var parkeringsplatserna skall ligga inom angränsande kvarter så bör uppgifter om avtal och ungefärlig tidsrymd anges.

SAKÄGARE

Bostadsrättsföreningen Konstapeln 13 har framfört synpunkter på hushöjden på nybebyggelsen. Den bör begränsas till en respektive två våningar för att inte försämra boendemiljön för föreningens medlemmar.

Diskussioner har förts med Stiftelsen Nyköpingshem om möjlighet att uppföra garage/parkeringsplatser i tomtgräns alternativt på Konstapeln 14 för att förbättra gårdsmiljön och parkeringssituationen.

Från radhusområdet Konstapeln 15-27 har synpunkter inkommit från nio fastighetsägare. Det är viktigt att bollplanen bevaras, trafiken till området kan inte enbart ske via Annebergsgatan, parkeringen skall inte lösas provisoriskt på gatumark, ej heller på bollplanen. Från Konstapeln 18 har dessutom framförts att endast tvåvåningsbebyggelse bör uppföras för att inte försämra utsikten mot stadskärnan för bebyggelsen efter järnvägen.

Graflunds Byggnads AB har såsom ägare till Sjösa-
kvarnen 1 framfört att angöring parkering och friytor bös lösas och vägas samman med exploateringen av kvarteret Sjösakvarnen. Planområdet bör utökas.

KOMMUNAL REMISS

Gatukontoret har framfört att en ombyggnad av Östra Rundgatan är planerad att påbörjas 1993. Sophämtning måste ske från S:t Annegatan. Under planarbetet bör en inventering av p-platser inom området Anneberg göras samt förslag på lösning av parkeringsbehovet för bostadsbebyggelsen på Konstapeln 14 lämnas. Framförda synpunkter på tillfällig lösning med parkering på S:t Annegatan samt trafikföringen är ej relevanta längre.

Det bör också beaktas att när Östra Kyrkogatan blir avstängd och därmed dubbelriktad försvinner de parkeringsplatser som finns idag när gatan är enkelriktad.

Parkavdelningen anser att hela fastigheten bör planläggas och bollplanen planläggas som kvarterslek på parkmark. Lönnen söder om fängelset är viktig att bevara.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden godtar bostadsbebyggelsen på fastigheten under vissa villkor. Bullerdämpning kräves dels från järnvägen, dels från Östra Rundgatan. Det är viktigt att fängelsemuren är kvar då den utgör ett bra skydd mot trafiken på Östra Rundgatan. Lägenheterna skall vara genomgående och ha minst ett sovrum mot gården. Ventilationen skall vara mekanisk och ta sin tilluft så långt från trafikmiljön som möjligt.

Socialförvaltningen framför att parkeringen bör få en permanent lösning. Bollplanen måste bevaras då det behövs för området som helhet. Även större lägenheter bör finnas, socialförvaltningen har stor efterfrågan på lägenheter i innerstan som är tillgängliga med hiss för äldre personer.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER

Trafikföringen i området med enbart en tillfart har mött starkt motstånd.

Parkering för Konstapeln 14 får ej lösas på bollplanen, redovisning krävs av en helst permanent lösning.

Bebyggelsen skall anpassas till den kulturhistoriska miljön, fängelset skall bevaras. Synpunkter på lägre bebyggelse har framförts.

Bollplanen är viktig för området och skall bevaras, helst planläggas som park.

Trädet mot Östra Rundgatan skall sparas.

Krav på åtgärder mot buller och avgaser skall ställas.

Planområdet bör omfatta ett större område så att en sammanvägning av gemensamma frågor kan ske.

STÄLLNINGSTAGANDE

S:t Annegatan kommer inte att stängas mot Östra Rundgatan. Utrymme för framtida GC-väg fastläggs. Samråd har skett med gatukontoret.

Parkering skall ske inom kvarteren Sjösakvarnen och Anneberg. Avtal skall träffas med kommunen som är markägare. Innan genomförandetiden har gått ut skall förslag på permanent lösning finnas.

Bebyggelsen skall anpassas till miljön. Bebyggelsen föreslås till två och tre våningar. Konstapeln 13 får möjlighet att uppföra garage i tomtgräns mot Konstapeln 14.

Bollplanen skall bevaras men medtages ej i planområdet.

Trädet skall sparas enligt särskild planbestämmelse.

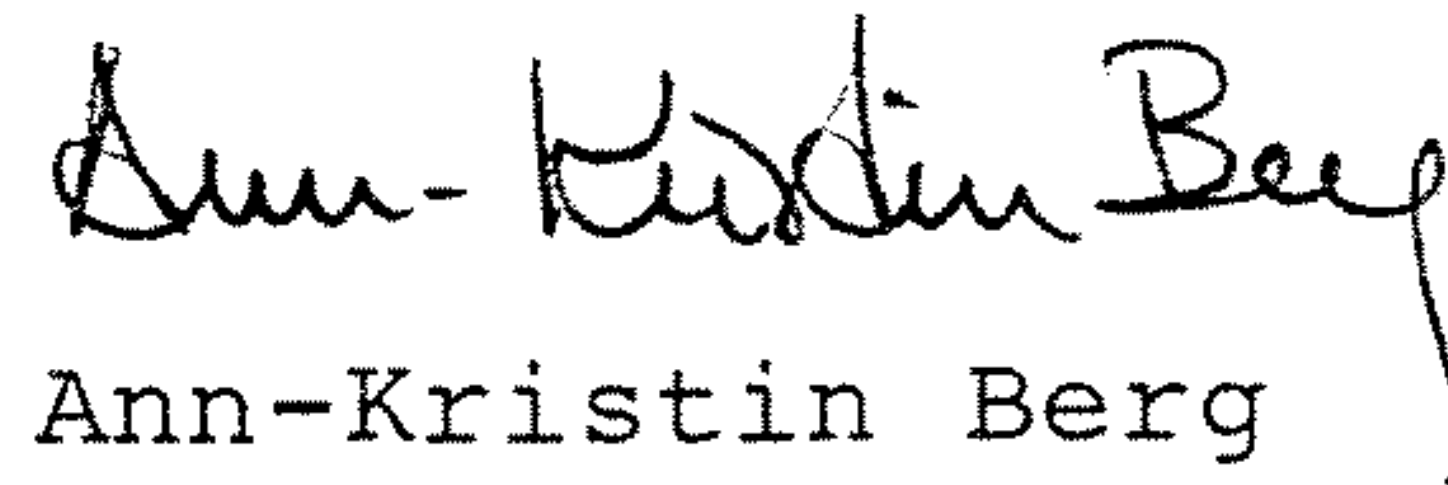
Åtgärder mot buller och avgaser krävs i detaljplanen.

Planområdet omfattar endast exploateringsområdet samt del av Konstapeln 13. Övriga delar planläggs senare.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Nyköping den 27 oktober 1988



Ann-Kristin Berg
Planchef

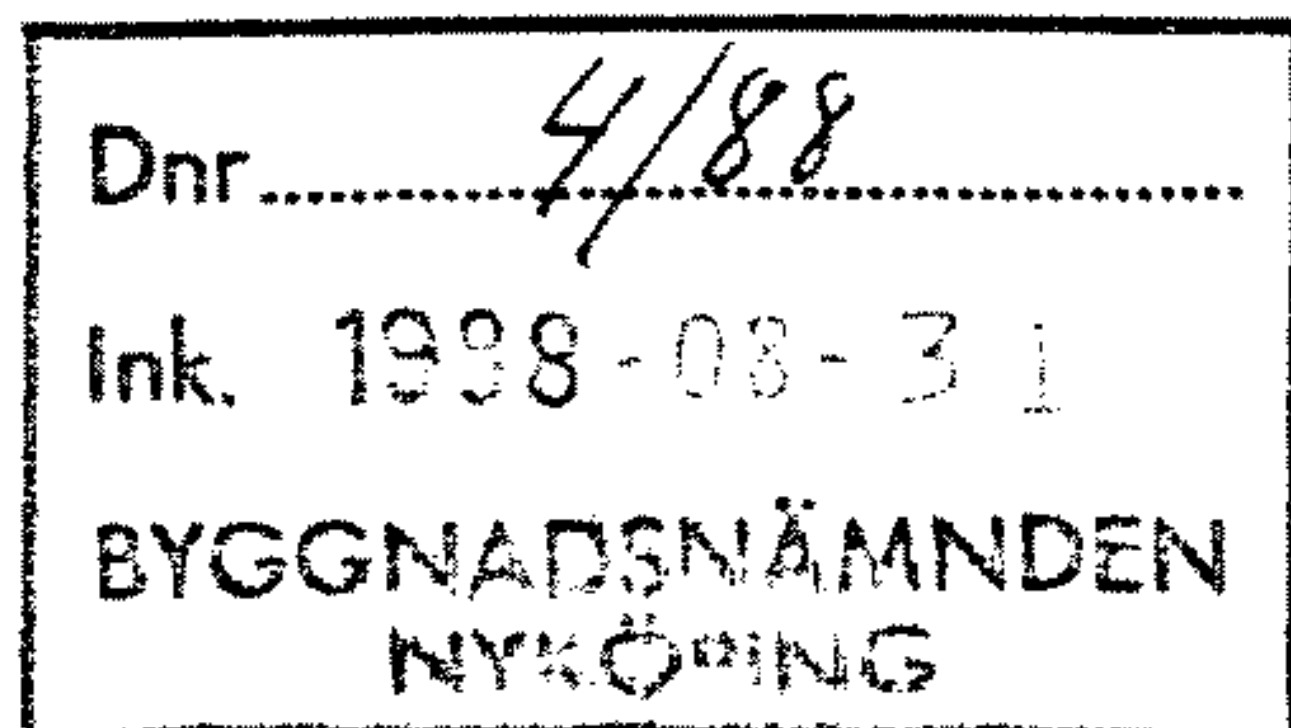
Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut 1989-03-14 § 65

LAGA KRAFT 1989-04-05

LÄNSSTYRELSEN

Södermanlands län
Planenheten

Kopia till
Planenh 2 ex
Kulturminnesvårdsenh



YTTRANDE

1988-08-30

2000-7558/88

Stadsbyggnadskontoret
Planavdelningen
Nyköpings kommun
611 83 NYKÖPING

Förslag till detaljplan för KONSTAPELN 14 m m i Nyköping, Nyköpings kommun

Planförslaget är upprättat den 1 juni 1988 av planarkitekt Ann-Kristin Berg och syftar till att möjliggöra en utbyggnad av bostäder vid gamla fängelset.

LÄNSSTYRELSENS SYNPUNKTER

Gamla fängelset är en av Nyköpings främsta karaktärsbyggnader och det är av stort värde att denna byggnad kan bibehållas genom ett nytt användningssätt. Den nya bostadsbyggnaden kan genom förslaget läge och utformning väl inordnas i miljön.

Då den framtida markanvändningen är oklar i omgivningen hade det varit värdefullt om planområdet även omfattade strandbrinken mot ån och bollplanen norr om planområdet. Lokaltrafiken och parkeringsförhållandena i hela Annebergsområdet bör ges en samlad översyn innan definitiva beslut fattas om dessa frågor. Om tillfartsfrågan och parkeringen kan lösas utan problematiska bindningar för framtiden bör detta projekt dock kunna drivas separat.

Fängelsebyggnadens vind är av stort kulturhistoriskt värde och bör inte ändras genom exempelvis inredning till lägenheter. Detta bör framgå av planen genom ett förbud mot vindsinredning. Muren kring fängelset är av väsentlig betydelse för helhetsbilden och bör bibehållas och ingå i kulturreseptatet. Möjligheten för brandfordon att nå bostäderna bör kunna lösas genom en öppning mot S:t Annegatan. I planen bör anges särskilda krav vad gäller utformningen av den nya bostadsbyggnaden med hänsyn till fängelsets kulturhistoriska värde. Öster om entrén till fängelset står det enda trädet kvar från allén som tidigare växte utmed Repslagaregatan. Detta bör skyddas genom särskild planbeteckning.

Närheten till Östra Rundgatan medför risker för störningar från trafiken i form av buller och avgaser. Med hänsyn till det centrala läget som ger andra boendekvaliteter bör vissa störningar accepteras.

Dessa kan dock minimeras med en genomtänkt lägenhetslösning till exempel placering av sovrum och friskluftintag.

Per Öhrling

Carl-Gustaf Hagander

89 - 9