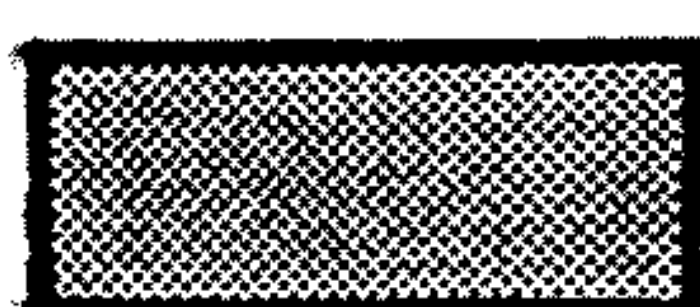
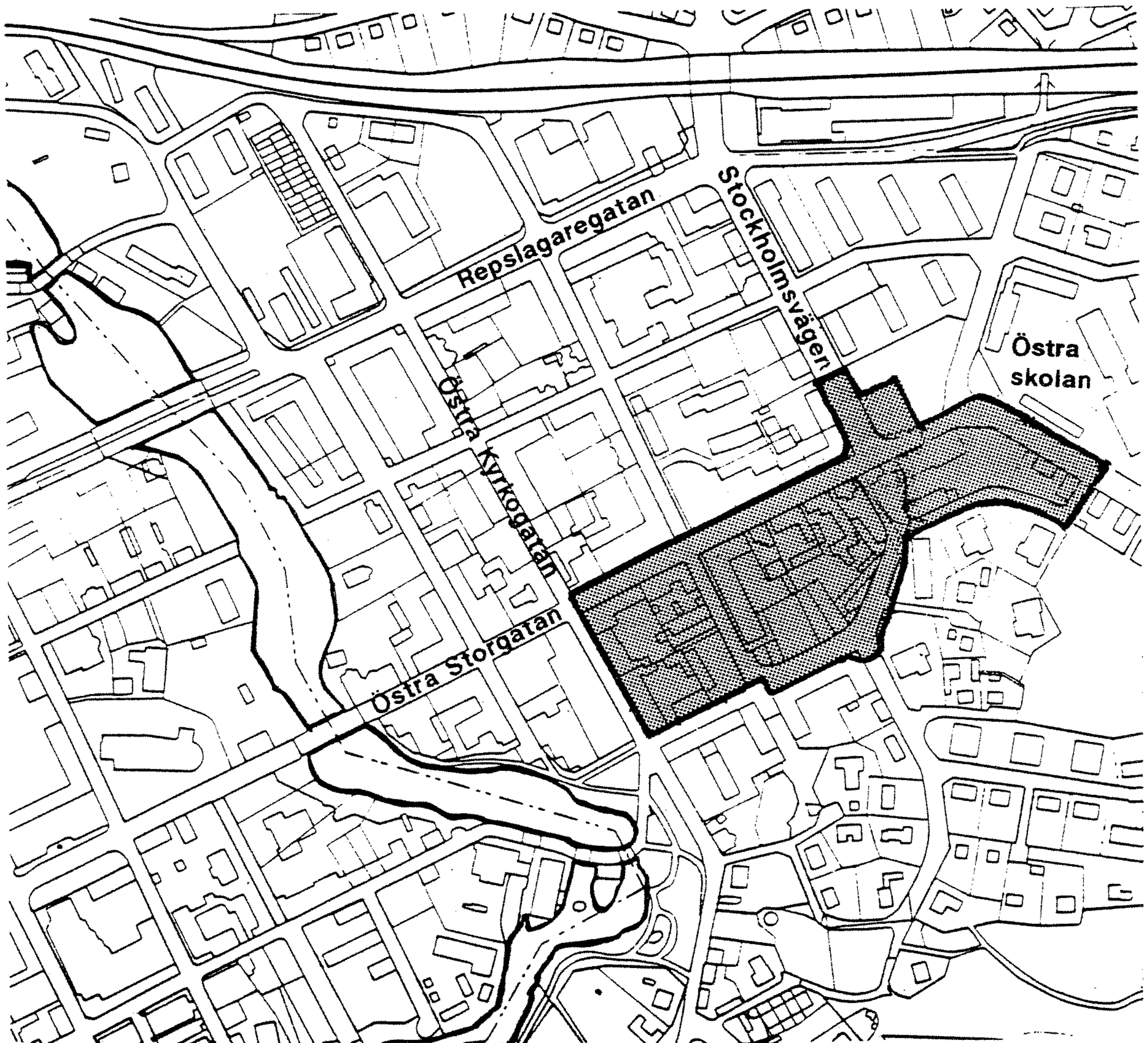


**Detaljplan för
kv FÖRENINGEN och GARVAREN m fl
på Öster i Nyköping, Nyköpings kommun .**



PLANOMRÅDE

STADSBYGGNADSKONTORET

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för kv FÖRENINGEN och GARVAREN m fl på Öster i Nyköping, Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att ge en samlad bild av markanvändningen och av hur miljön avses förändras och bevaras. Planen ger förutsättningar för tillkomst av ny bebyggelse innehållande bostäder och parkeringsdäck. Den har anpassats till den kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla äldre bebyggelsen inom området.

PLANDATA

Läge

Kv Föreningen, kv Garvaren och kv Hermelinen ligger i den centrala delen av Nyköpings tätort och begränsas av Östra Storgatan, Östra Kyrkogatan, Östra Kvarngatan, Östra Bergsgatan, Ringvägen och Genvägen.

Areal

Planområdets areal är ca 3,6 ha.

Markägoförhållanden

Den mark som är aktuell för ny bebyggelse är i kv Föreningen till övervägande del i privat ägo och i kv Garvaren i kommunal och statlig (liten del) ägo. Övrig mark inom kvarteren är i privat, kommunal och statlig ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I förslag till fördjupad översiktsplan (1987) för Nyköpings centralort redovisas under stadskärnans struktur kvarteren som område för centrumverksamheter. I förslaget anges generellt att kompletteringar med ny bebyggelse ska ske inom befintliga stadsdelar. I första hand ska detta ske i syfte att tillgodose behov inom respektive område. Stora delar av stadskärnan rymmer bostäder och skall prioriteras som bostadsområden. Mindre verksamheter som ej är störande för bostadsmiljön är tänkbara som komplement.

Miljöprogram för Nyköpings innerstad antogs av kommunfullmäktige 1984.

Detaljplaner

Planområdet är detaljplanelagt och berör eller ansluter till följande fastställda detaljplaner:

Stadsplan över Nyköping, fastställd av Kungl Maj:t 1923-04-13.

Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för östra delen av Nyköping, fastställd av Kungl Maj:t 1937-09-17.

Förslag till ändring av stadsplanen för 99:e kv Ståthållaren och 100:e kv Gripsholm å Öster inom Nyköpings stad, fastställt av länsstyrelsen 1945-02-28.

Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren söder om östra viadukten å Öster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl Maj:t 1946-07-05.

Förslag till ändring av stadsplanen för del av 22:a kv Minuthandlaren å Öster i Nyköpings stad, fastställt av länsstyrelsen 1955-07-08.

Förslag till ändring av stadsplanen för kv Tullporten och del av kv Garvaren å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1956-06-15.

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för del av 23:e kv Tullporten å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen 1958-03-07.

Förslag till ändring av stadsplanen för 21:a kv Bagaren och 25:e kv Vaktaren å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen 1959-09-18.

Förslag till ändring av stadsplanen för 12:e kv Stackebacken å Öster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1959-12-18.

Förslag till ändring av stadsplanerna för 16:e kv Föreningen samt del av 13:e kv Jägmästaren å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen 1961-08-04.

Förslag till ändring av stadsplan för 17:e kv Garvaren 19:e kv Uttern m m å Öster i Nyköpings stad, fastställt av länsstyrelsen 1969-01-13.

Förslag till ändring av stadsplan för 15:e kv Guldsmeden å Öster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen 1970-03-03.

Förslag till ändring av stadsplan för 52:a kv Mården å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen 1977-04-27.

Förslag till ändring av stadsplan för 13:e kv Jägmästaren m fl å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen 1982-06-29.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

I kvarteret Föreningen finns på gårdens norra del två större träd (lind, lönn) som är värdefulla för gårdsmiljön och därför bör ges erforderligt skydd.

I kvarteret Garvaren finns mot Östra Bergsgatan ett mindre grönområde med värdefull vegetation (hängask, lönn m m). Större delen av området skall bevaras som parkområde.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena bedöms vara tillfredsställande. Erforderliga geotekniska undersökningar bekostas av respektive markägare.

Fornlämningar

Kvarteren ligger inom gränsen för den medeltida staden. Äldre kulturlager finns.

Tillstånd erfordras enligt kulturminneslagen för schaktningsarbeten o dyl.

Bebyggelse

Bostäder

Kvarteren vid Storgatan inrymmer byggnader från olika tider, med varierande utseende och med en blandning av verksamheter och bostäder.

Kv Föreningen

Bland byggnaderna i kv Föreningen märks i den nordvästra delen Folkets Hus, en trevånings putsad tegelbyggnad från 1910-talet. Konsumtionsföreningens höga hus mot Ö Storgatan är från 1920-talet med ett antal tidstypiska fasaddetaljer och speciella upp-

byggnader mot gården. I kvarterets nordöstra hörn mot Östra Storgatan finns kvarterets äldsta byggnad, ett tvåvånings reveterat bostads- och affärshus från 1800-talets slut. I kvarterets sydöstra del finns en bensinstation.

Det område som utnyttjas för bensinstationen (tomt nr 20) och viss del av tomten nr 18 skall användas för bostadsändamål. Det är därvid av stor betydelse att ny bebyggelse mot Skjutsaregatan och Östra Kvarngatan får en sådan skala och utformning att den stämmer överens med den traditionella innerstadskaraktären. Planförslaget redovisar en byggrätt vid Skjutsaregatan för ett bostadshus i fyra våningar. Mot den närliggande lägre bebyggelsen i kvarterets nordöstra hörn bör en anpassning ske av byggnadsutformningen. Vid Östra Kvarngatan föreslås den i gällande detaljplan angivna byggrätten för bostadshus i tre våningar bibehållas.

För Folkets Hus planeras ombyggnad och utbyggnad med konferenslokaler.

Kv Garvaren

I den västra delen av kvarteret finns bebyggelse från 1950-talet som utnyttjas av televerket. I övrigt består kvarteret av äldre bebyggelse. Utefter Östra Storgatan finns tre handelsgårdar från 1800-talet med samtida uthuslängor på gårdarna. Bebyggelsen i kvarterets sydvästra hörn är riven. Där finns nu en större parkeringsplats.

Den södra delen av kvarteret skall användas för bostadsändamål. Den tillkommande bebyggelsen skall anpassas till den traditionella innerstadskaraktären och till kvarterets struktur. Planförslaget ger möjlighet till tillkomst av dels bostadsbebyggelse i två till fyra våningar, dels en parkeringsanläggning i två plan, (det övre parkeringsdäcket ovan markplanet). I markplanet vid gata ges även möjlighet till användning för handel/kontor. Längs Östra Kvarngatan redovisas en bebyggelse som är uppdelad i två enheter med en mellanliggande byggnad i vinkel inåt kvarteret.

Kv Hermelinen

Vid Östra Storgatan ligger ett trevånings putsat tegelhus från 1900-talets början och vid Ringvägen två tvåvånings bostadshus från 1930-talet.

För den östra delen av kvarteret sker en anpassning av planen till befintliga förhållanden avseende användning av kvartersmark (bostadsändamål).

Övrig bebyggelse

I Gripsholmsparken vid hörnet Stockholmsvägen-Östra Storgatan föreslås byggrätt för en mindre lokal för caféverksamhet. Angöring för inlastning föreslås ske via tillfart från Östra Storgatan.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Längs Östra Storgatan finns i både kv Föreningen och kv Garvaren några byggnader som är kulturhistoriskt värdefulla, liksom Folkets Hus-byggnaden vid Östra Kyrkogatan. Handelsgårdarna med sina samtida uthuslängor är exempel på byggnader och miljöer med särskilt kulturhistoriskt värde. Byggnaderna är av stort bevarandeintresse och är värdefulla inslag i stadsbilden. Förändringar får ej vidtas av byggnaderna som förvanskar deras yttre form och allmänna karaktär. Byggnaderna får ej rivas.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort. Det är brist på skyddsrum i området. Skyddsrumsbeked erfordras.

Friytor

Det är angeläget att kvarteren erhåller en attraktiv inre miljö med gårdsbildningar som kan utnyttjas för olika ändamål. Träd och grönytor bör vara markanta inslag i gårdsmiljön.

För kvarteret Föreningen bör en samordnad gårdsmiljö eftersträvas. Befintlig gårdsbebyggelse (mindre garage, verkstadsbyggnad) avses rivas, dock bör de två mindre gårdsbyggnaderna på tomt nr 18 bevaras. Förslaget ger möjlighet att uppföra gårdsbyggnader för Folkets Hus-fastigheten (förråd, soprum, cyklar) och för bostadsbebyggelsen (bostadskompletterande verksamheter).

För kvarteret Garvaren utgör den föreslagna planterade överbyggda gården, tillsammans med grönområdet vid Östra Bergsgatan, friytan till den nya bostadsbebyggelsen. Grönområdet får ej utnyttjas för parkeringsändamål.

Teknisk försörjning

Kommunala VA-ledningar och elledningar samt fjärrvärme finns för anslutning.

Transformatorstationen i kv Garvaren vid Östra Kvarngatan föreslås flyttas till ett läge nära Östra Bergsgatan i kv Mården.

Gator och Trafik

Gatunät

För att erhålla goda tillfartsmöjligheter till den föreslagna parkeringsanläggningen i kv Garvaren ford-
ras för att undvika bl a trafiksäkerhets- och framkom-
lighetsproblem en förändring av de befintliga trafik-
förhållandena.

Den tillfart till kvarteret Garvaren som finns via Tullgränd är inte tillfredsställande ur trafiksäkerhets- och framkomlighetssynpunkt. Tullgränd föreslås därför stängas av för biltrafik och enbart utnyttjas för gång- och cykeltrafik.

Två nya alternativa tillfarter redovisades under plansamrådet. Det ena innebär en förlängning av Stockholmsvägen söderut i ett något östligare läge mellan Tullhuset och huset öster därom. Det andra innebär att Genvägen drages rakt fram genom kv Hermelinen för att anslutas till Ringvägen. Genvägens nuvarande anslutning stängs av på grund av dålig sikt i gaturkorsningen. Infarten från Ringvägen till Östra Stationsgatan stängs också av.

Det andra alternativet har förordats vid samrådet av bl a länsstyrelsen, gatukontoret och sakägare. Mot bakgrund av synpunkterna från samrådet föreslås därför i planförslaget detta tillfartsalternativ.

Parkering, angöring och utfart

Gemensam in- och utfart till parkeringsanläggningen i kv Garvaren föreslås ske från Östra Bergsgatan. Det är därvid av vikt att erforderliga krav på byggnadens utformning avseende siktmöjligheter tillgodoses. För fastigheten Garvaren nr 5 vid Östra Storgatan föreslås utfart via fastigheten nr 17 (Televerket). För fastigheterna nr 6 och 15 vid Östra Storgatan föreslås utfarter mot gatan, även om det kan innebära vissa olägenheter med hänsyn till trafikförhållandena.

För kv Föreningen säkras angöring till gårdssidan av Folkets Hus via servitut från Skjutsaregatan.

Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen i kv Föreningen förutsättes kunna tillgodoses inom ramen för parkeringsanläggningen i kv Garvaren. Denna anläggning beräknas inrymma ca 180 bilplatser. Hälften av dessa platser behövs för att tillgodose boendeparkeringen för nybyggnadsprojekten i de båda kvarteren. Övriga platser användes för att tillgodose allmänhetens behov av besöksparkering på Öster.

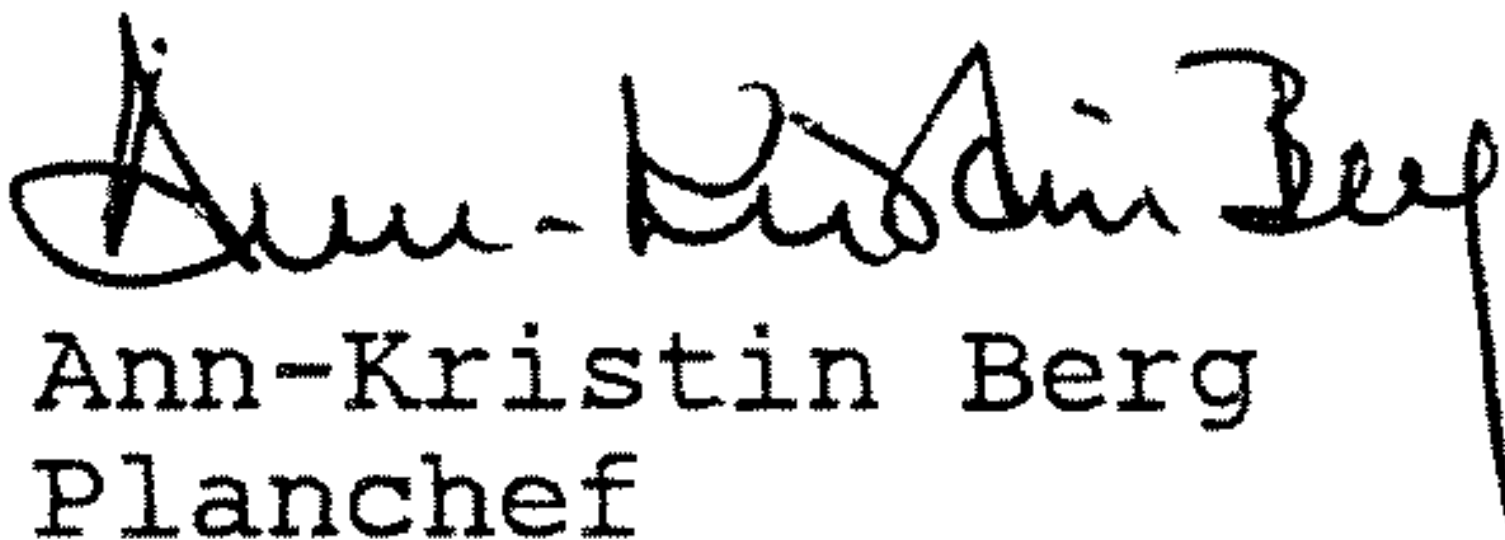
Administrativa frågor

Upphävda fastighetsplaner

De tomtindelningar (fastighetsplaner) som fastställdes 1930-10-01, 1939-05-03, 1942-04-25, 1943-09-10 och 1965-09-14 för kvarteren Garvaren och Hermelinen

är upphävda. De tomtindelningar (fastighetsplaner) som fastställdes 1933-12-18, 1939-05-27, 1943-09-10 och 1960-05-03 är upphävda för fastigheterna Grävlingen 1, Tullporten 22, Mården 7 och Stackebacken 39.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Nyköping den 24 januari 1990


Ann-Kristin Berg
Planchef


Arne Fridén
Planarkitekt

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

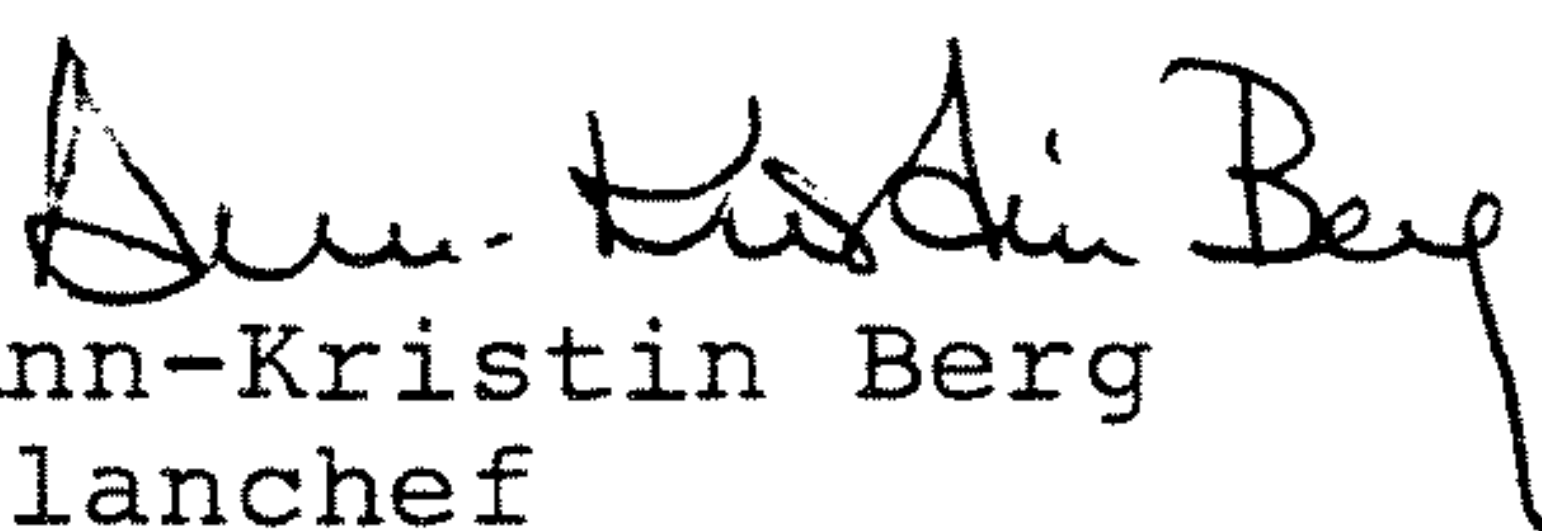
De synpunkter som framfördes under utställningstiden har föranlett följande ändringar i det utställda planförslaget:

Plankartan

- Det område som omfattas av större delen av fastigheten Hermelinen 7 undantages ur planförslaget.
- Möjlighet ges till uppförande av skärmtak/carport (uthusrätt) på fastigheten Hermelinen 3.
- Justeringar har gjorts avseende följande gränser:
 - . Gräns mellan gatumark och föreslagen gång- och cykelväg vid Tullgränd samt vid Genvägens anslutning till Ringvägen.
 - . Gräns mellan gatumark och parkmark vid kv Grävlingen.
 - . Gränsmarkeringar för utfartsförbud vid Östra Storgatan, Östra Bergsgatan och Genvägen.
 - . Gräns för hörnavskärning vid den föreslagna anslutningen till Ringvägen.
 - . Gräns för tillfart till föreslagen byggrätt för café-verksamhet i Gripsholmsparken.
 - . Användningsgräns för fastigheten Garvaren 15.

- Avsnittet i planbeskrivningen om upphävda fastighetsplaner ingår som planbestämmelser.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen
Nyköping den 20 april 1990


Ann-Kristin Berg
Planchef


Arne Fridén
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings
kommun 1990-06-12 § 188

LAGA KRAFT 1990-11-15

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för kv FÖRENINGEN och GARVAREN m fl på
Öster i Nyköping, Nyköpings kommun

ORGANISATORISKA FRÅGORTidplan

Planprocessen

Samråd	4:e kvartalet 1989
Utställningsbeslut BN	1:a kvartalet 1990
Antagande	2:a kvartalet 1990

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från beslut om laga kraft.

Ansvarsfördelning

Den tillkommande bostadsbebyggelsen i de båda kvarteren kommer att uppföras av SKANSKA på uppdrag av Stiftelsen Nyköpingshem.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGORFastighetsbildning

I kv Föreningen kan fastighetsreglering komma att krävas i samband med försäljning av berörda fastigheter för nybebyggelse. I kv Garvaren krävs fastighetsreglering för den del av fastigheten nr 17 som berörs av den tillkommande bebyggelsen.

Tillfart och angöring till gårdssidan av Folkets Hus i kv Föreningen säkras via servitut från Skjutsaregatan.

Tomt för caféverksamhet vid Gripsholmsparken ska kunna avstyckas. Tillfart säkras via servitut från Östra Storgatan.

Gatunamn

Gatan som gränsar till den södra delen av kvarteren Garvaren och Hermelinen har tre namn. Ett enhetligt gatunamn bör införas. Det är speciellt angeläget i samband med tillkomst av en ny infart från Ringvägen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Redovisning sker i exploateringskalkyl för de aktuella nybebyggelseområdena.

Flyttning av transformatorstation med tillhörande utrustning i kv Garvaren bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Grundundersökning krävs för att utröna förutsättningarna för en parkeringsanläggning i kv Garvaren. I övrigt ansvarar exploatören för de detaljerade utredningar som behövs för projekteringsarbetet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Planavdelningen

Nyköping den 24 januari 1990

REVIDERAD 1990-04-20

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Arne Fridén
Arne Fridén
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun 1990-06-12 § 188

LAGA KRAFT 1990-11-15

90 - 48