

NYKÖPINGS KOMMUN

Ändring av detaljplan för Spelhagen 1:6

m.fl. Spelhagen, P10-1



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling

2026-05-25

P2026-9

Innehåll

Sammanfattning	4
Ärendeinformation	5
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Allmän plats	5
Kvartersmark	5
Stråk genom området	5
Gestaltungsbestämmelser	5
Förändring av byggrätter	6
Höjd	7
Utnyttjandegrad	8
Kontor	10
Förbindelsegång	10
Riskhantering i detaljplanen	10
Planbestämmelse om parkering	10
Föreslagen parkering	11
U-område	11
Genomförandetid	11
Varför ändring av detaljplan valts	11
Planeringsförutsättningar	12
Kommunala styrdokument och beslut	12
Detaljplan	12
Gestaltungsbilaga	12
Planbesked	12
Översiktsplan	12
Riksintressen	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	13
Miljökvalitetsnormer	13
Konsekvenser av planens genomförande	14
Fastigheter och rättigheter	14
Bebyggelse och kulturmiljö	15
Kulturmiljö	15
Exploateringstal	18
Miljö	18

	3
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	18
Strandskydd	19
Dagvatten	19
Miljökvalitetsnormer	19
Hälsa och säkerhet	19
Riksentressen	19
Trafik	19
Parkering	19
Ekonomiska konsekvenser	21
Genomförandefrågor	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Tekniska frågor	22
Avfallshantering	22
Gatunamn	22
Ekonomiska frågor	23
Organisatoriska frågor	23
Exploateringsavtal	23
Tidplan	23
Upplysningar	23
Planeringsunderlag	24
Kommunala	24
Utredningar	24
Medverkande i planarbetet	24

Sammanfattning

Planområdet är beläget i området Spelhagen i Nyköping längs med den västra sidan av hamnen. Planområdet innefattar fastigheterna SPELHAGEN 1:6, 1:11, 1:12, 1:13 samt VÄSTER 1:1. Området avgränsas av hamnen i öst, Sörmlands museum i väst, det pågående planområdet västra hamnen i syd och å rummet med Tovastugan i norr. Planområdet är ca 2300 kvm stort.

Platsen utgör entré till ett större stadsomvandlingsområde (Spelhagen). Flera välfrekventerade promenadstråk finns i omgivningen, exempelvis längs Hamnvägen och å promenaden. Området är väl synligt från Hamnvägen och i siktlinjer mot hamnen med omnejd.

Området är idag delvis utbyggt med den omvandlade silobyggnaden samt ytterligare fyra flerbostadshus på 4-5 våningar. De ytor som ännu inte är bebyggda utgörs i dagsläget av en grusad parkeringsyta som nyttjas som boendeparkering för intilliggande bostäder.

Ändringen av detaljplanen gäller detaljplan P10-1. Ändringens huvuddrag är ökning av exploateringsgraden samt en viss omfördelning av byggrätterna inom området. Vidare ökas flexibiliteten i området norra delar genom att tillåta kontor i en större utsträckning. Ändringen innebär även att vissa gällande bestämmelser stryks då de saknar lagstöd.

Detaljplanen ligger i linje med gällande översiktsplan.



Figur 1: Satellitbild med planområdet markerat i blått.

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

Ärendeinformation

Kommunens diarienummer för ändringen av detaljplanen: SHB23/150

Hänvisning till beslutsprotokollet: 2023-09-05 MSN§100

När ändringen påbörjades: 2024-01-29

När ändringen fick laga kraft: 2026-07-15

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en högre exploateringsgrad och förtydliga befintligt gestaltningsprogram med bestämmelser i plankartan. Vidare syftar ändringen till att utöka möjligheten till kontor i områdets norra delar.

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring av allmän plats.

Kvartersmark

Stråk genom området

I gällande detaljplan finns bestämmelse gällande stråk genom området som lyder: Gång och cykelvägar öppna för allmänheten skall finnas mellan de angivna punkterna genom kvarteret. I plankartan anges dessa som a, b, c, och d. Bestämmelsen saknar stöd i lagstiftningen och det är samtidigt inte tydligt hur dessa vägar ska röra sig genom området. Planbestämmelsen stryks till följd av detta.

Gestaltungsbestämmelser

I gällande detaljplan återfinns bestämmelsen: Gestaltningsbilagans punkter gäller som planbestämmelser. Bestämmelsen saknar stöd i lagstiftningen. Vid läsning av gestaltningsprogrammet framgår det inte heller tydligt vad som kan anses räknas till dessa punkter och inte. För att förtydliga detta tas bestämmelsen bort och ett nytt gestaltningsprogram har tagits fram för att ge en bild av grundidé och ambitioner för området. Samtidigt införs det bestämmelse i plankartan gällande fasadmaterial, balkongers utformning samt utformning av bottenplan för det södra kvarteret.

Fasadmaterialet bestäms till att huvudsakligen utgöras av tegel eller skiffer ut mot gata. Valet av fasadmaterial anspelar på hamnens historia med industri.

Det övervägande majoriteten av byggnaderna som tillhörde industrin under 1900-talet hade fasad av rött tegel. Tegel och skiffer knyter an till denna tradition av fasadmateriäl i området. Med huvudsakligt fasadmateriäl menas att fasadmateriälet ska utgöras av tegel eller skiffer men att det får förekomma andra materiäl på balkonger, fönsterkarmar, vid entré samt övriga detaljer eller utsmyckningar i fasaden.

I detaljplan P10-1 finns det inget som begränsar balkonger i hur mycket de får kraga ut från fasad. Gällande detaljplan har även en bestämmelse som anger: Balkonger och burspråk får sticka ut över fastighetsgräns mot gata/kaj i den omfattning som byggnadsnämnden prövar lämpligt. Denna bestämmelse stryks då den är otydlig och svår att följa upp i efterföljande lov. Istället tillkommer en utformningsbestämmelse som anger att: Balkong får uppföras med en fri höjd om lägst 3,5 meter ovan mark. Balkong på en höjd på 3-5 meter får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad. Balkong över 5 meter får skjuta ut maximalt 1,8 meter från fasad. För balkonger som riktar sig ut mot Stapelgatan i söder eller ut mot Hamnvägen i norr gäller en fri höjd om lägst 4,5 meter. Den högre fria höjden tillförs på dessa platser för att det ska finnas utrymme för arbete vid ledningar som ligger i närheten av byggrätterna.

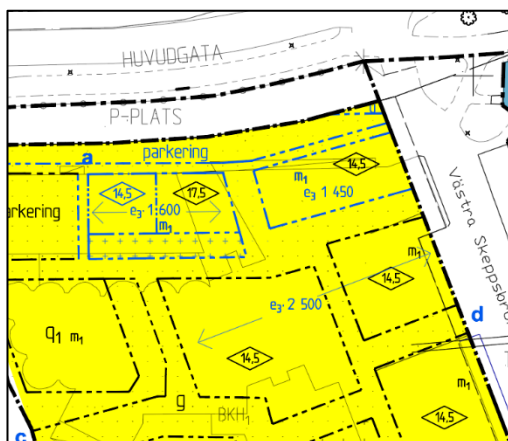
Det tillförs även planbestämmelse om inglasning av balkong. Balkonger som sitter på fasader ut mot allmän platsmark får inte glasa in. Detta gäller balkonger som riktar sig ut mot Hamnvägen, Tolagsgatan och Stapelgatan. Balkonger som riktar sig inåt i området får glasa in och även samtliga balkonger på byggnader som inte ligger längs planområdets ytterkant får glasa in.

Utformningen av bottenplan i den sydvästra byggrätten bestäms ut mot Tolagsgatan till att minst 20% av bottenvåningens fasad ska vara uppglasad och att ytan bakom ska innehålla andra funktioner än bilparkering. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att bottenvåningen inte blir en stängd vägg utan istället delvis glasa upp samt att det inte är glaspardier in till ett parkeringsgarage som uppförs. Detta för att uppnå en variation i bottenvåningen ut mot Tolagsgatan och att bottenvåningen delvis kan fyllas med verksamheter eller lokaler som befolkas dagtid. Det ökar trygghetskänslan i området och skapar en aktivitet som bidrar positivt till stadslivet, stadsbilden och gaturummet.

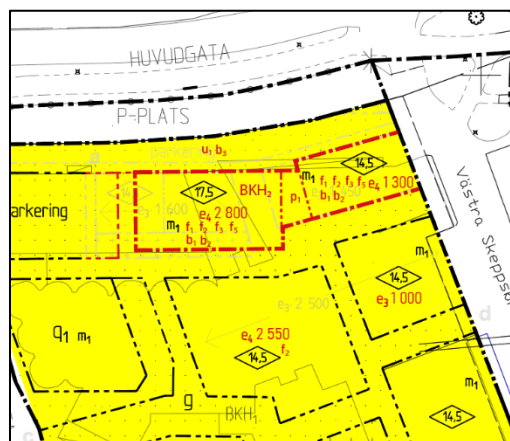
Förändring av byggrätter

Nu föreslagen bebyggelse stämmer inte överens med byggrätterna i gällande detaljplan. Byggrätterna behöver därför korrigeras i läge och till viss del i form för att stämma bättre överens med föreslagen bebyggelse.

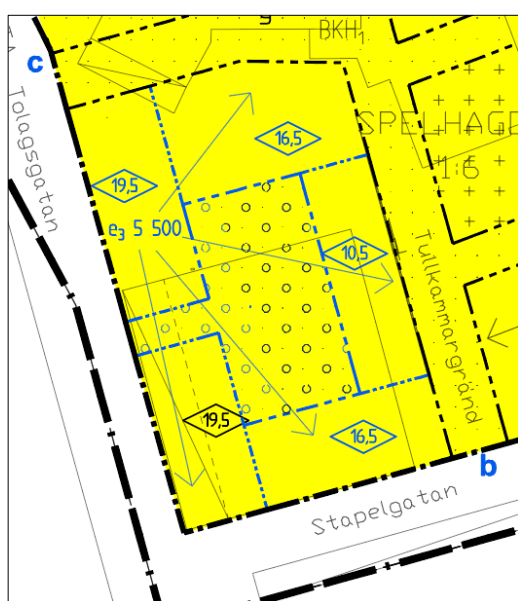
Ändringen av byggrätterna innebär inte en ökning gällande den mark som får bebyggas inom detaljplanen utan snarare en omformning av dessa ytor för att möjliggöra för djupare huskroppar. Utformning av det sydvästra kvarteret ändras genom att gården nu planeras som öppen i både sydlig och nordlig riktning. Byggrätterna i planområdets norra del förändras genom att den östra minskar i längd och den västra placeras längre bort från silon och breddas.



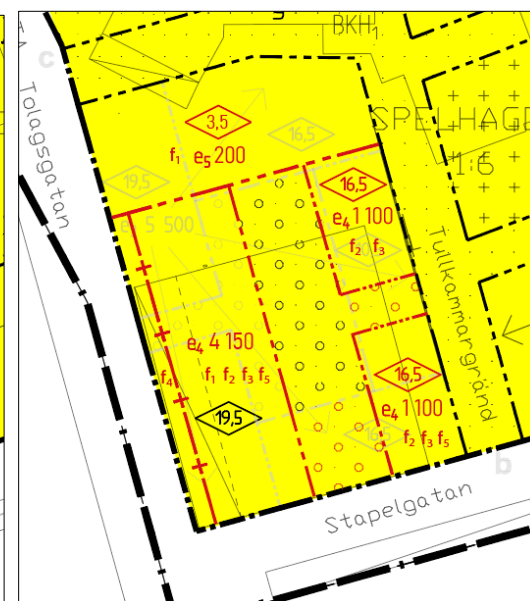
Figur 2: Planområdets norra delar där bestämmelser och linjer i blått är befintliga bestämmelser som ändras eller tas bort.



Figur 3: Planområdets norra delar där bestämmelser och linjer i rött är det som ändras eller tillkommer.



Figur 4: Planområdets sydvästra delar där bestämmelser och linjer i blått är befintliga bestämmelser som ändras eller tas bort.



Figur 5: Planområdets sydvästra delar där bestämmelser och linjer i rött är det som ändras eller tillkommer.

Höjd

Den västra byggrätten i norr som i detaljplan P10-1 är delad och halva ytan har en högsta byggnadshöjd på 14,5 meter och medan den andra halvan tillåter 17,5 meter. Ändringen innebär att hela ytan får en ha en högsta tillåten byggnadshöjd på 17,5 meter.

I det sydvästra kvarteret sker det en förflyttning av byggrätterna inom kvarteret. Det innebär att de byggrätter som tillåter en högsta byggnadshöjd på 16,5 meter nu placeras längs med tullkammargränd. Det tillkommer således inte några fler eller utökade ytor med högsta byggnadshöjd på 16,5 meter men de förskjuts inom kvarteret och ersätter den ytan som i detaljplan P10-1 angav 10,5 meter. De två byggrätterna som i gällande detaljplan tillåter en

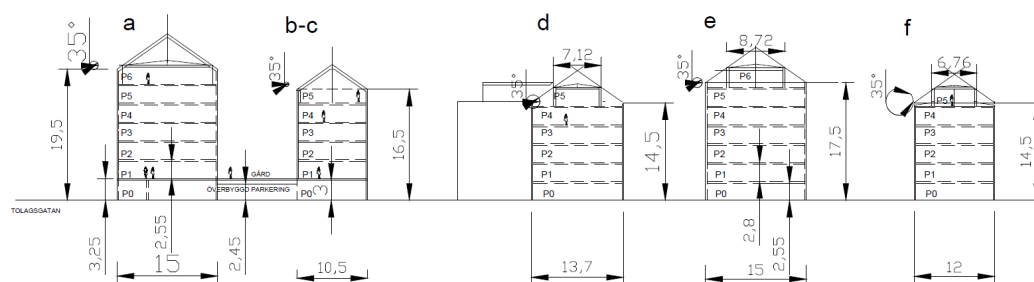
byggnadshöjd på 19,5 meter föreslås i ändringen bli en sammanhängande byggrätt som blir kortare men djupare.

I det sydvästra kvarteret tillkommer en yta som tillåter bebyggelse av garage eller carport. Ytan har en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter vilket möjliggör för carports.

I övriga sker inga ändringar utifrån byggnadshöjd.

Utnyttjandegrad

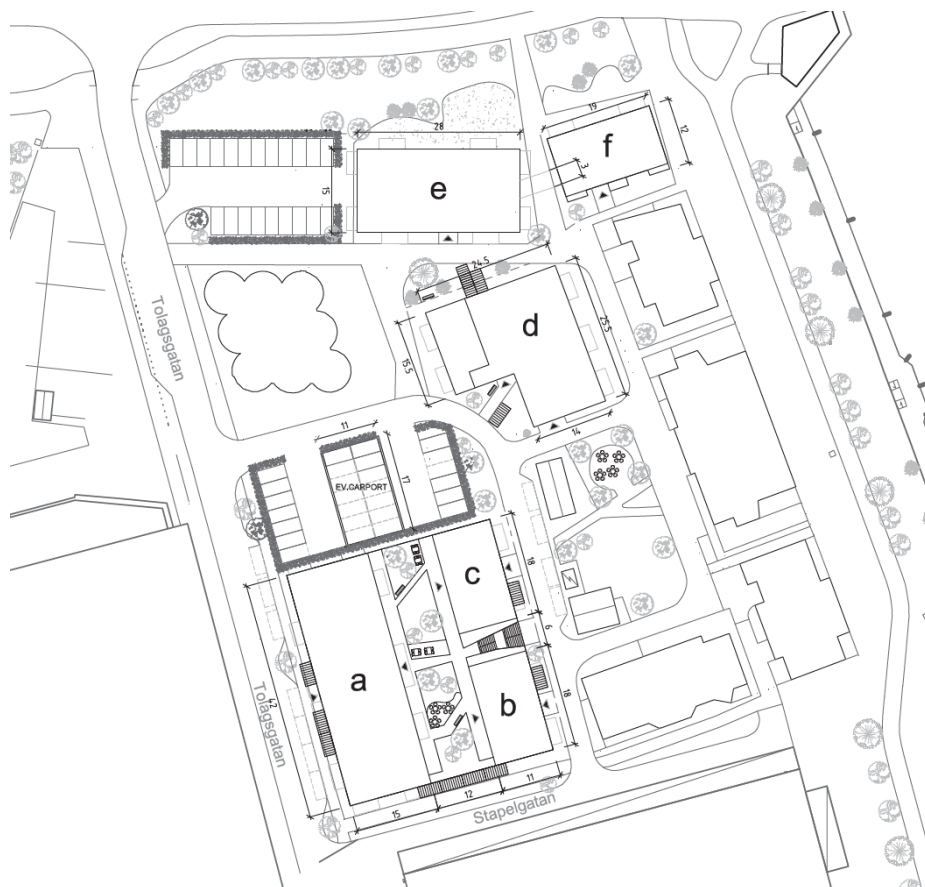
I detaljplan P10-1 är exploateringstal angivet som största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark, där garage och inglasade uterum/balkonger är oräknade. Genom en fördjupad studie av volymerna kopplade till gestaltning och genomförande kan en ökning av exploateringsgraden föreslås för de byggrätter som ännu inte byggts ut inom planområdet. En av byggrätterna som idag är utbyggd får även den ett nytt exploateringstal då gällande tal fördelas mellan två byggrätter. Det fanns i detaljplan P10-1 en otydlighet i hur denna ska fördelas mellan de två byggrätter som pilen pekar på och därav får respektive yta i och med ändringen ett eget exploateringstal. Det nya talet för den redan bebyggda byggrätten utgår ifrån befintlig byggnad.



PRINCIPSEKTIONER HUS A-F.
Underlag för area beräkning.

Takvinkel 35*,
Våningshöjder 2.8m
Bv mot Tolagsgatan, 3,25m
Byggnadshöjder i enlighet med nuvarande dpl.

Figur 6: Principsektioner som utgjort underlag för beräkning av utnyttjandegraden



Figur 7: Situationsplan på föreslagen bebyggelse som utgjort underlag för beräkning av utnyttjandegraden

Byggnad	Lägenheter	Våningar x yta	Yta för lokal i botten-våning	Yta för balkonger som får glisas in	Grund för e-tal
a	72	6x630=3780	+200	+150	4 130
b	10	5x198=990		+80	1 070
c	10	5x198=990		+80	1 070
d	34	4,5x520=2340	+35	+175	2 550
e	26	6,5x420=2730		+50	2 780
f	12	5,5x228=1254		+40	1 294
Summa	164	12 084 kvm ljus BTA	235 kvm	575 kvm	12 894 kvm

Tabell 1: Areaberäkning som legat till grund för nya exploateringstal

E-talet i plankartan har utifrån totalen rundats upp till närmaste 50-tal. Enligt bestämmelse för utnyttjandegraden är garage oräknade och ingår därför inte i tabellen. Garage tillkommer i bottenvåning för byggnaderna a, b och c utgör 1400 kvadratmeter. Det tillkommer även garage i bottenvåning för byggnad d där garaget utgör 485 kvadratmeter. För carport på parkeringsytan söder som silon tillkommer planbestämmelse som anger att dessa får utgöra 200 kvadratmeter, vilket möjliggör att hälften av de planerade parkeringsplatserna på ytan kan förses med carport.

Kontor

För att öka flexibiliteten i detaljplanen och möjliggöra för fler alternativ, gällande hur bebyggelsen i områdets två norra byggrätter kan uppföras, tillkommer användningsbestämmelsen BKH₂ - Bostäder, kontor och i bottenvåningen även handel. Planbestämmelsen utgår ifrån befintlig användning men öppnar upp för större flexibilitet.

Den nya bestämmelsen tillåter kontor i hela byggnaden och inte enbart i bottenplan. Samtidigt innefattar planbestämmelsen fortfarande möjlighet till bostäder i hela byggnaden och handel i bottenvåningen.

Förbindelsegång

Inom användningsområde BKH₂ tillkommer egenskapsbestämmelsen p₁ som möjliggör en förbindelsegång mellan de två nordliga huskropparna. Om de två huskropparna byggs för kontor och dessa används av ett företag kan det vara positivt att skapa en sammankoppling mellan byggnaderna, vilket planbestämmelsen möjliggör. Bestämmelsen anger en fri höjd på minst 3 meter över färdig marknivå, för att inte stänga igen passagen mellan huskropparna. För Förbindelsegången anges en största bredd på 3 meter och en högsta byggnadshöjd 14,5 meter. Bestämmelsen innebär att det kan byggas förbindelsegång från andra våningen och byggnadshöjden innebär att förbindelsegång kan skapas för resterande tre våningar.

Riskhantering i detaljplanen

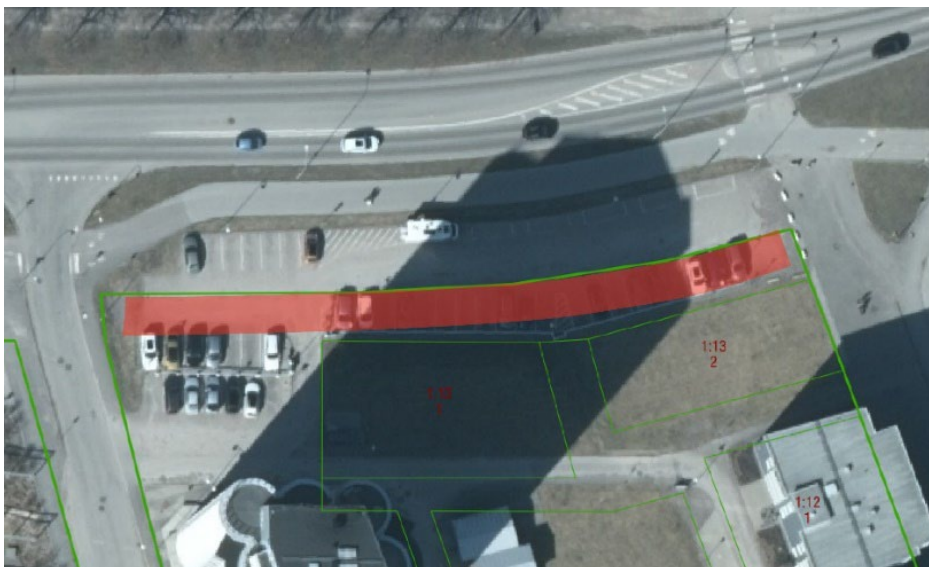
Planområdet ligger i närhet till Hamnvägen, som är en sekundär transportled för farligt gods. Inför granskningen har risker kopplade till olyckor med farligt gods beaktats med utgångspunkt i genomförda riskutredningar för närliggande planområden. Bedömningen visar att individrisken är acceptabel i planområdets närhet, medan samhällsriskerna ligger inom ALARP-området, vilket motiverar införande av riskreducerande åtgärder.

För att säkerställa en acceptabel risknivå regleras riskreducerande åtgärder i plankartan. Inom ett avstånd om 30 meter från Hamnvägen ska ytor utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Byggnader inom detta avstånd ska utformas med minst en utrymningsväg som leder bort från vägen samt förses med friskluftsintag placerade mot trygg sida, det vill säga bort från Hamnvägen eller på tak. Med dessa planbestämmelser bedöms risken för olyckor med farligt gods vara acceptabel.

Planbestämmelse om parkering

På kvartersmark i planområdet norra del mellan bebyggelsen och Hamnvägen finns en yta med bestämmelse: *parkerings- Parkeringsplats skall finnas*. Då parkering ordnas i andra delar av området tas denna bestämmelse bort.

Parkeringsplatserna som i dagsläget ligger mellan Hamnvägen och de norra byggrätterna består delvis av allmän platsmark och delvis av kvartersmark. Den delen av yta som ligger på kvartersmark försvinner till förmån för att tillföra grönska mellan bebyggelsen och Hamnvägen. Vid tillförande av grönska försvinner befintlig tillfart till parkeringsplatserna på allmän platsmark.



Figur 8: Bilden illustrerar i rött vad som tas bort av parkeringen på kvartersmark i ändringen.

Föreslagen parkering

Parkeringen i området kommer fördelas mellan två ytor för markparkering, norr och söder om Silon. På parkeringsytan söder om silon finns det möjlighet att uppföra carports på delar av ytan. Övrig parkering i området inryms i parkeringsgarage i bottenplan av det södra och det mittersta kvarteret. Se vidare under rubriken *Parkering* i avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

U-område

Mellan de norra byggrätterna och Hamnvägen finns underjordiska ledningar som behöver skyddas i detaljplanen. För att säkra befintliga ledningar inom planområdet och säkra åtkomst vid behov av reparation eller underhåll, tillförs ett u-område i plankartan.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden gäller för de planbestämmelser som tillkommer och ändras inom ramarna för denna ändring av detaljplan.

Varför ändring av detaljplan valts

Syftet med detaljplan P10-1 är att utgöra grund för omvandling av området från siloverksamhet till bostadskvarter med inslag av service och kontor i vissa lägen i bottenvåningarna. De föreslagna ändringarna för del av detaljplanen bedöms vara förenligt med detaljplanens syfte varför en planändring anses motiverad.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

Gällande detaljplan P10-1 reglerar BKH₁, bostäder med handel och kontor i bottenvåning. Bebyggelsen höjd är begränsad med byggnadshöjd upp till 19,5 meter mot Tolagsgatan respektive 16,5 meter och 10,5 meter mot Stapelgatan och Tullkammargränd. Övriga byggrätter har en höjd om 14,5 meter och delvis 17,5 meter upp mot Hamnvägen. Exploateringstalet är reglerat med största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark, där garage och inglasade uterum/balkonger är oräknade. Marken i det sydvästra delen av planområdet får byggas över med planterbart bjälklag. Till detaljplanen finns ett tillhörande gestaltningsprogram.

Genomförandetiden har gått ut.

Gestaltningsbilaga

Till ändringen av detaljplanen har det arbetats fram en gestaltningsbilaga som tar upp frågor om utformning, material och placering av funktioner inom kvarteren. Gestaltningsbilagan är en kompletterande handling till planförslaget.

Planbesked

Peab Bostad AB inkom den 9 maj 2023 med en begäran om planbesked för fastigheten Spelhagen 1:6. Den 5 september 2023 lämnades positivt planbesked av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden med beslut om att detaljplanearbete för fastigheten Spelhagen 1:6 får inledas samt beslut om att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Översiktsplan

Planansökan är förenligt med Översiktsplan för Nyköping 2040. Området ingår i utvecklingsområde tät blandstad Spelhagen. Området anses lämpligt att utveckla till stadsliknande karaktär i kvartersstruktur med blandning av bostäder och arbetsplatser. Ställningstagandet i översiktsplan anger att områdets läge nära centrum och vattnet ska utnyttjas som en tillgång vilket motiverar en hög befolkningstäthet.

Riksintressen

Följande riksintressen finns:

- Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård. Hamnbassängen övergår i Nyköpingsån vilken är av riksintresse för naturvården och klassas som särskilt skyddsvärd med hänsyn till förekomst av arter. Nyköpingsån har också stor betydelse för landskapsbilden. Nyköpingsån hyser lax, havsöring, färna, vimma och nissöga. Ån hyser även ett bestånd av den rödlistade musslan Unio

crassus, tjockskalig målarmussla. Utter förekommer frekvent i ån. Ån betecknats som riksintresse med hänsyn till fritidsfisket.

- Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv.

Hamnbassängen/Nyköpingsån är av riksintresse för friluftslivet med goda förutsättningar för berikande natur- och kulturupplevelser. Området omfattar Nyköpingsån på sträckan Långhalsen till Stadsfjärden. Ån har här betecknats som riksintresse med hänsyn till fritidsfisket lax- och öringsfiske. Ån är också en frekventerad kanotled.

- Kulturmiljövård

Planområdet ligger i närheten till riksintresse för kulturmiljövård.

Norr om planområdet ligger Nyköpingshus och stadens historiska kärna. Residensstad som utgjort ett viktigt politiskt maktcentrum sedan medeltiden. Som huvudort i Karl IX:s hertigdöme 1568-1622 utvecklades staden till ett av landets första industriella centra. Stadsmiljö präglad av konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider. Det medeltida Nyköpingshus utbyggt av Karl IX, i ruiner efter en eldsvåda 1665. De medeltida kyrkorna, stadsplanen med rätvinkligt ruttmönster från regleringar 1647 och 1665, ett av landets mest konsekvent genomförda exempel på statsmaktens moderniseringssträvanden vid 1600-talets mitt.

- Högexploaterad kust

Planområdet ligger inom området för riksintresse för högexploaterad kust. I kommunens kustområde som ingår i den angivna sträckan Arkösund till Forsmark, får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

- Jordbruksmark
- Skogsbruk
- Oexploaterade områden
- Ekologiskt särskilt känsliga områden

Miljökvalitetsnormer

Ändringen innebär ingen förändring gällande planeringsförutsättningar som rör miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

Bebyggelse och kulturmiljö

Kulturmiljö

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för kulturmiljövård. För denna ändring av detaljplan är riksintresset främst relevant utifrån påverkan på utsiktspunkter och siktstråk. Ställningstagandet för riksintresset anger att värdefulla byggnader, landmärken och miljöer i stadskärnan fortsatt ska kunna förstås och upplevas från viktiga utsiktspunkter och siktstråk även utanför stadskärnan, såsom Lindbacke, Arnö brygga (vid Seglarvägen) samt från kajerna vid östra och västra Hamnsidan.

Redan gällande detaljplan P10-1 medger bebyggelse med sådan höjd och placering att viss påverkan på siktstråk uppstår, främst från kajerna i hamnen och från Arnö brygga. Påverkan är i huvudsak kopplad till byggnadshöjder och byggrätternas placering. Planändringen bedöms i relation till vad som redan är tillåtet enligt gällande detaljplan.

Ändringen av detaljplanen innebär endast begränsade justeringar av byggnadshöjder och byggrätternas utbredning. I det norra kvarteret justeras en delad byggrätt där halva ytan i gällande plan medger en högsta byggnadshöjd om 14,5 meter och den andra halvan 17,5 meter. Ändringen innebär att hela byggrätten medger 17,5 meter. Samtidigt förskjuts byggrätten bort från silon, vars dominanta höjd fortsatt kommer att prägla siluetten, och bebyggelsen trappar därefter ned mot hamnbassängen i enlighet med den struktur som medges i gällande plan.

I det södra kvarteret sker en omfördelning av byggrätterna inom kvarteret. De byggrätter som medger en högsta byggnadshöjd om 16,5 meter förskjuts inom kvarteret men utökas inte i omfattning. De två byggrätter som i gällande detaljplan medger 19,5 meter föreslås sammanföras till en sammanhängande byggrätt som blir kortare men något ökat djup. Byggnadens placering i förhållande till siktstråken kvarstår dock i huvudsak, vilket innebär att påverkan inte blir större än vad som redan är möjligt enligt gällande plan.

I övrigt medför planändringen inga förändringar av byggnadshöjder i förhållande till gällande detaljplan. Sammantaget innebär detta att den påverkan på siktstråk och stadsbild som följer av gällande plan kvarstår, men att ändringen inte medför någon påtagligt ökad påverkan. Silon och Nyköpings hus kommer fortsatt att upplevas som tydliga landmärken i stadens siluett, och siktstråken från hamnen och Arnö brygga mot Nyköpings hus bedöms inte förändras i jämförelse med vad som redan medges enligt gällande detaljplan P10-1.

Figur 10 och 12 redovisar siktlinjer enligt gällande detaljplan, medan figur 11 och 13 visar motsvarande vyer efter ändringen av detaljplanen.



Figur 10: Siktlinjer från hamnen utifrån tillåten bebyggelse i gällande detaljplan.



Figur 11: Siktlinjer från hamnen utifrån tillåten bebyggelse efter ändring av detaljplan.



Figur 12: Siktlinjer från Arnö utifrån tillåten bebyggelse i gällande detaljplan.



Figur 13: Siktlinjer från Arnö utifrån tillåten bebyggelse efter ändring av detaljplan.

Exploateringstal

De ökade exploateringstalen och breddningen av vissa byggrätter medför viss påverkan inom kvarteren genom att dessa blir trängre. Effekterna blir på byggnadernas storlek och densiteten i området. I områdets nordligaste delar blir det mindre yta mellan byggnaderna och i det södra kvarteret blir konsekvensen att den upphöjda gården blir smalare.

För att motverka den upplevda känslan av att kvarteren blir trängre har det södra kvarteret ändrats i utformning genom att gården nu planeras som öppen i både sydlig och nordlig riktning. Detta möjliggör för utblickar i bägge riktningar och minskar känslan av trånghet.

Påverkan på befintlig bebyggelse blir begränsad. Befintlig bebyggelse har begränsat med fönster i riktning mot den tillkommande bebyggelsen, vilket innebär att det inte kommer att bli någon insyn. Bebyggelsen har också placerats längre bort från Silon för att motverka detta.



Figur 14: Fasad på befintlig bebyggelse som riktar sig mot tillkommande bebyggelse i norr



Figur 15: Fasad på befintlig bebyggelse som riktar sig mot tillkommande bebyggelse i söder

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning av betydande miljöpåverkan 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 strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har följande aspekter tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- Påverkan på riksintresse för kulturmiljö
- Andel hårdgjord yta i förhållande till dagvatten hanteringen
- Farligt gods på Hamnvägen

Strandskydd

En planändring innebär inte att strandskydd återinträder varför det inte behöver upphävas.

Dagvatten

Den totala andelen hårdgjord yta ökar inte till följd av ändringen gentemot gällande detaljplan. Marken har bedömts lämplig i gällande detaljplan för bostäder, kontor och handel. Ändringen bedöms inte påverka dagvattensituationen.

Miljökvalitetsnormer

Ändringen av detaljplanen och dess genomförande förväntas inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för varken luft, vatten eller buller.

Hälsa och säkerhet

Främsta påverkan på hälsa och säkerhet är närheten till Hamnvägen som utgör sekundär led för farligt gods. Bebyggelsen förhållande till Hamnvägen har inte förändrats från gällande detaljplan. Frågan har utretts inför granskning av ändringen av detaljplan och planbestämmelser om utrymningsväg och luftintag har tillkommit i plankartan. Utöver detta tillkommer också planbestämmelse om att ytan mellan Hamnvägen och bebyggelsen inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse.

Riksintressen

Följande riksintressen finns:

- Naturvård

Ändringen bedöms inte påverka det som utgör riksintressets värden.

- Friluftsliv

Ändringen bedöms inte påverka det som utgör riksintressets värden.

- Kulturmiljövård

Ändringen bedöms inte påverka det som utgör riksintressets värden.

- Högexploaterad kust

Ändringen bedöms inte påverka det som utgör riksintressets värden.

Trafik

Parkering

Inför granskningen av ändringen av detaljplanen har en parkeringsutredning tagits fram för att säkerställa att parkeringsbehovet kan tillgodoses. Planområdet är beläget i zon G (gångstaden) enligt Nyköpings mobilitets- och parkeringsnorm. Inga specifika mobilitetsåtgärder finns utpekade, vilket innebär att parkeringstal tillämpas enligt normens grundnivå.



Figur 16: Karta över befintliga parkeringsytor och deras fördelning.

Behovet för den befintliga bebyggelsen har fastställts till 75 bilplatser. Dessa platser säkerställs fortsatt inom planområdet genom markparkering och i tillkommande garage. Parkering som tillhör silon omfördelas mellan de öppna parkeringsytorna norr och söder om silobyggnaden. På den södra sidan tillförs möjligheten till att uppföra carport. Parkeringsplatserna för de fyra punkthusen fördelas i parkeringsgaragen.



Figur 17: Illustration som redovisar antal bilplatser och dess placering inom planområdet.

Planändringen medger två exploateringsscenarier, antingen enbart bostäder eller en kombination av bostäder och kontor. Det tillkommande parkeringsbehovet uppgår till 82 bilplatser i scenariot med enbart bostäder

och 91 bilplatser i scenariot med bostäder och kontor. Beräkningarna baseras på gällande parkeringsnorm.

Inom planområdet tillskapas totalt 116 bilplatser, fördelade mellan markparkering och garage. Det totala behovet för den tillkommande bebyggelsen överstiger antalet nya platser som kan anordnas inom planområdet. Det överskjutande behovet, motsvarande 41–50 bilplatser beroende på exploateringsscenario, löses genom parkeringsköp på en närliggande fastighet cirka 200 meter från planområdet. Parkeringsköpet avser enbart den nya exploateringen och påverkar inte befintliga bostäders parkeringsförsörjning.



Figur 18: Planområdet i blått och fastigheten på vilken p-köp kommer att lösas i grönt.

Ekonomiska konsekvenser

Gemensamhetsanläggningen Spelhagen ga:11 behöver omprövas till följd av planändringen. En omfördelning eller minskning av Spelhagen ga:11 upplåtna rättighetsområde behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen (AL) ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i densamma, om det uppkommer en skada. Dessa ersättningsregler är inte dispositiva. Exploatören ska erlægga eventuell ersättning till de deltagande fastigheterna (anläggningssamfälligheten) i gemensamhetsanläggningen.

Lantmäterimyndigheten fastlår eventuell ersättning vid omprövning av Spelhagen ga:11.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor som väcks till följd av ändringen av detaljplanen ansvarar exploatören över.

Tekniska frågor

berörda ledningsägare ska kontaktas inför markingrepp som kan föranleda att befintliga ledningar behöver flyttas eller skyddas.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer ske i gemensamma miljörum placerade i bottenplan. Inom Spelhagen 1:13-3 planeras ett större gemensamt miljörum. Om kassun tillförs inom området ska denna samlokaliseras med miljörum i syfte att möjliggöra god sorteringsgrad och en samlad hantering.

Planområdet är till viss del utbyggt och gatustrukturen är etablerad. Tullkammargränd har begränsad bredd och är inte dimensionerad för mötande trafik eller angöring. Detta innebär att avfallshämtning även fortsättningsvis kommer att ske under begränsade utrymmesförhållanden, vilket i vissa fall kan påverka framkomligheten tillfälligt i samband med tömning. Mot bakgrund av befintlig bebyggelse och gatustruktur i området är det inte möjligt att fullt ut uppfylla kommunens tekniska standard.

Vid fortsatt projektering ska dock placering och utformning av miljörum prövas så att angöring kan ske så trafiksäkert och funktionellt som möjligt utifrån de givna förutsättningarna. Dialog ska föras med renhållningshuvudmannen under genomförandeskedet.

Gatunamn

Adressituationen inom planområdet är i dagsläget otydlig och bedöms bli mer komplex i och med tillkommande bebyggelse. För att möjliggöra en tydlig adresstilldelning behöver gatustrukturen justeras.

I samband med planändringen föreslås att Tullkammargränd ges en ny sträckning enligt redovisning i *figur 19*. Därutöver tillkommer en ny gata inom området som ska ges ett eget gatunamn. Syftet är att skapa en tydligare adressstruktur för både befintlig som tillkommande bebyggelse.

I samband med planändringen föreslås att Tullkammargränd ges en ny sträckning enligt redovisning i *figur 19*. Därutöver tillkommer en ny gata inom området som ska ges ett eget gatunamn. Förändringarna innebär ingen fysisk ombyggnad eller nyanläggning av gator, utan avser enbart justering av gatunamn och adresstilldelning för att skapa en mer ändamålsenlig och tydlig adressstruktur för både befintlig och tillkommande bebyggelse.

Kommunens namnberedningsgrupp har tagit fram ett förslag på ett nytt gatunamn: "Sjötullsgränd". Det föreslagna namnet har en historisk koppling då det tidigare har funnit en sjötull på platsen.



Figur 19: Karta som visar föreslagen dragning av Tullkammargränd i grön linje samt tillkommande gata i rött.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom den egna fastigheten. Fastighetsägaren ansvarar även för kostnader för tryckreglerande åtgärder på ledningar som kan krävas till följd av utbyggnaden samt för eventuell flytt av ledningar i samband med genomförandet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget nytt exploateringsavtal behöver tecknas. Ett exploateringsavtal finns redan för gällande detaljplan. Då planförslaget endast innefattar en planändring samt att ingen allmän platsmark berörs är avtalet fortsatt gällande.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång.

Samråd – april 2025

Granskning – mars 2026

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden – juni 2026

Laga kraft – juli 2026

Upplysningar

Markarbeten ska, i enlighet med 2 kap 5 och 10 § § kulturmiljölagen (KML), omedelbart avbrytas om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till länsstyrelsen.

Om föroreningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas. Eventuella åtgärder ska vidtas i enlighet med miljöbalken.

Planeringsunderlag

Kommunala

Till de kommunala planeringsunderlagen hör sådana underlag som är framtagna och/eller beslutade av kommunen.

- Detaljplan P10-1
- Planprogram
- Grundkarta
- Översiktsplan
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

Utredningar

Till utredningar hör sådana planeringsunderlag som är framtagna under framtagande av ändringen av detaljplan.

- Parkeringsutredning för ÄDP Spelhamnen 1:6 m.fl. (Tyréns, 2025)
- Utlåtande om hänsyn till olyckor med farligt gods på Hamnvägen i samband med ändring av detaljplan för Spelhamnen 1:6 m.fl., Nyköping (Tyréns, 2025)

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och har bekostats av exploatören. Exploatören har ansvarat för framtagande av utredningar och upprättande av planhandlingar i form av en exploatörsdriven detaljplan. Kommunen har ansvarat för att hantera det lagstiftade myndighetsansvaret, alltså ansvara för att säkerställa att underlaget visar planeringsförutsättningarna på ett korrekt och tillförlitligt sätt.

Planarbetet och framtagande av planhandlingar har letts av:

Tim Licke, Planeringsarkitekt, Tyréns

I samarbete med:

Douglas Nilsson, Stadsplanerare, Nyköpings kommun

Sofia Bergqvist, Stadsplanerare, Nyköpings kommun

Tobias Ossmark, Strateg arkitektur och kulturmiljö, Nyköpings kommun