

Detaljplan för kv MEJERIET, NYKÖPINGS BRUK och
VERKSTADEN på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör

- Plankarta med bestämmelser
- Illustration
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning

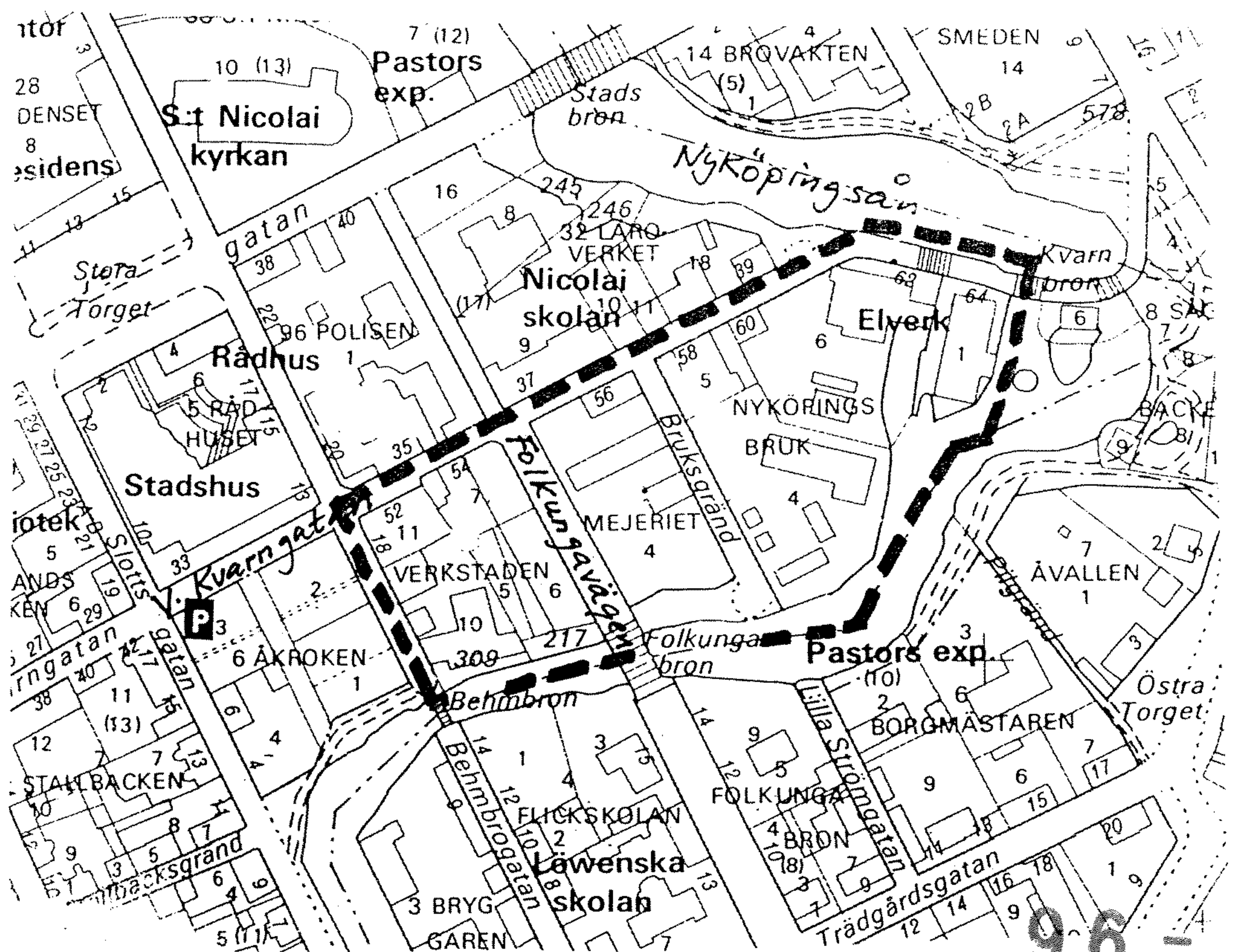
PLANENS SYFTE

Detaljplanen ingår som ett led i planarbete för ÅRUMMET. Syftet är att lägga fast befintliga bevarandevärden och utveckla ett parkstråk med åpromenad och verksamheter av utåtriktad karaktär med kultur- och hantverksanknytning längs ån.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar de tre kvarteren, som avgränsas av Behmbrogatan, Västra Kvarngatan och Nyköpingsån, totalt ca 2,4 ha.



Markägoförhållanden

Markägare inom planområdet är företrädesvis Nyköpings kommun med undantag av Verkstaden 11 som ägs av Filadelfiaförsamlingen och Nyköpings Bruk 1 och 6, som ägs av FKF-fastigheter (Förenade Kommunföretag) resp NEAB (Nyköping Energi AB).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt översiktsplan för Nyköpings tätort 1990 gäller följande rekommendationer för området:

1. Befintliga verksamheter kan utvecklas. Bostäder kan tillåtas endast undantagsvis, om goda bostadsmiljöer går att ordna.
2. I översiktsplanen finns även förslag att åpromenaden byggs ut i kvarteren samt att en park anläggs i kv Mejeriet.
3. Inom planområdet finns miljöer av särskilt kulturhistoriskt värde.
4. Planen redovisar 52 st befintliga allmänna parkeringsplatser (lördag).

Planprogram

Förslag till planprogram finns från augusti 1992, som togs fram i syfte att studera möjligheterna att bygga bostäder i delar av kv Mejeriet och Nyköpingsbruk. Förslaget strandade på de mycket höga kostnaderna för den arkeologiska undersökning som skulle krävas med hänsyn till de mäktiga medeltida kulturlagren i kvarteren.

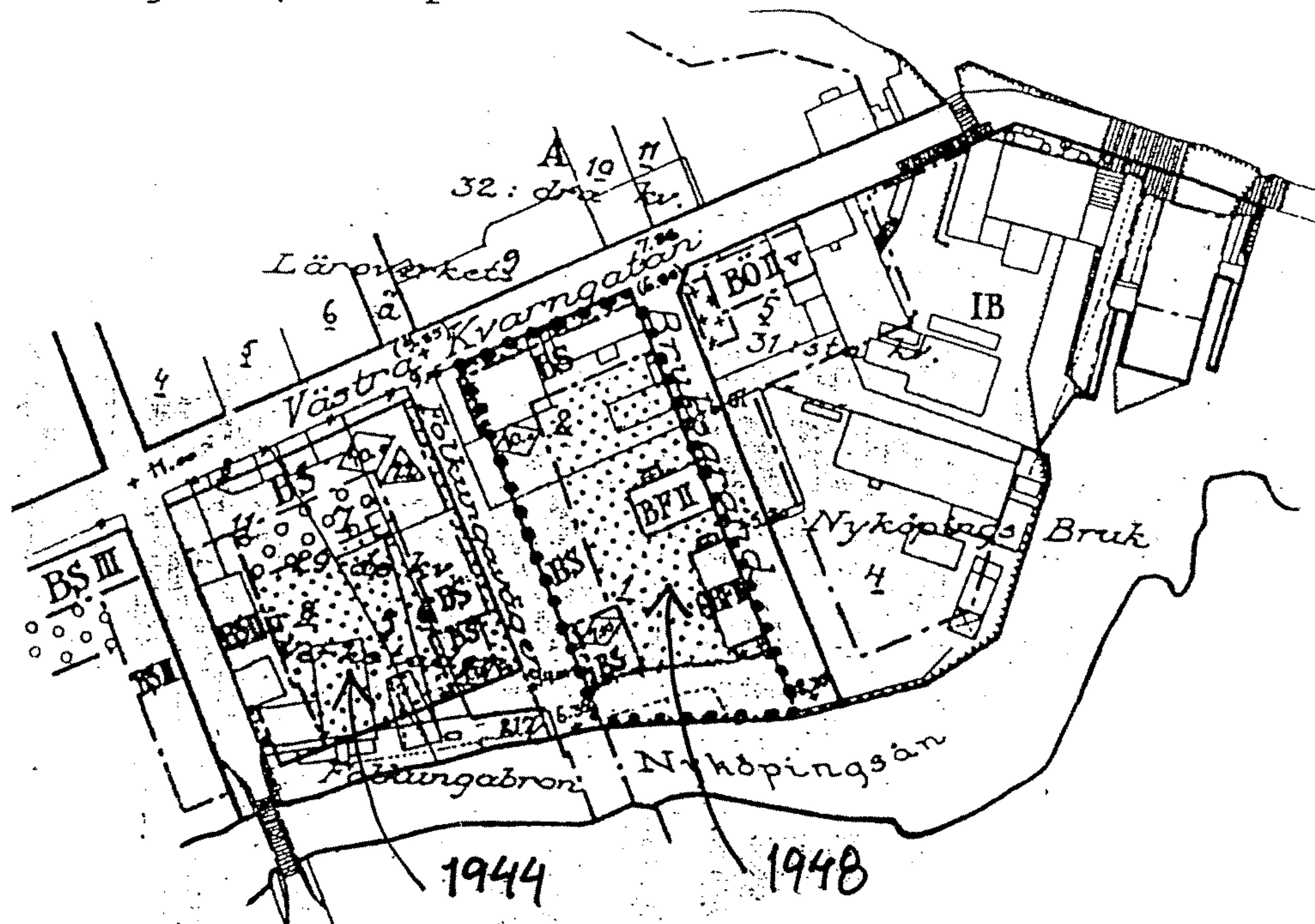
På uppdrag av kommunstyrelsen har i stället ett förslag utarbetats februari 1995 till hur en uppsnyggning av området kan ske genom uppordnad parkering, mer grönska, ny åpromenad m m med tillhörande kostnadsberäkningar. Arbetet kan delvis ligga till grund för detaljplanen.

Kommunstyrelsen har 1995-06-19 antagit ett nytt PLANPROGRAM FÖR ÅRUMMET med översiktliga riktlinjer för detaljplanering av flera kvarter utmed ån.

Detaljplaner

Kv Mejeriet:

Gällande detaljplan, fastställd 1948, anger bostadsändamål med sammanbyggda bostadshus utmed Folkungavägen och V Kvarngatan, och parkmark närmast ån.

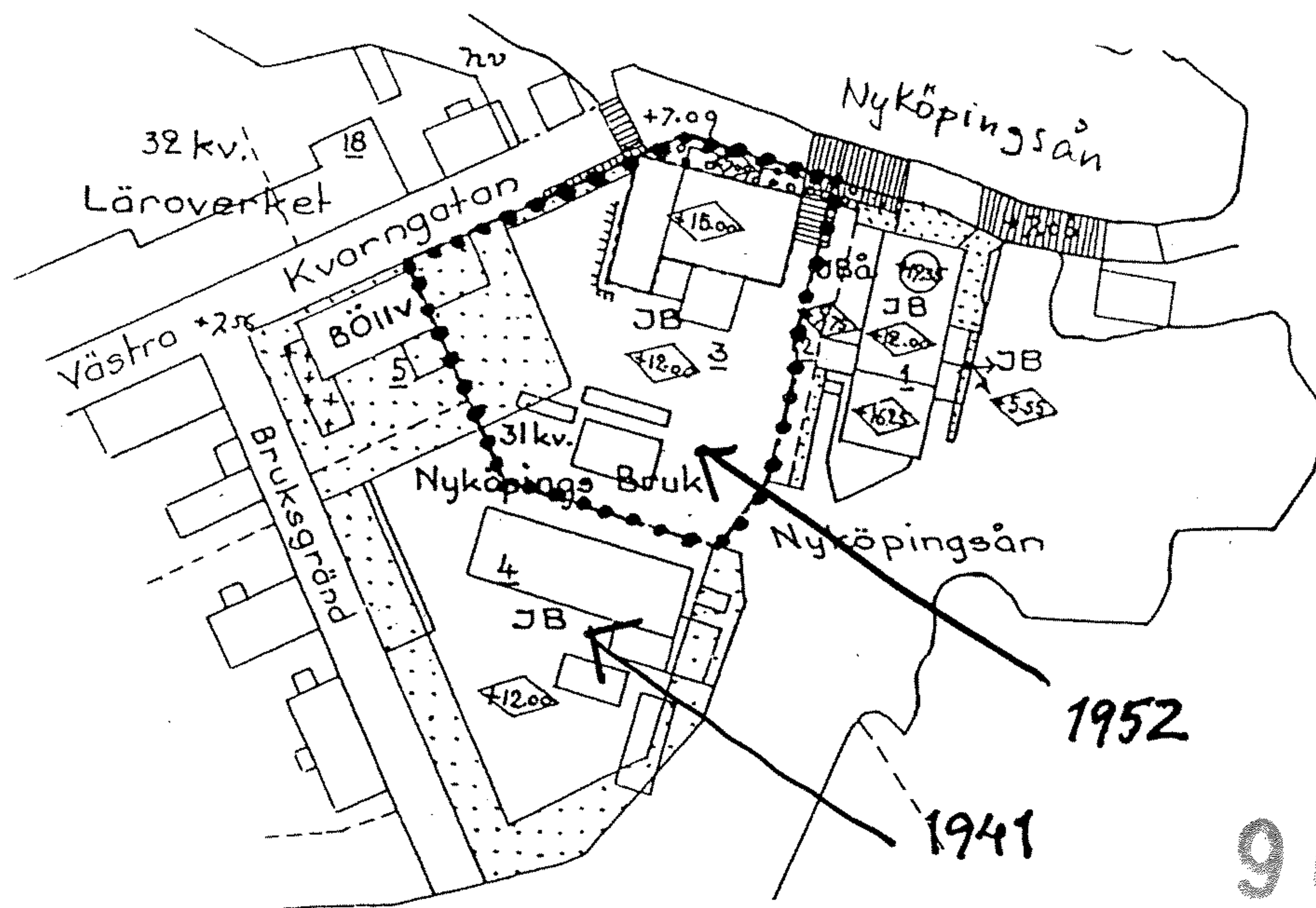


Kv Verkstaden:

Gällande detaljplan fastställd 1944 anger bostadsändamål med sammanbyggda bostadshus utmed gatorna. Byggnaden som rymmer auktionskammaren saknar byggrätt (mark som endast är avsatt för mindre gårdsbyggnader). Planen förutsatte breddning av V Kvarngatan (endast genomförd i Verkstaden 11). Parkmark längs ån förutsatte rivning av byggnader.

Kv Nyköpingsbruk:

Gällande detaljplaner fastställda 1941 och 1952 redovisar kvartersmark för mindre industri, med undantag av bostadsändamål i hörnet V Kvarngatan/Bruksgränd. "Grafikhuset" saknar byggrätt, Ingen parkmark eller utrymme för åpromenad finns avsatt i planen.

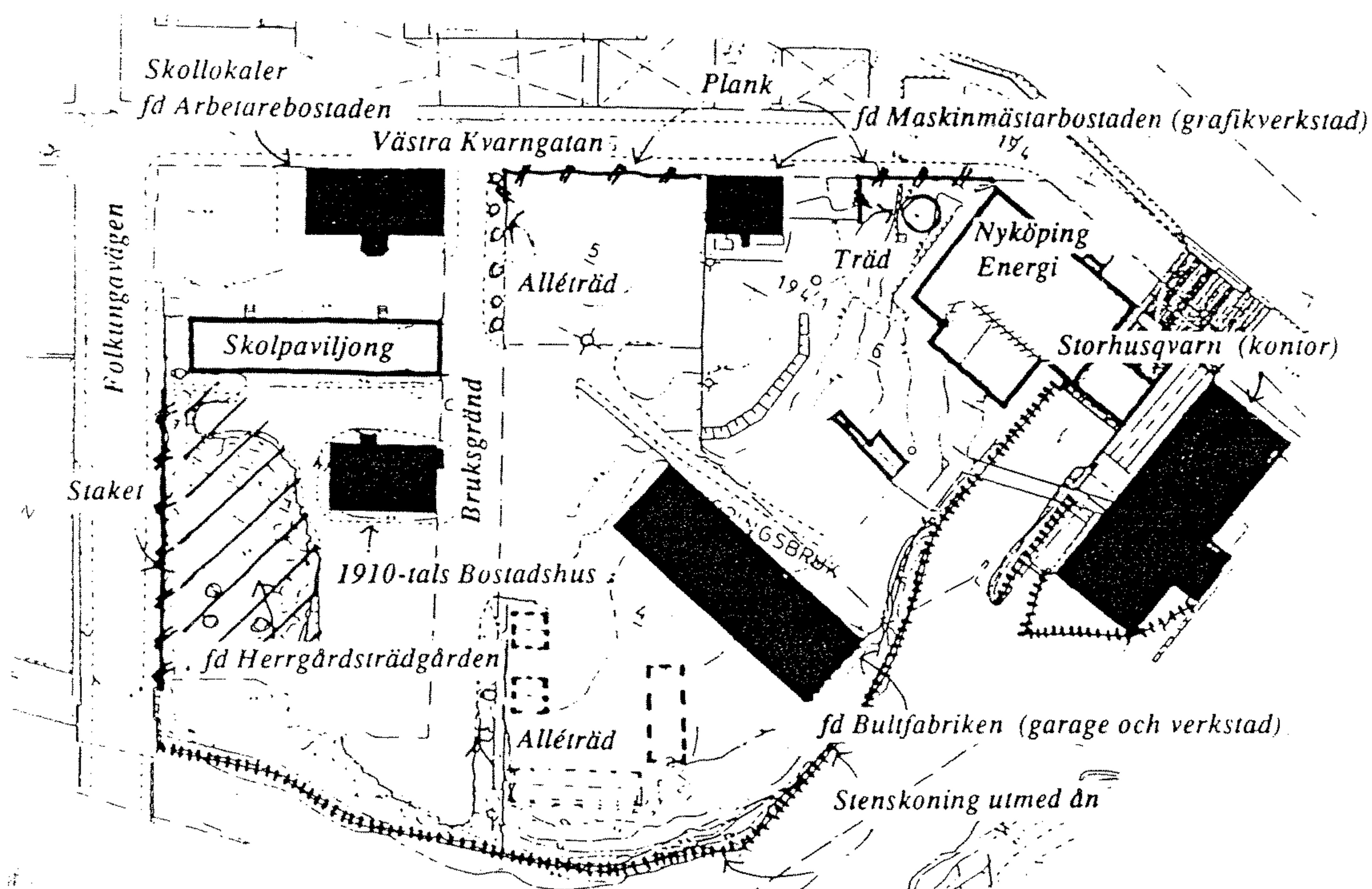


FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Utmed åstranden växer ett flertal höga almar och lägre vegetation, som kan utgöra en värdefull stomme i ett parkstråk längs ån. En mer samlad kraftig grönska finns i Mejeriet i den gamla herrgårdsträdgården med alm, lind, lönn och ask. Här föreslås parken utvidgad på bekostnad av parkeringsytor närmast ån. Vidare utgör trädraden med lind och lönn utmed Bruksgränd en viktig rumsbildande faktor för avgränsningen mot parkeringen. Flera karaktärsfulla träd väster om Nyköping Energi utgör värdefulla inslag i stadsbilden. Vegetation inom kvartersmark skall bevaras och kompletteras.

Avgränsningen mellan park och parkering i kv Nyköpings bruk har bestämts med utgångspunkt från att behovet av en samlad allmän parkeringsplats kan tillgodoses samtidigt som en tilltalande parkmiljö kring åpromenaden kan tillskapas. Förslaget förutsätter att parkeringen avgränsas med ett plank/spalje och häck mot åpromenaden. Med hänsyn till områdets karaktär och de känsliga kulturlagren skall parkeringsytor endast avgrusas (ej asfalteras).



■ Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefulla byggnader och vegetation enligt länsstyrelsens utlåtande 1991-08-06.

Vattenområde

Nyköpingsån är av riksintresse för naturvård och friluftsliv. Möjlighet att uppföra mindre anläggningar för fiskevård (sump för avelsfisk o dyl) skall finnas inom vattenområdet liksom någon enstaka fiskebrygga lämpligen i anslutning till fd Bultfabriken.

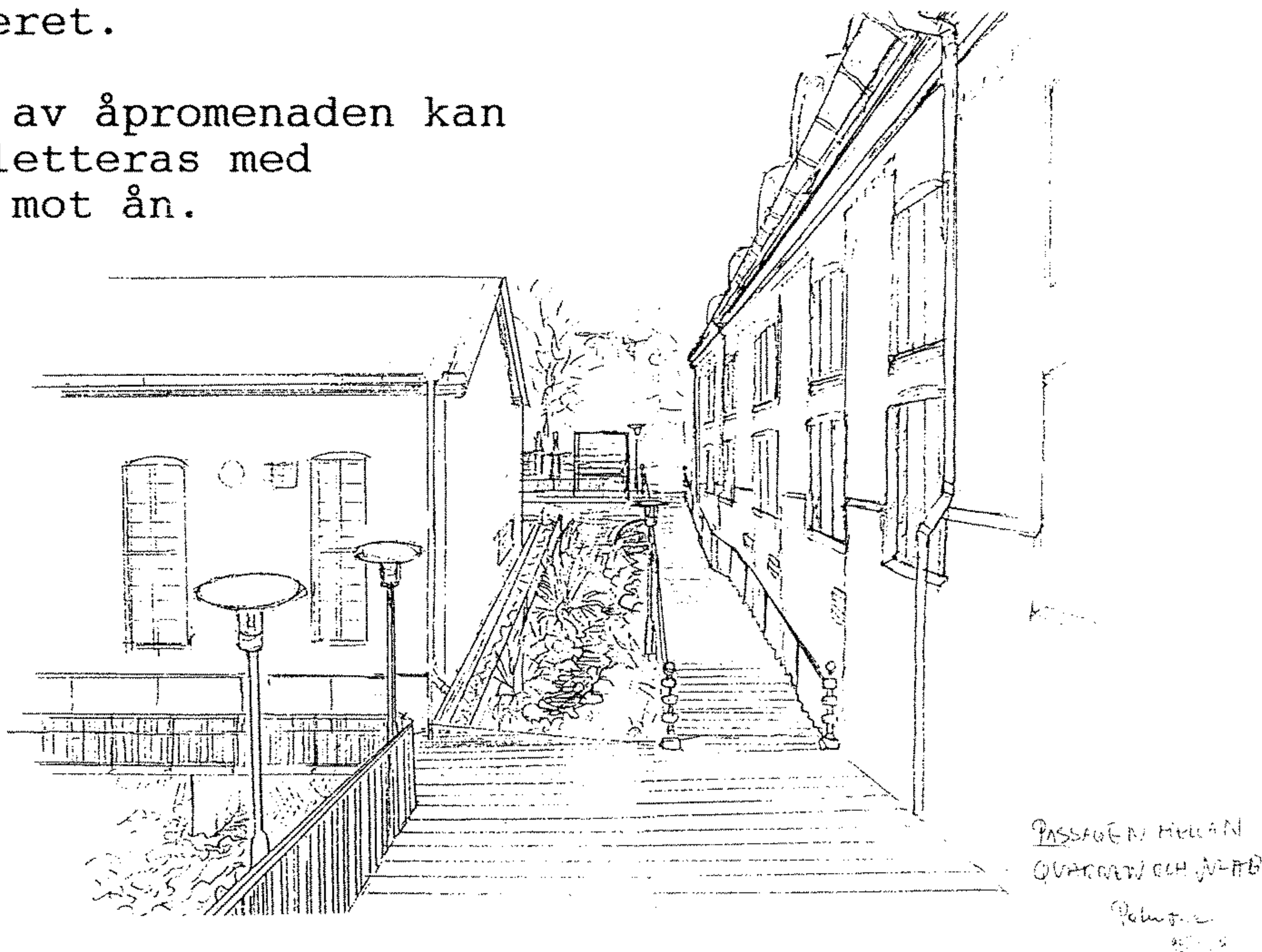
Åpromenad

Åpromenaden skall i första hand byggas ut mellan Kvarnbron och Folkungavägen. Väster om Storhusqvarn leds åpromenaden via en trappa längs fasaden ner till strandskonungen och vidare via en konsolande brygga (breddning av befintlig) utmed turbinbyggnadens söderfasad. Planerad tillbyggnad av restaurang Qvarnen kan på detta sätt nås direkt utifrån och blir ett värdefullt tillskott till miljön. Åpromenaden passerar "baksidan" av NEAB, som kommer få karaktären av entrétorg efter att biltrafik och parkering tas bort (utom för enstaka transporter) och markbehandlingen kompletteras.

Planen ger förutsättningar att på sikt även anlägga en enklare åpromenad i kv Verkstaden. Vissa ändringar på byggnaden närmast Folkungabron krävs (utanpåliggnade installationer ersätts) för att medge passage och trappa.

Möjligheten att låta åpromenaden passera på brygga under Folkungabron har skisserats men förslaget har bedömts utgöra ett oacceptabelt ingrepp i den känsliga miljön. Rivning av mur och del av skärmtak vid Auktionskammaren kan ge värdefulla genomblickar och passage genom kvarteret.

Vissa delar av åpromenaden kan behöva kompletteras med skyddsräcke mot ån.



Bebyggelse

Planen föreslår att ändamålsbestämmelserna anpassas till nuvarande verksamheter/boende alternativt föreslås andra lämpliga användningsområden för byggnaderna där ändringar är att förvänta eller är önskvärda. Målsättningen i planprogrammet för årummet är att fylla byggnaderna med utåtriktad verksamhet med kultur och hantverksanknytning längs ån och på så sätt skapa ett omväxlande stråk med många målpunkter för allmänheten.

Planförslaget bygger på att befintlig värdefull bebyggelse bevaras och att förändringar skall ske varsamt utifrån byggnadernas egna förutsättningar.

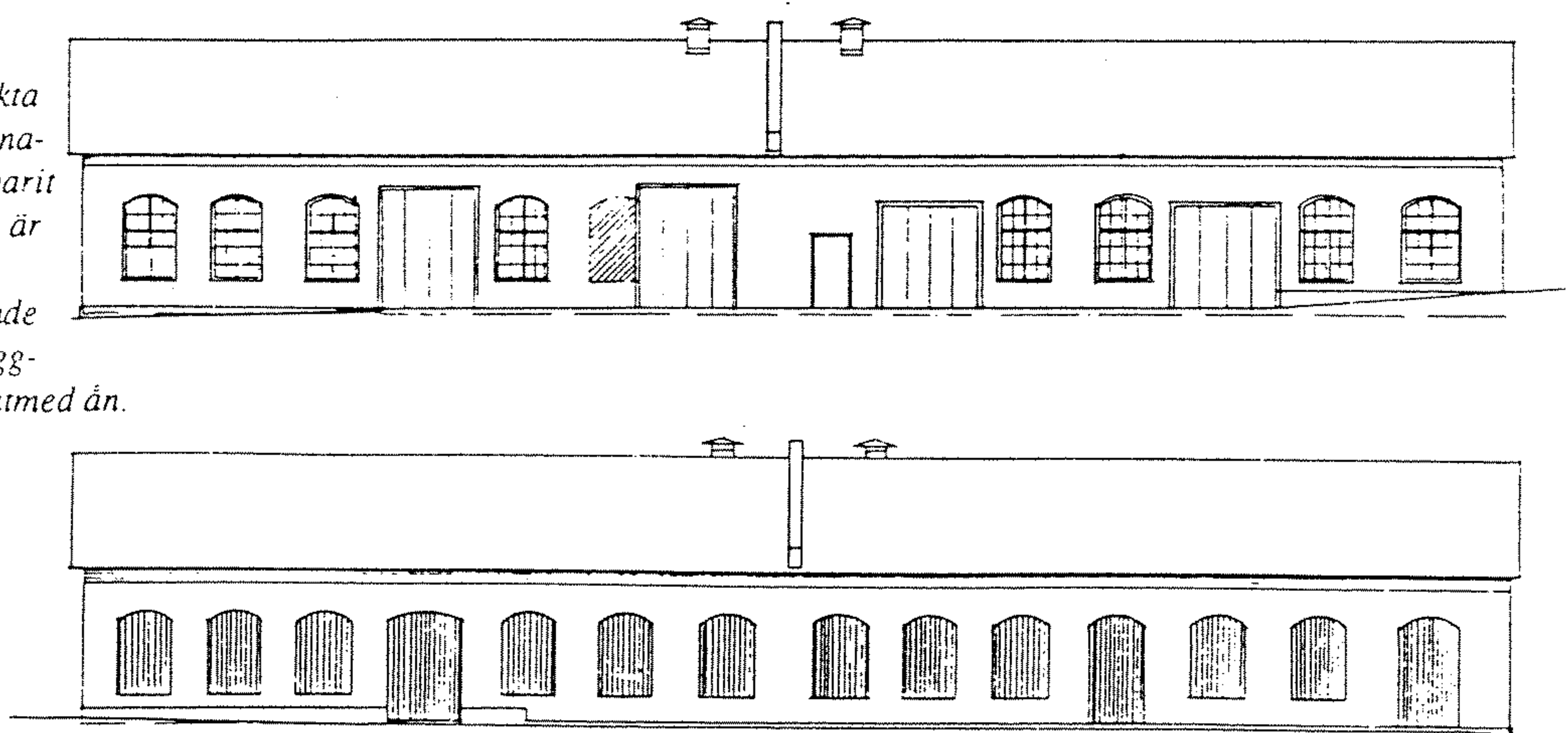
Kv Nyköpings bruk:

NEAB's kontorsbyggnad (uppförd på 1950-talet och påbyggd på 1980-talet) brukas på ett ändamålsenligt sätt. NEAB har bedömt att en eventuell utbyggnad av turbinbyggnaden med ett tredje vattenkraftaggregat eller ombyggnad av nuvarande aggregat bör kunna ske utan att äventyra åpromenaden mellan NEAB och Storhusqvarn. Utbyggnaden kräver en utökad utloppskanal. Byggrätt tillkommer för nybyggnad av en fristående transformatorstation.

Storhusqvarn (från början resp slutet av 1800-talet) med kontor och restaurang brukas på ett ändamålsenligt sätt. Byggrätt för planerad tillbyggnad av restaurang Qvarnen föreslås i en våning över det däck, som idag utnyttjas för uteservering delvis över vatten och på NEAB's fastighet. Fastighetsreglering krävs. Utformning och konstruktion skall anpassas till ev framtida behov av en utökad utloppskanal från kraftverket. Behov av vattendom skall utredas före bygglov. Genom att restaurangen, efter utbyggnad av åpromenaden, kommer kunna nås av allmänheten direkt utifrån tillförs årummet en betydelsefull målpunkt.

F d bultfabriken från 1890-talet (har även varit möbelfabrik) används idag av NEAB som garage/driftförård och verkstad med tillhörande verksamhetsgård. NEAB betonar vikten av samlokalisering med kontorsbyggnaden (personalutrymmen, godsmottagning). Kommunledningen har uttryckt önskemål, att byggnaden på sikt bör inrymma en utåtriktad verksamhet med kultur och hantverksanknytning. Bestämmelser införs som möjliggör detta. I byggnaden kan lämpligen även lokaler för fritidsfisket inrymmas (värmestuga, klubblokal o dyl)

Den långsträckt tegelbyggnaden som varit bultfabrik är en av de kvarvarande fabriksbyggnaderna utmed ån.



F d maskinsmästarebostaden, uppförd ca 1900, utnyttjas idag som grafikverkstad. Verksamheten söker större lokaler inom årummet. Alternativt kan byggnaden återändras till bostad (angränsningen mot parkeringen ändras) eller som kontor.

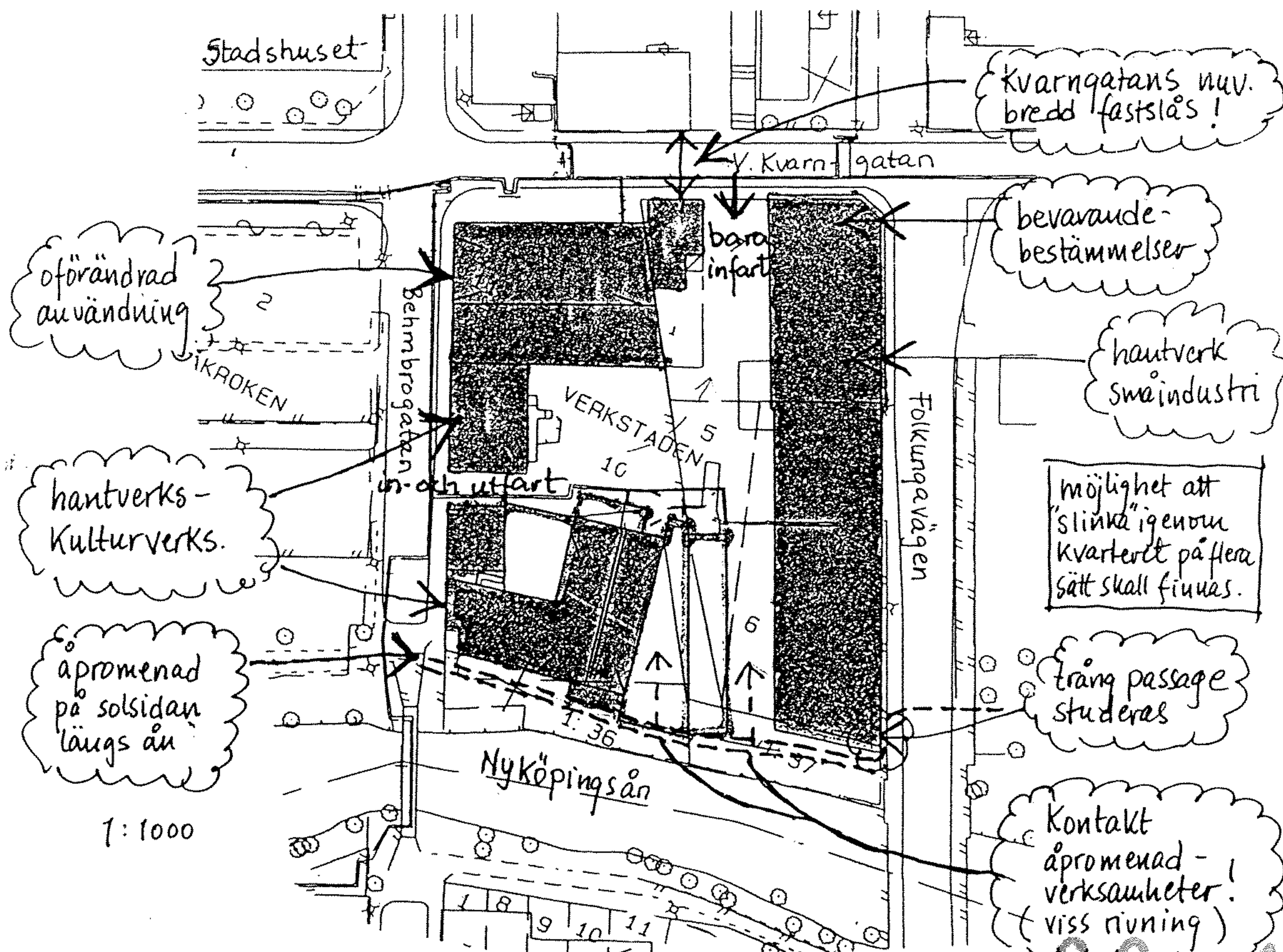
Plåtgaragen i södra delen av kvarteret skall rivas.

Kv Verkstaden:

Bostads- och kontorshuset från 1950-talet utmed Västra Kvarngatan är det enda som är utbyggt enligt planen från 1944, sammanbyggt med frikyrkobyggnad med tidstypiska kvaliteter. Önskemål har framställts från Filadelfiaförsamlingen, att få inreda vind till bostadslägenheter. Förbud mot vindsinredning föreslås emellertid med hänsyn till bristen på parkeringsplatser och möjligheten att ordna en god utomhusmiljö.

Industribyggnaderna utmed Folkungavägen från mitten av 1700-talet resp början av 1800-talet har hört till Nyköpings mässingsbruk och är en av de äldsta och väl bevarade industrimiljöerna utmed ån. Byggnaderna rymmer delvis verksamheter med hantverksanknytning som väl överensstämmer med målsättningarna i planprogrammet, hit räknas även hantverksutbildning. De kommer även lätt kunna nås från en utbyggd åpromenad. Befintlig billackeringsverkstad skall på sikt ersättas med annan verksamhet, som ej kräver tillgång till sprutbox m m som utgör hinder för genomförande av åpromenadens anslutning mot Folkungavägen.

F d sockerbruk m m från 1790-talet i kvarterets sydvästra hörn inrymmer bl a lagerlokaler, auktionskammare och tillfälliga kontorslokaler. Byggnaden har förutsättningar, genom att öppnas upp mot Behmbrogatan och åpromenaden, att kunna utvecklas med fler utåtriktade verksamheter med kultur hantverksinnehåll. Bestämmelser införs som möjliggör detta. Kontor får endast finnas i begränsad omfattning. Detsamma gäller för magasinet från 1830-talet på samma fastighet utmed Behmbrogatan, som nyligen rustats utvändigt, men idag står tom.



Fornlämningar

Planområdet ligger inom fornlämningsområdet RAÄ 231 för den medeltida staden, där resultat av tidigare provgrävningar visar kulturlager på delvis över 4 meters tjocklek (närmast V Kvarngatan). Tillstånd för schaktning krävs enligt 2 kap kulturminneslagen. Val av fundament för belysningsstolpar och plank m m samt växtmaterial skall ske så att risken för skador på kulturlagren minimeras.

Geoteknik

Undersökning skall ske av kajskonungen utmed ån för bedömning av behovet av eventuella skyddsåtgärder i samband med anläggandet av åpromenaden.

Marken kan innehålla föroreningar från tidigare industriell verksamhet. Utlakning från restprodukter från metallindustrin kan bidra till de starkt förhöjda tungmetallhalter som bl a uppmätts i Stadsfjärdens botten-sediment. Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser dock att det inte motiverar krav på omfattande undersökningar och åtgärder m m med hänsyn till de begränsade markåtgärder planförslaget innebär. I samband med färdigställande av ytskikt på parkeringar skall ytvattenavrinningen ägnas särskild omsorg för att minimera vattentransport genom de ytliga jordlagren (dock ej asfalt).

Gator och trafik

Folkungavägen är en av infartsgatorna till centrum (in/utfartsförbud direkt mot gatan införs). Skolbussarna till Nicolaiskolan angör med kantstensuppställning på Folkungavägen. Särskild ficka för skolbussarna har diskuterats, men förslaget har bedömts få för stora konsekvenser för parkmiljön med hänsyn till nivåskillnaden m m. Korsningen V Kvarngatan - Folkungavägen är belastad med konfliktpunkter mellan flera olika trafikantgrupper. Önskemål finns från Teknik/gata om breddning av V Kvarngatan i enlighet med tidigare plan. Detta kräver rivning av ett par meter av byggnaden närmast Folkungavägen samt portvaksbyggnaden vid V Kvarngatan, vilket är helt oacceptabelt ur kulturhistorisk synpunkt.

Möjlighet till viss breddning av gångbanan på norra sidan om V Kvarngatan finns i anslutning till skolgården. Om närmare studier visar att detta skulle ge avsevärda förbättringar kan en del av muren på fastigheten Polisen 1 rivas.

För att öka trafiksäkerheten föreslås att utfart ej får ske direkt mot Kvarngatan från kv Verkstaden (endast infart). Gemensam in- och utfart för kvarteret skall finnas mot Behmbrogatan (gemensamhetsanläggning).

All tillfart till bostäder, verksamheter och parkering inom Mejeriet och Nyköpingsbruk föreslås via Bruksgränd, som iordningställes med gångbana, belysning och tydlig avgränsning och hänvisning till parkeringsplatserna. Parkeringen i hörnet V Kvarngatan/Folkungavägen får dock infart direkt från V Kvarngatan. Nuvarande tillfart till NEAB skall endast utnyttjas för enstaka transporter till NEAB och Storhusqvarn. Förutsättningar finns då att iordningställa ett bilfritt entrétorg där åpromenaden passerar enligt föregående.

Parkering

NEAB och Storhusqvarn disponerar idag 40 platser närmast Kvarngatan med infart brån Bruksgränd (oförändrad). Dessutom har NEAB ca 20 platser i direkt anslutning till verksamheten. Detta motsvarar sammantaget i stort sett beräknat behov för verksamheterna enligt kommunöversiktens riktlinjer. Av dessa försvinner några platser enligt förslaget. Genom att utnyttja lastgården även för parkering samt genom tydligare skyltning av befintliga plater för NEAB och Storhusqvarn, har man bedömt att platserna ändå skall räcka för dem.

För att hindra otillåten parkering på Kvarnbron bör V Kvarngatans ände utformas på lämpligt sätt.

Gatumarksområdet slutar vid V Kvarngatans vändplan. Platsen norr om NEAB och Storhusqvarn får endast utnyttjas för gång- cykeltrafik och enstaka transporter till fastigheterna, ingen parkering.

Parkering för kommunanställda och allmän parkering blir enligt förslaget sammanlagt ca 90 platser, vilket är ca 20 plater färre än vid maximalt utnyttjande idag. Minsningen är en följd av utvidgat parkrum och grönska längs åpromenaden samt prydligare avgränsning av parkeringsplatser. Möjlighet att utnyttja hela parkeringsområdet för allmän parkering under icke kontorstid skall underlättas.

Gemensam boendeparkering inom Mejeriet skall anordnas söder om 1910-talshuset.

Inom kv Verkstaden finns möjlighet att ordna sammanlagt ca 30 parkeringsplatser på gården. En förutsättning är att det sker en gemensam gårdsplanering (öppna grindar) för, in/utfart och maximal samordning av parkeringsbehoven.

Teknisk försörjning

Kommunalt vaten, avlopp och fjärrvärme finns. U-områden införs på kvartersmark. Ny transformator vid NEAB.

Skyddsrum

Planområdet är beläget inom skyddsrumsort. Anmälan för skyddsrumsbeked vid större ändringar av byggnad skall ske före bygglov.

KONSEKVENSER FÖR MILJÖN

Planförslaget innebär att befintliga kulturhistoriska och miljömässiga värden tas tillvara och skyddas, befintlig vegetation skyddas och kompletteras och naturparken i kv Mejeriet utvecklas och görs tillgänglig för allmänheten.

Nyköpingsån som är av riksintresse för naturvård och friluftsliv görs mer tillgänglig.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Redovisas i särskild genomförandebeskrivning.

PLAN- OCH BYGGKONTORET

Anne Marie Zettersten
Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun
1996-05-14 § 101.

Lagakraft 1996-06-14.

Detaljplan för kv MEJERIET, NYKÖPINGS BRUK och VERKSTADEN på Väster i Nyköping, Nyköpings kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan planprocessen

Samråd och samrådsredogörelse	nov-dec 1995
Utställningsbeslut, Byggnadsnämnden (BN)	13 dec 1995
Utställning	jan-febr 1996
Godkännande i Byggnadsnämnden (BN)	mars 1996
Antagande av kommunfullmäktige	april 1996
Laga kraft	maj 1996

Tidplan genomförande

Åpromenadens utbyggnad kommer ske stegvis, där sträckan mellan Storhusqvarn och NEAB utgör en första etapp. Sedan skall sträckan NEAB-Folkungavägen iordningställas.

I kv Verkstaden är planens syfte att reservera mark för fullt utbyggd åpromenad på sikt, vilken förutsätter framtida rivning av vissa byggnadsdelar. Genomförandet i den del som berör Verkstaden 6 bör ske efter det att nuvarande billackeringsverksamhet upphört. En enklare åpromenad kan iordningställas tills vidare från Behmbrogatan längs verkstaden 10 och 5 som ansluter till gården på Verkstaden 6 och 7 utan rivning.

Syftet med övergångsbestämmelserna (skola ändras till bostad, garage till kultur/hantverk) får ses som en inriktning att genomföras på sikt.

Genomförandetid

Planen ges en genomförandetid av 15 år, räknat från den dag beslutet om antagande vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.

Kommunen är huvudman för, gatumark med gatuplantering, parkmark och det allmänna parkeringsområdet, åpromenad samt huvudledningar inom kvartersmark.

Avtal skall träffas mellan NEAB, FKF-fastigheter och kommunen som reglerar drift och underhåll av åpromenadanläggningar på kvartersmark.

Behov av ev vattendom för utbyggnad av restaurang Qvarnen skall utredas före bygglov och ansvaret ligger på byggherren.

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering skall ske när planen vunnit laga kraft enligt föreslagna avgränsningar för parkmark, gatumark resp kvartersmark. Tillbyggnad av restaurang Qvarnen skall föregås av fastighetsreglering.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för det gemensamma parkeringsområdet för verksamheterna inom kv Nyköpings bruk. Kommunen skall ha andel för att denna också skall vara tillgänglig för allmän parkering under icke kontorstid.

Om det skall bildas två bostadsfastigheter i kv Mejeriet, skall parkering, bostadsgård och uthus inrättas som gemensamhetsanläggning för de två fastigheterna.

Gemensamhetsanläggning skall inrättas för trafikytor och parkering inom kv Verkstaden. Utfartsförbud från kv Verkstaden mot V Kvarngatan kan genomföras först när gemensamhetsanläggningen för trafikytor inom kvarteret bildats. Kommunen skall ha andel för att säkerställa möjligheten för allmänheten att kunna röra sig igenom kvarteret på flera sätt t ex genom att grindar endast får vara låsta viss tid på dygnet.

Fastighetsplan

Inom kvartersmarken skall två gällande fastighetsplaner upphävas (del av Mejeriet och Verkstaden).

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar fastighetsbildningsåtgärder avseende gatumark, parkmark och kommunägd kvartersmark samt detaljplan. Plankostnad regleras genom särskilt avtal, varför planavgift inte skall tas ut i samband med bygglov.

Översiktlig kostnadsberäkning har gjorts av etappvis utbyggnad av åpromenad och iordningställande av Bruksgränd, parkeringsområden m m i kv Mejeriet och Nyköpingsbruk och skall föreligga vid antagande av planen. Kostnaderna för åpromenad i kv Verkstaden kan bedömas först sedan några alternativa lösningar närmare studerats.

PLAN- OCH BYGGKONTORET


Anne-Marie Zettersten
Stadsarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige i Nyköpings kommun
1996-05-14 § 101.

Laga kraft 1996-06-14.

96 - 12