



DETALJPLAN för

**ÅKROKEN 1-5 och del av Väster 1:1
Väster, Nyköping
Nyköpings kommun**

Upprättad 2010-06-09
Reviderad 2010-09-13
Bo Åhl Arkitektkontor

ANTAGANDEHANDLING

Dnr P 2010-624

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-09-21 § 129

Laga kraft 2010-10-20

P 10/31

PLANBESKRIVNING

PLANHANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser, illustration, plan- och genomförandebeskrivningar, särskilt utlåtande samt fastighetsförteckning.

Planarbetet bedrivs enligt reglerna för enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 §.

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med planen är att genomföra intentionerna i av kommunstyrelsen 2006-02-20 godkänt planprogram. För att visa kommunens avsikt att genomföra planprogrammet omfattar detaljplanen hela kvarteret Åkroken inklusive område för torgyta och parkmark.

I planprogrammets samrådsredogörelsen framgår att bidrag har beviljats för en arkeologisk förundersökning av det område som avses bebyggas. Arkeologisk utgrävning pågår efter att erforderliga medel beviljats av Riksantikvarieämbetet. I och med detta har förutsättningar för en planöversyn klarlagts.

Efter genomförd markanvisningstävling, godkänd av kommunstyrelsen 2009-02-02 § 36 har ett tillägg till detaljplan P 44-3 (P 09-9) antagits av Bygg- och tekniknämnden 2009-02-24. Tillägget innebär att bestämmelsen som innebär överbyggd gård ändras för att medge bostadshus i tomtgräns mot Rådhusgränd.

Vid den fortsatta bearbetningen av det vinnande tävlingsförslaget har kommunstyrelsen 2010-04-19 beslutat att starta planläggning av Åkroken 4 för bostäder och parkeringshus innebärande att även ge förslag till utformning av ny bebyggelse.

Gällande plan från 1944 ersätts inom berört område och detaljplan P 09-9 ersätts i sin helhet.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget på stadsdelen Väster i Nyköping och omfattar Åkroken 1-5, parkmarken längs Slottsgatan fram till Östra Trädgårdsgatan samt reglering av berörd gatumark vid Västra Kvarngatan och Behmbrogatan.

Arealen är ca 6700 kvm.

Markägoförhållanden

Nyköpings kommun äger all mark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, antagen av kommunfullmäktige 2006-06-13 är planområdet redovisat som "Innerstaden". Stadens karaktär och identitet ska värnas och utvecklas.

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-09-21 § 129

Laga kraft 2010-10-20

Riksintressen

Planområdet är av riksintresse och regionalt intresse för kulturmiljövård.

Planområdet ligger inom den riksintressanta kulturmiljön Nyköpings residentsstad som utgjort ett viktigt politiskt maktcentrum sedan medeltiden. Riksintressets värden baseras på den befintliga bebyggelse som kännetecknar residentsstaden, vilket också inkluderar 1900-talets bostadsbebyggelse.

Detaljplaner, fastighetsplan och förordnanden

Gällande detaljplan, nr P 44-3 är fastställd 1944-09-30.

En av ålder bestående tomtindelning berörs av detaljplanen.

Planprogram

”Planprogram för Kulturkvarteren vid ån” har som syfte att visa hur man kan utveckla kulturstråket längs Nyköpingsån, öka tillgängligheten till området och stärka åns betydelse som stadspark.

För kvarteret Åkroken beskrivs att

”centrum får en riktigt attraktiv, vacker och solig rekreationsplats, en mötesplats för alla nyköpingsbor. Den nedersta parkeringsterrassen omvandlas till en del av parkrummet med en södervänd bred soltrappa med utblick över ån och en yta för lek, spel, parkteater och samling. Ny båtbygga ger anknytning till historien. I parken anordnas en uteservering, eventuellt i anslutning till verksamheterna i kv Verkstaden. Från denna uppskattade populära mötesplats strosar besökaren kors och tvärs igenom de fyra kvarteren med sina väl uppskyltade verksamheter, dricker kaffe, läser om historien och sätter sig i en solbelyst hörna och bara kopplar av. Tydliga hänvisningar vid Stora torget etc talar om för den obekante besökaren i Nyköping hur man hittar till Historien kring ån.

Hälften av parkeringen i kvarteret behålls men ges en miljömässig gestaltning, som ett torg, värdigt det unika läget i stadens centrum. Förutsättningarna utreds för en ny bebyggelse som kan komplettera de två befintliga ”ensamma” husen och återskapar gaturummet åt Slottsgatan och V Kvarngatan. Upp till ett 30-tal lägenheter bedöms kunna rymmas med hänsyn till omgivningens skala. Torget får därmed en storlek och ungefärligt läge som det medeltida rådhusetorget”.

Behovsbedömning MKB

Enligt upprättad behovsbedömning är den samlade bedömningen att planförslaget *inte kan* antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas. Det finns skäl att ändå belysa följande aspekter i den kommande planprocessen:

- Buller från trafik
- Markföroreningar

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Delar av Åkroken 1 och 4 samt hela Åkroken 5 är parkmark längs Nyköpingsån där upplevelsen av å-rummet domineras av de stora träden. Parkmarken är tydligt avgränsad mot

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-09-21 § 129

övrig mark genom branta slänter.
Åkroken 2 och del av Åkroken 1 är en asfalterad parkeringsyta.
Inom Åkroken 3 pågår en omfattande arkeologisk utgrävning.

Norra delen av Åkroken 4 är bebyggd med ett bostadshus utan större kulturhistoriskt värde.
En mindre uthusbyggnad har rivits och markarbeten pågår inom bostadshusets trädgård.

Markföreningar

Med hänsyn till tidigare verksamheter inom kvarteret kan med stor sannolikhet markföreningar förekomma. En erinran om anmälningsskyldigheten enligt förordningen om miljöfarlig verksamhet och miljöskydd har intagits som upplysning på plankartan.

Risk för skred

Enligt genomförd geoteknisk bedömning föreligger ej någon skredrisk.

Fornlämningar

Kvarteret Åkroken ligger inom fornlämning RAÄ 231, stadslager i Nyköping. Alla markinsgrepp inom fastigheten kräver tillståndsprövning enligt 2 kap 12 § Kulturminneslagen (KML) hos länsstyrelsen.

I planområdets nordvästra del, Åkroken 3 pågår omfattande arkeologiska utgrävningar.

Bebyggelse

Inom Åkroken 1, 2, 5 och del av Åkroken 4, vilka är obebyggda tas byggrätterna i gällande detaljplan bort.

Planområdets enda byggnad är ett putsat tvåvånings bostadshus med sadeltak. Byggnaden är i dåligt skick och detaljplanen är utformad för att medge rivning och nybyggnad. Därmed blir planprogrammets illustrerade bebyggelse enbart nybyggnader. Avsikten är att det vinnande tävlingsförslaget utökas. Antalet bostäder blir 12 lägenheter om 67-86 kvm, 10 stadsradhus om 144 kvm och 3 ateljélägenheter om 66-91 kvm.

I kommunstyrelsens beslut om planläggning av Åkroken 4 skall planen omfatta bostäder och parkeringshus. Planförslaget kräver parkeringsgarage i två källarplan under bostäderna.

Konstruktioner mot allmän plats bör ägnas stor omsorg. Vid utformning av bebyggelse ska stor hänsyn tas till innerstadens och årummets betydelse för stadens identitet och för allmänhetens upplevelse av stadskärnan.

Stadmässigheten med bebyggelse i gatulinjerna och den slutna gårdsformen bevaras. Om staket uppsättes i tomtgräns skall det passa in i stadsmiljön. Höga krav ställs på ny bebyggelse beträffande utformning, materialval och färgsättning. Balkonger får under vissa villkor anordnas över allmän platsmark, dock ej mot V. Kvarngatan. Entrédörrar får ej slås ut mot gatan. Sovrum mot gata bör undvikas av bullerskäl.

Bebyggelsen ska ligga på en fastighet.

Allmän platsmark

Gaturum

Planförslaget följer planprogrammet och möjliggör ett fortsatt arbete med detaljutformning av gatumiljö med planprogrammet och tillhörande samrådsredogörelse som underlag.

”Gator och torg beläggs med sten och ges belysning och utformningsdetaljer som skapar en känsla av sammanhängande kulturkvarter och markerar att det här rör sig om stadens centrum och äldsta delar. Det signalerar också försiktighet till bilisterna. Med trädplantering på Slottsgatan, paradgatan mellan Stora torget och Nyköpingshus binds Årummet, Nyköpingshus och Stora torget samman. Också V Kvarngatan kan bli trivsamt med trädplantering. På sikt kommer åtgärder behöva göras för att hantera en ökande trafik i centrum. Genomfartstrafik kan behöva föras över till mer perifera gator. Centrums gator prioriteras för trafik som har sitt mål vid gatan”.

Torg

Torget avgränsning följer planprogrammet och möjliggör ett fortsatt arbete med detaljutformning av torget med planprogrammet och tillhörande samrådsredogörelse som underlag.

”Ett torg skapas med gestaltning värdigt det unika läget i stadens absoluta centrum, mångsidigt användbart för parkering och andra verksamheter. Marknivåns uppdelning i terrasser ändras till jämn lutning anslutande till angränsande gator. Med inramande trädplantering, enhetlig beläggning av gatsten och liknande belysning som på Stora torget får centrum ett torg, som leder vidare till parkrummet vid ån och som är vackert såväl med som utan bilar. Parkeringsplatsernas antal halveras. Torget får en storlek och ungefärligt läge som det medeltida rådhusorget. Tillgängligheten till Årummet förbättras genom att Rådhusgränd åter-skapas längs torgets västra kant”.

Park

Avgränsningen av parkmarken har anpassats till angränsande detaljplane gränser och följer planprogrammet. Detta möjliggör ett fortsatt arbete med detaljutformning av Årummet med planprogrammet och tillhörande samrådsredogörelse som underlag.

”Årummet görs mera attraktivt genom åtgärder beträffande tillgänglighet, grönska och kulturella aktiviteter och skyltning. Flera möjligheter skapas att ta sig igenom kvarteren. Utglesning och föryngring av det äldre trädbeståndet som ger soliga sittplatser, omväxlande ljusa och skuggade partier. Rejäl satsning på parkåtgärder med blomster- och andra planteringar som lockar att ses på under skiftande årstider.

Tillgängligheten till Årummet förstärks genom att Rådhusgränd åter-skapas i kv Åkroken. Från Slottsgatan förbättras tillgängligheten med en handikappanpassad gångväg. Åpromenadens smala avsnitt i kv Verkstaden breddas. Passagen över Folkungavägen förbättras. I Stallbacksgränds fond byggs en port/paviljongbyggnad som kan innehålla en koncentrerad information om Historien längs ån”.

Trafik och parkering

Trafikmängden på Västra Kvarngatan är ca 6000 fordon/årsmedeldygn. Gatan är hårt belastad av trafiken i centrum. Åtgärder framgår av infrastrukturplanen.

Parkeringsanläggningen inom kvarteret Åkroken rymde tidigare ca 100 platser. Av dessa återskapas allmän parkering i ett parkeringsplan under bostadsbebyggelsen med 49 p-platser och 2 handikapplatser. Infart kan ske från torget eller Slottsgatan.

Infarten till eventuell allmän parkering på torget kan ske från Västra Kvarngatan och Behmbrogatan. Om torget utnyttjas för parkering kan 50-60 platser anläggas.

Parkeringsbehovet för bostäderna måste tillgodoses inom fastigheten med tillfart från Slottsgatan. 53-57 p-platser anordnas i ett andra parkeringsplan under bostäderna. Parkeringsanläggningen kan utföras som gemensamhetsanläggning.

Störningar

Med hänsyn till trafiksituationen på Västra Kvarngatan har på plankartan intagits bestämmelser om bullerbegränsande åtgärder för bostadsbyggnader.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen kan ansluta till VA- el-, tele- och fjärrvärmenäten.

En ny nätstation måste uppföras för att strömförsörja detaljplanen. Vattenfall önskar en placering inom den västra delen av torgmarken eventuellt kompletterat med ett u-område på 4 meters bredd om matarledningen måste gå genom kvartersmark. Utredning pågår om möjligheten att inrymma nätstationen i planerad bebyggelses källarplan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande

Frågor av administrativ karaktär behandlas i genomförandebeskrivningen.

Verkan på fastighetsplan

Tomtindelning upphör att gälla för den del som ingår i planområdet. Detta är medtaget som planbestämmelse på plankartan.

NAMNSÄTTNING

Frågan om ny namnsättning bereds av namnberedningen.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av exploateringsenheten i samråd med exploateringslantmätare Ewa Collin.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA

Sofia Bergqvist
Planarkitekt
Nyköpings kommun

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-09-21 § 129

Laga kraft 2010-10-20

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tidplan

Beslut om samråd	Bygg- och tekniknämnden 2010-06-22
Samrådstid	Juli-augusti 2010
Antagande	Bygg- och tekniknämnden 2010-09-21
Laga kraft	Oktober 2010

Föreslagna ändringar bör, under förutsättning att inga ytterligare frågeställningar tillstöter, kunna hanteras med enkelt planförfarande enligt 5 Kap 28 § PBL.

I enlighet med PBL och gällande delegation kan detaljplanen antas av Bygg- och tekniknämnden.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år från det planen vunnit laga kraft.

Ansvar

Kommunen ansvarar för anläggningar inom allmän platsmark. Område för bebyggelse avses försäljas.

Avtal och planeekonomi

Fastighetsbildning beställs och bekostas av kommunen.

Om ny servis upprättas för VA-anslutning m fl kommer faktiska kostnaden för arbete och material att belasta fastighetsägaren eller erläggas enligt kommunens och övrigas taxor. En jordförlagd telekabel som ansluter i nordöstra hörnet av Åkroken 2 och går till bostads- huset på Åkroken 4 kommer med stor sannolikhet att behöva dras om vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggning eller servitut bildas för infart, parkeringsanläggning och gemensamma ledningar. Vid avstyckning för bebyggelse ska ny servis till den avstyckade fastigheten upprättas.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Utredningsarbetet har bedrivits på uppdrag av exploateringsenheten i samråd med planarkitekt Sofia Bergqvist, planeringsenheten.

Bo Åhl
Arkitekt SAR/MSA
Bo Åhl Arkitektkontor

Ewa Collin
Exploateringslantmätare
Nyköpings kommun

Antagen av Bygg- och tekniknämnden 2010-09-21 § 129

Laga kraft 2010-10-20