



Detaljplan för Sågaren 6 och 9

Samt del av Väster 1:1, Väster

Nyköpings kommun

Plan- och genomförandebeskrivning

Antagandehandling

Upprättad 2018-10-26

Innehåll

Planhandlingar.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Planförfarande.....	4
Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB	4
Plandata.....	4
Läge, areal och omfattning	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktliga planer och program	5
Befintliga detaljplaner	5
Riksintressen <i>Riksintresse för Kulturmiljövården</i>	6
Kommunala beslut.....	7
Behovsbedömning av detaljplan	7
Förutsättningar och förändringar	7
Förutsättningar	7
Planförslaget Förslaget är att bygga ett bostadshus med cirka 55 lägenheter i ett mycket centralt och attraktivt läge i Nyköping. I fastighetens västra del möjliggörs handel i bottenvåningen. I källarplan byggs ett garage för cirka 60 bilar vilket göra att innergården kan utformas som en lugn grön gård. Förslaget medger en byggnad om 5 våningar.....	7
Stadsbild.....	11
Miljöförhållanden	12
Sociala frågor	13
Tekniska förutsättningar.....	14
Kommunikationer <i>Kollektivtrafik</i>	15
Genomförande	17
Organisatoriska frågor.....	17
Tidplan	17
Genomförandetid	17
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	17
Avtal.....	17
Fastighetsrättsliga frågor	17
Ekonomiska frågor.....	18
Tekniska frågor	18
Utredningar.....	18
Konsekvenser av planens genomförande	18
Konsekvenser av avvikelse från ÖP Detaljplanen avviker inte från gällande översiktsplan.....	18

Miljökonsekvenser Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Genomförande av detaljplanen anses inte leda till några direkta negativa inverknings på miljön.	18
Konsekvenser för fastighetsägare Konsekvenser av solstudien – befintlig bebyggelse skuggas främst under morgontimmarna vår och höst och delvis under lunchtid på våren. Under vintertid kommer bakomliggande fastigheters gårdar att skuggas av det nya huset. Utsikten åt söder kommer även att förändras.....	18
Medverkande i planarbetet	19
Bilagor Illustrationer presenteras i en separat bilaga för att föreslagen byggnads påverkan på omgivningarna ska förstås så bra som möjligt.....	19

Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och planbeskrivning, behovsbedömning, samt fastighetsförteckning. Illustrationer redovisas i en separat illustrationsbilaga. Genomförda externa utredningar berör geoteknik, antikvarisk granskning- och konsekvensbeskrivning och trafikbuller.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ett hus i 5 våningar för bostäder, kontor samt centrumlokal. Syftet är också att möjliggöra ett underjordiskt parkeringsgarage där parkering samordnas mellan aktuell fastighet, med planerad bebyggelse på närliggande fastighet Rättstjärnaren 9 samt viss andel allmänna parkeringar.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs enligt PBL, SFS 2014:900/902, och med standardförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Plandata

Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget på Väster i Nyköping. Planområdet begränsas av Västra Trädgårdsgatan i Väster och av Repslagaregatan i söder. Arealen är ca 2,6 ha.



Det gula området visar planområdet, fastigheterna Sågaren 6 och 9.

Markägoförhållanden

Nyköpings kommun är fastighetsägare till Sågaren 6 och 9 samt till Väster 1:1

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

Detaljplanen är förenlig med rekommendationerna i den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta. Platsen ligger i stadens centrala delar, strax norr om område "A" vars förutsättningar som närmare beskrivs i "Stadskärnan – Väster och Öster (A och B)" skiljer sig från den aktuella platsens. Planen bedöms därför inte omfattas av rubriken "Utveckling av några befintliga områden – rekommendationer".

Av rekommendationer i den fördjupade översiktsplanen framgår att komplettering, om- och tillbyggnader bör ta stor hänsyn till de befintliga gaturummens kvaliteter samt till kulturhistoriska, konstnärliga och miljömässiga värden. Förutsättningar för fler butiker och verksamheter bör skapas där så är möjligt. Gaturum bör gärna förstärkas. Blandning av bostäder och arbetsplatser ska främjas, förutsättningar för butiker service och andra verksamheter bör skapas i bostadshusens bottenvåningar. Kringbyggda kvarter bör i allmänhet eftersträvas, med byggnader av begränsad längd, mot tydliga gaturum och med trädgårdsrum i kvarterens inre.

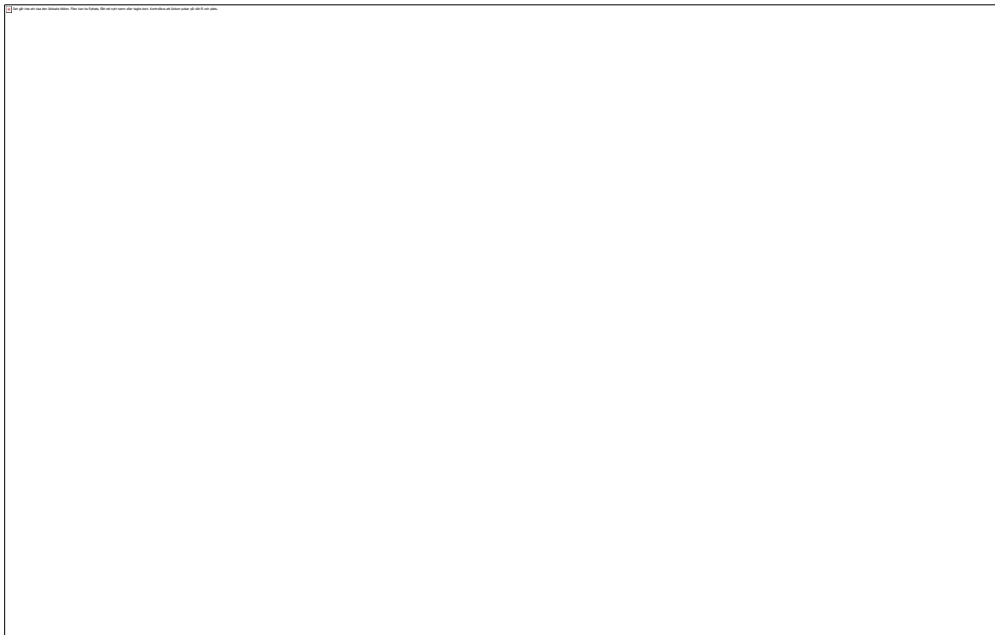


Bild över olika områdens avgränsningar.

Befintliga detaljplaner

För området gäller följande detaljplan: P09/23 "Detaljplan för Sågaren 6 och 9, Nyköping, Nyköpings kommun". Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2009-09-01. Genomförandetiden har gått ut.

I den gamla stadsplanen från 1948 var tanken att bygga lamellhus i hela kvarteret Sågaren, även utmed Repslagaregatan på den plats Sågaren 6 och 9 finns idag. Gatan breddades i förhållande till tidigare stadsplan men var ändå betydligt smalare än idag.

Ny stadsplan beslutades 1973. Kvarteret Sågaren har byggts ut i enlighet med planen med undantag för tomten utmed Repslagaregatan som utgör Sågaren 6 och 9, det vill säga det nu aktuella planområdet. Platsen blev då detaljplanerad som garage för boende i 1973 års plan med infart från Sågaregatan. Några garage för boende byggdes aldrig och platsen blev istället en allmän parkering.

2009 upprättades en detaljplan för sågaren 6 och 9 som medgav en allmän parkering i två plan och bostäder om 2–3 våningar ovanpå. Denna detaljplan är den gällande detaljplanen för området men har inte blivit genomförd.

Riksintressen

Riksintresse för Kulturmiljövården

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård enligt 3:e kapitlet Miljöbalken. Motiveringen till riksintresset, Nyköping D:57, är att Nyköping är residensstad som utgjort ett viktigt politiskt maktcentrum sedan medeltiden. Stadsmiljön är präglad av en konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider. Uttryck för riksintresset som anses vara aktuell för denna detaljplan är understruket i nedanstående stycke:

Det medeltida Nyköpingshus utbyggt av Karl XI, 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. Torgmiljön med residenset och det f.d. rådhuset samt annan bebyggelse som kännetecknar residensstaden. Kvarnbyggnader och andra industrianläggningar. 1900-talets bostadsbebyggelse med flerbostadshus, villaområden och "miljonområdet" Brandkärr

Med anledning av riksintresset har en antikvarisk granskning och konsekvensbeskrivning upprättats (Wilund arkitekter och antikvarier AB, 2018-04-12)

Den samlade bedömningen är att det för kulturmiljön i stort är det en stor fördel att det aktuella området återfår bebyggelse och på det sättet på ett mer självklart sätt kompletterar stadsstrukturen. Tomten ingår i ett stadslandskap med höga värden och inom den medeltida stadens gränser. Det förekommer skillnader i befintlig bebyggelse längs Repslagaregatan båda sidor vilket för att gatan upplevs som en randgata. Bostadsbebyggelsen i närområdet är från olika tider och representerar en typ av bebyggelse som har en positiv betydelse för stadsbilden och ett visst kulturhistoriskt värde, dessutom finns solitärer i närområdet med mycket hög klass och kulturvärde; Hospitalet och Odd Fellow-huset. Bebyggelseförslaget som är framtaget i arbetet med ny detaljplan för aktuell tomt visar en traditionell bebyggelse av kvartersstadstyp med en fasadrytm som påminner om äldre tomtindelning i Nyköping. Det finns vissa element i förslaget som kommer att markera vår tid vilket bedöms positivt. Förslaget bedöms smälta in i stadsbilden och inte innebära några negativa konsekvenser för riksintresset för kulturmiljövården. Se vidare den separata rapporten *Antikvarisk granskning och konsekvensbeskrivning*.

Kommunala beslut

Bygg- och tekniknämnden har 2017-01-24 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Sågaren 6 och 9 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Kommunstyrelsen har beslutat 2017-04-24 om markanvisning till Björnbäckens fastigheter AB, Avtalet gäller förutsatt att detaljplanen kan vinna laga kraft.

Bygg- och tekniknämnden har 2017-08-29 § 96 beslutat att planförslag får skickas ut på samråd.

Behovsbedömning av detaljplan

En behovsbedömning har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Kommunen bedömer att följande frågor behöver belysas särskilt under planprocessen:

- påverkan på stadsbild.
- påverkan på riksintresse för kulturmiljövården.
- trafikbuller från Repslagaregatan.
- Geoteknik och grundvatten.
- Skuggeffekter på grannfastigheter.
- Trafiksäkerhet i korsningen Repslagaregatan/Västra Trädgårdsgatan.

Förutsättningar och förändringar

Förutsättningar

Platsen används idag som en grusad öppen markparkering för allmänheten med viss boendeparkering till angränsande fastigheter och kvarter.



Bilden visar dagens användning. En parkeringsplats med drygt 60 allmänna parkeringar och en miljöstation.

Planförslaget

Förslaget är att bygga ett bostadshus med cirka 55 lägenheter i ett mycket centralt och attraktivt läge i Nyköping. I fastighetens västra del möjliggörs handel i



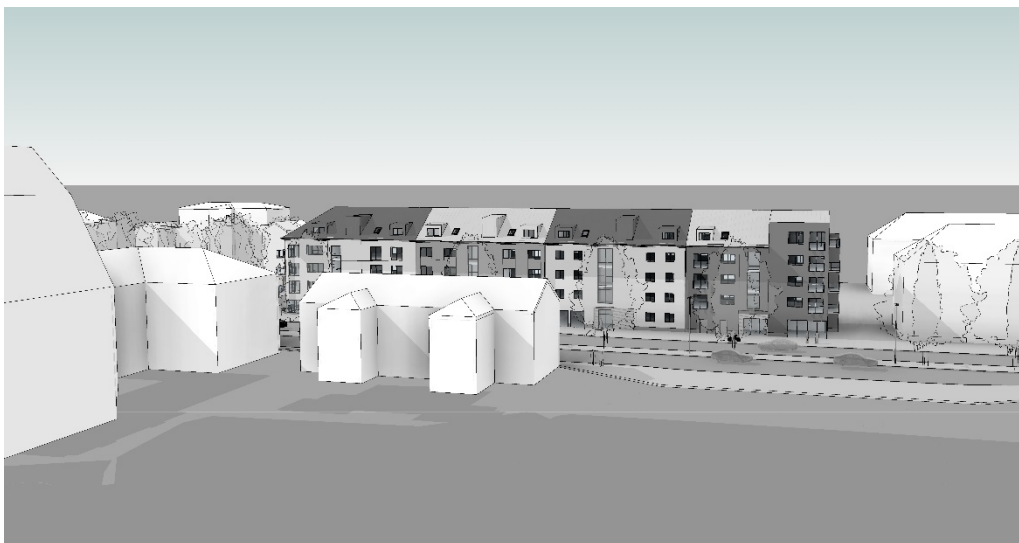
Vy från Repslagaregatan österut. Fler illustrationer av förslaget redovisas i illustrationsbilagan

I den västra delen av fastigheten ges möjlighet till butiker i bottenplanet i skön eftermiddagssol ut mot parken. Byggnaden är även förtjuten 5 meter för att skapa ett litet minitorg på platsen där många gående och cyklister passerar utmed Västra Trädgårdsgatan.

Balkonger önskas inte kraga ut över allmän plats och har därför förlags på gårdssidan och kortsidorna. Balkonger på byggnadens västra kortsida kommer inte tillåtas bli inglasade för att inte minska byggnadens estetiska värden.

Byggnaden/byggnaderna ska uppföras i tegel, puts eller trä för att ge ett stadsmässigt och solitt intryck.

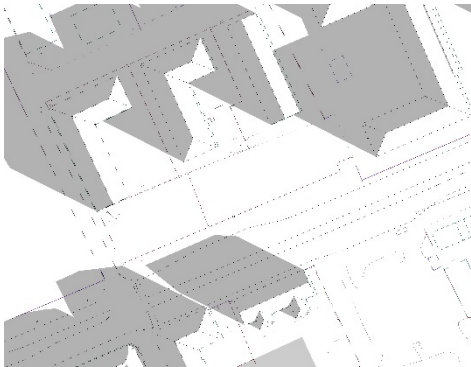
För att bottenvåningen mot Repslagaregatan ska upplevas tilltalande och stadsmässig har entréerna utformats mot gatan och gjorts breda och ljusa, de har även gjort indragna för att ge fasaden dynamik.



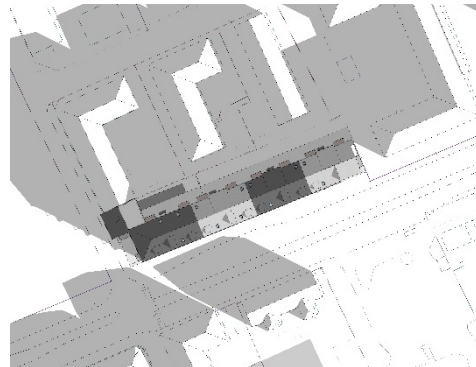
Vy från Borgareberget gångväg. Fler illustrationer av förslaget redovisas i illustrationsbilagan

Sol och skuggförhållanden

En solstudie har genomförts och visar att påverkan på resterande byggnader i kvarteret är på morgontimmarna vår och höst. Även vintertid kommer befintliga gårdar att skuggas av det nya huset. En fullständig redovisning av solstudien finns i illustrationsbilagan. Nedan är ett utdrag som visar de tider som en viss påverkan finns.



nuvarande situation den 20 mars kl 08.00



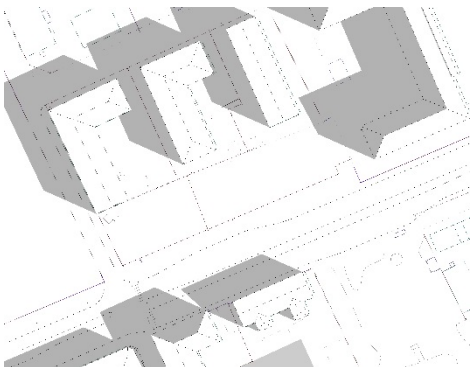
planförslaget den 20 mars kl 08.00



nuvarande situation den 20 mars kl 12.00



planförslaget den 20 mars kl 12.00



nuvarande situation den 1 sep kl. 08.00



planförslaget den 1 sep kl. 08.00

Stadsbild

Kvarteret Sågaren är bebyggt med trevånings bostadshus från 40-60talet. Bostadshusen norr om planområdet har gavlarna mot söder med öppna gårdar mellan husen som utgörs av parkeringsplatser. Öster om planområdet finns ett hästskoliknande hyreshus som är uppfört 1965.



Södra sidan av Repslagaregatan skiljer sig från den norra. På bilden syns även den vackra trädallén mellan körbanorna som dominerar gaturummet på den här delen av Repslagaregatan.

Husen utmed Repslagaregatan varierar kraftigt i ålder, storlek, uttryck och karaktär. Här finns de flesta hustyper som finns i centrala Nyköping representerade. Allt ifrån 1800-talets trähus i 1-2 våningar till 1960-talets lamellhus i 3-4 våningar och det gamla industribyggnaden Forsen i tegel. Här finns även några av stadens mest karaktäristiska byggnader som landstingshuset, Odd-fellowhuset och Västra klockstapeln.

Påverkan på Stadsbilden

Repslagaregatan är ingen liten stadsgata med 1800-talets proportioner utan en bred modern trafikled. Framför kvarteret Sågaren är gatan cirka 25 meter bred i en sektion. Detta innebär att gatan tål litet större byggnadsvolymer än många andra gator staden och mer ligga i proportion till gatans bredd.

S:t Nicolai kyrkas västra klockstapel från 1692 är stadens äldsta träbyggnad. Genom sin placering högst upp på Borgareberget bidrar den till stadens siluett och utgör ett av stadens landmärken. Den nya bebyggelsen ligger relativt nära klockstapeln med en liten park emellan. Den nya byggnaden kommer inte att skymma klockan från något håll eftersom den breda Repslagaregatan ligger mellan klockan och byggnaden.

Höjdmässigt blir inte byggnaden högre än berget. Den nya byggnaden kommer därför inte skada klockans kulturhistoriska värden och funktion som landmärke

Söder och öster om den föreslagna byggnaden på Sågaren ligger två parker. De bidrar till att gaturummet blir stort. Bedömningen är att kvarteret tål därför en något högre byggnad än andra delar av staden, en byggnad som kan möta det stora gaturummet på ett bra sätt. Parkerna intill kvarteret blir även mer definierade när kvarteret bebyggs.

Ny bebyggelse på platsen bedöms få positiv påverkan på stadsbilden då platsen blir mer stadsmässig och rutnätsplanen blir mer komplett. Bebyggelsen är något högre än angränsande bostadsfastigheter, dock har byggnadshöjd, nockhöjd och utformningen av taket anpassats för att möta angränsande bostäder på ett bra sätt. Bilder som visar på bebyggelsens skalförhållande till övrig bebyggelse och påverkan på stadsbilden redovisas i en särskild illustrationsbilaga för att bilderna ska bli lättare att läsa.

Offentliga rum, platser och parker

Planområdet gränsar till två stora parker vid Landstingskansliet och vid Borgareberget. I närheten finns även promenadstråk längs Nyköpingsån och Hållets naturreservat med elljusspår.

Service

Planområdet ligger centralt med närhet till centrala Nyköpings kommersiella utbud. Flera förskolor, grundskola och gymnasium finns i närområdet. Inom 100 meter ligger även Culturum med stadsbiblioteket och konsertsalar.

Miljöförhållanden

Markmiljö

Platsen är idag en grusad yta med parkeringsplatser och en miljöstation. Innan parkeringsplatsen anlades användes marken för bostadsbebyggelse och en frikyrka. Det finns sannolikt inga markföroreningar annat än det som parkerade bilar givit upphov till. Skulle förorening ändå upptäckas råder anmälningsplikt enligt Miljöbalken.

Luftkvalitet

Under 2009 genomfördes en mätning av luftföroreningar vid Repslagaregatan av Luftvårdsförbundet i Södermanlands län. Mätningen gjordes utanför Repslagaregatan 15 där husen står tätt. Slutsatsen är att halterna förvisso är ganska höga men luften på Repslagaregatan som mättes under 2009 uppfyllde gällande miljökvalitetsnormer och regionala miljömål för de parametrar som mättes

Platsen som är aktuell i detta planförslag ligger betydligt mer öppet med parker på två sidor av huset. Det är därför inte troligt att planförslaget riskerar att försämra luften ytterligare. Bedömningen är därför att miljökvalitetsnormer inte riskerar att överskridas. Det nya huset påverkar i viss mån risken för ökade partiklar på gatunivån men den öppna parkmiljön i övrigt gör att det inte finns någon risk för att miljökvalitetsnormer ska överskridas. Planen säkerställer att friskluftsventiler ska vändas bort från Repslagaregatan.

Fornlämningar

En arkeologisk undersökning har genomförts av Sörmlands Arkeologi AB, 2018-09-29. Resultatet av undersökningen är att marken utgjordes av odlingsmark i det äldsta skedet och först under det sena 1800-talet tillkom bebyggelse. Några rester av bebyggelsen som revs under 1960-talet hittades inom fastigheten.

Trafikbuller

Den föreslagna bebyggelsen ligger intill Repslagaregatan som är en väl trafikerad gata i centrala Nyköping varför en trafikbullerutredning har upprättats för att säkerställa att bostäder kan byggas som innehåller aktuella riktvärden för trafikbuller.

Rapportens (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2017-06-19. Kompletterad 2018-04-12), den sammanfattande bedömning är följande:

Det planerade bostadshuset utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Repslagaregatan samt visst buller från trafiken på Västra Trädgårdsgatan och ljud från lekande barn etc. Vid fasaden mot Repslagaregatan blir ekvivalentnivån ca 65 dB(A). Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning och förstärkt trafikbullerisolering kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Cirka en tredjedel av lägenheterna får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. Övriga lägenheter kan få högst 55 dB(A) ekvivalentnivå och 70 dB(A) maximalnivå utanför minst hälften av bostadsrummen.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats på gården med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudkvalitetsindex för projektet kan om förstärkt trafikbullerisolering väljs bli 1,5. Index är högre än minimikravet 1,0 och bostäder med god ljudkvalitet kan byggas. Väljs trafikbullerisolering motsvarande minimikravet enligt BBR blir ljudkvalitetsindex 0,6

Sociala frågor

Planförslaget går i linje med uppsatta mål om social hållbarhet i form av trygghet och jämställdhet. Planförslaget ger möjlighet till blandad verksamhet (boende + handel, kontor). Bebyggelse med blandade funktioner upplevs tryggare på grund av att

människor som vistas där större delen av dygnet. Huset har omedelbar närhet till kollektivtrafik med busshållplats invid gatan och närhet till framtida resecentrum samt närhet till centrums övriga utbud vad gäller kommunal och kommersiell service.

Barnperspektiv

Tomten ligger centralt i Nyköping. Barn möjligheter till spontanlek i bostadens omedelbara närområde är därför relativt begränsat. Nyköpingsån ligger cirka 250 meter bort och Naturreservat Hållet ligger cirka 700 meter bort. Där finns fina rekreativstråk. Till dessa områden finns cykelvägar. Intill planområdet finns Lanstingsparken och Borgareberget med fina gröna ytor. Ett arbete pågår med att finna plats för en ny kommunal lekplats på stadsdelen väster.

Tekniska förutsättningar

Vatten, avlopp, fjärrvärme, el och fiber finns i området och kommer att anslutas till det nya huset. En större fjärrvärmeledning ligger strax utanför fastighetsgränsen utmed Repslagaregatan. Avståndet till ledningen är mellan 3 och 4 meter, vilket bedöms vara ett tillräckligt avstånd.

Geotekniska förhållanden och grundläggning

En geoteknisk undersökning har utförts av Structor mark i Göteborg AB 2016-12-23. Geohydrologiska förhållanden och grundläggningsförutsättningar har ingått i undersökningen. Området för den planerade byggnaden är flackt. Den generella marknivån ligger mellan ca +12,3 och +12,6. Jorden består överst av fyllning följt av kohesionsjord (lerig silt/siltig lera) som via ett lager fast lagrad friktionsjord vilar på berg. Fyllningen utgörs av överbyggnadsmaterial med inslag av sand, grus, mulljord och tegelrester. Tjockleken uppgår till ca 1,0 m. Kohesionsjorden består överst av lerig silt följt av siltig lera ned till 6 à 7 m djup. Friktionsjordens sammansättning har inte undersökts men kan antas utgöras av sand följt av fastare lagrad morän. Djup till fast botten varierar mellan ca 10 och 12 m.

Den planerade byggnaden bör grundläggas med stödpålar slagna till fast botten med hänsyn till lasternas storlek. Fast botten bedöms ligga kring nivån ± 0 och +2 (10 - 12 meter under marknivån) baserat på utförda undersökningar.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattentrycknivån har mätts i friktionsjordslagret under kohesionsjorden med ett filterbestyckat grundvattenrör. Avläsningar har utförts vid 6 tillfällen i november och december år 2016. Uppmätta trycknivåer varierar mellan +9,4 och +9,6, det vill säga mellan 2,5 och 2,7 m under omkringliggande marknivå. Grundvattennivån ligger cirka 3 meter under marknivån. Vilket betyder att garaget kan byggas utan att behöva sänka grundvattennivån.

Dagvatten

Möjligheten att omhänderta dagvatten lokalt är begränsat. Dagvatten från husets tak kommer att delvis hamna på Repslagaregatan och omhändertas och eventuellt fördröjas där. Dagvattnet på gårdsidan kommer även det att omhändertas av det kommunala dagvattenätet. Dock finns möjlighet till viss fördröjning och infiltration genom den del av fastigheten som inte utgörs av garage under mark. En planbestämmelse har införts som reglerar detta.

Avfall och återvinning

Avfall ska hanteras inom fastigheten enligt kommunen renhållningsordning. Den miljöstation som idag står på fastigheten kommer vid genomförandet av planen att behöva flyttas till ny plats. Avtalet med FTI kommer då att behöva sägas upp. Den nya byggnaden kommer att sköta sin avfallshantering i byggnadens västra kortsida, utmed Västra Trädgårdsgatan. Där finns även plats för renhållningens fordon att stanna på inom fastigheten.

Kommunikationer

Kollektivtrafik

Stadsbussarna har busshållplats framför fastigheten på Repslagaregatan. Med dessa når man hela staden och via bussterminalen även landsbygdslinjer, tågcentralen och Skavsta flygplats. I samband med ett nytt resecentrum kommer trafikmängden på gatan öka. Därför kommer busshållplatserna i båda riktningarna att förlängas och ge plats åt två bussar samtidigt.

Gång- och cykelvägar

Separata gång- och cykelvägar finns längs Repslagaregatan. Ett viktigt gång- och cykelstråk går även utmed Västra Trädgårdsgatan. I samband med att Nyköpings resecentrum planeras blir Västra Trädgårdsgatan ett ännu viktigare gång- och cykelstråk mot centrum.

Gång- och cykelvägarna utmed Repslagaregatan ska integreras och bilda en gång- och cykelväg där båda trafikslagen samsas om utrymmet. Detta gäller i båda riktningarna. I dagsläget går cykelvägen mellan bilväg och trottoar vilket skiljer cykeltrafikanterna från de gående. Åtgärden medför en ökad säkerhet för cykeltrafikanterna som slipper köra på bilvägen.

Gång- och cykelvägen kommer dras likadant på hela gatan, vilket innebär att busshållplatsen byter sida med cykelvägen vilket åtgärdar riskerna med kollision mellan buss och cykel. I dagsläget behöver korsa cykelvägen för att nå hållplatsen.

Parkering

Parkering för bil

Parkering för fastighetens behov kommer att anordnas i ett garage under mark. Enligt Den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta är den

gällande parkeringsnormen för området följande: 1–2 rum och kök; 0,6 parkeringar per lägenhet, 3–4 rum och kök; 1,0 parkeringar per lägenhet.

Utifrån gjorda skisser kan antalet nya lägenheter i kvarteret Sågaren bli 50 eller 58. I båda fallen kommer behovet av antalet parkeringsplatser enligt gällande parkeringsnorm bli 44 stycken.

Parkeringen kommer även att samordnas med planerad byggnation på närliggande fastighet Rättstjänaren 9 som inte kan upprätta erforderligt antal parkeringsplatser inom egen fastighet. Av dagens allmänna parkeringar som finns på fastigheten idag kommer 20 stycken att ersättas i planerat garage. För att klara den för området gällande parkeringsnorm behövs det totalt 72 parkeringar till bostäderna inom planområdet samt för planerade bostäder inom Rättstjänaren 9. Inom fastigheterna finns totalt 77 parkeringsplatser; 60 i planerat garage och 17 platser på Rättstjänaren 9. Av dessa 77 är 20 utav dem tänkta för allmänhetens behov. Det finns alltså 57 stycken parkeringar för boende. Det betyder att antalet parkeringsplatser är 15 färre än det uppskattade behovet enligt gällande parkeringsnorm, en sänkning av p-normen med 15%.

Ett avsteg från parkeringsnormen kan tillåtas och motiveras genom att en bilpool ska anordnas inom planområdet vilket minskar behovet av att äga en egen bil. Området ligger dessutom mycket centralt med god kollektivtrafik i stort sätt utanför dörren och med framtida resecentrum inom någon minuts promenadavstånd. Det är även cykelavstånd till större delen av stadens service. Ett system där boende inte hyr en specifik parkeringsplats utan löser en boendebiljett skulle också kunna göra att fler kan använda samma parkeringsruta och parkeringarna blir effektivare använda.

Cykelparkering

Enligt Den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta är den gällande cykelparkeringsnormen för området följande: 1–2 rum och kök; 1,5 cykelparkeringar per lägenhet, 3–4 rum och kök; 2,8 cykelparkeringar per lägenhet. Hälften av cykelparkeringarna ska vara i låsbara förråd och andra hälften i cykelställ.

För Sågaren 6 och 9 blir behovet av cykelparkeringar 116–119 stycken beroende på lägenhetsfördelning.

Angöring och tillgänglighet

Infart till garageplanet och till innegården kommer att ske från Västra Trädgårdsgatan, ungefär på samma ställe där infarten till den allmänna parkeringen finns idag. Ytterligare utfarter mot Repslagaregatan kommer inte att tillåtas. Byggnaden är placerad 5 meter från trottoaren på Västra Trädgårdsgatan dels för att göra ett vilplan för bilar som kommer ut ur garaget, dels för att skapa utrymme framför butiker. Det är många gående och cyklister som rör sig vid det här hörnet av byggnaden, det behövs därför lite extra utrymme för gående. Det lilla ”torg” som skapas fungerar även som yta för varuleveranser och sophämtning.

Räddningstjänsten kommer att nå fastigheten med stegbil från Repslagaregatan och Västra Trädgårdsgatan. Från gårdssidan kommer räddningstjänsten att nå lägenheter med bärbar stege. Det betyder att lägenheter som vetter enbart mot gården får ha högst 11 meter upp till undersidan av fönstret. Det översta planet i byggnaden kommer därför att bestå av enbart genomgående lägenheter.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd: 5 september- 3 oktober 2017

Granskning juni 2018

Antagande: november 2018

Laga kraft december 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen innehåller ingen allmän platsmark. Exploatören är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Avtal

Planavtal är tecknad mellan Nyköpings kommun och Björnbäckens fastigheter AB. Markanvisningsavtal ska tecknas mellan Nyköpings kommun och Björnbäckens fastigheter AB. Avtal med bilpoolsaktör ska redovisas för kommunen i samband med att bygglov söks

Ett marköverlåtelse- och genomförandavtal kommer att tecknas mellan Nyköpings kommun och exploatören som reglerar marköverlåtelse – och genomförandefrågor däribland anordnande av parkeringsgarage för det egna behovet samt viss andel allmänna p-platser och inrättande av bilpool.

Fastighetsrättsliga frågor

Nödvändiga Fastighetsbildning ansöks och bekostas av exploatören. Del av Väster 1:1 ska genom fastighetsreglering överföras till Sågaren 6 och 9. Kommunen ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäteriet för att marköverföringen ska kunna genomföras. Kostnader för lantmäteriförrättningen betalas av exploatören.

Befintligt officialservitut (0480-91/62.1) belastar Sågaren 1 och ger Sågaren 6 och 9 rätt till utfart. Detta servitut skall bestå.

Ekonomiska frågor

Detaljplanen bekostas av exploatören.

Exploatören ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.
Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Tekniska frågor

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas vid ett genomförande av detaljplanen. En eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören men utförs av ledningsägaren. Gällande befintlig återvinningsstation på Sågaren 6 behöver gällande avtal med FTI sägas upp och ny plats för en återvinningstation behöver utredas.

Utredningar

Utredningar som tagits fram under planarbetet är:

Trafikbullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB,
Markteknisk undersökning av Structor mark Göteborg AB
antikvarisk granskning och konsekvensbedömning v Wilund arkitekter och antikvarier AB

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser av avvikelse från ÖP

Detaljplanen avviker inte från gällande översiktsplan

Miljökonsekvenser

Detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, en miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Genomförande av detaljplanen anses inte leda till några direkta negativa inverkningar på miljön.

Konsekvenser för fastighetsägare

Konsekvenser av solstudien – befintlig bebyggelse skuggas främst under morgontimmarna vår och höst och delvis under lunchtid på våren. Under vintertid kommer bakomliggande fastigheters gårdar att skuggas av det nya huset. Utsikten åt söder kommer även att förändras.

Underbyggtiden kommer angränsande fastigheter utsättas för störningar.

Efter byggnation kommer befintlig bakomliggande bebyggelse vara mindre påverkat av trafikbuller från trafik på Repslagaregatan med upp till 10 DB(A) lägre jämfört med nuläget.

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Björnbäckens Fastighets AB.

Detaljplanen har upprättats av Samy Abu Eid, Planarkitekt, Carlstedt Arkitekter AB. Samarbete har skett med Sara Rangensjö, planarkitekt och Ewa Collin, exploatering, Nyköpings kommun.

Övriga medverkande är Nini Foyn, arkitekt SAR/MSA, Johan Jennegren, byggnadsingenjör och Sofia Svensson, byggnadsingenjör samtliga Carlstedt Arkitekter AB.

Samy Abu Eid, Planarkitekt
Carlstedt Arkitekter AB

Bilagor

Illustrationer presenteras i en separat bilaga för att föreslagen byggnads påverkan på omgivningarna ska förstås så bra som möjligt.