

B E S K R I V N I N G

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för 21:a kv BRANDSTODEN samt del av 22:a kv JÄRNHANDLAREN å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun.

Alternativ II

Stadsplaneförslaget omfattar område som är beläget inom Nyköpings centralort, vilken redovisas i förslag till generalplan antaget av kommunens fullmäktige i januari 1970.

Planområdet berör eller ansluter mot följande fastställda stadsplaner:

Förslag till ändring av stadsplanen för kvarteren utmed Repslagaregatan å Väster i Nyköping, fastställt av Kungl Maj:t 1945-10-12.

Förslag till mindre ändring av gatuhöjder invid västra viadukten i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1955-08-27.

Förslag till mindre ändring av stadsplanen för 39:e kv Rättstjänaren å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1959-11-19.

Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för Järnvägsgatan mellan Repslagare- och Västra Kvarngatan jämte angränsande järnvägsmark å Väster i Nyköpings stad, fastställt av Länsstyrelsen 1969-06-19.

Förslag till ändring av stadsplan för 1:a kv Standard å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1973-11-09.

Förslag till ändring av stadsplan för del av 40:e kv Häradshövdingen å Väster i Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen 1974-07-19.

Förslag till ändring av stadsplan för del av 23:e kv Hotellet å Väster i Nyköping, fastställt av Länsstyrelsen 1974-11-26.

Förslag till ändring av stadsplan för del av 21:a kv Brandstoden å Väster i Nyköpings kommun, fastställt av Länsstyrelsen 1975-03-10.

Planområdet begränsas av omgivande gator, nämligen V. Tullgatan, Järnvägsgatan, Repslagaregatan, Bagaregatan och V. Storgatan. Södra delen av kv Järnhandlaren omfattas ej.

I avvaktan på ändring av stadsplanen råder förbud mot nybyggnad för kv Järnhandlaren samt för södra delen av kv Brandstoden. Generalplanens intentioner vad gäller en större trafikplats inom kv Brandstodens västra och södra del har genom tidigare beslut frångåtts. Istället skall en framtida utbyggnad av ringleden ske genom att Repslagaregatan byggs på bro över till området väster om järnvägen där utrymme för en trafikplats lättare kan erhållas.

Utbyggnaden av ringleden innebär att Fruängsgatan i framtiden ej kan angöra Repslagaregatan. Till följd härav måste det inre gatunätet, mellan Repslagaregatan och V. Storgatan modifieras i förhållande till generalplanen. Huvudtanken att bygga tvärgator genom kvarteren och att minska antalet angringspunkter till Repslagaregatan kvarstår.

Bebyggelsen inom planområdet är till största delen utnyttjad för bostadsändamål, endast närmast V. Storgatan finns handels- och kontorsändamål representerade.

Kv Brandstoden har nyligen varit föremål för planändring som möjliggjort sanering och nyproduktion av bostäder. Inom fastigheten 12 pågår uppförande av flerbostadshus omfattande totalt 84 lägenheter. Husen innehåller 3-4 plan längs gatan medan gårdshusen uppföres i 3 plan. Byggnadsnämnden har medgivit att parkeringsplatsantalet får utgöra en plats/lägenhet. Parkering sker närmast Repslagaregatan, inom område som dessutom tjänar som bullerzon, med utfart redovisad c:a 50 meter väster om Fruängsgatan. Utfarten placerades med hänsyn till Repslagaregatans framtida ombyggnad och skulle utnyttjas även av fastigheten 27. Genom senare överenskommelse mellan fastighetsägarna och kommunen skall utfart istället ske till Fruängsgatan. Till följd härav redovisas, i planförslaget, utfartsförbud mot Repslagaregatan, samtidigt göres smärre justeringar av byggnadsrätten på fastigheten 12. Avtal skall tecknas för säkerställande av utfart från fastigheten 27.

När Repslagaregatan byggts ut över järnvägen kan Fruängsgatan ej längre angöra Repslagaregatan. Tillfarten till parkeringsområdena i norr måste då ges en annan lösning.

Genom utbyggnaden av bron får Repslagaregatans västligaste del karaktär av lokalgata vilken kan utnyttjas för anläggning till kv Brandstoden 12 och 27. Kv Järnhandlaren måste dock angöras söderifrån via Fruängsgatan om inte ägaren till fastigheten Brandstoden 12 kan medge att infarten till kv Brandstoden samutnyttjas.

Ovan beskriven trafikföring är tidsmässigt relativt avlägsen varför dessa ej i nuläget bör tas med i planförslaget.

För södra delen av kvarteret anpassas byggnadsrätterna efter rådande förhållanden. För fastigheten 1 innebär detta att den upprustade låga bebyggelsen får byggnadsrätt. Bebyggelsen är av stort värde för stadsbilden och intressant ur historisk synpunkt varför bestämmelserna ställer krav på miljöns bevarande. Till följd av bevarandet måste Fruängsgatans nuvarande bredd bibehållas. Även fastigheten 2 får bestämmelser om särskild miljöhänsyn.

Inom kv Järnhandlarens norra hälft pågår upprustning och ombyggnad av befintliga bostadshus. Byggnadsfirma Viktor Hansor har redovisat planer på fullföljande av denna sanering och dessutom komplettering med bostadsbebyggelse i kvarterets inre. Bebyggelsen skall omfatta två våningar och förläggas så att en omväxlande och luftig gårdsmiljö skapas. Parkeringsredovisas, liksom i kv Brandstoden, närmast Repslagaregatan med tillfart från Fruängsgatan.

De planerade husen kan uppföras omväxlande med lägenheter i två plan om 4 rum och kök, eller med en 2-rumslägenhet i vardera planet. Beroende på vilken fördelning lägenhetsstorlekarna får kan kvarterets norra del totalt rymma 50-70 lägenheter.

Den redovisade parkeringsplatsen rymmer 54 bilar. Om fler än 50 lägenheter kommer till utförande skall antalet parkeringsplatser ökas i motsvarande grad.

En förutsättning för den ovan beskrivna exploateringen inom kv Järnhandlarens norra del, är att erforderlig mark är i en ägares hand.

Fastighetsbildning, typ radhustomter, är olämplig om lägenheter skall kunna upplåtas med hyresrätt. Sådan fastighetsbildning kan inte heller tillämpas där husen innehåller en lägenhet i vardera planet. Alternativt kan hela norra delen av kvarteret utgöra en fastighet eller så kan varje sammanhängande husgrupp omfattas av en fastighet. I båda fallen

skall övrig kvartersmark förvaltas gemensamt. Således skall parkeringsplatser, lekplatser m m utgöra gemensamhetsanläggningar.

I kvarteret Järnhandlarens mitt finns fem fastigheter, 9, 18, 19, 20 och 26, vilka förutsätts bestå som självständiga fastigheter. Med hänsyn till önskemålen att bevara befintlig gatubild har byggnadsrätterna anpassats till rådande förhållanden. Bilverkstaden på fastigheten 9 ges dock inte planmässiga förutsättningar. Denna fastighet redovisas för bostadsändamål med byggnadsrätt för befintligt gatuhus samt, i begränsad utsträckning, för uthus.

Bevarandet av bebyggelsen längs Fruängs- och Bagaregatan medför en minskning av byggnadsrätten både i plan och höjd.

Föreliggande planförslag ger, förutom möjligheter till sanering och bevarande av äldre bebyggelse, också anvisning om hur trafiken inom stadskärnans västra del skall lösas. Antalet tomt- och gatuanslutningar till Repslagaregatan minskas. Detta kan ske eftersom den stora genomfartstrafiken på Bagare- och Fruängsgatan flyttas ut på ringleden. Således är det endast boende och andra verksamma inom respektive kvarter som kommer att trafikera det inre gatunätet. Vändplatser är med hänsyn till befintlig bebyggelse omöjliga att anlägga men torde ej vara nödvändiga då vändmöjligheter finns vid de aktuella målpunkterna utefter säckgatorna.

Bevarandet av bebyggelsen inom kv Brandstodens södra del nödvändiggör att Fruängsgatans smala sektion måste kvarstå trots dubbelriktning av trafiken.

Beträffande viss tyngre trafik, som ej kan vända vare sig på gata eller tomtmark, bör denna, liksom kommunens nyttofordon, kunna passera de redovisade parkavsnitten på sätt som idag sker vad gäller V. Storgatan (gågatan).

De i planförslaget anvisade förändringarna i trafikföringen medför väsentliga förbättringar för bostäderna belägna längs Fruängs- och Bagaregatan. Avstängningen av Fruängsgatan kan och bör ske snarast medan stängningen av Bagaregatan måste invänta utbyggnad av tvärgatan genom kv Hotellet.

Bostadsbebyggelsen i kv Järnhandlarens norra del är enligt bostadsbyggnadsprogrammet planerad till år 1979.

STADSPLANEKONTORET
Nyköping den 14 februari 1978


Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt


Peter Rydell
Stadsplaneingenjör

Tillägg till beskrivning med anledning av revidering enligt byggnadsnämndens beslut 1978-08-14 § 336

Garageområdena i norra delen av kv Brandstoden och Järnhandlaren skall förses med plank och vegetation i gränsen mot Repslagaregatan. Detta för att öka bullerskyddet samt för att ge kvarteren en sluten avgränsning mot gatan.

I kv Järnhandlarens norra del görs smärre justeringar av byggnadsrätter med hänsyn till ändrade byggnadstekniska normer som nödvändiggör tjockare väggar.

Den byggnadsrätt som sträcker sig över gränsen mellan fastigheterna 13 och 17 minskas i väster för att tillfredsställa de närboendes önskemål samt för att öka den samlade friytan.

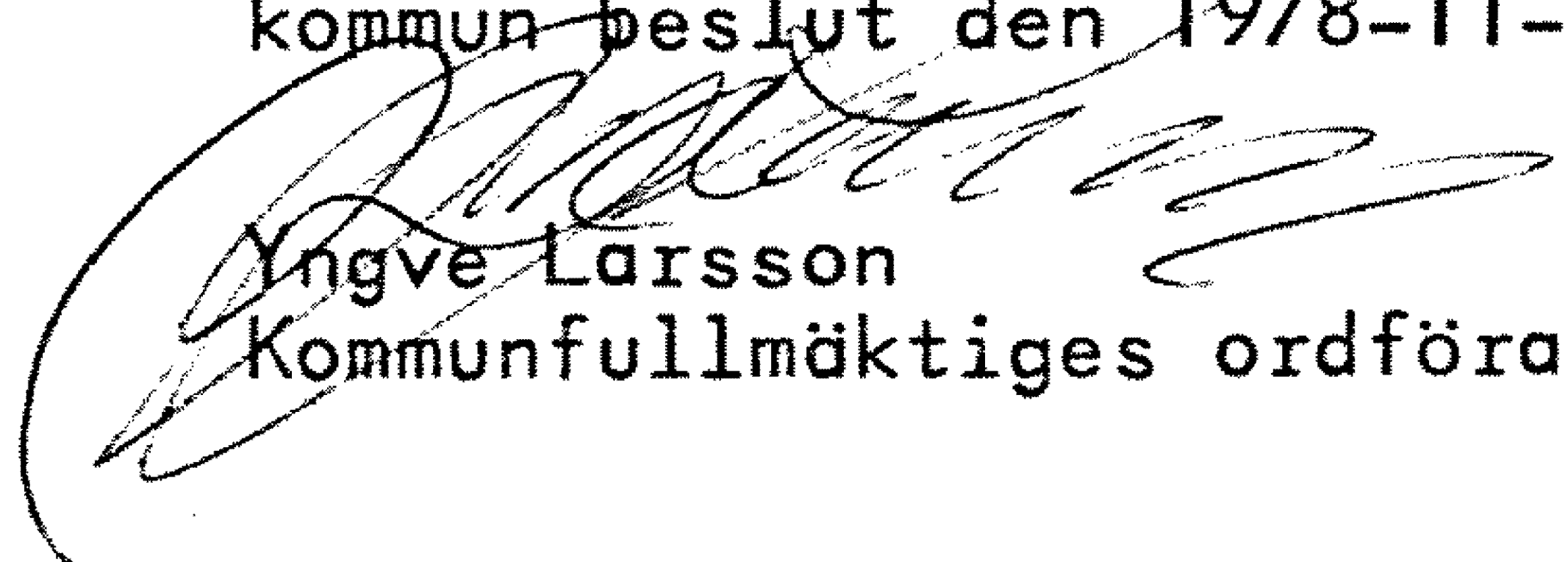
På fastigheten Järnhandlaren 29 utökas byggnadsrätten för att möjliggöra nybyggnad som alternativ till bevarande av befintligt bostadshus.

STADSPLANEKONTORET
Nyköping den 5 juni 1978


Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt


Peter Rydell
Stadsplaneingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut den 1978-11-14 § 339


Yngve Larsson
Kommunfullmäktiges ordförande

Tillhör Förestyrelsen i
Södermanlands län beslut
den 22.7.1979

79 - 21

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

tillhörande förslag till ändring av stadsplan för 21:a kv BRANDSTODEN samt del av 22:a kv JÄRNHANDLAREN å Väster i Nyköping, Nyköpings kommun.

Alternativ II

1 § STADSPLANEOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

- a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.
- c) Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- d) Med Hq betecknat område får användas endast för handelsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.
- e) Med Hbq betecknat område får användas endast för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig bebyggelse får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär.

2 mom Specialområde

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

P 79-21

3 § SÄRSKILDA FÖRESKRIFTER ANGÅENDE OMRÅDEN FÖR VISSA GEMENSAMMA ANORDNINGAR

På med ga betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar markens användning för gemensamma lekplatser och förbindelseleder.

4 § BYGGNADSSÄTT

1 mom På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

2 mom På med S betecknat område skall byggnad uppföras i gräns mot granntomt där sådan gräns förekommer inom området. Byggnad får dock uppföras indragen från gräns mot granntomt, om detta prövas vara förenligt med ett prydligt och ändamålsenligt bebyggande av kvarteret.

5 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger. Sådant område får icke indelas i mer än en tomt.

6 § EXPLOATERING AV TOMT

På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte erforderliga gårdsbyggnader uppföras.

7 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

3 mom På med n betecknat område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal.

4 mom På med I, II eller III betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,5, 7,6 och 10,8 meter.

- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 6 mom På med plus jämte siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter över grundkartans nollplan som siffran anger.
- 7 mom På med B, H eller korsprickning betecknat område får uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppföras till större höjd än 3,0 meter.

8 § UTFARTSFÖRBUD

I områdesgräns som jämväl betecknats med fyllda cirklar får, med hänsyn till trafiksäkerheten, ej anordnas öppning som medger körbar in- eller utfart.

STADSPLANEKONTORET

Nyköping den 14 februari 1978

Carl Otto Hellman

Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt

Peter Rydell

Peter Rydell
Stadsplaneingenjör

Reviderat enligt byggnadsnämndens
beslut 1978-08-14 § 336

Carl Otto Hellman

Carl-Otto Hellman
Stadsplanearkitekt

Tävlingsstyrelsen
Södermanlands län borlet
den 27.7.1979

Tillhör kommunfullmäktiges i Nyköpings
kommun beslut 1978-11-21 § 339

Yngve Larsson

Yngve Larsson
Kommunfullmäktiges ordförande

79-21