

Detaljplan för kv SJUKVÅRDAREN, S:T ANNAOMRÅDET
på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd detaljplan	Febr/mars	1991
Utställning detaljplan	Maj/juni	1991
Antagande detaljplan	Juni	1991
Laga kraft	Juli/aug	1991
Byggstart nya hus	Hösten	1991/92

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år räknat från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudman för allmän plats är kommunen. Utbyggnad av det aktuella området på kvartersmark avses ske av exploatören i nära samråd med berörda kommunala förvaltningar.

Ägande och förvaltning

Berörda nya och ombyggda äldre byggnader kan ägas och förvaltas av exploatören. Alternativt kan kommunen äga ålderdomshem, serviceanläggningar och servicebostäder.

Upplåtelseformer

Lägenheter för normalboende kan upplåtas med hyres- och/eller bostadsrätt. Ålderdomshem och serviceanläggningar kan hyras eller ägas av kommunen. Lägenheter för serviceboende kan upplåtas med hyresrätt eller eventuellt bostadsrätt.

Avtal

Exploateringsavtal om mark- och fastighetsfrågor upprättas mellan kommunen och exploatören under planarbetets gång och undertecknas före antagandet av detaljplanen.

Skötsel- och driftsavtal upprättas för x-områdena.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Genomförandet av detaljplanen förutsätter ändring av fastighetsgränser och ändrad fördelning mellan kvartersmark och allmän platsmark. Gällande tomtindelning upphävs samtidigt med antagandet av detaljplanen.

Centrala norra delen av kvarteret avses utgöra gemensamhetsanläggning för lek- och friytor (park). Gemensamhetsanläggningarna berör samtliga fastigheter i kvarteret med undantag av Sjukvårdaren 10.

I planbestämmelserna anges att ett nord-sydligt stråk skall hållas öppet i östra delen för allmän gångtrafik. I områdets nordöstra hörn föreslås en förbindelse för allmän gång- och cykeltrafik på kvartersmark.

Gällande servitutsrätt för de parkeringsplatser som är avsedda för anställda inom kvarteret Fors, skall ersättas genom nytt servitutsavtal eller med en gemensamhetsanläggning.

Fastigheten Sjukvårdaren 10 är belastad med ett ledningsservitut till förmån för Sjukvårdaren 9.

EKONOMISKA FRÅGOR

En exploateringskalkyl upprättas av fastighetskontoret och biläggs ärendet före antagandet.

Planavgift inräknas i exploateringskalkylen och uttages som exploateringsersättning.

För anslutningsavgifter tillämpas gällande taxor vid anslutningstillfället.

TEKNISKA FRÅGOR

Vid genomförandet av planen skall exploatören utföra och bekosta en kompletterande geoteknisk undersökning för val av lämpligt grundläggningssätt.

Anslutning till kommunens ledningsnät för el, vatten, avlopp, dagvatten samt fjärrvärme skall ske i angränsande gator efter anvisning från respektive förvaltning.

Avfallshantering med källsortering och kompostering skall förberedas vid ny- och ombyggnad. Plats för grovsopor skall finnas.

Angöringsytor för flyttnings- och sophämningsfordon etc skall iordningställas av exploatören på kvartersmark. Om servicebussen "Mjuka Linjen" skall angöra i kvarteret skall körbanor dimensioneras efter anvisningar från kommunens gatukontor.

Befintlig vegetation skall skyddas och bevaras enligt anvisningar från kommunens parkavdelning.

MEDVERKANDE

Genomförandebeskrivningen har upprättats i samråd med berörda kommunala förvaltningar.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Ingemar Ericson
Ingemar Ericson
Planingenjör

Detaljplanen har reviderats 1991-06-05.

Planområdet har utökats mot sydöst över Forsgränd och ca 1,5 meter in i kv Fors för att möjliggöra dubbla gångbanor. Tidplanen har justerats. Illustrationen har justerats.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

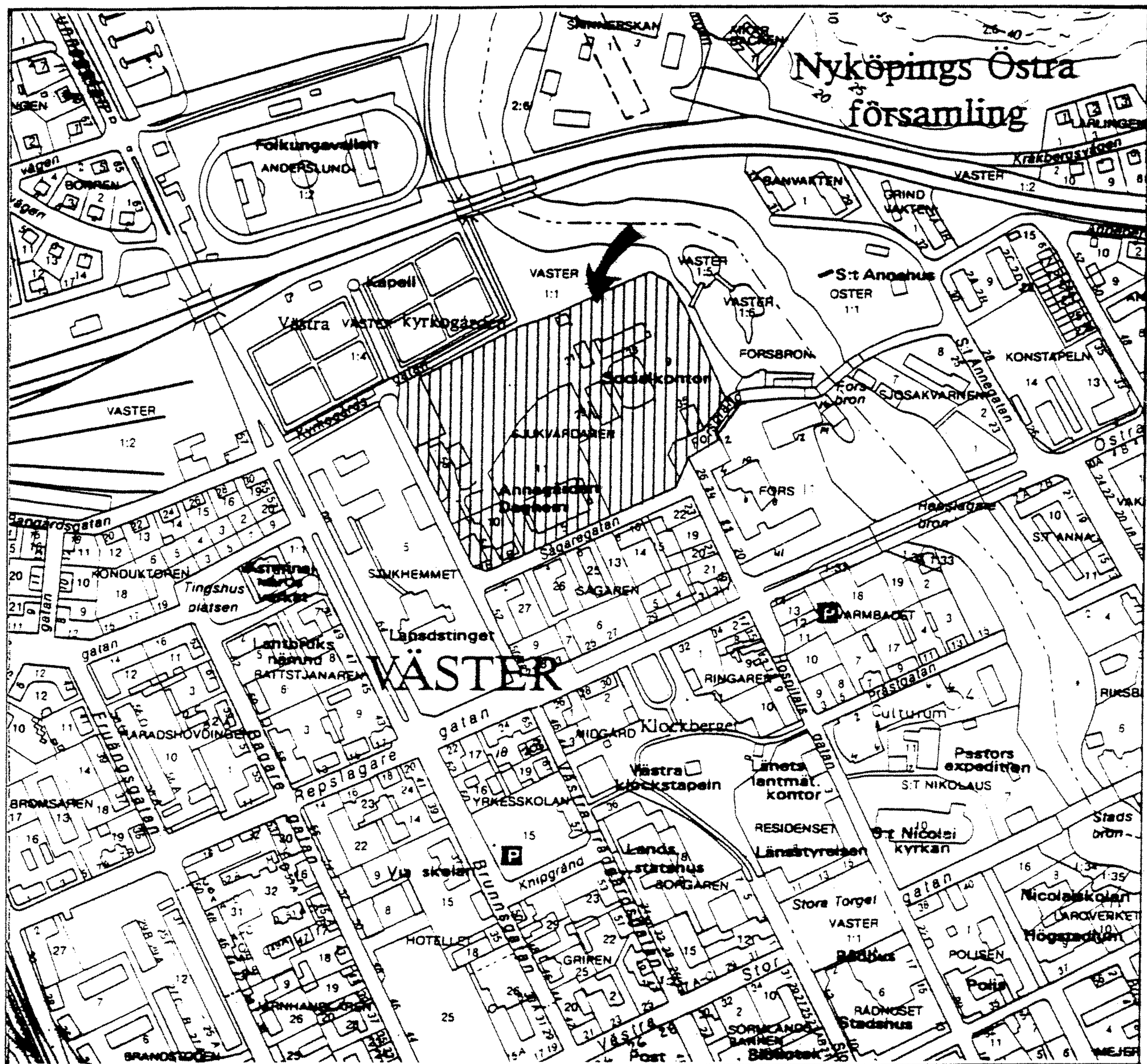
Ann-Kristin Berg
Ann-Kristin Berg
Planchef

Ingemar Ericson
Ingemar Ericson
Planingenjör

Antagen av ID NYKÖPING, Nyköpings kommun
1991-06-11 § 64

LAGA KRAFT 1991-07-15

91-26



Detaljplan för kv SJUKVÅRDAREN S:T ANNAOMRÅDET på Väster i Nyköping

P dnr 2/90

Stadsbyggnadskontoret
Stadshuset
611 83 Nyköping tel 0155-482 01



91-26

PLANBESKRIVNING P dnr 2/90
ANTAGANDEHANDLING
1991-04-03
1991-06-05 REVIDERAD

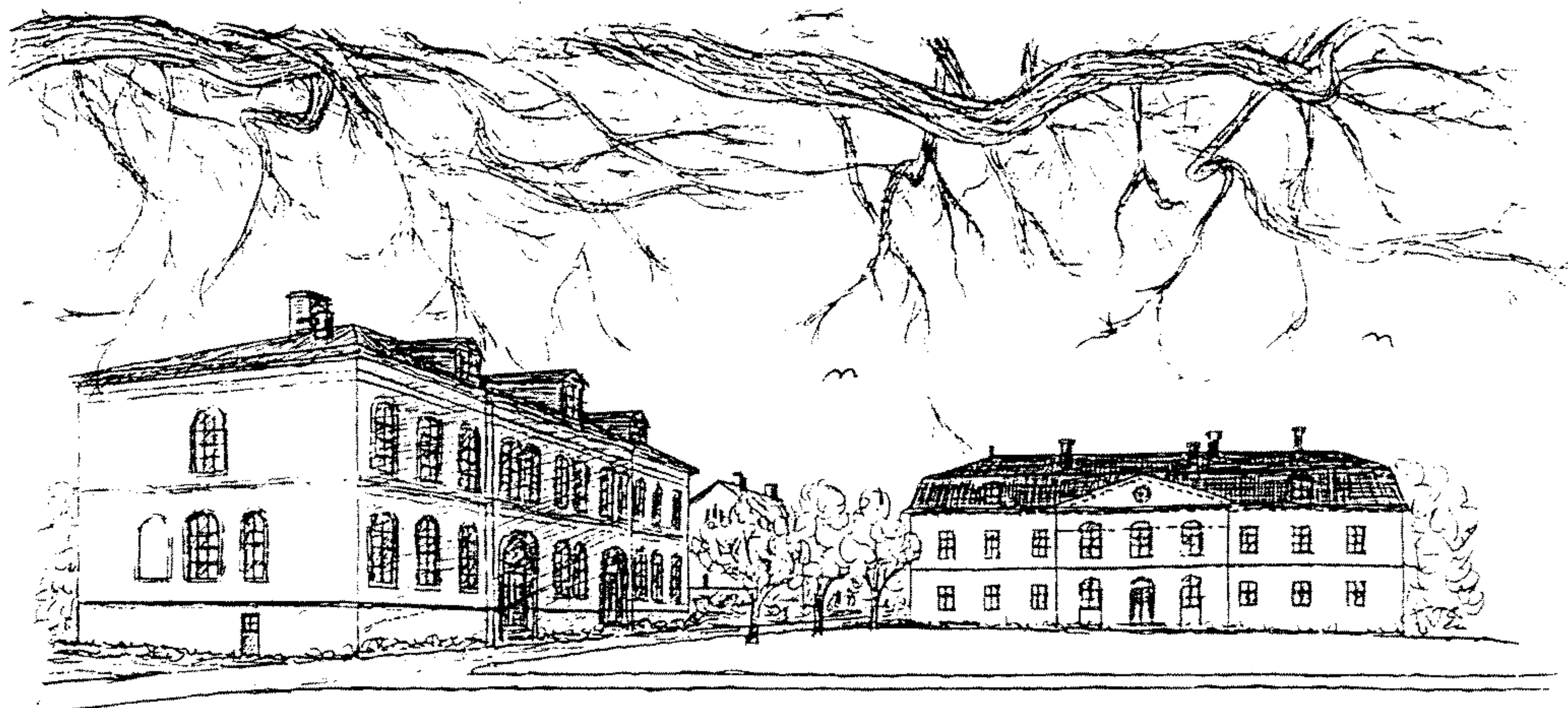
Detaljplan för kv SJUKVÅRDAREN, S:T ANNAOMRÅDET
på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Planbeskrivning, karta med detaljplan (planbestämmelser, grundkarta, illustration och översiktsbild), genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse och utlåtande efter utställning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten är att skapa planmässiga förutsättningar för uppförande av bostäder, i första hand för äldre, ålderdomshem, servicebostäder, dagcentral m m. Kvarteret har fått sitt namn "Sjukvårdaren" efter tidigare verksamhet inom området. I kvarterets östra del ligger stadens gamla hospital, sedermera kallat S:t Annae sjukhus. Huvudbyggnaden från 1799 har tidigare varit statligt byggnadsminnesmärke. Byggnaderna innehåller numera kontor och provisorisk skola men är till stor del outnyttjade. I den västra delen finns två bostadshus, uppförda 1953. Det ena huset är senare ombyggt till kontor. Dessutom ligger centralt i västra delen en läkarvilla från omkring 1900. Även denna byggnad används som kontor. Utefter Sågaregatan i söder finns en barnstuga, som byggdes 1977.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

- * För området gäller förslag till ändring av stadsplanen för 36:e kv SJUKVÅRDAREN, 38:e kv SJUKHEMMET samt Stg 401 m fl å Väster i Nyköping, fastställt av länsstyrelsen den 1 april 1977. Enligt denna plan skall området användas till allmänt ändamål (förvaltningslokaler och daghem) samt till viss del bostäder och handel (kontor) och fordonsparkering.
- * Förslaget berör dessutom förslag till ändring av stadsplanen för 34:e kv Varmbadet, 35:e kv Fors och 37:e kv Sågaren samt del av 26:e kv Borgaren å Väster inom Nyköpings stad, fastställt av Kungl Maj:t den 26 juni 1948.
- * I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort är området avsatt för bostadsändamål och till viss del för övriga verksamheter.
- * Bostadsförsörjningsprogrammet för Nyköping upptar för perioden 1991-1995 femtio lägenheter i flerfamiljshus i kvarteret.
- * Kommunen har beslutat pröva lämplig utbyggnad av kvarteret utifrån följande förutsättningar:
 - 120 lägenheter fördelade på:
 - 20 ålderdomslägenheter med sjukhemsstandard
 - 40 ålderdomslägenheter med normalstandard (varav 30-35 i storleksordningen 35 kvm + pentry och 5-10 större lägenheter för sammanboende)
 - 30 servicelägenheter samt 25-30 lägenheter för normalboende och med anvisningsrätt.
 - Komplement till boendet:
 - Dagcentral med restaurang för cirka 100 gäster, tillagningskök
 - Waldorfskola (befintlig) + plats för tillbyggnad
 - Mindre servicebutik, samt
 - Fritidshem/deltidsgrupp ca 200 kvm för framtida integrering.

Nio företag inbjöds lämna förslag till lösningar. Av sju inkomna förslag har tre vidareutvecklats och resulterat i två anbudsförslag. Det segrande förslaget inrymmer i föreliggande detaljplan.

PLANDATA

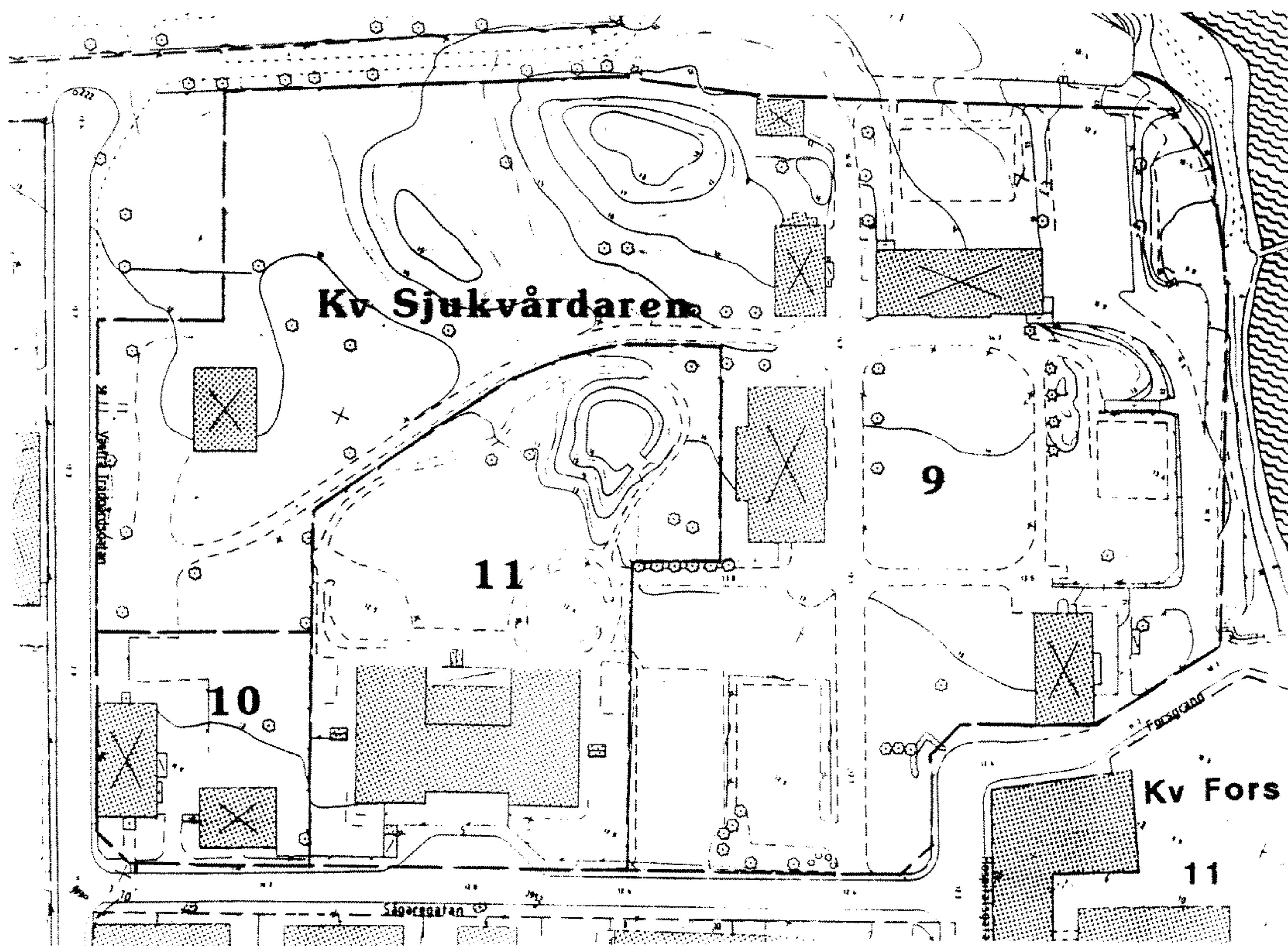
Planområdet, som omfattar hela kvarteret Sjukvårdaren, är beläget omedelbart väster om Nyköpingsån och söder om "Västra kyrkogården". Det centrala läget har valts dels med tanke på att friska pensionärer själva lätt skall kunna nå kulturutbud, myndigheter, affärer och annan service och dels med anledning av det vackra läget vid ån och i den fina parkmiljön inom och i anslutning till kvarteret.

Areal

Planområdet upptar en yta av cirka 3,3 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom kv Sjukvårdaren är kommunägd, bortsett från tomt nr 10, som ägs av Landstinget Sörmland. Tomt nr 11 i kv Fors ägs av Nyköpings Industrifastigheter AB.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Park-/trädgårdsmiljön är viktig för områdets karaktär. Befintlig vegetation måste i huvudsak sparas. Terrasseringarna ned mot ån, fruktträdgården och övriga delar av trädgårdsmiljön från den tidigare sjukhusverksamheten är andra naturvärden som bör tas tillvara. Inga hus bör placeras i det centrala grönsrådet.

Geotekniska förhållanden

Jorddjupet varierar från 0 meter (berg i dagen i norra delen) till 11 meters mäktighet. Inom området förekommer upp till 1 meter djupa fyllnadsmassor. Den naturligt lagrade jorden består överst av upp till 2 meter siltig torrskorpebildning vilande på upp till 5 meter lös till halvfast lagrad lerskiktad silt på fastare lagrad silt på morän. Undersökningarna, som är av översiktlig karaktär, visar växlande förutsättningar för grundläggning. Metoderna varierar mellan platta på mark och pål-/plintgrundläggning. Undersökningarna måste kompletteras i samband med detaljprojektering av husen.

Grundvatten, radon

Grundvattennivån var 1976 4 meter under markytan i en punkt.

Radonhalterna i jordluften understiger 5000 Bq/kbm och gammastrålningen från markytan är högst 8-10 R/h, varför marken klassas som "lågradonmark".

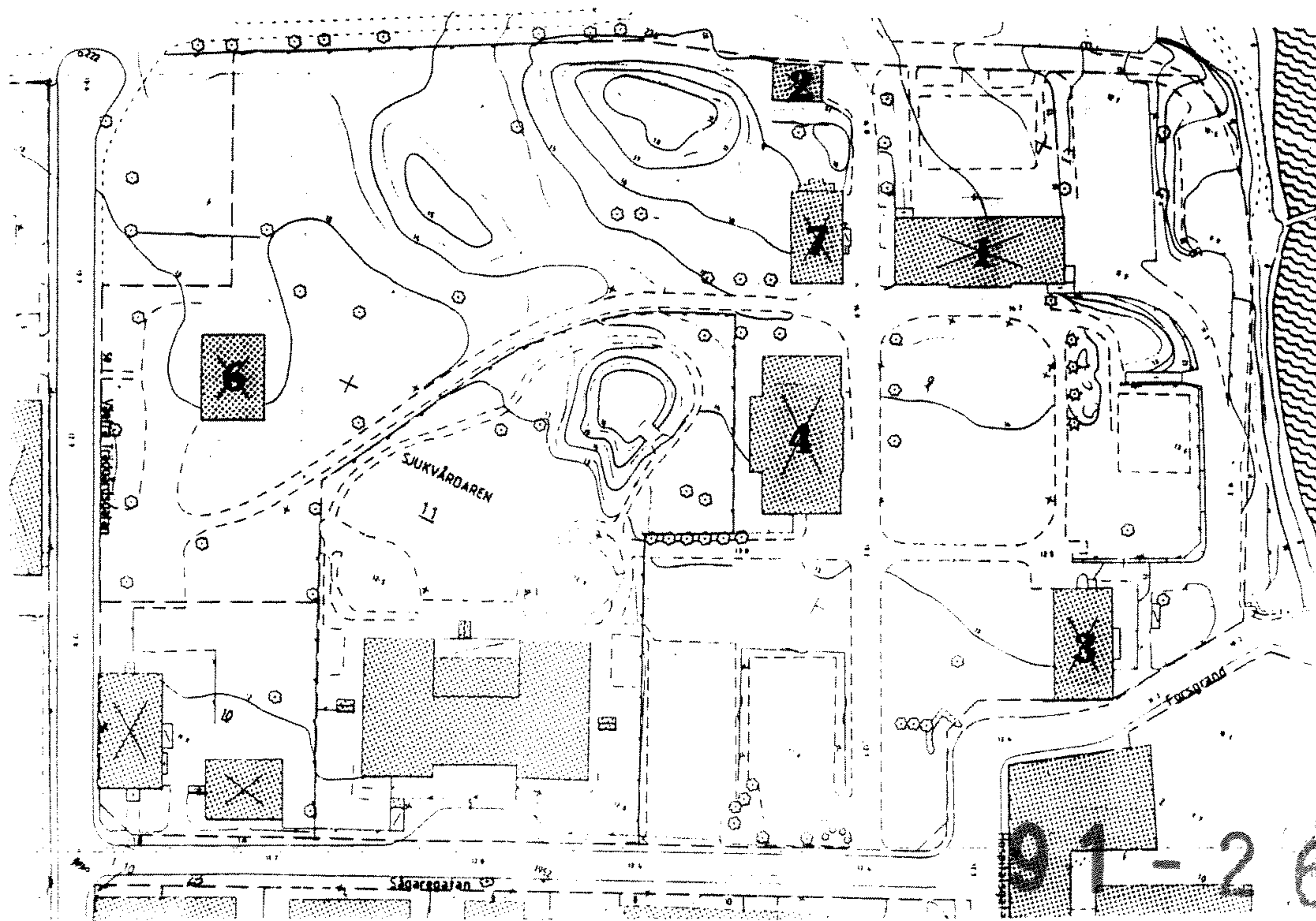
Fornlämningar och byggnadsminnen

Kvarteret ligger inom den medeltida stadsgränsen och ingår i fornlämning (äldre kulturlager i Nyköping). För kabel- och ledningsschakt etc utanför byggrätterna i den östra delen måste tillstånd sökas enligt kulturminneslagen. Tillståndet kan bli förenat med villkor om arkeologisk undersökning. Om fornlämningar påträffas under arbete i kvarteret erinras om anmälningsplikt enligt 2 kap § 10 kulturminneslagen.

Riksantikvarieämbetets undersökningsverksamhet har sommaren 1990 utfört en förundersökning med syfte att i första hand söka lämningar efter ett äldre hospital. Söder om huvudbyggnaden fanns rester av en hospitalsbyggnad som revs 1753. Medeltida lämningar påträffades inte. Ytterligare undersökning bedöms inte erforderlig.

Befintliga byggnader med kulturhistoriskt värde:

1. Det tidigare hospitalets huvudbyggnad är ritad av arkitekt Olof Tempelman och uppförd 1799. Har tidigare varit klassad som statligt byggnadsminnesmärke. Ges beteckningen Q (kulturresevat). Exteriöra förändringar förbjuds. Rivningsförbud införes.
2. Före detta bårhuset, längst i norr, är uppfört omkring 1920.
3. Byggnaden i kvarterets sydöstra del, närmast Forsgränd, är uppförd som fattigstuga åt västra församlingen på 1870-talet. Rivningsförbud föreslås.
4. Västra flygeln är uppförd på 1880-talet. Rivningsförbud föreslås.
6. Den gamla villan vid Västra Trädgårdsgatan är byggd omkring år 1900 som bostad för hospitalets läkare.
7. Träbyggnaden norr om Västra flygeln byggdes i mitten av 1800-talet, troligen för administrativa ändamål.



Bebyggelse

Såväl befintliga, kulturhistoriskt värdefulla byggnader som samtliga föreslagna nya ges bestämmelse om anpassning till den värdefulla miljön och hänsyn till omgivningens egenart.

Tillgänglighet

Bebyggelsen och marken skall utformas med god tillgänglighet för rullstolsbundna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom Nyköpings skyddsrumsort. Det egna behovet av skyddsrum skall tillgodoses inom området. Anmälan och förfrågan om skyddsrumsbesked skall göras innan bygglov sökes.

Friytor

Hela centrala norra delen bevaras som friyta med gångvägar och lekplats. Området ansluter till barnstugans lekytor, som till viss del föreslås integrerade i parkområdet för att möjliggöra samutnyttjande.

Gator och trafik

Gatunät

Området skall trafikmatas från Repslagaregatan via Hospitalsgatan med förgrening mot väster via Sågaregatan-Västra Trädgårdsgatan och mot öster via Forsgränd.

En ur trafiksäkerhetssynpunkt bättre anslutning av Hospitalsgatan till Sågaregatan och Forsgränd föreslås.

Trafikkorsningen Repslagaregatan-Hospitalsgatan, som saknar trafikreglering i dag, beräknas få en säkrare utformning genom komplettering med en rondell.

Gång- och cykeltrafik

Västra Trädgårdsgatan, som i gällande plan utgör park närmast Repslagaregatan, avses bli avstängd för biltrafik. Gatan, som är en viktig gång- och trafikförbindelse mellan stadens centrum och nordvästra stadsdelarna, beräknas få en planfri korsning med Repslagaregatan, öppen endast för gång- och cykeltrafik. Forsgränd breddas för att ge utrymme åt dubbla gångbanor.

Mellan planområdet och ån förutsätts att en länk av "Åpromenaden" byggs ut på befintlig parkmark.

En nord-sydlig gångförbindelse som genomkorsar kvarteret i östra delen föreslås bibehållen för allmän gångtrafik.

I kvarterets nord-östra hörn föreslås mark tillgänglig för en gång- och cykelförbindelse mellan GC-vägarna vid Kyrkogården och "Åpromenaden".

Kollektivtrafik

Hållplatser för kollektivtrafiken finns på Repslagaregatan på gångavstånd cirka 100-300 meter från entréerna i kvarteret. Möjlighet att angöra kvarteret med servicebussen "Mjuka linjen" bör undersökas.

Parkering

Parkeringsplatser för bilar skall anordnas med beaktande av tillgänglighet för handikappade samt gällande regler för trafiksäkerhet, hälsoskydd och gångavstånd från entréer. För området har en särskild sammanställning av beräknat parkeringsbehov upprättats. Den visar att det berörda området (fastigheten Sjukvårdaren 10 ingår ej) kommer att behöva cirka 135-150 platser, beroende av den slutliga utformningen. Därav ingår cirka 25 p-platser, som enligt servitut är avsedda för grannkvarteret Fors.

Teknisk försörjning

Ledningar

Anslutning av el- samt vatten- och avloppsledningar skall ske till det kommunala ledningsnätet.

Sopor

Avfallshantering med källsortering och kompostering skall förberedas vid ny- och ombyggnad. Plats för grovsopor skall finnas.

Uppvärmning

Bebyggelsen beräknas bli ansluten till kommunens fjärrvärmenät.

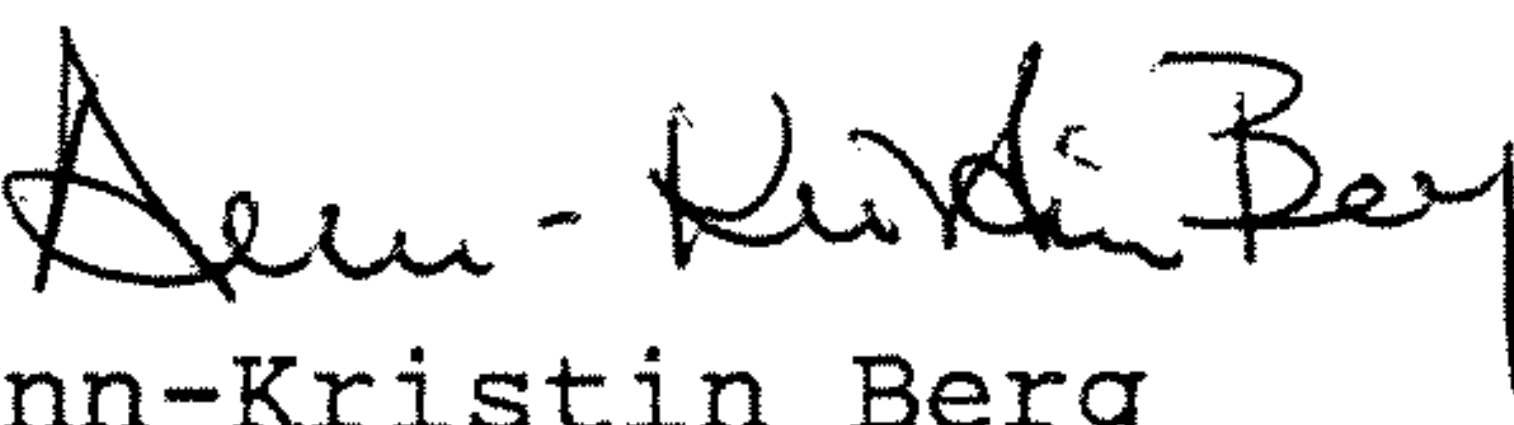
Administrativa frågor

Redovisas i särskild genomförandebeskrivning.

MEDVERKANDE

Förutom från de kommunala förvaltningarna har uppgifter, som ligger till grund för förslaget, inhämtats bland annat från länsstyrelsen.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen

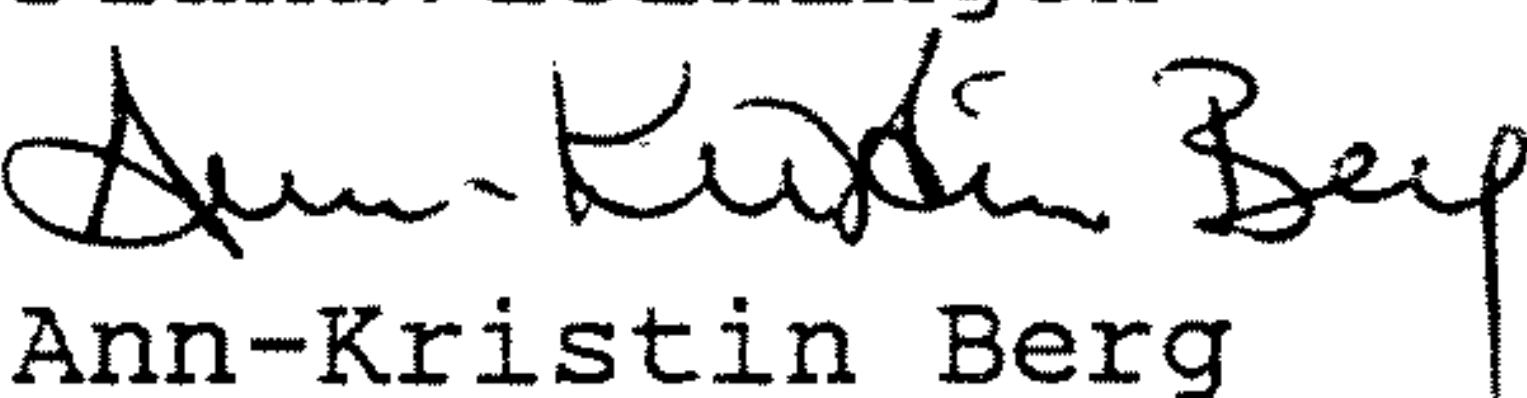

Ann-Kristin Berg
Planchef


Ingemar Ericson
Planingenjör

Detaljplanen har reviderats 1991-06-05.

Planområdet har utökats mot sydöst över Forsgränd och ca 1,5 meter in i kv Fors för att möjliggöra dubbla gångbanor. Tidplanen har justerats. Illustrationen har justerats.

STADSBYGGNADSKONTORET
Planavdelningen


Ann-Kristin Berg
Planchef


Ingemar Ericson
Planingenjör

Antagen av ID NYKÖPING, Nyköpings kommu
1991-06-11 § 64

LAGA KRAFT 1991-07-15

91 - 26