

NYKÖPINGS KOMMUN

# Detaljplan för Polisen 1 m.fl.

Väster, Nyköping



**Plan- och genomförandebeskrivning**

Upprättad 2025-08-14

**Samrådshandling**

## Innehåll

|                                                          |    |
|----------------------------------------------------------|----|
| NYKÖPINGS KOMMUN .....                                   | 1  |
| <b>Detaljplan för Polisen 1 m.fl.</b> .....              | 1  |
| Väster, Nyköping .....                                   | 1  |
| Sammanfattning .....                                     | 6  |
| Ärendeinformation .....                                  | 7  |
| Detaljplanens syfte .....                                | 7  |
| Detaljplanens huvuddrag .....                            | 7  |
| Allmän plats .....                                       | 7  |
| Park .....                                               | 7  |
| Gata .....                                               | 7  |
| Gång- och cykelväg .....                                 | 8  |
| Huvudmannaskap .....                                     | 8  |
| Kvartersmark .....                                       | 8  |
| Genomförandetid .....                                    | 9  |
| Planeringsförutsättningar .....                          | 9  |
| Kommunala styrdokument och beslut .....                  | 9  |
| Detaljplan .....                                         | 9  |
| Tomtindelning/ar .....                                   | 9  |
| Planbesked .....                                         | 9  |
| Planprogram .....                                        | 9  |
| Översiktsplan .....                                      | 10 |
| Rikshintressen .....                                     | 10 |
| Kulturmiljövård 3 kap 6 § MB .....                       | 10 |
| Naturvård 3 kap. 6 § MB .....                            | 10 |
| Friluftsliv 3 kap 6 § MB .....                           | 11 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ..... | 11 |
| Miljökvalitetsnormer .....                               | 11 |
| Luft .....                                               | 11 |
| Vatten .....                                             | 11 |
| Buller .....                                             | 11 |
| Nulägesbeskrivning av platsen .....                      | 11 |
| Grönstruktur .....                                       | 11 |
| Bebyggelse .....                                         | 13 |
| Trafik .....                                             | 15 |
| Gång- och cykeltrafik .....                              | 15 |

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Kollektivtrafik .....                      | 15 |
| Motorfordonstrafik .....                   | 15 |
| Angöring .....                             | 16 |
| Parkering .....                            | 16 |
| Kulturmiljö .....                          | 17 |
| Fornlämningar .....                        | 21 |
| Sociala aspekter.....                      | 24 |
| Service .....                              | 24 |
| Geotekniska förhållanden .....             | 25 |
| Hydrologiska förhållanden .....            | 25 |
| Miljö.....                                 | 25 |
| Strandskydd.....                           | 25 |
| Dagvatten .....                            | 26 |
| Hälsa och säkerhet. ....                   | 27 |
| Markföroreningar.....                      | 27 |
| Omgivningsbuller.....                      | 29 |
| Risk för översvämning .....                | 29 |
| Risk för ras och skred.....                | 30 |
| Skyddsrum .....                            | 30 |
| Teknik .....                               | 30 |
| Vatten- och avlopp .....                   | 30 |
| Avfall.....                                | 30 |
| El, tele och fiber.....                    | 30 |
| Konsekvenser av planens genomförande ..... | 31 |
| Grönstruktur.....                          | 31 |
| Bebyggelse, befintlig och ny.....          | 31 |
| Stillehuset, planens södra delar .....     | 32 |
| Rektorsbostaden, planens centrala del..... | 37 |
| Norra området, Mårtens hus .....           | 38 |
| Kulturmiljö .....                          | 38 |
| Stillehuset hus 1 .....                    | 38 |
| Stillehuset hus 2 .....                    | 39 |
| Rektorsbostaden .....                      | 39 |
| Johan Skyttes park.....                    | 40 |
| Ny bebyggelse och förändringar .....       | 40 |
| Norra området, Mårtens hus .....           | 41 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Samlad bedömning.....                                   | 41 |
| Fornlämningar .....                                     | 41 |
| Miljö.....                                              | 45 |
| Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning .....     | 45 |
| Ställningstagande 4 kap. 33 b § PBL (2010:900) .....    | 45 |
| Strandskydd.....                                        | 45 |
| Dagvatten .....                                         | 46 |
| Miljökvalitetsnormer .....                              | 47 |
| Luft.....                                               | 47 |
| Vatten.....                                             | 47 |
| Buller .....                                            | 47 |
| Hälsa och säkerhet .....                                | 47 |
| Markföroreningar .....                                  | 47 |
| Omgivningsbuller.....                                   | 48 |
| Översvämning.....                                       | 48 |
| Ras och skred.....                                      | 49 |
| Grundläggning .....                                     | 49 |
| Skyddsrum .....                                         | 49 |
| Teknik .....                                            | 49 |
| Vatten- och avlopp .....                                | 49 |
| Avfall.....                                             | 49 |
| El, tele och fiber.....                                 | 50 |
| Sociala aspekter.....                                   | 50 |
| Riksintressen .....                                     | 50 |
| Kulturmiljövård.....                                    | 50 |
| Naturvård .....                                         | 50 |
| Friluftsliv .....                                       | 50 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken..... | 51 |
| Trafik.....                                             | 51 |
| Gång- och cykeltrafik.....                              | 51 |
| Kollektivtrafik .....                                   | 52 |
| Motortrafik .....                                       | 52 |
| Angöring .....                                          | 53 |
| Parkering .....                                         | 53 |
| Genomförandefrågor .....                                | 55 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....                         | 55 |

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Fastighetsindelningsbestämmelser .....                                   | 55 |
| Mark- och utrymmesförvärv och fastighetsrättsliga frågor .....           | 55 |
| Utbyggnad allmän plats.....                                              | 57 |
| Ekonomiska frågor.....                                                   | 57 |
| Planekonomisk bedömning .....                                            | 57 |
| Organisatoriska frågor.....                                              | 57 |
| Exploateringsavtal .....                                                 | 57 |
| Markanvisning .....                                                      | 57 |
| Övriga avtal.....                                                        | 58 |
| Tidplan .....                                                            | 58 |
| Namnsättning .....                                                       | 58 |
| Kulturvärden.....                                                        | 58 |
| Upplysningar.....                                                        | 58 |
| Fornlämning .....                                                        | 58 |
| Förorenad mark.....                                                      | 58 |
| Planeringsunderlag.....                                                  | 58 |
| Kommunala .....                                                          | 58 |
| Utredningar .....                                                        | 59 |
| Medverkande i planarbetet.....                                           | 59 |
| Bilaga till planbeskrivningen: motiv till detaljplanens regleringar..... | 60 |
| Användningsbestämmelser .....                                            | 60 |
| Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap .....                          | 60 |
| Användningsbestämmelser för kvartersmark.....                            | 60 |
| Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....                          | 61 |
| Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....                              | 62 |
| Egenskapsbestämmelser för all allmän platsmark .....                     | 65 |
| Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark .....                         | 65 |
| Genomförandetid .....                                                    | 66 |
| Övrigt på plankartan, ej reglering med planbestämmelse.....              | 66 |

## Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en flexibel användning och utökad användning av befintliga byggnader inom planområdet samt att säkerställa dess kulturhistoriska värden. Planen syftar också till att möjliggöra kompletterande bebyggelse samt säkerställa Johan Skyttes park som allmän plats och möjliggöra för en ny lågfartsgata genom kvarteret för gående och cyklister samt behöriga motorfordon till verksamheter i kvarteret. I planens norra del syftar planen till att möjliggöra en utökning av marken för den angränsande fastigheten Polisen 3.

Planområdet utgörs av fastigheten Polisen 1 samt del av Läroverket 16 och Väster 1:1, centralt beläget öster om Stadshuset och Stora torget. Området gränsar till Nicolaiskolan i öster, till verksamheter (restaurang och kontor) i norr, till Behmbrogatan i väster och Västra Kvarngatan i söder. Inom området finns Stillehuset, befintliga byggnader som under de senaste åren utgjorts av kontor men som i dagsläget är tomställda. Inom planområdet finns också Johan Skyttes park, del av uteservering till restaurangverksamhet samt ytor inom Nicolaiskolans område som idag används för parkering och i övrigt öppna grusytor.

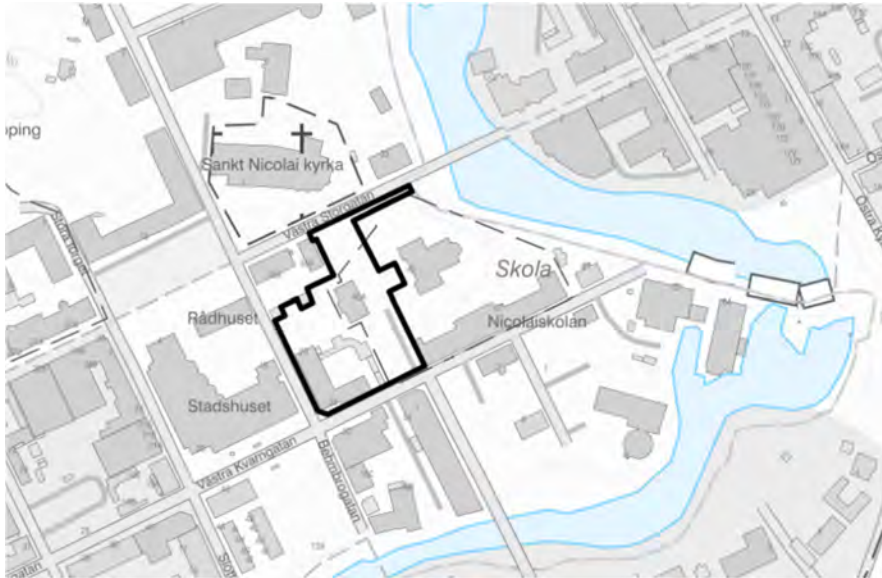
Planen anger förutsättningar att befintliga byggnader kan användas och fyllas med nytt innehåll mot mer publik användning för centrumverksamheter (C) såsom exempelvis hotell och restaurang. Befintliga användningar för kontor (K) samt skola (S) kvarstår. Planen prövar också möjligheten till att åter kunna inreda en befintlig byggnad till bostad (Stillehuset, hus 2, i söder mot Västra Kvarngatan) vilket byggnaden ursprungligen uppfördes som.

Planen tillåter tillkommande byggrätter i en till två våningar inom Stillehusets gårdsmiljö i planens södra del och ger möjlighet till förändringar i befintlig mur och komplementbyggnader i samma del av planområdet. Planen säkrar Johan Skyttes park som allmän plats likväl som redan utbyggda gator som planområdet gränsar till. Området kultur- och naturvärden säkerställs genom rivningsförbud, skydds- och varsamhetsbestämmelser samt genom skydd mot fällning av träd. I öster finns förutsättningar att anlägga en lågfartsgata med syfte gång- och cykeltrafik samt behörig motortrafik. Gatan bidrar till att stärka stråket mellan centrum och hamnen samt att öka trafiksäkerheten i området där motorfordon i dagsläget trafikerar angränsande skolgård.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, Nyköping 2040.

Detaljplanen handläggs enligt PBL, 2010:900 med standardförfarande.

**Detta är en visualisering av beslutsinformationen.** Här finner ni det beslutade dokumentet:  
[www.nykoping.se/polisen\\_1](http://www.nykoping.se/polisen_1)



Figur 1: planområdets utbredning

## Ärendelinformation

Kommunens namn: Nyköpings kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Polisen 1 m.fl.

Kommunens diarienummer för detaljplanen: SHB 23/128

Hänvisning till beslutsprotokollet: MSN 2023-09-05 § 97

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2023-09-05

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: -

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för en flexibel användning av befintliga byggnader inom planområdet samt att säkerställa dess kulturhistoriska värden. Planen syftar också till att möjliggöra viss kompletterande bebyggelse samt att säkerställa Johan Skyttes park som allmän plats samt att möjliggöra för en ny gata för allmän gång- och cykeltrafik samt för behörig motortrafik till verksamheter i kvarteret. I planens norra del syftar planen till att möjliggöra en utökning av fastigheten Polisen 3.

## Detaljplanens huvuddrag

### Allmän plats

#### Park

Inom planområdet finns Johans Skyttes park med anlagd gräsmatta, grusade gångstråk och anlagda rabatter. Syftet med markanvändningen är att bekräfta att området idag används som en allmän park. Vidare är syftet att möjliggöra för en förstärkning av etablerade gångstråk genom parken i östvästlig riktning och att bibehålla parkens öppna karaktär med gräsyta och gångvägar.

#### Gata

I öster som gräns till Nicolai skolområde har det tidigare funnits en gata, *Skolgatan*. Planförslaget möjliggör för att åter kunna anlägga denna i form av en lågfartsgata (GATA<sub>2</sub>). Syftet med gatan är att

stärka stråket mellan stadskärnan och hamnen för gång- och cykeltrafik samt för behörig motortrafik som har behov av att kunna angöra och exempelvis komma in med leveranser till verksamheter i kvarteret.

Planområdet gränsar i väster till Behmbrogatan, i norr till Västra Storgatan och i söder till Västra Kvarngatan. I väster syftar planen till att säkerställa ett faktiskt nyttjande av mark där del av kvartersmark idag utgörs av allmän gata. I norr syftar planen till att säkra befintlig allé som del av Västra Storgatans gaturum. I söder syftar planen till att i viss del säkra faktiskt nyttjande och i övrigt till att bredda Västra Kvarngatan för ökad framkomlighet i läget kring dess korsning med Folkungavägen. Regleringen (GATA<sub>1</sub>) syftar också till att säkerställa befintliga lindars placering inom allmän plats.

### Gång- och cykelväg

Skolgatans norra del planeras för gång- och cykeltrafik. In- och utfartsförbud för motorfordon mot Västra Storgatan motiverar också att gatans sista del begränsas till trafikslagen gång och cykel. Motorfordonstrafik har möjlighet att vända vid planerad vändplan inom området innan Skolgatan övergår från lågfartsgata till område för gång- och cykelväg.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad samt drift- och underhåll. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder och genomförande inom kvartersmark. Fastighetsägare är i dagsläget Nyköpings kommun. Planen skapar möjlighet för fastighetsreglering och försäljning av mark.

### Kvartersmark

Planen anger förutsättningar att befintliga byggnader kan användas och fyllas med nytt innehåll mot en mer publik användning vilket kan bidra till en mer levande stadskärna.

Stillehuset i planens södra del tillåts användas för centrum och kontor (C, K) och i begränsad del (Stillehuset hus 2) för bostad (B). En ny byggnad tillåts uppföras med en placering och höjd som motiveras av den historiska kvartersstrukturen. Det ges förutsättningar till att få göra förändringar i den mur som idag avskärmar Stillehuset från omgivningen med syfte att öppna upp området och göra det mer tillgängligt samt för att anpassa den så att den kan användas som del av fastighetens förändrade användning. Vidare föreslår planen att gården inom Stillehuset tillåts överbyggas i en (1) våning som kan sammanbyggas med befintliga byggnader. Ett utvecklingsscenario för området är att Stillehuset med befintliga och nya byggnader kommer att användas för hotell- och restaurangverksamhet med möjlighet till konferens och spa.

Den före detta Rektorsbostaden i områdets mitt föreslås även fortsättningsvis kunna användas för skoländamål, S. Utöver det anger planen förutsättningar för att kunna inreda byggnaden för olika centrumändamål, C, eller kontor, K, likt för Stillehuset.

I planens norra del syftar planen till att möjliggöra en utökning av den intilliggande fastigheten Polisen 3. Utökningen kan exempelvis möjliggöra en utökad uteservering till befintlig verksamhet.

Områdets kulturhistoriska värden säkerställs genom att ange rivningsförbud, skydd- samt varsamhetsbestämmelser på befintliga byggnader och tillägg och förändringar bedöms vara anpassade till stadsbild och områdets kulturhistoria genom placering och höjd.

Området ligger i sin helhet inom fornlämning *Nyköpings stadslager* och med anledning av att det finns komplexa lämningar behöver alla markgrepp inom planområdet tillståndsprövas av Länsstyrelsen.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år (60 månader) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala styrdokument och beslut

Följande ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut ligger till grund för detaljplanearbetet:

### Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner:

P50-13 "Förslag till ändring av stadsplanen för 32: dra kv. Läroverket å väster inom Nyköpings stad". Fastställd av länsstyrelsen 7 december 1950. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan anger förutsättningar för att använda planområdet för allmänna ändamål, A. Ny detaljplan behövs för att möjliggöra annan användning av fastigheten, för att säkerställa parken som allmänt tillgänglig samt för att möjliggöra en gata för gång- och cykeltrafik i nordsydlig riktning.

När aktuellt planförslag slutligen vinner laga kraft ersätts gällande detaljplaner av denna och fortsätter att gälla för markområden utanför aktuellt planområde.

P45-7 "Förslag till ändring av stadsplanen för 32: dra kv. Läroverket å väster inom Nyköpings stad". Fastställd av länsstyrelsen 31 augusti 1945. Genomförandetiden har gått ut

### Tomtindelning/ar

Området berörs av en tomtindelning 0480K-V:1591 som tidigare omfattat hela kvarteret Polisen. Tidigare tomtindelning som berört del av området, för fastigheten Läroverket 16, är sedan tidigare avregistrerad.

### Planbesked

Mark- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnad inkom 2023-04-24 med en begäran om planbesked med syfte att möjliggöra för annan användning av fastigheten.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2024-09-05 § 97 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

### Planprogram

För området finns ett planprogram som 2014-06-16 (§ 177) godkändes av Kommunstyrelsen.

Inriktningen anger ett nyttjande av området för kontor och bostad vilket fortsatt bedöms som aktuellt dock med användningen bostad i mindre omfattning och kontor och andra centrumlokaler i en ökad omfattning.

Programmet anger vidare att Johan Skyttes park behöver öppnas upp och tillgängliggöras, att befintliga stråk behöver förstärkas och att f.d Skolgatan genom kvarteret i nordsydlig riktning borde återskapas för gående och cyklister samt för transporter till verksamheter i kvarteret – en inriktning som fortsatt bedöms vara aktuell och där detaljplanen möjliggör denna utveckling.

Programmet anger en utveckling av en parkeringsplats inom del av området vilket inte längre bedöms aktuellt mer än för den enskilda fastighetens behov.

## Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Nyköpings Översiktsplan för 2040. I översiktsplanen är området en del av bebyggelseområdet Väster med följande inriktning: "Befintligt bebyggt område där nuvarande markanvändning i huvudsak består men där delar kan anses som lämpliga för att utreda för förtätning, utveckling eller omvandling". Målbilden för bebyggelseområdet Väster anges vidare till ett bebyggelseområde med bostäder och arbetsplatser där förtätning skett med en varierad bebyggelse och med en blandning av upplåtelseformer och bostadstyper. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

## Riksintressen

### Kulturmiljövård 3 kap 6 § MB

Nyköping D57 är av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresseområdet omfattar de centrala delarna av Nyköping, väster om Folkungavägen och norr om Tingsrätten/polishuset varvid hela planområdet ligger inom riksintresseområdet. Riksintresset avser Nyköping som sent medeltida rutnät- och residensstad med stadsmiljö präglad av konsekvent reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider.

Länsstyrelsen har utarbetat ett kunskapsunderlag. Här framgår mål för att tillgodose riksintresset uppdelade i form av kunskapsvärde, upplevelsevärde och bruksvärde. Mål som bedöms beröra planområdet:

- Bevara Nyköpings karaktär av småstad med dess tydliga historiska prägel. De fysiska uttrycken för Nyköpings utveckling från medeltidsstad via 1600-talets rutnätsstad till en av sent 1800-tal och tidigt 1900-tal präglad småstad ska bevaras och vara avläsbara.
- De olika stadsplanerna med rötter i olika tider ska kunna upplevas och utvecklas så att de fortsätter att utgöra ramar för sina respektive områden. Den för varje område karaktäristiska bebyggelsen ska behålla sin prägel och skalmässiga förhållanden.
- Äldre kulturhistoriskt intressant bebyggelse ska fortsätta att brukas och underhållas.

Det innebär att:

- Viktiga komponenter som karaktäristisk bebyggelse, stadsplaner, vägar och grönområden, särskilt de utmed ån, ska bevaras och underhållas.
- De olika stadsplanerna, 1600-talets rutnätsplan, Hallmans och Östbergs stadsplaner, villaträdgårdsplanerna och den moderna för Brandkärr som var och en präglar olika delar av staden ska behålla sina kvarter och gatunät.
- Miljöskapande historiskt intressanta byggnader, miljöer och andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska kunna förstås och upplevas. Tidstypiska kvarter och enskilda byggnader ska bevaras och underhållas på ett sådant sätt att de bevarar sin karaktär.

Åtgärder får vidtas som riskerar att ha betydande negativ påverkan på riksintressets värden och uttryck.

### Naturvård 3 kap. 6 § MB

Nyköpingsån, som närmast ligger ca 80 meter från planområdet, utgör område av riksintresse för naturvård. Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess värden vilket utgörs av åns naturvärden. Ån hyser stor artrikedom, med bland annat lax, havsöring, färna, vimma och nissöga. Även den rödlistade tjockskaliga målarmusslan förekommer. Naturvärdena i ån kan bestå om vattenkvaliteten inte försämras. Det innebär bland annat att rening av dagvattnet är av stor betydelse för att undvika skada på riksintresset.

### Friluftsliv 3 kap 6 § MB

Nyköpingsån, som närmast ligger ca 80 meter från planområdet, utgör område av riksintresse för friluftsliv. Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dess friluftsvärden. Området omfattar Nyköpingsån på sträckan Långhalsen till Stadsfjärden. Intresset består i fritidsfiske och ån är också en frekventerad kanotled och promenadstråk. Värdena inom riksintresset kan utvecklas genom att göra området mer tillgängligt för besökare.

### 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.

### Miljökvalitetsnormer

#### Luft

Enligt modellberäkningar, objektiv skattning och mätningar överskrider inga miljökvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Däremot överskrider miljökvalitetsmålet för halten partiklar för enskilda vägparter. Detta innefattar dock inte planområdet.

#### Vatten

Berörd recipient är Nyköpingsån vars ekologiska status är måttlig och uppnår ej god kemisk status.

#### Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Planområdet ligger inte inom något bullerstört område som omfattas av miljökvalitetsnormer för buller.

## Nulägesbeskrivning av platsen

### Grönstruktur

Inom planområdet finns Johan Skyttes park med anlagd gräsmatta, grusade gångvägar och rabatter där blommor och annan växtlighet varierar efter säsong. Invid Behmbrogatan finns en större rabatt som årligen omsorgsfullt förses med blommande växter som varierar efter säsong. I parken finns ett större buskage längs en befintlig mur som tillsammans med muren bidrar till en inramning av parken i öster. Det finns ett gångstråk i denna del som leder vidare mot angränsade skola som idag delvis är skyddad av den täta vegetationen. Parken innehåller ett antal träd som är värda att bevara vid fortsatt utveckling av parken; ett näsduksträd, ett valnötsträd, 2 robinia, en katsura, en ginkgo (motsvarar träd nr 3–8 angivna i figur 5 nedan).



Figur 2: Johan Skyttes park med klippt gräs, gångvägar och anlagd rabatt

Utöver ekologiska värden som parken besitter utgör parken också ett kulturhistoriskt värde, se vidare rubriken *Kulturmiljö*. I parken finns sittbänkar och en brunn.

Det finns en rabatt längs Stillehuset mot Behmbrogatan som idag sköts av parkförvaltningen och som likt den större rabatten i parken planteras med blommor och växter som varierar efter säsong.

I planens norra del finns en tysklönn öster om nuvarande restaurangen Mårtens hus (nr 9 i figur 5). Trädet tappar sina löv (för) tidigt på säsongen och en förklaring kan vara att trädet har drabbats av någon sjukdom. Trädet saknar håligheter men bidrar till området med ekosystemtjänster och bedöms därför utgöra ett värdefullt träd om än inte skyddsvärt eller särskilt skyddsvärt.

Det finns vidare 8 stora lönnar som utgör en allé längs Östra Storgatan (nr 10 – 18 i figur 5). Några av träden står idag på kvartersmark och några precis i gräns till allmän plats. För träden råder generellt biotopskydd då de enligt kriterier utgör en allé med träd som är fler än 5 i antal, är äldre än 30 år och grövre än 20 cm i diameter. Träden bedöms också motsvara kategorin särskilt skyddsvärda träd och de bidrar stort till den lokala stadsbilden.

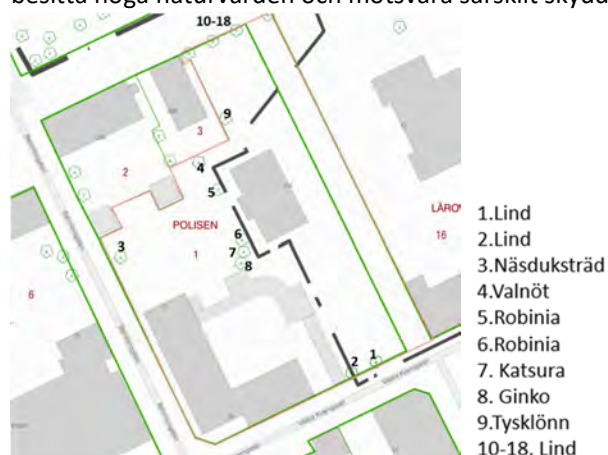


Figur 3 (t.v): Lönn i allé längs Storgatan i planens norra del



Figur 4 (t.h): Två stora lindar i planens södra del ut mot Västra Kvarngatan

I söder ut mot Västra Kvarngatan finns två äldre och stora lindar (nr 1 och 2 i figur 5). Dessa bedöms besitta höga naturvärden och motsvara särskilt skyddsvärda träd.



Figur 5: Träd inom planområdet

## Bebyggelse

Planområdet utgörs av en central fastighet i Nyköpings tätort med både bostadshus samt byggnader för olika typer av verksamheter i dess närhet. Som närmast gränsar området till Nyköpings stadshus i väster. Söder om området består bebyggelsen av bostadshus med centrumlokaler i bottenvåning, i norr av byggnader för verksamheter i form av kontor och restaurang (Westerlingska gården samt Mårtens hus) och i öster finns byggnader för skola (Nicolaiskolan), idag med lokaler för vissa program på Nyköpings gymnasium inklusive idrottshall som också nyttjas av bland annat föreningar på kvällar och helger.

Inom planområdet finns det i söder två sammanbyggda byggnader, nedan benämnda som *Stillehuset hus 1* och *Stillehuset hus 2* samt tillhörande komplementbyggnader i form av garage och förråd. Byggnaderna ligger placerade utmed Behmbrogatan samt Västra Kvarngatan och innergården ramar in av komplementbyggnader i form av garage och förråd mot Johan Skyttes park i norr samt mot skolområdet i öster. Central inom planområdet ligger också den så kallade Rektorsbostaden mitt emot Nicolaiskolans huvudbyggnad.



1. Stillehuset hus 1
2. Stillehuset hus 2
3. Rektorsbostaden, del av Nicolaiskola

Byggnader angränsande till planområdet:  
4. Westerlingska gården  
5. Mårtens hus  
6. Nicolai skola

Figur 6: Byggnader inom samt angränsande till planområdet

Stillehuset hus 1 utgörs av en byggnad i 3 plan och har en hög sockelvåning med djupa rundbågiga valvnischer som återspeglas i angränsande f.d. Rektorsbostaden och andra förvaltningsbyggnader. Över sockelvåningen finns två våningar med slätputsade fasader och takfoten är enkelt utformad.

Stillehuset hus 2 utgörs av byggnad i två plan med fasader av kraftig spritputs med släta putsdetaljer och spröjsade fönster.

Gården tillhörande Stillehuset avgränsas av en komplementbyggnad i en våning som när den uppfördes var en slät mur mot parken i norr. Muren har ett indraget och rundat hörn mot norr vilket skapar en distans till f.d. Rektorsbostaden.

Byggnaderna har tills nyligen använts för kontor och idag är lokalerna tills vidare tomställda. Hus 1 uppfördes ursprungligen som polisstation 1950 och hus 2 ursprungligen som ett bostadshus 1932.



Figur 7: Stillehuset, hus 1



Figur 8: Stillehuset, hus 2

Rektorsbostaden byggdes kring 1888 och utgörs av en byggnad i två plan med en rektangulär planform och ett flackt valmat tak. Fasaderna är putsade och avfärgad i ockragul kulör och i bottenvåningen finns rundbågiga fönster. Byggnaden uppfördes som skolbyggnad och rektorsbostad och används idag fortsatt som lokaler för skola, idag för Nyköpings gymnasium.



Figur 9: Rektorsbostaden sedd från den angränsande skolgården

Se vidare avsnittet *Kulturmiljö*.

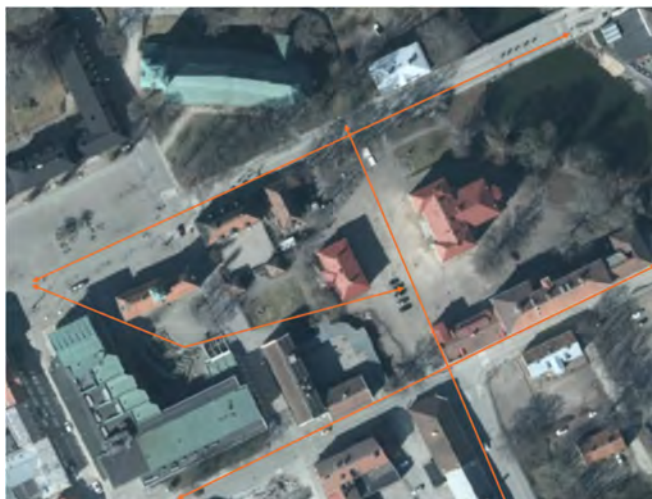
## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Trottoar för allmän gångtrafik finns längs Västra Kvarngatan samt Behmbrogatan som gränsar till planområdet i söder och i väster. Vidare utgör Västra och Östra Storgatan i norr ett område för gående och cyklister.

Det finns ett etablerat men inte så tydligt gångstråk i östvästlig riktning från Stora Torget via Smörtorget och genom Johans Skyttes park inom planområdet och vidare österut mot skolgården samt vidare söderut mot Nyköpings hamn. Vidare förekommer gång- och cykeltrafik idag över den angränsande skolgården i nord-sydlig riktning mellan Folkungavägen och Storgatan.

Västra Kvarngatan utgör ett stråk att utveckla för cyklister där man idag cyklar i blandtrafik och Storgatan bör utvecklas med fokus på gående enligt översiktsplanen. Planprogram för området anger också att ovan angivna stråk bör utvecklas och förstärkas.



Figur 10: Befintliga stråk för gående och cyklister att bevara och förstärka

### Kollektivtrafik

Stadstrafikens linje 3 trafikerar Folkungavägen och Västra Kvarngatan och passerar planområdet i söder. Närmsta busshållplats ligger vid Åkrokstorget inom några meter från planområdet. Busstationen som trafikeras av samtliga stads- och landsbygdslinjer ligger ca 600 meter (fågelvägen) från planområdet.

I korsningen Folkungavägen och Västra Kvarngatan är framkomligheten för bussarna begränsad då kurvan är snäv och ibland hindras av motortrafikfordon som ska passera en vägbom för infart på angränsande skolområde.

Behmbrogatan utgör ett stråk att utveckla för kollektivtrafik enligt översiktsplanen. Befintliga körvägar för kollektivtrafiken kommer att ändras till följd av byggandet av Nyköpings resecentrum

### Motorfordonstrafik

Västra Kvarngatan i söder och Behmbrogatan i väster utgör angränsande gator som trafikeras av motorfordon. Storgatan i norr får endast trafikeras av motorfordon till fastigheter längs gatan som saknar möjlighet till alternativ angöring.

Trafikmätningar anger ca 4500 fordon/dyn (årsdygnstrafik, ÅDT) längs Behmbrogatan (2024) respektive ca 3200 f/d för Västra Kvarngatan (i läget förbi planområdet, 2025). Skyltad hastighet är 30 km/h.



Figur 11: Omgivande gator till planområdet

### Angöring

Stillehuset har infart till gården från Västra Kvarngatan. Sikten vid infarten är idag delvis skymd av en komplementbyggnad som innehåller ett soprum samt från andra hållet av fasaden på Stillehuset hus 2. Vid Stillehusets norra entré finns en stenbelagd yta mot Johan Skyttes park vilken också har nyttjats för olika leveranser när det fanns verksamheter i huset.

Nicolaiskolan i öster har infart i korsningen Folkungavägen/Västra Kvarngatan där motorfordon via en bom når skolområdet. Bommens placering har en negativ påverkan på framkomligheten och trafiksäkerheten i korsningen då trafiken hindrar bakomvarande trafik från att komma förbi. Vidare är trafiken på skolområdet inte separerad från övriga ytor på skolgården.

Polisen 3 i norr har tillfart över skolgården med utfart mot Västra Kvarngatan enligt servitut.

### Parkering

Parkeringsplatser för bil finns i begränsad omfattning på Stillehusets innergård. I övrigt hänvisas till allmänna parkeringsplatser som finns i kvarterets närhet.

Från öster om befintlig mur och inom hela skolområdet/på skolgården får enbart personer med tillstånd parkera mellan måndag - fredag och mellan klockslagen 7 - 16. Övrig tid utgörs området av en allmän parkering mot avgift.

Iordningsställd cykelparkering finns i form av ett mindre cykelställ i Johan Skyttes park och på den tidigare rastgården vid Stillehuset. Det finns ingen tydlig eller iordningsställd cykelparkering till skolan som idag använder lokaler i f.d. Rektorsbostaden eller till Mårtens hus som gränsar till planområdet i nordväst. Elever och lärare parkerar cyklar intill befintliga byggnader främst utmed fasaden på de byggnaderna med placering mot Kvarngatan. Besökare till Mårtens hus parkerar främst längs Storgatan mellan de stora uppvuxna träden i allé.

Nyköpings kommun har en parkeringsstrategi (2024) där arbetet med parkeringsfrågor ska bidra till hållbart resande, effektiv markanvändning, attraktiv stadsutveckling och en sammanvägd tillgänglighet. Strategin anger vidare förutsättningar till parkeringsköp på annan fastighet och i strategin presenteras också acceptabla gångavstånd till olika målpunkter. Nyköpings kommun har vidare en mobilitets- och parkeringsnorm (2024) som anger riktlinjer för bedömning om

parkeringsbehov för motorfordon samt cyklar. Vid ändrad användning av befintliga lokaler inom handel, kontor och särskilda besöksmål behöver parkeringsbehovet inte räknas om som vid nybyggnation och gäller när fastigheten redan är bebyggd.

## Kulturmiljö

### Kulturhistoriska värden

Kvarteret Polisen har en lång historia som går långt tillbaka i tiden och bebyggelse som är kulturhistoriskt intressant varför en kulturmiljöutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Willund Arkitekter, 2024). Kvarteret fick sin nuvarande form då den nya stadsplanen lades ut efter en stadsbrand 1665. Kvarteret avgränsades tidigare i öster av den idag igenlagda *Skolgatan* i nordsydlig riktning.

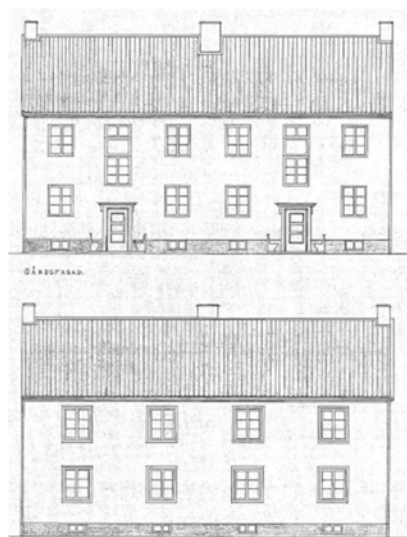
Westerlingska gården (norr om planområdet och Johan Skyttes park) uppfördes kring 1720 då i form av bostadshus med flyglar och sedan dess har flera olika verksamheter funnits i byggnaden. Idag rymmer byggnaden kontor. Mårtens hus (öster om Westerlingska gården) uppfördes under motsvarande tid och har historiskt haft samma ägare som Westerlingska. Idag rymmer byggnaden en restaurang.

Johan Skyttes park utgjorde tidigare en trädgård som tillhörde Westerlingska gården. År 1932 gestaltades parken om och torgbrunnen från Stora torget flyttades till parken.

Stillehuset hus 1 och hus 2, inom planområdet, står på vad som från mitten av 1800-talet utgjordes av Oldbergska gården. Här fanns vid tillfället en bostad samt en brandstation som senare revs till förmån för ett nytt bostadshus (nuvarande Stillehuset hus 2) uppförd 1932 och ny polisstation kring 1950 då det sista av Oldbergska huset revs. Då uppfördes också nuvarande länga med garage och förråd samt rastgård till polishuset mot norr och öst. Det nya polishuset kopplades senare ihop med bostadshuset som 1985 togs i anspråk även för polisens verksamhet.



Figur 12 (t.v): Oldberska huset från korsningen Behmbrogatan – Västra Kvarngatan innan det revs och nya polisstationen byggdes. Stillehuset nr 2 syns till höger i bild



Figur 13 (t.h): Ursprungliga ritningar på Stillehuset hus 2 från 1931 då uppförd som bostadshus

Byggnaderna har använts som polisstation fram till 1980-talet och har därefter utgjorts av kontor. Idag är byggnaderna tomställda.



*Figur 14 (t.v): Vykort från ca 1955 visande polishuset samt Johan Skyttes park. Notera att muren vid denna tid inte hade några öppningar samt att växtligheten var betydligt mer återhållen. Figur 15 (t.h): Äldre bild troligen från 1960-talets mitt visar polishuset med en djupt terrakottaröd puts och mörkare grått i sockelns valvbågar. Notera även att gaveln helt saknar fönster på sockelvåningen.*

Stillehuset hus 1 och hus 2 och den låga komplementbyggnaden/muren utgör byggnader uppförda för brandkår och sedan polisväsende. Detta var viktiga samhällsfunktioner och de har därmed ett högt lokalhistoriskt värde. Värdet är dock svåravläst idag då byggnaderna använts för annat i ett 40-tal år. Båda byggnaderna är utförda i en anpassad arkitektur, där sammanhanget troligen var en viktigare gestaltningsmässig komponent än arkitekturens eget uttryck. Arkitekturen har hög kvalitet, den är ämabel och den har en fin detaljering och hög kvalitetsnivå. Dessa egenskaper bidrar till att byggnaderna utgör viktiga komponenter i stadens bebyggelsestruktur, utan att vara utpräglade exempel på viktiga byggnader på individnivå.

Rektorsbostaden utgör en sen 1800-talsbyggnad i stilen nyrenässans med dekorerade putsfasader med en kraftigt rusticerad bottenvåning med rundbågiga fönster och en mer tunt rusticerad övervåning med rakt avslutade fönster. Byggnaden utgör en tidstypisk och välgestaltad representant för det sena 1800-talets stilarkitektur. Den berättar även om det sena 1800-talets samhällsutveckling med ett samordnat skolväsende och allmän folkskola. Platsens kulturvärde stärks av byggnadens placering där skolans ledare försågs med en bostadsbyggnad axialt placerad mot parkytan vilket både visar på den sociala rang som rektorn hade och på stadens satsning på skolväsendet. Detta ger ett högt samhällshistoriskt värde, arkitekturhistoriskt värde och ekonomiskt-historiskt värde.

Planområdet utgör en bebyggelsemiljö med byggnader som är särskilt värdefull i den mening som avses i PBL 8 kap. 13 §. Byggnader, bygglovspliktiga anläggningar, bebyggelseområden, allmänna platser och tomter som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får enligt PBL inte förvanskas.

Mer ingående beskrivning av kvarterets historia och befintliga och tidigare byggnader finns att läsa om i utredningen som finns att ta del av hos Samhällsbyggnad. Se vidare motsvarande rubrik under avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.



Figur 16: Utdrag ur byggnadsplan från 1888. Kartan visar Oldbergska huset, rektorsbostaden och Westerlingska gården med trädgård samt den nu igenlagda Skolgatan

Området gränsar vidare till Nyköpings stadshus som är ett byggnadsminne och planområdet ingår i sin helhet inom område av riksintresse för kulturmiljövården (Nyköping D57). Se vidare bedömning av påverkan under rubrikerna *Kulturmiljö* och *Riksintressen* i avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

#### *Förändringskapacitet och utvecklingspotential*

Framtagen kulturmiljöutredning har analyserat områdets potential för fortsatt utveckling och kapacitet för förändringar med följande bedömningar:

#### *Befintlig bebyggelse*

##### *Stillehuset hus 1 och hus 2*

Båda byggnaderna bedöms utgöra kulturhistoriskt särskilt värdefulla byggnader i den mening som avses i PBL 8 kap. 13 § och bör bevaras. De bör därmed skyddas mot rivning. På bostadshuset bör skyddet även omfatta fasadmateriell och de befintliga fönstren. Stillehuset bör ges skydd för fasaddetaljer, fönstersättning och portalen i kalksten. För båda byggnaderna bör krav ställas på utformning av fasader och färgsättning. Då interiören i båda byggnaderna är kraftigt ändrad så bedöms det inte motiverat att lägga något skydd i plan för interiören. Möjligen kan ett skydd för de bemålade trapphusen i Stillehuset samt de bevarade arrestrummen vara motiverat.

##### *Komplementbyggnader*

Det bedöms möjligt att omgestalta den redan förändrade muren. Vid kompletterande byggnader är bedömningen att murbyggnaden kan få rivas. En möjlighet är att återskapa den öppning mot Johan Skyttes park som funnits i äldre bebyggelsemönster.

En annan möjlighet är att betona det lokalhistoriska intresset i muren och då särskilt rastgården. Detta skulle innebära att muren och garagen ges rivningsförbud och att detaljplanen verkar för ett återställande till ursprungsförändringen från 1950-talet. Detta skulle då innebära att möjligheten att addera en byggrätt mot nordöst utgår.

##### *Rektorsbostaden*

Rektorsbostaden är en självklar del av den även i övrigt bevarade läroverksanläggningen från 1880-

talet. Byggnaden bör bevaras och därmed åsättas skyddsbestämmelser för den exteriöra utformningen och ursprungliga byggnadsdetaljer som äldre fönster och dörrar.

Läroverksanläggningen bör fortsatt kunna upplevas som en helhet med läroverksbyggnaden, rektorsbostaden och gymnastikbyggnaden. Det är därvid lämpligt att dels byggnadernas exteriöra utformning även framgent är likartad med avseende på färgsättning och putsutförande, dels att de öppna sambanden, skolgården, mellan byggnaderna fortsatt hålls öppna. Detta skulle kunna tillgodoses genom varsamhetsbestämmelser samt prickmark. Låga staket med god genomsiktighet skulle dock kunna passa in om en avskärmning behövs runt den tidigare bostaden. Även om huvudentrén ursprungligen är mot skolgården i öst, är köksentrén mot parken i väst så utformad att den skulle kunna användas som huvudentré.

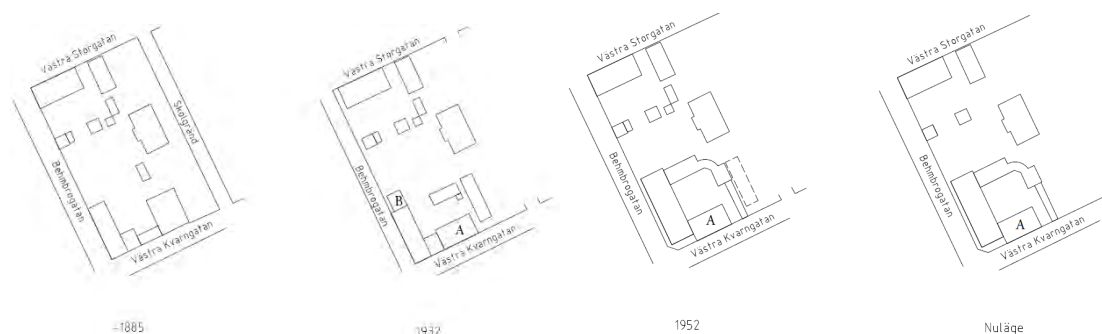
#### Ny bebyggelse

Nyköpings stadskärna har en samlad och jämn silhuett med relativt låg höjdskala, 3 - 4 våningar, där de historiska byggnaderna utmärker sig. Högre bebyggelse (4 våningar och uppåt) inom riksintressets kärna och i områdena närmast stadskärnan har bedömts kunna ha en negativ påverkan på stadssiluetten. Denna bedömning gäller även det aktuella området. Detta ger att eventuell tillkommande bebyggelse inte bör ha en större skala än befintliga byggnader.

Det har tidigare funnits bebyggelse längs Skolgatan i kv. Polisen. Denna var kvar då Rektorsbostaden uppfördes och den konstateras i form och skala ha utgjort ett slags pendang till Mårtens hus. Det har inte gått att klarlägga vad det var för innehåll i denna byggnad, men troligen var det inte ett bostadshus utan snarare en ekonomibyggnad, t.ex. ett stall. Bedömningen är att det bör kunna prövas att återskapa denna bebyggelse. Se kvarterets framväxt och förändringar i figur 17.

#### Skolgatan

I framtagna kulturmiljöutredning har områdets förändringskapacitet och utvecklingspotential studerats. Rektorsbostaden och Mårtens hus orienterar sig mot den sedan drygt 100 år igenlagda Skolgatan som i nordsydlig riktning avgränsade kvarteret mot skolområdet. Utredningen kommer fram till att det vore värdefullt att återskapa detta stråk i någon form, t.ex. genom en markbeläggning i gatsten eller liknande material och en kompletterande plantering av stadsträd i alléform. Ett sådant grepp skulle både bidra med ett tydligt stråk, återskapa kvarterets ursprungliga form och det skulle ge kv. Polisen en möjlighet till angöring mot nordöst som inte skulle upplevas som en del av skolgården.



Figur 17: Kvarteret Polisens framväxt och förändringar



Figur 18: Historiskt foto på Skolgatan i nordsydlig riktning över dagens skolgård.  
Tidpunkt okänt. Källa okänd.

## Fornlämningar

Planområdet ligger inom en större fornlämning för Nyköpings stadslager (L1984:6709). En fornlämning är en lämning efter människors verksamhet under forna tider, som ska ha tillkommit genom äldre tiders bruk, vara varaktigt övergivna och ha tillkommit före år 1850. Fornlämningar skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vilket innebär att det är olagligt att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Alla markingrepp inom fornlämningen kräver kontakt med Länsstyrelsen och tillståndsansökan. Tillstånd kan villkoras och villkoren kan variera beroende på typ av ingrepp samt på platsen som sådan och lämningarnas komplexitet.

En arkeologisk förundersökning har genomförts inom del av området som underlag till detaljplanen. Syftet med förundersökningen var att klargöra fornlämningens karaktär, datering, utbredning, omfattning, sammansättning, bevarandegrad och komplexitet.

Några större undersökningar har sedan tidigare genomförts i nära anslutning till planområdet (kv Åkroken, Stallbacken och Rådhuset). Inom kvarteret Polisen, som planområdet utgör en del av, har enstaka mindre arkeologiska insatser utförts tidigare.



Figur 19: Fornlämningsområdet Nyköpings stadslager samt platsen för aktuell förundersökning  
Figur 20: inzoomad bild på förundersökningsområdet



Figur 21: Tidigare arkeologiska undersökningar inom och i anslutning till planområdet i urval samt placering av schaktgroparna för aktuell förundersökning (markerat med blått inom undersökningsområdet avgränsat med svart linje)

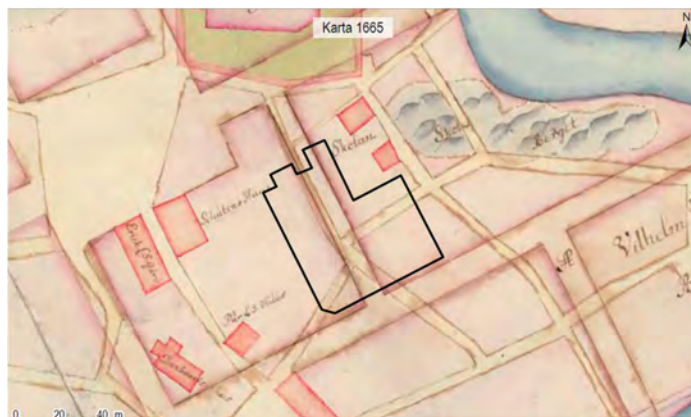
Förundersökningen utfördes genom sökschaktning, där schakt placerades ut inom förundersökningsområdet. Schaktens placering bestämdes utifrån en kartstudie som omfattade de äldre kartorna över kvarteret samt utifrån befintliga byggnader och ledningar under mark.

Fyra schakt som var 3–6 meter breda och 4–9 meter långa togs upp med grävmaskin. Schakten grävdes med maskinunderstöd, stratigrafiskt, lager för lager. Schakten innehöll mellan 1,2 – 2,5 meter tjocka kulturlager från medeltid och tidigmodern tid. De tjockaste kulturlagren återfanns i områdets västra del.

Förundersökningen visade att området haft en lång kontinuitet av stadsbebyggelse från 1200-talet till 1700-talet, där hus och gator från olika tidsperioder identifierades. Lämningsarna var komplexa där upp till sju bebyggelsefaser kunde identifieras. Faserna var väldefinierade och skildes åt av större händelser, exempelvis raserade byggnadsmassor eller påförda utfyllnadslager.

Undersökningen visade att medeltida bebyggelse, bestående av trähus och en kavelbro, funnits på platsen. Husen verkar huvudsakligen ha varit knuttimrade, och riktningen på byggnaderna är likartad, vilket tyder på att de förhöll sig till ett medeltida reglerat tomtsystem.

En kavelbro i områdets södra del följde sträckningen av en gata utsatt på 1665 års karta över Nyköping. Kavelbron kan dateras till slutet av 1200-talet eller början av 1300-talet. Dessutom fanns flera stenlagda gator, anlagda under 1400- eller 1500-talet, som kunde kopplas till det äldsta kända gatunätet.



Figur 22: Undersökningsområdet markerat på en karta från 1665.

I ett av schakten påträffades spår av medeltida skomakeri. Dessa fynd ger en inblick i de hantverksaktiviteter som förekom i området under medeltiden och bidrar till att belysa områdets ekonomiska och sociala karaktär under denna period. Bland fynden fanns även över 500 skärvor keramik daterade från 1100-talet till 1800-talet, samt medeltida föremål som olika skotyper, beslag, brynen och mynt.



*Figur 23 (t.v):  
Stenläggning i  
schaktgrop 4 som  
utgör del av  
kullerstensgata  
Figur 24 (t.h): Trä  
från en kavelbro i  
schaktgrop 3*

Inga lämningar efter aktiviteter från yngre järnålder kunde beläggas vid undersökningarna inom området (aktiviteter från den tiden framkom från utredningar inom kv Åkroken) inte heller spår efter äldre betes- eller odlingsmark.

#### *Analys av respektive schakt*

##### *Schakt 1*

Schaktet grävdes i kvarterets sydöstra del utanför den befintliga bebyggelsen i väster. Schaktet innehöll 1,2 meter tjocka kulturlager varav 1,0 meter utgjordes av medeltida kulturlager.

I schaktet framkom otydliga lämningar efter träkonstruktioner, sannolikt husgrunder, samt hörnet på en stenbyggnad. Lämningarna kan dateras till en period som sträcker sig från medeltiden till 1800-talets början. De översta skikten i schakten består av makadam, bärlager och sentida utfyllnadslager 1,0 – 1,1 meter ned. Därefter kommer första kulturlagernivån (101, nr 4 på profilritning för schakt 1, bilaga 7 till rapporten för den arkeologiska förundersökningen).

##### *Schakt 2*

Schaktet placerades 11 meter norr om schakt 1. Schaktet innehöll kulturlager som var 2 meter tjocka, varav 0,9 meter utgjordes av medeltida kulturlager.

På platsen fanns medeltida bebyggelse lämningar från andra hälften av 1200-talet till andra hälften av 1300-talet. Därefter upphörde den medeltida träbebyggelsen på platsen och en kullerstensgata anlades. Gatan övergavs senast 1665 i samband med den stora stadsbranden och den nya gaturegleringen i Nyköping. Medeltida kulturlagret i schaktet innehöll träspån från byggnader och hantverk samt växtmaterial från fähus och stall. Fynd av linknippen tyder på textilproduktion. De översta skikten i schaktet utgjordes av makadam (grus) och bärlager (sentida utfyllnad) om ca 40 cm från marknivå. Därefter kommer första kulturlagernivån (102, nr 2 på profilritningen).

##### *Schakt 3*

Schaktet grävdes på en innergård i områdes sydvästra hörn. Schaktet innehöll 2,3 meter tjocka kulturlager varav 1,6 meter utgjordes av medeltida kulturlager.

På platsen fanns medeltida bebyggelse lämningar med flera hus och en kavelbro i stratigrafiskt åtskilda faser från början av 1200-talet till första hälften av 1300-talet. Därefter upphörde den medeltida träbebyggelsen på platsen och en stenlagd gatukorsning anlades någon gång efter 1350. Kullerstensgatan togs tidigast ur bruk 1620 möjligen skedde det efter någon av stadsbränderna 1632 respektive 1665. Därefter sker en reglering av stadsplanen och ett nytt gatunät läggs ut. I schakten

fanns dessutom medeltida kulturlager med innehåll av träavfall från byggnationer och hantverk samt näringsrik jord med innehåll av hushållsavfall och gödsel.

Avslutningsvis fanns ett utfyllnadslager i hela schaktet med raseringsmassor, bland annat krossat tegel, sand och sten. Fynd av keramik ger en ungefärlig datering av lagret till 1620 - 1650. De översta skikten i schaktet utgjordes av moderna bärlager och asfalt om ca 30 cm från marknivå. Därefter kommer första kulturlagernivån (142, nr 3 på profilritningen).

#### Schakt 4

Schaktet grävdes i parkytan och innehöll 2,5 meter tjocka kulturlager varav 0,9 meter utgjordes av medeltida kulturlager. I schakten förekom lämningar efter en kullerstensgata och flera skikt med träbebyggelse som kan dateras från 1200-talets början till 1600-talets mitt. De yngre lämningarna övergavs någon gång i mitten av 1600-talet, sannolikt i samband med branden 1665 och den efterföljande stadsplanen. Avslutningsvis fanns ett upp till en meter (0,8 – 0,9 meter) tjockt utfyllnadslager som innehöll moderna massor med huggen gatsten, plåt, tegel och takpannor samt ett ca 0,6 meter tjockt matjordslager överst i schaktet. Därefter kommer första kulturlagernivån (156, nr 4 på profilritningen).

Se bedömning av planförslaget utifrån erhållna fynd under motsvarande rubrik i avsnittet *Konsekvenser av planens genomförande*.

#### Sociala aspekter

Planområdet är en central del av stadskärnan och ligger mitt i stadens kommersiella centrum. Idag står Stillehuset utan hyresgäst men befolkades tidigare enbart dagtid när byggnaderna användes som kontor. Rektorsbostaden utgörs av lokaler tillhörande Nicolaiskolan som också befolkas på dagtid av ungdomar och lärare vid Nyköpings gymnasium. Johan Skyttes park används inte så frekvent utan mest för förbipasserande och främst av skolelever till/från skolan och som paus- eller lunchställe för närliggande kontorslokaler. På kvällstid och på helger är det inte många som befinner sig i området vilket bidrar till att platsen upplevs lite som ett hål i stadsbilden mellan stadsdelarna Väster och Öster.



Figur 25: planområdets (markerat i rött) placering i stadskärnan. Källa: Nyköpings kommun

#### Service

Planområdet ligger i de mest centrala delarna av Nyköping med närhet till både offentlig och kommersiell service och utbud. Planområdet är i gällande detaljplan reglerat till allmänt ändamål, A,

vilket utgör dåtidens bestämmelse för vård, skola och omsorg och sådan typ av verksamhet (offentlig service) som förr enbart hade stat, kommun eller landsting som huvudman.

### Geotekniska förhållanden

Planområdet består av fyllning enligt SGI's jordartskarta. En geoteknisk utredning (Intec Civil, 2024) har genomförts som visar att parken består av fyllning av grusig sand ner till ca 1,0 m under markytan efterföljt av humusinhållande fyllning av grusig siltig sand ner till ca 3,0 m över gyttjig lera som överlagrar lera med siltskikt ner till ca 5,0 m under markytan där provtagningen avslutades. Tegelrester hittades i några punkter ner till ca 1,0 m och därefter finns trärester ner till ca 3,0 m under markytan.

Övriga delar av området består av fyllning av sandigt grus med tegelrester och krossat material ner till ca 2,0 m över lera med siltskikt (varvat med silt med lerskikt) ner till ca 5,0 m under markytan där provtagningen avslutades.

Planområdet är utpekade som normalriskområde för markradon.

### Schakt och upplag

För större delen av området består naturligt lagrade sediment huvudsakligen av silt och/eller lera som bedöms vara eroderingskänslig och flytbenägen. Detta innebär att arbetstekniska problem kan uppstå vid arbeten under grundvattennivån eller vid kraftig nederbörd.

Jordlagren på schaktbotten skall förutsättas vara tjälfarliga.

Schakt skall ske enligt handboken utgiven av arbetsmiljöverket och statens geotekniska institut "Schakta säkert". Schakter ovan grundvattennivån kan utföras med en släntlutning om 1:2 eller flackare. Upplag ska ej placeras ovan befintliga ledningar eller i direkt anslutning till schaktkrön.

### Radon

Planområdet ligger inom normalradonmark enligt kommunens radonkarta samt SGI's karta över gammastrålning. I normalradonmark erfordras ett radonskyddat utförande vid grundläggning enligt (Åtgärder mot radon i bostäder, Boverket, ISBN: 978-91-86045-82-1) om utförligare utredningar inte visar annat.

Radonskyddade eller radonsäkrade utförande utformas av konstruktör och behovet studeras vidare vid projektering.

### Hydrologiska förhållanden

Topografin i planområdet är relativt plan men utanför området lutar det mot Nyköpingsån i nord-sydlig riktning och väst-östlig riktning.

Hela planområdet bortsett från gräsytor och rabatter i Johan Skyttes park består av hårdgjorda ytor med eller utan byggnader.

Grundvattennivån ligger på minst 4 meter från markytan. Området berör inget grundvattenmagasin, närmsta förekomst ligger ca 550 m väst och söder om området och är en källa för dricksvatten. Det finns inga vattenskyddsområden i planområdets närhet.

### Miljö

#### Strandskydd

Planområdet ligger som närmast ca 80 meter från Nyköpingsån. Strandskyddet omfattar generellt land- och vattenområden inom 100 meter från strandlinjen längs kusten, sjöar och vattendrag.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt:

- 1) trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
- 2) bevara goda livsvillkor för växt- och djurlivet på land och i vatten.

Inom ett strandskyddat område får inte:

- 1) nya byggnader uppföras,
- 2) byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras om det hindrar eller avhåller allmänheten från att annars beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt.
- 3) grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i punkt 1 och 2, eller
- 4) åtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter.

Upphävande eller dispens från strandskyddet får endast medges om det finns särskilda skäl vilka beskrivs närmre i miljöbalkens kapitel 7 och får inte omfatta område för fri passage för allmänheten intill strandlinjen och vidare inte påverka växt- och djurlivet negativt.

Planområdet omfattas inte av strandskydd då området är detaljplanlagt före strandskyddslagstiftningen (1975) trädde i kraft.



Figur 26: Områden inom 100 meter från Nyköpingån i förhållande till planområdet

Strandskyddet återinträder för områden inom 100 meter från ån när gällande detaljplan ersätts med aktuellt planförslag.

Se vidare motsvarande rubrik under kapitlet Konsekvenser av planens genomförande

### Dagvatten

Markanvändningen består i stora delar av hårdgjorda ytor och byggnader där markbeläggningen utgörs av asfalt, stenbeläggning eller packad stenmjöl bortsett från den centrala delen av Johan Skyttes park som består av öppen gräsyta samt parkens träd- och blomsterplanteringar som ramar in parken.

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Det finns allmänna dagvattenledningar i Västra Kvarngatan samt i nordsydlig riktning över nuvarande skolgård. Det är i dagsläget oklart om planområdet är anslutet till dessa eller om dagvattnet istället tas omhand i ledningar för spillvatten och frågan behöver utredas vidare.

Recipient är Nyköpingsån. Nyköpingsån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Den ekologiska statusen är *måttlig* på grund av övergödning och fysisk påverkan i vattendraget. Den kemiska statusen klassificeras som *ej god* på grund av miljögifter i vatten.

Kommunen har en strategi för dagvatten (och skyfall) med syfte för att verka för en långsiktig hållbar hantering för att minska risken för översvämningar och minska föroreningar i recipient. Strategin innehåller ställningstaganden bland annat kring fördröjning och rening på fastighetsmark.

## Hälsa och säkerhet.

### Markföroreningar

Området är bebyggt idag med byggnader för kontor och skola. På platsen har tidigare bebyggelse förekommit, bland annat en brandstation som lades ned innan 1950-talet. I övrigt finns inga uppgifter om miljöfarliga verksamheter som bedrivits inom planområdet. I närliggande kvarter har man funnit föroreningar från tidigare verksamheter.

Marken inom området består även av fyllnadsmassor som på många platser i centrala Nyköping med osäkert innehåll.

En markmiljöteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen för att undersöka om det finns föroreningar i marken inom området och eventuella risker förenat med dessa. 7 provpunkter placerades fritt inom området med syfte att få god täckning över området. Två ytliga samlingsprov togs också inom gräsytan i Johan Skyttes park. Undersökningen har också tagit prov på grundvatten.



Figur 27: karta jordprovtagning, Tema Miljö (2024). Provpunkters samt ytor för samlingsprov är markerade.

Föroreningshalterna har jämförts mot Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark (rapport 5976), mot *mindre än ringa risk* (MRR), *känslig markanvändning* (KM), *mindre känslig markanvändning* (MKM) och även halter för *farligt avfall* (FA). Då markanvändningen planeras till kontorsverksamhet samt i mindre del även bostäder har bedömningen av resultatet utgått från *känslig markanvändning* (KM).

### Föroreningar i jord

I samband med markundersökningen noterades att samtliga provpunkter innehöll fyllnadsmaterial av varierande typ och fraktion, men inga direkta tecken på att fyllnadsmaterialet skulle vara förorenat med avseende på doft och avvikande färg. I en del provpunkter noterades förekomst av trä- och tegelrester som troligtvis härstammar från tidigare bosättningar och verksamheter.

Analysresultaten påvisar dock högre halter av metaller i merparten av provpunkterna. I provpunkt 3, 4, 5 och 7 överskrider halter av koppar och zink Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). I provpunkt 1 och 6 överskrider halter av koppar, kvicksilver, bly och zink Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM). I provpunkt 2 överskrider mindre än ringa risk (MRR) avseende kadmium, koppar, kvicksilver, bly och zink.

Föroreningarna har inte avgränsats i djupled förutom i provpunkt 5, men i områdena intill markundersökt fastighet har liknande föroreningar påträffats och avgränsats till cirka 2–3 m djup.

I övrigt har inga andra föroreningar påträffats inom området.

#### *Föroreningar i grundvatten*

Ett grundvattenrör har installerats inom fastigheten, men vid provtagningen påträffades inget grundvatten. Vid uppföljande provtagning togs vattenprov ur en befintlig pumpbrunn i källaren till det före detta polishuset. Låga halter av arsenik, krom, koppar, nickel och zink påträffades i vattenprovet, men inte i halter som tyder på en kraftig påverkan. På grund av misstankar om att en före detta kemtvätt kan ha förorenat grundvattnet har analys av klorerade alifater genomförts på provet från pumpbrunnen. Inga halter över rapporteringsgränsen har påträffats och det anses inte som att eventuell spridning av förorening från kemtvätten påverkat fastigheten.

I samband med markundersökningar på intilliggande fastigheter har grundvattenrör installerats och grundvattenprov har analyserats avseende klorerade alifater och metaller. I ett av grundvattenrören, på fastighet Åkroken 4 (numera Åkroken 3) påträffades cis-1,2-dikloreten samt trikloreten i halter överskridande tillämpliga riktvärden (Holländska Intervention Values). Uppmätta metallhalter i grundvattnet låg samtliga under tillämpliga riktvärden. Då det funnits en kemtvätt på fastigheten Åkroken 3 anses det som troligt att halterna i grundvattnet kommer från den, strömningsriktningen är dock mot Nyköpingsån och inte i riktning mot fastighet Polisen 1 tillika aktuellt markundersökningsområde. Ett jordprov har analyserats avseende klorerade alifater, i provpunkt 06, vilket inte gav något utslag.

#### *Riskbedömning*

En riskbedömning har tagits fram som underlag till detaljplanen. Som stöd vid bedömning av föroreningsgraden och risker för människors hälsa och miljö har Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark använts. De generella riktvärdena är framtagna genom beräkning av referensvärden för ett antal exponeringsvägar för människor (till exempel intag av jord, hudkontakt, intag av dricksvatten och inandning av ångor och damm med mera) och miljö.

Uppmätta halter lägre än riktvärdena för känslig markanvändning betyder att markkvaliteten inte begränsar markanvändningen och de flesta markecosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas. Vid en föroreningsnivå som överskrider känslig markanvändning, men underskrider mindre känslig markanvändning begränsas markanvändningen till industrier, vägar och kontor. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning. Grundvatten på ett avstånd av cirka 200 meter från området och ytvatten skyddas.

De generella riktvärdena har fungerat som stöd i utvärderingen. Riktvärdena säkerställer att människor skyddas på individnivå. Miljön skyddas genom att säkerställa de markfunktioner som krävs för den tänkta markanvändningen.

Människor som bor eller vistas inom området kan exponeras för föroreningar indirekt eller direkt eller indirekt beroende på exponering. De exponeringsvägar som beaktas i naturvårdsverkets modell för framtagande av riktvärden är inandning av damm och ånga, upptag via hud samt intag av jord, grundvatten eller växter. De exponeringsvägar som bedöms som relevanta för området utgörs av

inandning av damm och ånga, upptag via hud och intag av jord samt intag av växter. På området sker inget uttag av grundvatten för dricksvatten och den exponeringsvägen är därmed inte aktuell.

### Omgivningsbuller

Planområdet gränsar i väster till Behmbrogatan, i norr till Västra Storgatan och i söder till Västra Kvarngatan. Västra Kvarngatan och Behmbrogatan trafikeras av motorfordon och befintliga byggnader inom planområdet, Stillehuset hus 1 och 2 är placerade direkt i gräns till dessa. Storgatan i norr får endast trafikeras av motorfordon till fastigheter längs gatan som saknar möjlighet till alternativ angöring så på denna gata är trafikflödet med motorfordon i mycket begränsad omfattning.

På Västra Kvarngatan förbi planområdet uppskattas trafikflödet till ca 3200 f/d (ÅDT = årsdygnstrafik). Den skyltade hastigheten är 30 km/h så också för Folkungavägen som anslutande väg. Motsvarande trafikflöde på Behmbrogatan förbi planområdet uppgår till ca 4500 f/d.

Planförslaget anger förutsättningar att (åter) inreda Stillehuset hus 2 för bostadsändamål. Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader och de förändringar som anges i förordning 2017:359 gäller att:

3§ Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

4 §: Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör [...] vid ändring av byggnad (som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen [2010:900]) bör minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänd mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För kontor (K) samt för vårdlokaler, undervisningslokaler och hotell vilket möjliggörs inom planens angivna markanvändning för centrum (C) regleras ljudnivån inomhus genom Boverkets byggregler, BBR där kraven varierar beroende på lokaltyp. I BBR anges för lokaler:

”Allmänt råd: Kraven i avsnitten 7:1 och 7:22 är uppfyllda om de byggnadsrelaterade kraven i ljudklass C enligt SS 25268 för respektive lokaltyp uppnås. Om bättre ljudförhållanden önskas kan ljudklass A eller B väljas enligt SS 25268 för lokaler. (BFS 2013:14).” För motsvarande verksamheter finns inga utomhuskrav för trafikbuller.

### Risk för översvämning

Avståndet till Nyköpingsån uppgår till ca 80 meter i öster och 100 meter i söder.

Enligt en översiktlig ytvattenmodell riskerar inte befintliga eller planerade byggnader att drabbas negativt av översvämning vid stora regn (skyfall). Centrala delen av Johan Skyttes park utgör en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid skyfall.

### Risk för ras och skred

De planerade byggnaderna inom planområdet är placerade på långt avstånd från slänkrön mot Nyköpingsån.

### Skyddsrum

Det finns ett skyddsrum i befintlig byggnad, i Stillehuset. Skyddsrum ska kunna ge skydd åt människor i händelser av krig. Vid höjd beredskap ska skyddsrummen ställas i ordning men får användas till annat i fredstid.

### Teknik

#### Vatten- och avlopp

Området ingår i verksamhetsområde för kommunala vatten- och avloppstjänster. Området och befintliga byggnader är anslutna till allmänna ledningar för vatten och avlopp.

Rektorsbostaden har förbindelsepunkt för vatten och avlopp i öster från vattenledning som ligger placerad i området för den planerade gång- och cykelvägen. Stillehuset har två anslutningspunkter för vatten, i Behmbrogatan respektive Västra Kvarngatan, men det är osäkert om båda serviserna är i bruk vilket utreds vidare. Så även två anslutningspunkter för avlopp i Västra Kvarngatan respektive i öster vilket också utreds vidare.

Angränsande fastigheter Polisen 2 och 3 i norr har anslutningspunkt i motsvarande placering som Rektorsbostaden med anslutande ledningar över planområdet.

Det finns inget grundvattenmagasin inom planområdet, närmsta förekomst ligger ca 550 meter ifrån och är en källa för dricksvatten och det finns vidare inga vattenskyddsområden i närheten av fastigheten.

### Avfall

Stillehuset har ett miljörum på gården som renhållningens fordon angör genom backning in på gården från Västra Kvarngatan på grund av begränsat med utrymme för att kunna vända.

F.d Rektorsbostadens avfall hanteras tillsammans med övriga skolbyggnader och hämtas upp via skolgården med infart från Västra Kvarngatan. Angränsande verksamhet Mårtens hus på Polisen 3 i norr har sopkärl ut mot skolgården vilket också hämtas upp via skolgården.

Renhållningen vid Nyköpings kommun har en teknisk standard som ska tillämpas vid ny- eller ombyggnationer vilken kompletterar myndighetskrav och branschregler.

### El, tele och fiber

Området och befintliga byggnader är anslutna till el och fjärrvärme samt till tele och fiber.

Elledningar ligger placerade i angränsande gator och fjärrvärme finns i Västra Kvarngatan samt i nordsydlig sträckning över skolgården från vilken Rektorsbostaden och fastigheter norr om planområdet är anslutna.

Teleledningar finns i Västra Kvarngatan samt i östvästlig riktning genom Johan Skyttes park från vilken befintliga byggnader inom planområdet är anslutna. Ledningen går vidare till övriga byggnader inom Nicolias skolan.

Fiberledningar tillhörande Gästabudsstaden finns placerade längs Västra Kvarngatan, genom Johan Skyttes park och med placering inom angränsande skolgård för anslutning till befintliga skolbyggnader. Det finns idag en stor ledningscentral i källaren på Stillehuset.

## Konsekvenser av planens genomförande

### Grönstruktur

Johan Skyttes park bidrar med ekosystemtjänster och har också ett stort kontinuitetsvärde som befintlig grönstruktur i stadsmiljön med dess rektangulära form med grusade gångvägar och brunn där parken först anlades som en trädgård till Westerlingska gården som uppfördes på 1700-talet.

Planen säkerställer parken som den allmänna plats såsom den uppfattas idag genom markanvändningen PARK med egenskapsbestämmelse om *Gång* (gångväg ska finnas) vilket motiveras av vikten av att upprätthålla och förstärka befintliga gångstråk genom parken i östvästlig riktning.

Befintliga träd bör sparas i möjligast mån vid fortsatt utveckling av parken. Buskaget mot befintlig mur förelås gallras för att på så vis göra stråket och kopplingen mot skolgården och planerad gata inom denna tydligare och skapar också mer utrymme till befintliga stora träd. Planen möjliggör även för nya planteringar av blommor och träd utöver fortsatt skötsel av befintliga. Se vidare bedömning om påverkan på fornlämningar vid grävarbeten under *Fornlämningar* samt avsnittet *Föroreningar*.

Allén med lindar i planens norra del (träd nr 10 - 18 figur 5) längs Storgatan påverkas inte av planförslaget. För träden råder generellt biotopskydd vilket motiveras av trädens placering i rad, dess antal, storlek och ålder. Trädens placering som del av gaturummet säkerställs genom att planen anger allmän plats GATA. Genom placering i allmän plats har kommunen rådighet över träden och dess skötsel vilket bedöms motiverat. Biotopskyddet innebär att åtgärder som kan skada allén eller enskilda träd i allén behöver föregås av dispensansökan till Länsstyrelsen.

Tysklönnen i planens nordvästra del (träd nr 9) får gärna stå kvar. Sett till trädet status anger dock inte planen något skydd mot fällning. I det fall trädet behöver avverkas bör det ersättas med ett annat lövträd.

De två äldre lindarna längs Västra Kvarngatan (nr 1 och 2) bedöms utgöra höga naturvärden och motsvara särskilt skyddsvärda träd. Träden skyddas med bestämmelse **träd<sub>1</sub>** som anger att *Trädets rotsystem får inte skadas. Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. För efterlevnaden av bestämmelsen anges också att marklov krävs även för fällning av träd markerade med träd<sub>1</sub>.*

Utrymmet som idag utgörs av blomrabatten längs Stillehusets fasad föreslås i detaljplanen fortsatt utgöra kvartersmark. Utrymmet möjliggör avvattning och underhåll av fasader från egen fastighet. I rabatten finns gatubelysningsstolpar vilka bör säkras med rättighet. Se vidare Genomförandebeskrivningen och *Rättigheter*.

### Bebyggelse, befintlig och ny

Detaljplanen möjliggör för att befintliga byggnader kan användas för flera olika ändamål; för centrum och kontor samt förutsättningar för skolverksamhet och bostadsändamål, i avgränsad del av planområdet. Planen anger även förutsättningar för kompletterande byggrätter och rivning av vissa komplementbyggnader/delar. Se vad planen anger för respektive delområde nedan.

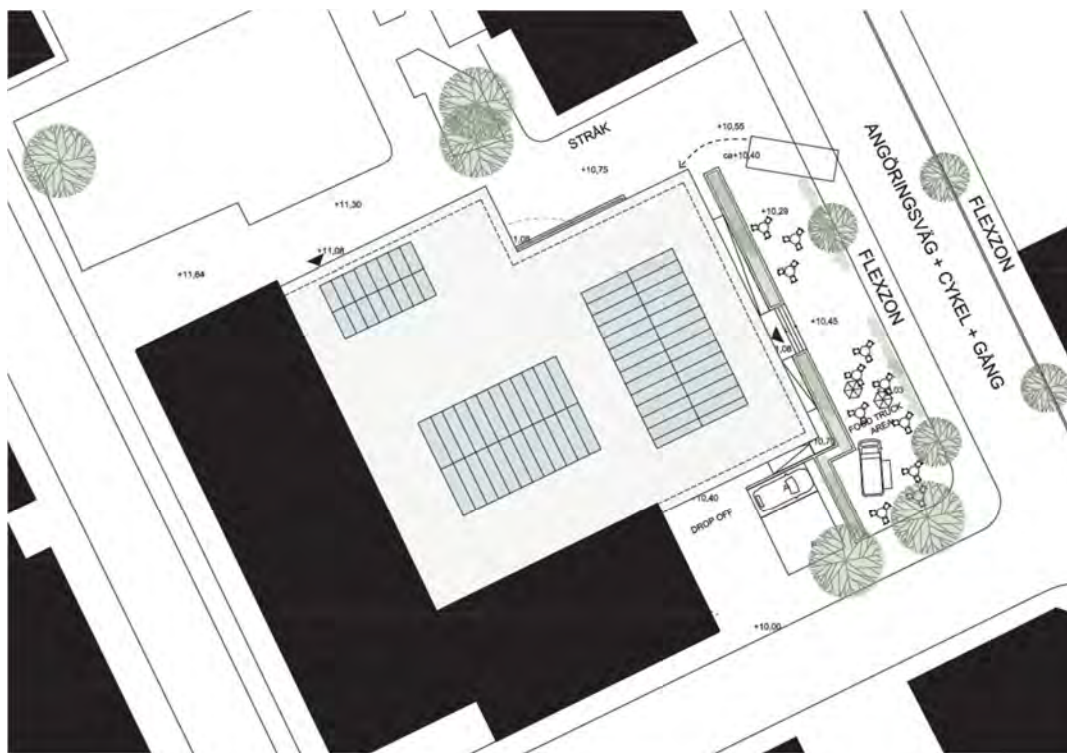


Figur 28: illustrationsplan som visar hur området kan komma att byggas ut enligt planförslaget. Motsvarar bilaga 1

### Stillehuset, planens södra delar

Ett huvudscenario för en framtida användning av Stillehuset enligt ingånget markanvisningsavtal är hotell och restaurangverksamhet med möjlighet till konferens och spa som del av verksamheten. Planen anger förutsättningar för detta genom markanvändningen Centrum, **C** och möjliggör också för att kunna inreda byggnaden för olika former av kontor, **K**. Markanvändningen centrum innebär vidare andra möjligheter till nyttjande av byggnaderna för till exempel för butiker, kontor, gym, biograf, bibliotek, museum, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även som exempel förenings- och samlingslokaler vuxenutbildning och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. För detaljer kring vad mer som kan ingå i markanvändningen centrum hänvisas till Boverkets föreskrifter för detaljplan.

Stillehuset hus 2 föreslås utöver användningarna centrum och kontor även kunna inredas för bostadsändamål, **B**, och på så vis åter möjliggöra för byggnadens ursprungliga användning.



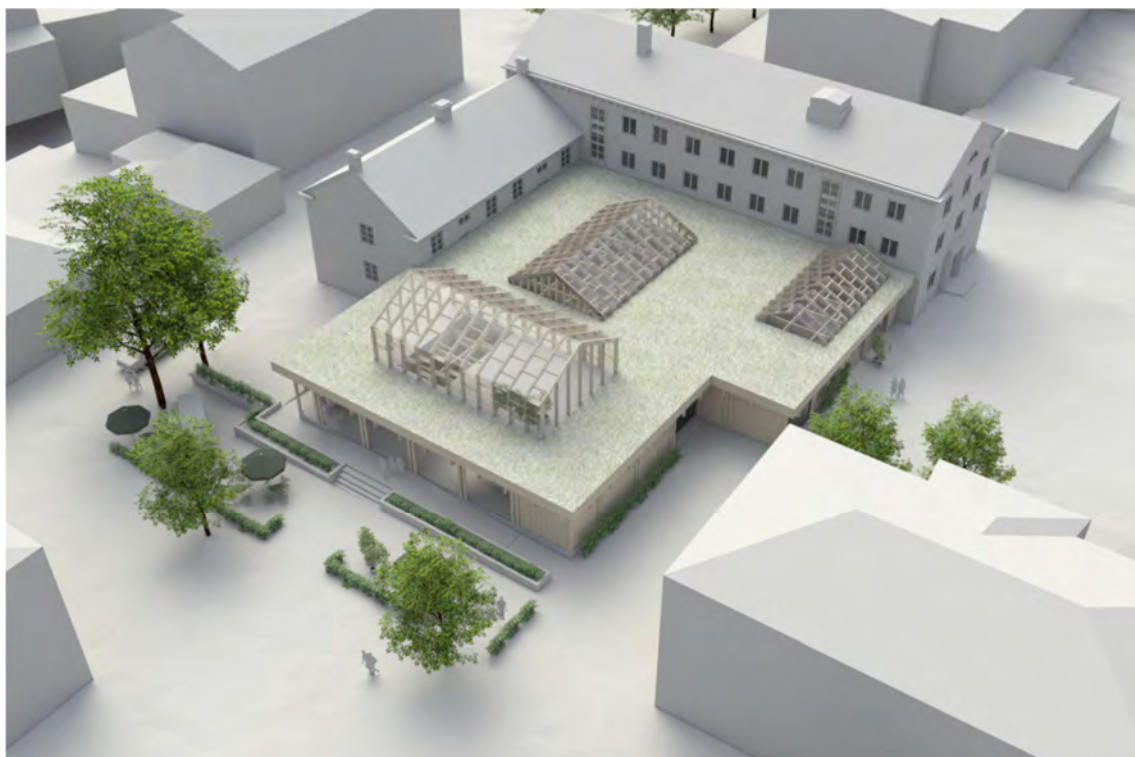
Figur 29: Situationsplan som redovisar ett scenario för utveckling av de södra delarna av planområdet, Stillehuset, enligt planförslaget

Gården tillåts byggas över motsvarande en våning (1) och kopplas samman med befintliga byggnader. Den tillkommande volymen möjliggör ändamålsenliga lokaler för hotell och restaurangverksamhet där gårdsbyggnaden föreslås inredas för hotelllobby och restaurang.

Konstruktionen föreslås i en stomme av trä med stora glaspartier för in och utblickar vilket också bidrar till att bebyggelsen ska upplevas integrerad och området mer tillgängligt och öppet. En restaurang inom området kan också bidra till att en ny mötesplats skapas i stadskärnan.

För en känsla av rymd och goda ljusinsläpp planeras för större lanterniner på gårdsbyggnadens tak.

Planen reglerar för byggrätten:  $h_3$ : en högsta höjd om 16 meter över angivet nollplan. 15 % av ytan inom egenskapsområdet får uppföras till en högsta höjd om 18 meter där regleringen syftar till att reglera höjden på gårdsbyggnaden samt möjliggöra för viss andel lanterniner på dess tak.



Figur 30: Vy ovanifrån med tillkommande gårdsbyggnad som byggs samman med befintliga byggnader Stillehuset hus 1 och 2

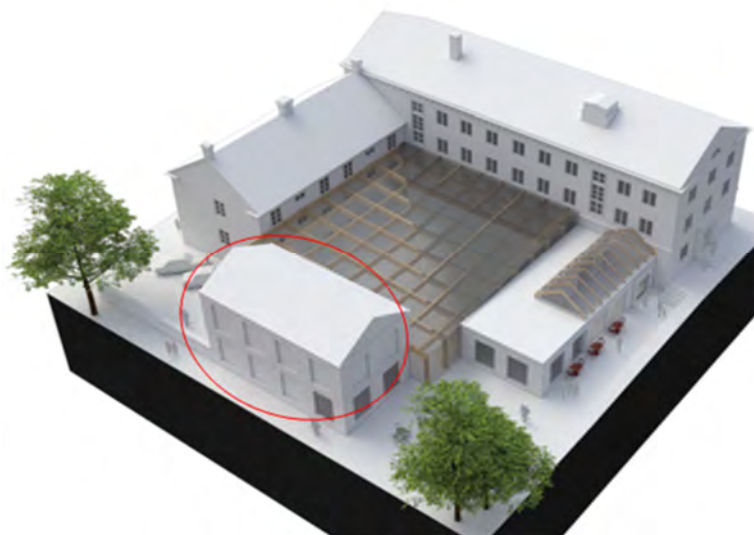


Figur 31: Vy från öster och Skolgatan

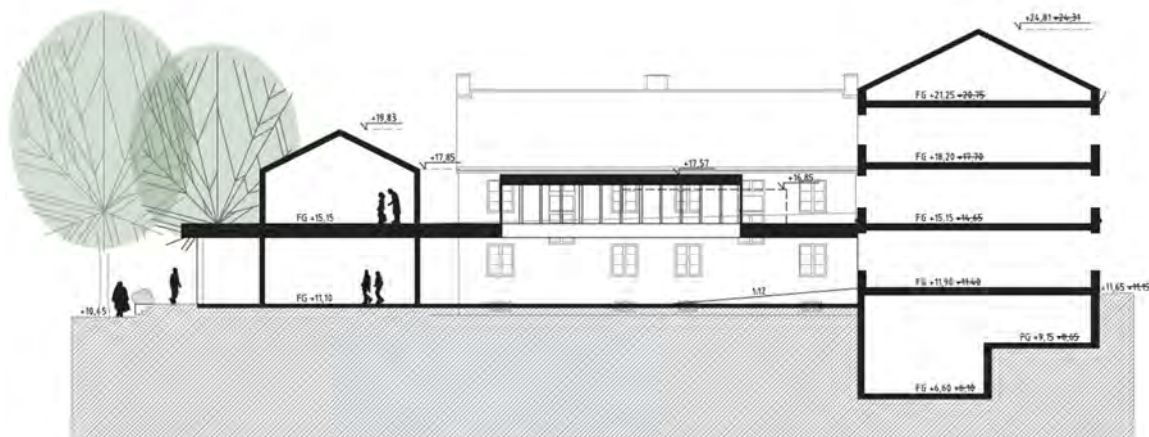
Planen anger en ny byggrätt för en ny byggnad parallellt med Stillehuset hus 1 och längs den planerade Skolgatan. Byggrätten motiveras av att det tidigare funnits en byggnad på motsvarande plats. Byggrätten tillåter motsvarande användning för centrum (C) och kontor (K) och begränsas till 2 våningar och regleras med en högsta byggnadshöjd,  $h_1$  om 20 meter över nollplan respektive

nockhöjd,  $h_z$ , om 18 meter med syfte att byggnaden ska harmoniera med övrig bebyggelse inom samma gårdsbildning. Denna byggrätt ersätter dagens komplementbyggnad som består av garage och soprum samt ett skärmtak som i och med den tillkommande byggrätten avses rivas.

Byggnaden kan uppföras som en fristående byggnad, se exempel enligt figur 32 nedan eller som en möjlig påbyggnad på föreslagen gårdsbyggnad likt illustrationerna i figur 30 och 31 ovan visar.



Figur 32: Bilden visar ett alternativt nyttjande av byggrätten inringad med röd. Bilden utgör en tidig idéskiss i övriga delar.



Figur 33: sektion där man kan se skalan och nya och befintliga byggnaders höjd i förhållande till varandra

Befintlig komplementbyggnad som utgör del av en större mur mot Johans Skyttes park tas tillvara och utvecklas i den fortsatta utvecklingen av området. Utrymmet har under senare år utgjort plats för cykelparkering men har historiskt varit en rastgård till det före detta polishuset. Planen anger förutsättningar att integrera den som en del av ny verksamhet inom området där glaspartier i muren och tak ovan f.d rastgård utgör moderna tillägg. Övriga delar av befintlig mur mot skolgården i öster samt mot Johan Skyttes park föreslås rivas med syfte att möjliggöra ny byggnad i öster samt för att öppna upp området och göra det mer tillgängligt.



*Figur: 34 Vy från Johan Skyttes park*

Det skapas utrymme för en bred förgårdsmark mot den planerade Skolgatan i öster vilken skapar en tillkommande och välkomnande entré därifrån med en möblerbar zon för exempelvis uteservering med bord och stolar och planteringar. Se illustration nedan samt ovan i *Figur 31: Vy från öster och Skolgatan*.



*Figur 35: Vy från korsningen Västra Kvarngatan/Folkungavägen*



Figur 36: Området sett från ovan på kvällen

En inspiration till planarbetet är den Tillfälliga Saluhallen först uppförd på Östermalmstorg i Stockholm och som innebar att torget/marknaden övertäcktes med en byggnad på dess ursprungliga plats. Byggnaden har karaktär och utformning som lockar till aktivitet och besök men med respekt mot omgivningen och med en lätt konstruktion med tanke på markförhållandena på platsen vilket också har en likhet med platsen för aktuellt planområde. Se nedan figur för referensbilder.



Figur 37: referensbilder som visar den tillfälliga saluhallen på Östermalmstorg. Arkitekt Tengboms

#### [Rektorsbostaden, planens centrala del](#)

Den före detta Rektorsbostaden i områdets mitt föreslås även fortsättningsvis kunna användas för skoländamål, S. Utöver det anger planen förutsättningar för att kunna inreda byggnaden för olika centrumändamål (C) eller kontor (K), liksom för Stillehusets byggnader beskrivna ovan.

Planen skapar i och med flera markanvändningar en flexiblare plan för framtida nyttjande och behov av lokalerna där kommunen idag står som ägare med den kommunala skolan Nyköpings gymnasium som hyresgäst. Den framtida fastigheten avgränsas till ett område om ca 1 meter norr och söder om

byggnaden med syfte att kunna röra sig runt byggnaden och kunna göra underhållsåtgärder på den egna fastigheten. I väster mot Johan Skyttes park avgränsas fastigheten till befintlig trappa och ramp medan det närmsta buskaget bedöms utgöra del av Johan Skyttes park. En bredare förgårdsmark skapas i öster mot den planerade Skolgatan med utrymme för exempelvis uteplats och cykelparkering eller för annat behov. Utrymme finns även intill byggnaden anordna angöringsplats och parkeringsplats för rörelsehindrad om behov uppstår (RHP).

#### Norra området, Mårtens hus

I planens norra del syftar planen till att möjliggöra utökning av den intilliggande fastigheten Polisen 3, även kallad Mårtens hus. Markanvändningen anges till C, centrum, vilket bedöms överensstämma med markanvändningen för övriga delar av fastigheten där markanvändningen enligt gällande detaljplan är Q, en bestämmelse som idag inte längre används, Q. Se vidare motivering och bedömning om fastighetsbildning i Genomförandebeskrivningen under rubriken *Mark- och utrymmesförvärv och fastighetsrättsliga frågor*. Planen anger (med prickmark på plankartan) att marken inte får förses med byggnad. Byggnad definieras till en varaktig konstruktion som består av tak eller av tak och väggar och som är varaktigt placerad på mark eller helt eller delvis under mark samt är avsedd att vara konstruerad så att människor kan uppehålla sig i den. Syftet är att bevara områdets karaktär och bebyggelsemönster. På marken får andra anläggningar och staket uppföras om åtgärden är förenlig med fastighetens kulturhistoriska värden. Ett scenario för utveckling är en utvidgning av nuvarande restaurangverksamhets uteservering och förbättrade möjligheter till cykelparkering för personal och gäster.

Planen säkerställer även områdets kulturhistoriska värden. Se vidare samt bedömning om påverkan på kulturmiljö under nedan rubrik.

#### Kulturmiljö

Planområdet utgör en bebyggelsemiljö med byggnader som är *särskilt värdefull* i den mening som avses i PBL 8 kap. 13 §. Se beskrivning av områdets kulturvärden och motiv under motsvarande rubrik i Nulägesbeskrivningen.

Planförslaget säkerställer befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden genom rivningsförbud, skydd- och varsamhetsbestämmelser:

#### Stillehuset hus 1

Byggnaden får inte rivas och planen anger rivningsförbud, **r<sub>1</sub>**.

Följande kulturvärden på byggnaden föreslås bevaras och skyddas genom planbestämmelse, **q<sub>1</sub>**:

*”Ursprungliga fönster avseende profilering, material och dimensioner. Undantaget sockelvåningens fasad mot innergård.*

*Ursprungliga portar av trä samt portalomfattning i kalksten.*

*Dekormålade trapphusinteriörer samt bevarade arrestrum med celldörrar*

*Exteriör volym och utformning avseende fönstersättning, fasadindelning, markerad grund och sockelvåning med fönsteromfattningar och profilerad sockelgesims, profilerad omvikt kröngesims med trappade medaljonger och flackt sadeltak med taktegel. Undantaget sockelvåningens fasad mot innergård.”*

Vidare föreslås följande detaljer att vara varsam med vid förändring, **k<sub>1</sub>**.

*"Fasader ska vara putsade och färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska sammanhang.*

*Exteriört underhåll ska utföras med till byggnadens karaktär anpassade material och metoder. Vid tekniskt behov av att byta ut skyddade delar av exteriören såsom fönster ska nya delar utföras i likvärdigt material och med samma detaljutförande som befintligt.*

*Fönster i sockelvåning mot norr får sättas igen för att återskapa byggnadens ursprungliga utseende. Bröstningar under fönster i sockelvåning mot Behmbrogatan och Västra Kvarngatan får rivas och ersättas med dörrar mot gata.*

*Fasad mot innergård får förses med anslutande gårdsbyggnad"*

Motivet till att undanta innergårdens sockelvåning från bestämmelserna om skydd – och varsamhet utgår från bedömningen att en anslutande tillbyggnad som planen möjliggör för bedöms kunna vara ett tillägg som inte förvanskar byggnadens karaktär. Med ett väl gestaltat tillägg i föreslagen skala är ursprunglig byggnad fortsatt läsbar och tillägget underordnas volymmässigt och tydliggörs som en ny årsring.

I det fall fönster ersätts med dörrar mot gata ska tillgänglighetsanordningar såsom ramp eller trappor placeras inom den egna fastigheten och inte på den angränsande allmänna platsen.

## Stillehuset hus 2

Byggnaden får inte rivas och planen anger rivningsförbud, **r<sub>1</sub>**.

Följande kulturvärden på byggnaden föreslås bevaras och skyddas genom planbestämmelse, **q<sub>2</sub>**:

*"Exteriör volym och utformning med avseende på fönstersättning och fasadindelning, slätputsad grund, grovt spritputsad fasad med slätputsade omfattningar och hörnfoder. Undantaget sockelvåningens fasad mot innergård.*

*Plåttäckningar av äldre utförande, profilerad takfot, sadeltak med taktegel och övriga dekorativa element som gavlarnas frontornament.*

*Ursprungliga fönster av trä avseende profilering, material och dimensioner."*

Vidare föreslås följande detaljer att vara varsam med vid förändring, **k<sub>2</sub>**.

*"Fasader ska vara putsade och färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska sammanhang.*

*Exteriört underhåll ska utföras med till byggnadens karaktär anpassade material och metoder. Vid tekniskt behov av att byta ut skyddade delar av exteriören såsom fönster ska nya delar utföras i likvärdigt material och med samma detaljutförande som befintligt. Fasad mot norr får återställas till ursprungligt utförande.*

*Fasad mot innergård får förses med anslutande gårdsbyggnad".*

Se motivering till att undanta innergårdens sockelvåning från bestämmelserna om skydd – och varsamhet ovan under Stillehuset hus 1.

## Rektorsbostaden

Byggnaden får inte rivas och planen anger rivningsförbud, **r<sub>1</sub>**.

Följande kulturvärden på byggnaden föreslås bevaras och skyddas genom planbestämmelse, **q<sub>3</sub>**:

*"Fönster avseende profilering, material och dimensioner, portar av trä mot öst, stengolv i trapphus och trappbalustrad, exteriör volym och utformning med avseende på fönstersättning, fasadindelning, naturstensgrund, putsrusticeringar, profilerade gesimser, fönsteromfattningar, kornisch med medaljonger och flackt plåttäckt valmat sadeltak."*

Vidare föreslås följande detaljer att vara varsam med vid förändring, **k<sub>3</sub>**.

*"Fasader ska vara putsade. Färgsättning ska anpassa till byggnadens kulturhistoriska sammanhang med tydlig koppling till övriga läroverksbyggnader. Exteriört underhåll ska utföras med till byggnadens karaktär anpassade material och metoder. Vid tekniskt behov av att byta ut skyddade delar av exteriören såsom fönster eller portar ska nya delar utföras i likvärdigt material och med samma detaljutförande som befintligt."*

#### Johan Skyttes park

Parken är viktig för miljön och områdets karaktär och har historiskt utgjort trädgård till Westerlingska gården. Planen anger varsamhetsbestämmelse för parken, värden att vara varsam om vid framtida förändringar, **k<sub>4</sub>**:

*"Parkens karaktär med öppen gräsyta och gångvägar ska bibehållas. Brunn ska bevaras."*

#### Ny bebyggelse och förändringar

Planförslaget föreslår tillägg och förändringar och dess påverkan på områdets kulturmiljö beskrivs och bedöms nedan:

##### Nybyggnation

Den nya byggrätt som föreslås parallellt med Stillehuset hus 1 och längs den planerade Skolgatan regleras till en höjd (två våningar) med syfte att samspela med befintlig bebyggelse både inom den egna gården men även med kvarteret i övrigt. Dess placering i plan motiveras av att det historiskt funnits en byggnad på motsvarande plats. Denna var kvar när Rektorsbostaden byggdes och den konstateras i form och skala ha utgjort ett slags motsvarighet till Mårtens hus i norr, se figur 38 nedan samt tidigare figur 17.



Figur 38: utdrag från byggnadsplan från 1888 där man kan se tidigare bebyggelse i söder som idag inte längre finns och vilket bebyggelsemönster som planen försöker återuppta. Se även figur 17 som visar förändringarna i kvarteret under åren.

Befintlig gård föreslås också kunna byggas över i sin helhet i en (1) våning med en volym som kopplas ihop med både befintliga byggnader och planerad byggrätt beskriven ovan. Höjden på denna underordnar sig befintlig bebyggelse och riskerar vidare inte att påverka befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden negativt då områdets utsida och fasader behålls intakt.

Förändringen bedöms kunna bidra till ett spännande tillägg där den äldre gårdsstrukturen synliggörs med stängda respektive öppna delar och med indrag som skapar volymer.

#### *Muren*

Planförslaget anger förutsättningar att omgestalta den befintliga muren till förmån för att göra området mer tillgänglig och öppna samband med omgivningen. Vid analys av förändringskapaciteten bedöms åtgärden inte föranleda negativ påverkan på området kulturhistoriska värdet. Förslaget bevarar och anpassar komplementbyggnaden, som historiskt utgjort rastgård till det före detta polishuset, så att den får en funktion även vid omställningen av lokalerna som den tillhör. Det bedöms tillgodose det lokalhistoriska värdet vilket också lyfts i framtiden kulturmiljöanalys.

#### *Skolgatan*

Planen anger förutsättningar till att åter anlägga den historiska Skolgatan som är igenlagd sedan drygt 100 år.

Genom medveten beläggning och övrig gestaltning bidrar åtgärden till att återskapa kvarterets ursprungliga form, utöver att gatan också bidrar till gent stråk som sammanlänkar stadskärnan med Nyköpings hamn. En gaturumsbeskrivning har tagits fram som underlag för kommande projektering med förslag på utförande i stenmjöl och med en- eller dubbelsidig allé samt med armaturer för belysning och sittbänkar som är anpassade till miljön. Alternativ eller kompletterande markbeläggning kan behövas i delar utifrån vad som erfordras för tyngre fordon vilket får studeras i kommande projektering.

#### *Norra området, Mårtens hus*

I planens norra syftar planen till att utöka "tomten" till den angränsande fastigheten, Polisen 3 även kallad Mårtens hus. Planen anger (med prickmark på plankartan) att marken inte får förses med byggnad. Syftet är att bevara områdets karaktär och bebyggelsemönster. På marken får andra anläggningar och staket uppföras om åtgärden är förenlig med fastighetens kulturhistoriska värden.

#### *Samlad bedömning*

Planförslaget bedöms uppfylla PBL's allmänna krav på en god helhetsverkan med hänsyn till stadsbild och kulturvärdena på platsen (2 kap 6 §) då planen säkerställer områdets kulturmiljövärden samt gör tillägg som är anpassade till stadsbilden och värdena på platsen.

Detaljplanen bedöms vidare inte påverka stadshuset som byggnadsminne då planen till största del reglerar befintlig bebyggelse och tillkommande byggrätter är underordnade befintliga i volym och höjd.

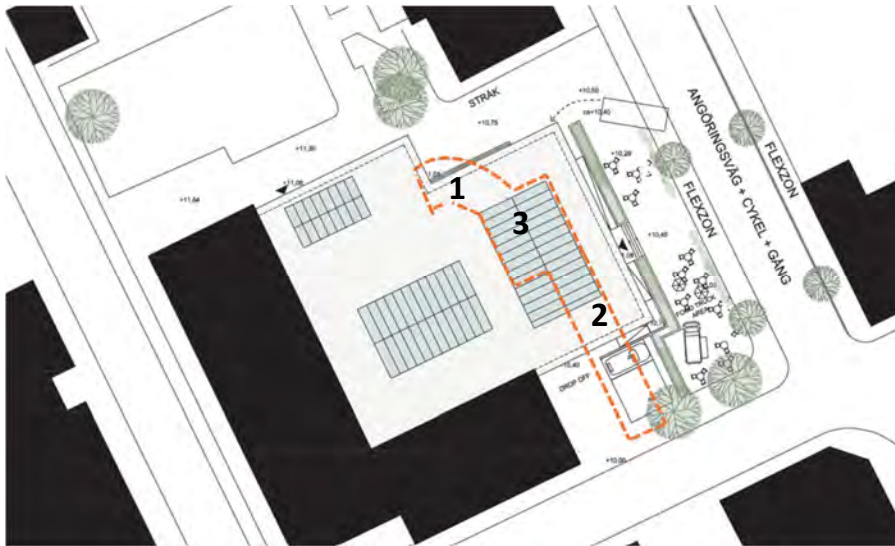
Se också bedömning om planens påverkan på riksintresset Nyköping D57 under egna rubriken om *Riksintressen*.

#### *Fornlämningar*

Området ligger inom fornlämningen Nyköpings stadslager och genomförd arkeologisk förundersökning har hittat djupa kulturlager inom området. Sett till områdets komplexa lämningar behöver alla markingrepp inom planområdet tillståndsprövas av Länsstyrelsen. Tillstånden kan komma att villkoras beroende av typ av åtgärd/markingrepp som planeras och hur åtgärden är tänkt att utföras.

Planen bedöms innebära behov av följande markgrepp vid ett maximalt utnyttjande av planen:

- 1. Borttagande av del av mur mot Johan Skyttes park**
  - ingreppet innebär borttagande av murens grundläggning i marken
- 2. Borttagande av skärmtak och mur mot skolgården**
  - ingreppet innebär borttagande av plintar till stolpar till skärmtaket
  - ingreppet innebär borttagande av murens grundläggning i marken
- 3. Rivning av förråds/garagebyggnad**
  - ingreppet innebär borttagande av bottenplatta, se alternativt utförande i förklaring till figur 40.



Figur 39: Förslag till utveckling av Stillehuset. Orange markerade ytor motsvarar dagens komplementbyggnader/delar som enligt beskrivningen ovan avses ändras.

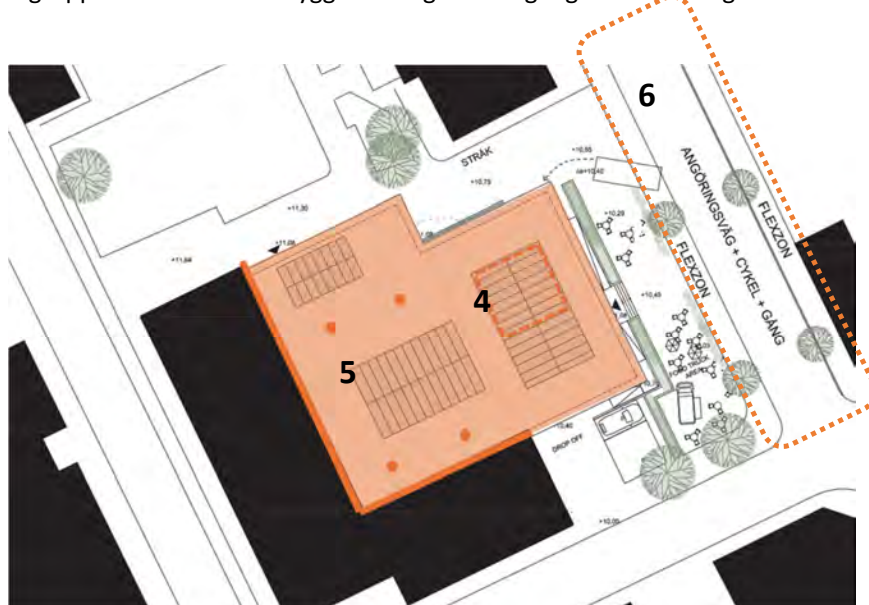
Planen innebär vidare:

- 4. Ny byggnad i två våningar samt**
- 5. Överbyggd gård i en (1) våning**
  - Ingreppet innebär gjutning av ny bottenplatta för hela byggrätten alternativt så nyttjas delvis befintlig platta till befintligt garage. Grunden kan utgöras av en betongplatta där grundläggningen ryms inom den nya föreslagna golvhöjden (+11,10 meter se figur 33) och innan det första kulturlagret. Nuvarande markbeläggning och bärlager kan ersättas av lättfyllnad för att minska laster och risken för sättningar. Anpassningen av färdigt golv/ mark medför att djupet ner till kulturlagret ökar och minimerar påverkan av kulturlager. Eventuellt så skulle byggnaden i en våning kunna anslutas till befintliga hus och delar av dess tyngd då bäras av de befintliga husen. Är marken bärig så kan byggnaden i stället utföras friliggande vilket skulle underlätta eventuella sättningar. Om marken inte visar sig bärig kan pålgrundläggning bli aktuellt. Det skulle då gå att lösa statiken punktvis genom scanning av marklagren för att i möjligaste mån undvika fornlämningar och beroende på förekomst av berg i dagen så kan dessa gropar utföras olika djupa.

Val av metod behöver utredas vidare vid detaljprojektering och i dialog med Länsstyrelsen inför genomförandet och vid ansökan om tillstånd för ingrepp i fornlämning.

## 6. Anläggande av gata

- Ingreppet innebär underbyggnad för gata och gång- och cykelväg.



Figur 40: Förslag till utveckling av Stillehuset. Orange markerad yta motsvarar nya byggnader där orangesstreckad linje motsvarar utbredningen av befintlig bottenplatta till garage. Orange prickar utgör princip för placering av plintar vid pålgrundläggning för infästning av takkonstruktion i mark som i övrigt hålls uppe av befintliga byggnader som den fästs i (markerat med orange sträck vid fasad)

Planen bedöms sammantaget innebära ett antal markingrepp men i begränsad omfattning med punktvisa insatser i marken eller på begränsade djup samt insatser för att minska trycket på mark från tillkommande laster.

En analys av vart den första kulturlagernivån i respektive schakt återfinns ger följande samt med bedömning om planerade åtgärders påverkan:

### Schakt 1 och 2

Schakten är placerade öster om befintlig mur till Stillehuset. De översta skikten i schakt 1 består av makadam, bärlager och sentida utfyllnadslager 1,0 – 1,1 meter ned. Därefter kommer första kulturlagernivån (101, nr 4 på profilritning för schakt 1). De översta skikten i schakt 2 utgjordes av makadam (grus) och bärlager (sentida utfyllnad) om ca 40 cm från marknivå. Därefter kommer första kulturlagernivån (102, nr 2 på profilritningen).

Resultatet ger att nivån för de första kulturlagren varierar kraftigt från 40 cm till dryga 1 meter under marknivå. Ca 10 meter öster om schaktens placering planeras den nya gång- och cykelbanan vars grundläggning bedöms behöva vara ca 80 cm djup sett till dess framtida funktion och utifrån krav på bärighet.

Skolgatan går i motsvarande sträckning som den tidigare gatan som varit igenlagd i dryga hundra år varför marken bör vara påverkad av sentida utfyllnader och bärlager i dess sträckning sedan tidigare.

Fornlämningen bedöms vidare inte påverkas av tillkommande laster från fordonstrafik som kommer trafikera Skolgatan. Detta då fornlämningen redan idag är överbyggd med byggnader och asfalterade och hårdgjorda ytor på vilka fordon också transporteras idag. Tyngden från fordon på marken inom området bedöms bli oförändrad men mindre frekvent då flertalet trafikrörelser kommer försvinna då motorfordon avses begränsas inom området till enbart nödvändiga leveranser.

Bedömningen är att Skolgatan bör vara genomförbar under arkeologisk översyn vid själva grävarbetet. Bedömningen grundar sig även i förundersökningens och tidigare undersökningars resultat som visar att kulturlagren är tjockare längre västerut varför man kan tro att det inte förekommer lika djupa kulturlagren längre österut.

### Schakt 3

Schakten är placerad på befintlig innergård till Stillehuset. De översta skikten i schaktet utgjordes av moderna bärlager och asfalt om ca 30 cm från marknivå. Därefter kommer första kulturlagernivån (142, nr 3 på profilritningen).

Planen anger förutsättningar för att gården byggs över med en byggnad i en (1) våning. Utifrån förundersökningen ligger det första kulturlagret ytligt och det bedöms finnas en risk för att stora (utbredning) och djupa schakt kan skada fornlämningen.

Mellan schakt 1, 2 och 3 anger planen förutsättningar för en ny byggrätt för en byggnad i två (2) våningar. Det bedöms finnas olika metoder för grundläggning som går att anpassa utifrån förutsättningarna såsom att minska belastning på mark med lättfyllning och att befintliga byggnader kan bära del av tillkommande laster. Detta med syfte att inte skada underliggande kulturlager. Val av grundläggningsmetod och beräkningar av laster görs i kommande projektering och samråd kan komma att krävas med Länsstyrelsen inom tillståndsansökan.

### Schakt 4

Schakten är placerad inom Johan Skyttes park. De översta skikten i schaktet utgjordes av upp till en meter (0,8 – 0,9 meter) tjockt utfyllnadslager som innehöll moderna massor med huggen gatsten, plåt, tegel och takpannor samt ett ca 0,6 meter tjockt matjordslager överst i schaktet. Därefter kommer första kulturlagernivån (156, nr 4 på profilritningen).

Utifrån resultatet bedöms inte årlig plantering i parken (byte av växter efter säsong eller plantering av nya blommande växter) utgöra ett markingrepp som kräver tillstånd då första kulturlagret ligger på behörigt djup och grävarbeten som krävs för drift av parken inte bedöms skada fornlämningen. Skulle ett större träd eller annan åtgärd planeras i parken som föranleder djupare grävarbete bör dock kontakt tas med Länsstyrelsen.



Figur 41: Schaktens placering inom undersökningsområdet för den arkeologiska förundersökningen.

Källa: Arkeologikonsult, rapport

De åtgärder som planen innebär i form av markingrepp vid ett maximalt utnyttjande av planen bedöms kunna genomföras utan negativ påverkan på fornlämningen. Eventuellt behöver vissa försiktighetsmått vidtas och planerade åtgärder övervakas genom arkeologisk övervakning vid genomförandet. Förutsättningar för tillstånd och eventuella villkor prövas av Länsstyrelsen.

Att markingrepp kräver tillstånd av Länsstyrelsen uppmärksammas genom en *Upplysning* på plankartan likväl som i Genomförandebeskrivningen under en motsvarande rubrik.

## Miljö

### Miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och ett tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsens bedömning är att betydande miljöpåverkan inte går att utesluta utifrån påverkan på riksintresset för kulturmiljövården och att detta behöver utredas vidare. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB därför inte behöver upprättas.

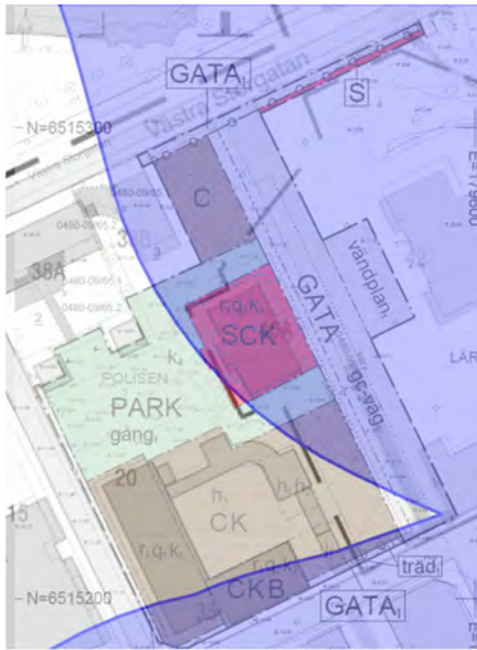
### Ställningstagande 4 kap. 33 b § PBL (2010:900)

Samrådet om undersökning om betydande miljöpåverkan resulterade i följande aspekter som viktiga att hantera under planprocessen:

- Arkeologi
- Riksintresse för kulturmiljö
- Kulturmiljö: befintliga byggnaders värden
- Påverkan på stadsbild
- Dagvattenhantering och påverkan på MKN
- Markföroreningar
- Trafiksäkerhet
- Förutsättningar för hållbart resande
- Trafikbuller
- Skyddsrum

### Strandskydd

Strandskyddet återinträder inom 100 meter från Nyköpingsån i samband med aktuell planläggning. Kommunen avser upphäva strandskyddet för planområdet i sin helhet i samband med att planen antas. Syftena med strandskyddet, att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten, påverkas inte av planförslaget då marken är ianspråktagen för bebyggelse och skolgård och ligger inom befintlig stadsstruktur som inte begränsar åtkomst till vattnet. Som särskilda skäl för upphävande anföras att planområdet redan har tagits i anspråk för bebyggelse och verksamheter som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap 18 § c 1. Allmänhetens tillgång till området är inte säkerställd enligt gällande detaljplan där all mark utgörs av kvartersmark och det finns vidare inget växt- och djurliv på platsen som riskerat att påverkas negativt till följd av planförslaget. Kommunen bedömer att intresset att ta området i anspråk enligt planförslaget väger tyngre än strandskyddets intressen. Planförslaget säkerställer vidare genom gata och park allmänt tillgängliga ytor i området, som idag saknas, vilket är förenligt med strandskyddets syfte.



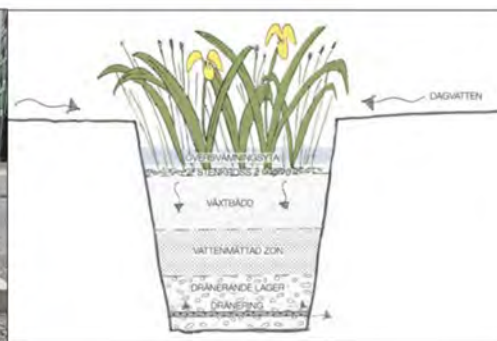
Figur 42: Planförslaget i förhållande till buffertzonen 100 meter från Nyköpingsån där blå/lila område motsvarar område som ligger inom 100 meter.

### Dagvatten

Planen medger att ny byggnad tillkommer i planens södra del samt att befintlig gård byggs över med takkonstruktion. Planen bedöms inte bidra till ökad avrinning från området efter exploatering då den mark som tas i anspråk för bebyggelse redan i befintlig situation är hårdgjord men med hårdgjord markbeläggning (asfalt) istället för med tak. Vid ett förändrat klimat med mer intensiva regn bedöms avrinningen från området dock öka. Området ansluts till allmänna ledningar för dagvatten. Det bedöms finnas kapacitet i ledningsnätet för anslutning. Generellt i stadskärnan råder bristande kapaciteten i det allmänna dagvattennätet vilket successivt friställs när dagvatten separeras från ledningar för spillvatten.

Planen bedöms inte medföra ökade halter med föroreningar till recipient jämför med befintlig situation och bedöms således inte försvåra möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer för vatten (MKN). Åtgärder för fördröjning av dagvatten skulle också kunna bidra till att föroreningshalter minskar.

Inom planområdet finns det utrymme till åtgärder som fördröjer och renar dagvatten. Exempel på åtgärder skulle kunna vara regnbäddar, vilket utgörs av planteringsytor som man kan anlägga i anslutning till fasader eller på parkeringsytor eller förgårdsmark som bidrar till fördröjning och rening av dagvatten och dessutom ett estetiskt inslag med växtlighet. Planen säkerställer att tillräckliga ytor finns för fördröjningsåtgärder genom prickmark där marken inte får försees med byggnad. Ytterligare fördröjning av dagvatten kan ske genom att taket på den överbyggda gården försees i sin helhet eller i delar med sedumtak. Vidare kan trädplantering längs gatan fördröja och rena dagvatten allmän plats, gata.



Figur 43 & 44: Ex och princip för utformning av regnbädd. Källa: Norconsult

## Miljökvalitetsnormer

### Luft

Planområdet ligger inte intill någon väg som bidrar till höga partikelhalter i luft. Därmed bedöms både miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål avseende luft klaras.

### Vatten

Berörd recipient är Nyköpingsån vars ekologiska status är måttlig och uppnår ej god kemisk status. Då planförslaget inte innebär att planområdet hårdgörs mer än för nulägesituationen bedöms inte planen innebära en ökad föroreningsbelastning och därmed in en försämrad möjlighet att nå miljökvalitetsnormerna för recipienten Nyköpingsån. Åtgärder för fördröjning av dagvatten skulle, beroende på åtgärd, kunna leda till minskad föroreningsbelastning.

### Buller

Planområdet ligger inte inom något bullerstört område som omfattas av miljökvalitetsnormer för buller och planen bedöms därmed inte riskera att miljökvalitetsnormer för buller inte följs. Se vidare *Omgivningsbuller* nedan.

## Hälsa och säkerhet

### Markföroreningar

Förslag till åtgärds mål för området är att föroreningsnivån inte ska utgöra en hälsorisk för människors som arbetar eller vistas inom området samt att föroreningsnivån inte ska utgöra en oacceptabel miljörisk för recipienten Nyköpingsån.

Påträffade ämnen har en hög fastläggning till marken och sprids sällan med nederbörd eller grundvatten. Analyser av vatten från en pumpbrunn påvisade halter av metaller, men i låga nivåer varför det inte anses föreligga någon större spridningsrisk om inte stora PH-förändringar sker. I samband med den första markprovtagningen påträffades i en provpunkt ytliga föroreningar inom en icke hårdgjord yta, provpunkt 7. Två kompletterande ytliga samlingsprov togs därför inom ytan för att utreda huruvida föroreningen ligger exponerad för de som besöker parken eller arbetar med planteringarna. Proverna visade bly i halter över KM på den östra delen av parkytan, i övrigt påträffades inga andra metaller över KM i de ytliga tagna proverna.

Efterbehandling anses inte vara nödvändig då merparten av föroreningarna inte ligger exponerade för människor som befinner sig i området och det finns inget som tyder på en föroreningsspridning av allvarligare grad. De föroreningar som påträffats i högst halter har en liten hälsopåverkan och anses inte vara en anledning till efterbehandling. Den förorening som ligger exponerad i parkmarken anses inte heller påverka nuvarande eller planerad typ av markanvändning, PARK. Föroreningshalten uppnår vidare inte akuttoxicitet och enstaka intag ger ingen negativ hälsoeffekt på barn eller vuxna. Därför anses det inte som nödvändigt med en efterbehandlingsåtgärd inom området. Det kan övervägas om odling i parkmarken där förhöjda halter påträffats bör begränsas där det rekommenderas att odling i sådant fall sker i tillförd jord i exempelvis pallkragar. Kommunen som huvudman för den allmänna parken säkerställer detta enligt rutiner för upplåtelse av allmän plats.

Om det skulle ske schakt i området bör däremot en efterbehandlingsåtgärd genomföras inom de områden som schaktas. Efterbehandlingen bör då bestå i att massorna schaktas upp och transporteras till godkänd mottagningsanläggning. Miljökontroll ska genomföras i samband med efterbehandling för att säkerställa att föroreningen är hanterad. Om avgränsning inte kan ske, bör geotextil skilja efterbehandlat område med förorenat. Inför en sådan åtgärd ska en anmälan om efterbehandling inlämnas till miljökontoret i kommunen senast sex veckor innan åtgärden vidtas.

Utredningen visar att marken är lämplig för föreslagna ändamål utan att marken först åtgärdas. En efterbehandling av mark genom att föroreningar schaktas (grävs bort) skulle vidare riskera att påverka kulturlager i fornlämningen (Nyköpings stadslager 1984:6709) negativt. Vid framtida schakt eller grävarbeten inom området krävs kontakt med tillsynsmyndigheten, Miljöenheten, Nyköpings kommun. Samtliga markingrepp behöver vidare också tillståndsprövas av Länsstyrelsen

Att det råder anmälningsplikt och tillståndsprövning för samtliga markingrepp inom området uppmärksammas även i genomförandebeskrivningen under *Upplysningar* samt med en upplysning på plankartan.

### Omgivningsbuller

Utifrån trafiken på angränsande vägar har en översiktlig beräkning och bedömning om bullerpåverkan gjorts.

Västra Kvarngatan har idag ett trafikflöde på ca 3200 fordon per dag (ÅDT) förbi planområdet och Stillehuset hus 2 som möjliggörs för bostäder (samt för kontor och centrumlokaler) är placerad ca 4 meter från körbanans mitt. Den skyltade hastigheten är 30 km/h. Beräknat trafikbuller invid denna fasad bedöms kunna uppgå till ca 60 dB(A) eller strax däröver (källa för beräkning: *Hur mycket bullrar vägtrafiken*, Boverket). Möjlighet till tyst sida finns mot innergård.

Beräknade bullernivåer bedöms kunna vara överskattade på grund av att aktuell byggnad ligger intill korsningen mellan Västra Kvarngatan och Folkungavägen varvid trafiken bedöms hålla en lägre hastighet än skyltad hastighet.

Behmbrogatan har ett trafikflöde på ca 4400 per dag (ÅDT) förbi planområdet. Uppskattade trafikbullernivåer vid Stillehuset hus 1's fasad som ligger närmast vägen anges till dryga 60 dB(A).

För samtliga byggnader och byggrätter bortsett från Stillehuset hus 2 finns det sett till angivna användningar (K och C) inga krav på bullernivåer vid fasad. Målet för trafikbuller inomhus bedöms kunna uppnås. Stillehuset hus 1's befintliga fasadkonstruktioners (inkl. fönsters) ljudisolerande egenskaper kan behöva detaljstuderas för att säkerställa att riktvärden för inomhusmiljön uppfylls vilket lämpligen görs vid detaljprojektering inför bygglov när man vet vilken verksamhet som ska in i lokalerna.

Antalet trafikrörelser förbi planområdet kan även komma att minska till följd av den förändrade linjeföringen för busslinje 3 där ett förslag är att låta begränsa andelen motortrafikfordon längs Behmbrogatan. Ett minskat antal trafikrörelser förbi planområdet skulle innebära lägre bullernivåer vid befintliga och planerade fasader inom planområdet. De tillkommande trafikrörelserna med buss längs Behmbrogatan bedöms vidare inte påverka möjligheterna att klara inomhuskraven för buller för verksamhetslokaler.

Bedömningen är att det finns förutsättningar att klara riktvärden för buller för befintliga som planerade byggnader inom planområdet.

### Översvämning

Planområdet ligger avsevärt högre och på ett behörigt avstånd från Nyköpingsån och berörs inte av några risker med översvämning vid stigande nivåer i vattendraget vid ett förändrat och framtida klimat.

Befintliga eller planerade byggnader bedöms inte påverkas negativt till följd av skyfall.

Johan Skyttes park utgör en yta som tillfälligt kan få låtas översvämmas vid skyfall.

## Ras och skred

De planerade byggnaderna inom planområdet är placerade på långt avstånd från släntkrön mot Nyköpingsån. De lasterna som byggnaderna bidrar med, kommer således inte påverka släntens kritiska zon mot Nyköpingsån. Avståndet mellan byggnaderna och slänten innebär en tillräcklig buffert. Detta gör att stabiliteten i slänten mot Nyköpingsån inte påverkas av den planerade byggnationen.

## Stabilitet

Eftersom marken är relativt plan inom Polisen 1 bedöms inga stabilitetsbrott uppstå vid normal belastning. Vid stabilitetsberäkningar ska gällande krav enligt IEG Rapport 6:2008-Slanter och Bankar med avseende på säkerhetsfaktor uppfyllas. Aktuella krav på säkerhetsfaktor anges i Figur 3 i PM geoteknik där lägsta godtagbara säkerhetsfaktor uppgår till 1,0 för odränerad och kombinerad analys i säkerhetsklass 2.

## Grundläggning

Översiktlig geoteknisk utredning ger att planområdet är byggbart ur ett geotekniskt perspektiv där planerade byggnader antingen kan ske med plattgrundläggning eller med pålgrundläggning. Rekommendationen är att inför kommande projektering när laster är kända bör geotekniska beräkningar i förhållande till sättningar och bärlighetsberäkningar utföras. Detta för bedömning av tillåtet marktryck samt storlek på sättningar vid eventuell plattgrundläggning då jordarterna inom området är sättningskänsliga.

En grundläggning med platta på mark med lättfyllning bedöms vidare kunna innebära minst påverkan på fornlämning vilket behöver verifieras vid kommande projektering när laster beräknas och i samråd med Länsstyrelsen då alla markingrepp behöver tillståndsprövas (tillstånd för ingrepp i fornlämning). Se vidare avsnittet *Fornlämningar*.

## Skyddsrum

Planen påverkar inte befintligt skyddsrum.

Utrymmet kan användas för annat som behövs för framtida verksamhet såsom förråd eller annat men ska kunna ställas i ordning inom 48 h vid höjd beredskap. Fastighetsägaren har också ett ansvar för att det är lätt att hitta till skyddsrummet (genom skyltning) och att det finns fungerande utrustning enligt MSB's (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) anvisningar.

## Teknik

### Vatten- och avlopp

Området är anslutet till allmänna VA och ett genomförande av planen påverkar inga befintliga ledningar.

### Avfall

Planen anger förutsättningar för att samordna hämtningen av avfall till flera verksamheter i kvarteret via den planerade lågfartsgatan (Skolgatan) där uppställningsplatser planeras. En vändzon planeras för ökad trafiksäkerhet. Se schematisk skiss på Skolgatan i figur 47 nedan under avsnittet *Gång- och cykel*.

Avfallsutrymmen placeras med fördel så att de nås inom 10 meter från uppställningsplats för att undvika backande rörelser. Angränsande verksamheten Mårtens hus (Polisen 3) kan behöva se över placeringen av befintliga sopkärl för att undvika långa dragvägar till uppställningsplats för renhållningsfordon.

Avfallshanteringen till skolan i öster förblir oförändrad.

### El, tele och fiber

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka befintliga ledningar bortsett från den ledningscentral för fiber som finns i källaren på Stillehuset vilken avses flyttas.

Det finns vidare möjlighet att ansluta planens angivna nya byggrätt till allmänna ledningar el, fjärrvärme, tele och fiber.

### Sociala aspekter

Planen bidrar med ökade flöden av människor genom området vilket bidrar till en mer levande stadskärna. Att befintlig och nya byggnader kan inredas och byggas för olika former av centrumlokaler bidrar också till ett större utbud av kommersiell service och att fler människor använder platsen jämfört med idag. Det bidrar i sig till att platsen upplevs mer integrerad med övriga stadskärnan och att den blir mer attraktiv och trygg att vistas på.



Figur 45: Stadskärnans utformning och storlek baserad på tätheten av bostäder och kommersiella verksamheter 2023 (Källa Cityindex Nyköping 2024). Grå skrafferat område utgör stadskärnans tidigare utbredning. Röd ring motsvarar vart planområdet.

### Riksintressen

#### Kulturmiljövård

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård, Nyköping D57 negativt då tillkommande bebyggelse är väl anpassad till befintlig bebyggelse och där vissa tillkommande byggrätter historiskt också har förekommit på motsvarande plats. Planen säkerställer också befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden vilket bedöms tillgodose riksintresset.

#### Naturvård

Recipient för planområdet är Nyköpingsån. Föroreningshalter för dagvatten bedöms motsvara samma nivå som innan exploateringen då planen inte innebär att ytterligare mark hårdgörs. Förutsättningar bedöms finnas till åtgärder som både kan fördröja och rena dagvattnet från området vilket skulle kunna leda till en måttligt positiv påverkan på Nyköpingsåns vattenkvalitet.

Planområdet i sig ligger på ett avstånd från Nyköpingsån att någon natur längs ån och inom riksintresseområdet inte påverkas negativt. Riksintresset för naturvård, Nyköpingsån, bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen.

#### Friluftsliv

Detaljplanen inkräktar inte på fiskemöjligheter eller övrigt nyttjande av området i och kring ån för det allmänna friluftslivet. Detaljplanen riskerar inte att ha någon negativ påverkan på riksintresset för friluftsliv, Nyköpingsån, då riksintressets värden inte påverkas till följd av planen.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

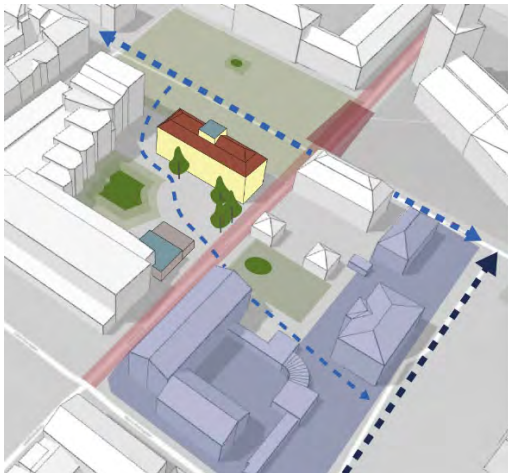
Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan som rör hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap. miljöbalken.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Kvarteret ligger i en knypunkt för olika gång och cykelstråk i flera riktningar. Detaljplanen befäster och stärker dessa stråk:

I östvästlig riktning stärker planen det etablerade gångstråket som går via Stora torget via Smörorget och genom Johan Skyttes park till angränsande skolområde och vidare mot å-promenaden samt mot Nyköpings hamn. Gångstråkets möte med skolområdet och planerade Skolgatan (i nordsydlig riktning) görs bredare än idag genom att växtlighet gallras och genom ett väl tilltaget mått på det allmänna stråket. Målsättningen är att detta stråk ska befästas som ett av stadens huvudstråk för gång genom stadskärnan och vidare mot ån respektive mot Nyköpings hamn. Detaljplanen säkerställer gångstråket genom egenskapsbestämmelse om gångväg inom Johan Skyttes park, inom planens angivna område för PARK. Även det motsatta stråket i samma riktning norr om parken möjliggörs fortsatt för och kan förstärkas genom att synliggöra stråket genom att exempelvis avgränsa det allmänna stråket med stenläggning eller annat som visar på gränsen mot omgivande kvartersmark i norr (Mårtens hus) samt i söder (Rektorsbostaden).

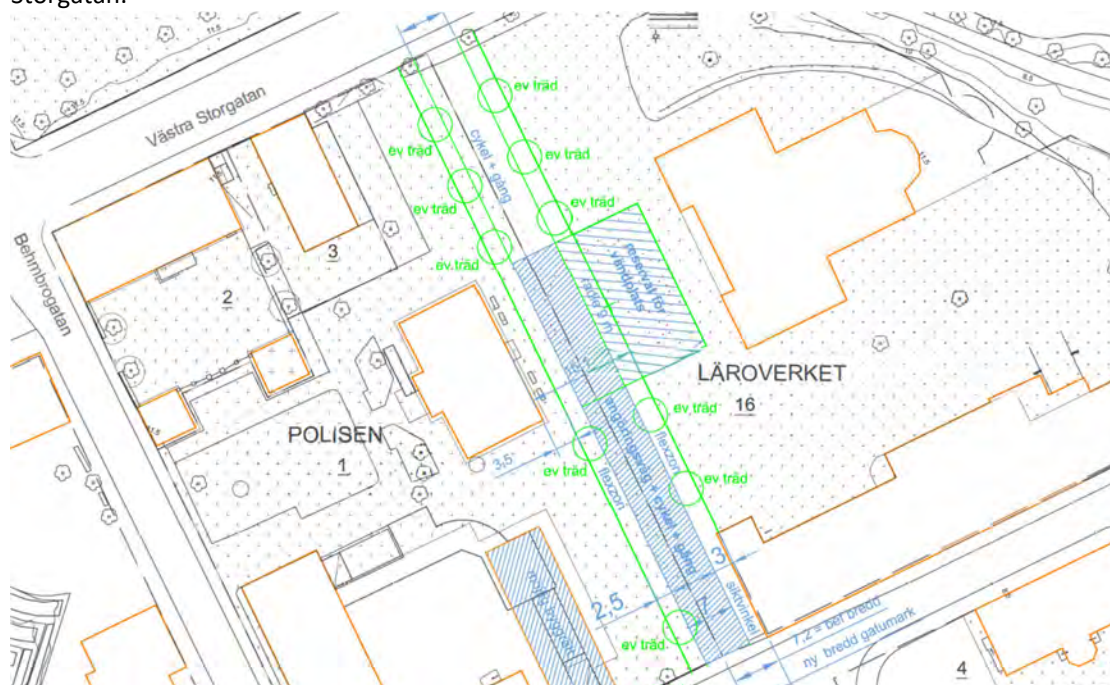


Figur 46: skiss som visar stråk som förstärks genom kvarteret i östvästlig riktning via Torget, över Smörorget och genom Johan Skyttes park mot Skolgatan i nord-sydlig riktning som förstärker kopplingen mellan centrum och Nyköpings hamn. Del av planområdet markerat med blått inom vilket även Johan Skyttes park ingår. Rådhuset invid Stora torget återgiven som byggnad i gult i bilden.

Detaljplanen skapar vidare en möjlighet att stärka rörelser för gående och cyklister i nordsydlig riktning med syfte att knyta samman stadskärnan och det etablerade stråket längs Västra och Östra Storgatan med hamnen via Folkungavägen. Stråket som idag är etablerat men som går över befintlig skolgård permanentas och tydliggörs genom att en lågfartsgata, benämnd som *Skolgatan* anläggs. Denna är tänkt utgöra en del av det allmänna uppsamlingsnätet för cykel. Ett förslag på sektion med tillhörande gaturumsbeskrivning har tagits fram som underlag till detaljplanen inför fortsatt projektering och anläggande. Beläggning och övrig utformning bör ta hänsyn till miljön som den blir en del av där området som helhet hyser höga kulturmiljövärden. Som förslag förses gatan med stenmjöl, en- eller dubbelsidig allé samt armaturer för belysning och sittbänkar som är anpassade till miljön. Kompletterande eller annan markbeläggning kan i del behövas utifrån krav på belastning från tunga fordon.

Planen säkerställer område för planerat stråk genom markanvändningen GATA<sub>2</sub>: Lågfartsgata. Syftet med reglering till lågfartsgata är att tydliggöra ambitionen för gatan med fokus på cykel och gång men där motorfordon fortsatt behöver tillåtas i begränsad omfattning. Se vidare *Motortrafik och*

angöring nedan. Norr om planerad vändplan tillåter planen enbart gång- och cykeltrafik vilket regleras med GCVÄG i plankartan vilket också motiveras av in- och utfartsförbud mot Västra Storgatan.



Figur 47: Schematisk skiss med mått och förslag på sektion för Skolgatan.  
Utsnitt från bilaga till gaturumsbeskrivning framtagen för Skolgatan.

I söder bidrar planen med möjlighet till ett bredare gaturum för Västra Kvarngatan vilket syftar till att öka framkomligheten i dess korsning med Folkungavägen likväl som möjligheter till att bredda gatan för separerad cykelbana om det blir aktuellt att genomföra i framtiden då översiktsplanen anger att förutsättningarna för cykeltrafik ska stärkas längs gatan.

Planområdet bedöms ha mycket goda förutsättningar att resa till fots eller med cykel.

### Kollektivtrafik

Busslinje 3 som idag trafikerar Västra Kvarngatan kommer få en förändrad linjesträckning i samband med Nyköpings resecentrum och istället trafikera Behmbrogatan. Placering av ny busshållplats är under utredning vid Stora torget med omnejd.

Planområdet behåller med denna förändring sitt kollektivtrafiknära läge med mycket goda förutsättningar att resa hållbart med kollektivtrafik. Nyköpings resecentrum som samlar alla kollektiva färdslag nås inom 650 meter (fågelvägen) från området.

### Motortrafik

Skolgatan i öster planeras utgöras av en lågfartsgata och utförs så att motorfordon som behöver angöra kvarteret rör sig med låg hastighet. Gatan utformas med gångytor, flexytor och körbanor delade av cykel och motorfordon. Motortrafik till kvarteret avses begränsas i möjligaste mån till behörig trafik med syftena angöring, för rörelsehindrade personer med tillstånd (RHP) samt för leveranser och renhållningsfordon. Då in- och utfartsförbud råder mot Storgatan i norr anläggs en vändplan, *vändplan*<sub>1</sub>, inom området som är dimensionerad för Renhållningsfordon. Se skiss på förslag till sektion i figur 47 ovan samt exempel på en lågfartsgata i figur 48 nedan.



Figur 48: Illustration på ett exempel på en lågfartsgata. Källa: smartagator.se

Syftet med att begränsa antalet trafikrörelser inom området är för att öka trafiksäkerheten och freda området och angränsande skolgård från trafik. Det ger skolan andra möjligheter att utforma skolgården med aktiviteter för barn/ungdomarna där skolgården genom Skolgatan blir tydligare avgränsad jämfört med idag. En följd av planen blir också att befintlig vägbom kan tas bort vilket kommer bidra till förbättrad framkomlighet och trafiksäkerhet i korsningen Västra Kvarngatan/Folkungavägen.

Planen bedöms medföra en liten ökning av biltrafik till området följt av användningen centrum som innebär möjlighet till en rad olika verksamheter. Främst handlar det om olika leveranser till verksamheter som kan komma att etablera sig då möjligheterna att parkera bilar inom området är begränsade. Se nedan om *Parkering*. Planområdet har idag och har sedan tidigare haft verksamheter i befintliga byggnader varför ökningen bedöms bli liten och inte få någon negativ påverkan på framkomlighet och trafiksäkerhet på det omgivande allmänna vägnätet. Planen möjliggör vidare för ökad trafiksäkerhet för gång- och cykel, se ovan, samt för förbättrade siktförhållanden från befintlig utfart, se vidare *Angöring* nedan.

### Angöring

Planområdet har in- och utfart i söder mot Västra Kvarngatan via den planerade Skolgatan. Planen säkerställer in- och utfartsförbud mot Västra Storgatan i norr för att främja framkomligheten och trafiksäkerheten för gående och cyklister längs denna. In/utfart begränsas vidare mot Behmbrogatan genom park med syfte att öka framkomligheten för kollektivtrafik.

Stillehuset behåller befintlig infart till den egna fastigheten till en planerad drop-offzon till planerat hotell eller till innergård i det fall denna inte skulle överbyggas enligt förslaget. Planen möjliggör för förbättrade siktförhållanden vid infarten genom att en befintlig förrådsbyggnad tas bort samt att infarten placeras längre ifrån befintlig husfasad (j<sub>1</sub>). I övrigt är all trafik planerad att gå via Skolgatan och angöringsplatser skapas inom lågfartsgatans planerade flexzoner. Planen bidrar även till att befintlig vägbom in till skolområdet tas bort vilket kommer förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i korsningen med Folkungavägen. Se vidare *Motortrafik* ovan och *Parkering* nedan.

### Parkering

Parkeringsbehovet till planerade verksamheter inom området bedöms lågt sett till områdets centrala läge och därmed mycket goda förutsättningar för mer hållbara transporter med andra trafikslag. Se vidare om planens konsekvenser för *Gång- och cykel* samt *Kollektivtrafik* ovan.

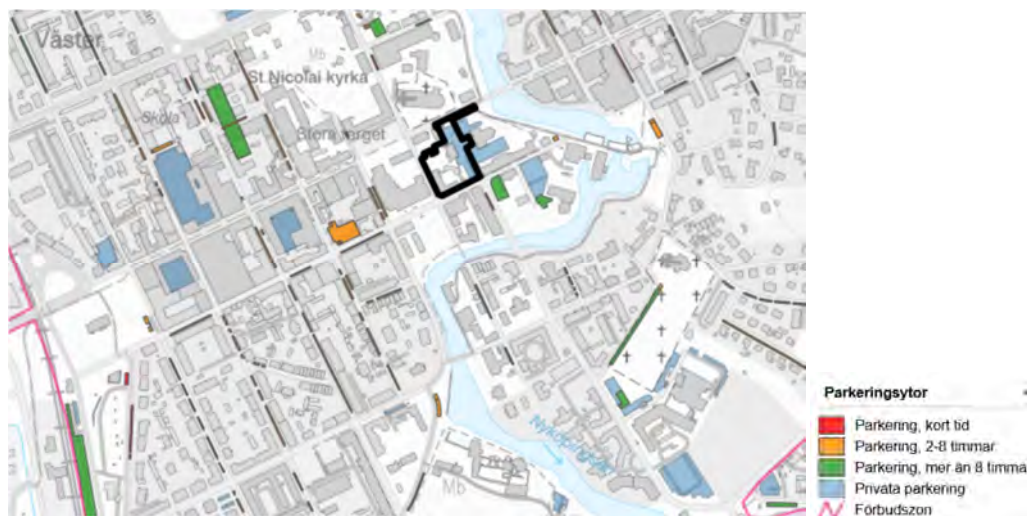
Inom planområdet kommer utrymme finnas för ett fåtal parkeringar (för bil). Det handlar främst om platser för angöring och för RHP (rörelsehindrad parkeringsplats) som måste tillgodoses nära tillgängliga entréer. Backande rörelser ut över allmän plats bör undvikas. I övrigt avses parkeringsmöjligheterna inom området begränsas och behovet av parkering hänvisas till närliggande allmänna parkeringsplatser eller till parkeringsköp på annan fastighet. Det finns flertalet parkeringsplatser inom acceptabelt gångavstånd från arbetsplatserna inom planområdet.

Genomförda parkeringsinventeringar som tittat på beläggningen på närliggande allmänna parkeringsplatser visar att det finns lediga platser vilket inte bedöms underskrida planrådets behov av parkering.

Det bedöms finnas plats inom framtida fastigheter att anordna erforderlig och tillgängliga parkeringsplatser för cykel för personal och besökare till verksamheter inom planområdet exempelvis på den förgårdsmark som skapas intill Skolgatan.

Planförslaget påverkar parkeringsplatser (för bil) som angränsande fastighet Läroverket 16 har haft inom planområdet som personalparkering. Dessa påverkas när planen anger en utökad tomt till Stillehuset och vid anläggandet av Skolgatan. Med syftet att begränsa motortrafik inom kvarteret till de nödvändigaste rörelserna hänvisas skolans behov av platser för bilparkering till närliggande allmänna parkeringar motsvarande som för verksamheter inom planområdet. Planen bedöms i detta avseende inte utgöra en stor negativ påverkan på skolverksamheten då trafiksäkerheten kring och på skolområdet ökar likväl som möjligheterna till en avgränsad skolgård med plats för andra funktioner lämpliga för skolgårdar.

Vid anläggandet av gatan i öst, Skolgatan, påverkas också den allmänna parkering som skolgården utgörs av på kvällar och helger. Beläggningen är enligt genomförda parkeringsinventeringar mycket låg. Parkeringsinventeringar på övriga allmänna och privata parkeringsplatser i stadskärnan visar samtidigt på att det finns gott om lediga platser på flertalet av dessa. Sammantaget bedöms planen inte innebära stora negativa konsekvenser för möjligheterna att parkera i stadskärnan på kvällar och helger.



Figur 49: allmänna och privata parkeringar i planrådets närhet. Källa Nygis, Nyköpings kommun.

Som referens är det 650 meter från planområdet till allmän parkering vid Vipsgrillen intill spårområdet längst västerut i bild

## Genomförandefrågor

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsindelningsbestämmelser

I samband med antagande av detaljplanen föreslås att tomtindelningen för kv Polisen, 0480K-V:1591, upphävs vilket är en förutsättning för att genomföra detaljplanen med efterföljande fastighetsreglering.

Tidigare tomtindelning som berört del av området, för fastigheten Läroverket 16, är sedan tidigare avregistrerad.

#### Mark- och utrymmesförvärv och fastighetsrättsliga frågor

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär behov av följande fastighetsregleringar till följd av tillkommande allmän platsmark:

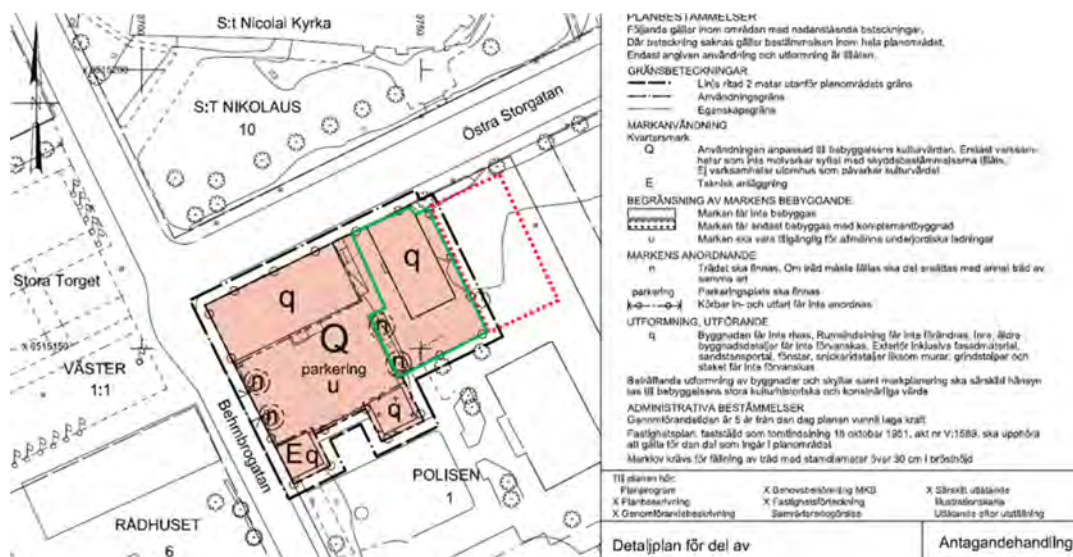
- Mark som i öster övergår från kvartersmark till allmän plats GATA i och med anläggandet av Skolgatan.
- Mark som i norr övergår från kvartersmark till allmän plats i och med breddat utrymme för GATA (avser Västra Storgatan).
- Mark i väster och i söder som övergår från kvartersmark till allmän plats GATA (breddade gaturum för Behmbrogatan samt Västra Kvarngatan).
- Mark som övergår från kvartersmark (A) till allmän plats PARK (avser Johan Skyttes park)



Figur 50: marköverlåtelsekarta som visar områden som avses överlätas till allmän plats genom fastighetsreglering

Kommunen är ägare av all mark inom planområdet och behöver inte lösa in mark som utgörs av allmän plats.

Detaljplanen möjliggör för framtida avstyckningar från nuvarande fastighet Polisen 1. Detaljplanen syftar vidare till att skapa en möjlighet till en fastighetsreglering mellan Polisen 1 och Polisen 3 i planens norra delar där gällande detaljplan för Polisen 1 anger allmän kvartersmark, A, vilket begränsar möjligheten till avyttring. Planförslaget anger att marken som avses avyttras kan användas för centrumändamål, C. Fastigheten Polisen 3 kommer vid en fastighetsreglering således att beröras av två detaljplaner, Q samt C. Markanvändningen Q används inte idag och bestämmelsen är inte tolkad, dvs det finns ingen motsvarighet i rådande föreskrifter om reglering av detaljplan.



Figur 51: Gällande detaljplan för Polisen 3 (samt Polisen 2), P08-13. Polisen 3 utgörs i bilden av grönmärkat område och mark som genom planförslaget föreslås kunna avyttras till Polisen 3 avgränsas med röststreckad linje.

Boverkets tolkning av stora Q anger att [...] *marken får användas för befintlig, kulturhistorisk bebyggelse. Bestämmelsen innebär också att användningen i övrigt är helt fri [...]*. Användningen är således helt fri så länge den inte inkräktar på själva bevarandet. I detaljplanens syfte för Polisen 3 (och 2) anges [...] *en användning för sådana verksamheter som bör ligga centralt [...]* vilket bedöms motsvara aktuellt förslag på markanvändning centrum, C. Planförslaget anger vidare att ytan inte får bebyggas genom att ange prickmark vilket gör att det inte heller bör föreligga framtida problem vid bygglovsprövningar med hänsyn till Q på enbart del av den framtida fastigheten. Bedömningen är att planen anger förutsättningar för en fastighetsreglering mellan Polisen 1 och 3 i berörd del.

### Rättigheter

Polisen 3 har ett avtalsservitut för rätt till väg (akt 0480 - 09/65.E) över Polisen 1 för utfart mot allmän väg, Västra Kvarngatan. Servitutet bedöms inte behövas efter att planen är genomförd då området för rättigheten kommer utgöras av allmän plats och kan upphävas eller ändras.

Vattenfall Fjärrvärme har en ledningsrätt (0480 - 01/13.1) som belastar Polisen 1 för en fjärrvärmeledning som ligger parallellt med planerad gata i planens östra del. Ledningen påverkas inte av planförslaget och kan ligga kvar. När gatan anläggs skulle ett alternativ vara att flytta på ledningen så att den placeras i allmän plats vilket får diskuteras vidare inför byggnation och i samråd med ledningsägaren och med Länsstyrelsen (tillstånd för ingrepp i fornlämnings).

Den f.d. Rektorsbostaden behöver vid fastighetsbildning en rätt att ha utfart till allmän gata Västra Kvarngatan via planerad gata.

Planen bedöms vidare inte påverka ledningsrätter utanför planområdet som belastar Polisen 2 och 3 för ändamålen fjärr och fiber (0480 - 09/65.A + C).

Planförslaget påverkar parkeringsplatser som angränsande fastighet Läroverket 16 har haft inom planområdet, dock utan rättighet. Planen påverkar även Läroverket 16's möjlighet att ersätta dem inom den egna fastigheten då planen syftar till att begränsa trafikrörelser till planområdet som sker med bil. Fastighetens behov av parkering hänvisas till närliggande allmänna parkeringsplatser likt för planområdet i övrigt.

### Utbyggnad allmän plats

Kommunen är ansvarig för utbyggnad av allmän plats.

Som underlag till planarbetet har en gaturumsbeskrivning tagits fram för planerad gata, Skolgatan, vilken beskriver gatans funktion samt mål för gestaltning. Denna utgör vidare ett underlag för framtida projektering och byggande.

### Ekonomiska frågor

#### Planekonomisk bedömning

Kommunen bekostar och bygger ut allmän plats.

Fastighetsägaren bekostar och ansvarar för genomförandet av kvartersmark.

Kommunen är ägare av all mark inom planområdet och behöver inte lösa in mark som utgörs av allmän plats.

Planen anger vidare förutsättningar för skola, så kallad allmän kvartersmark, för vilken det gäller särskilda inlösenregler enligt PBL. Då kommunen är markägare och bygglov redan finns för det allmänna ändamålet (skola) så råder inte krav på inlösen.

Då kommunen är markägare råder inte heller ersättningskrav som annars kan följa av rivningsförbud i en detaljplan, se *Kulturvärden* nedan.

Kommunen svarar för nödvändiga förrättningskostnader och ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning.

Gästbudsstaden ansvarar för kostnad och flytt av ledningscentral som idag är placerad i källaren på Stillehuset.

Kommunen får en ökad driftskostnad för ny gata. Kommunen får inte någon ökad driftskostnad för Johan Skyttes park då kommunen sköter den sedan tidigare.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov. Kommunen avser inte heller ta ut gatukostnadsersättning för utbyggnad av allmän plats.

### Organisatoriska frågor

#### Exploateringsavtal

Kommunen är markägare för all mark inom området varför något exploateringsavtal inte är aktuellt att upprätta.

#### Markanvisning

Kommunen har ingått markanvisningsavtal för del av Polisen 1, KS 2024-12-16 § 299 med intressent för hotell och restaurang-verksamhet för del av planområdet.

## Övriga avtal

Det finns två gatubelysningsstolpar som är placerade på förgårdsmark (i befintlig rabatt) längs Behmbrogatan. Ett nyttjanderättsavtal bör upprättas mellan berörda fastighetsägare.

Det finns en befintlig brandtrappa på f.d Rektorsbostaden med placering delvis på allmän plats. Ett avtal bör upprättas om nyttjanderätt om fastigheten byter ägare (idag kommunen). Vid framtida förändringar bör en annan konstruktion eller placering undersökas.

## Tidplan

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

- Samråd: Q3 2025
- Granskning: Q1 2026
- Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden: Q2 2026
- Laga kraft: Q2 2026

## Namnsättning

Den planerade lågfartsgatan i öster föreslås heta Skolgatan. Det har förekommit en gata med samma namn på motsvarande plats och återfinns på äldre kartor så tidigt som från 1801. 1915 stängdes den tidigare Skolgatan av. Behov av nytt kvartersnamn utreds inför granskning.

## Kulturvärden

Planen anger rivningsförbud samt bevarande och varsamhetsbestämmelser. Något ersättningsanspråk är inte aktuellt då kommunen är markägare för all mark inom planområdet. Vidare bedöms inte nyttjandet av fastigheten försvåras avsevärt och inte heller värdet på fastigheten bedöms avsevärt påverkas till följd av skyddet av kulturvärden.

## Upplysningar

### Fornlämning

Planområdet berör en fornlämning Nyköpings stadslager (L1984:6709).

Fornlämningar skyddas av Kulturmiljölagen (1988:950), vilket innebär att det är olagligt att utan tillstånd från länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Alla markgrepp inom området behöver tillståndsprövas av Länsstyrelsen. På plankartan finns en upplysning med denna information.

### Förorenad mark

Det förekommer föroreningar i marken inom planområdet. Vid gräv- och schaktarbeten krävs anmälan till tillsynsmyndigheten, Nyköpings kommun. På plankartan finns en upplysning med denna information.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

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

- Grundkarta, daterad 2024-02-19
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

- Översiktsplan, *Nyköping 2040*
- Planprogram, 2014-06-16

### Utredningar

- Medeltida och tidigmodern bebyggelse i Nyköping, arkeologisk förundersökning i kv Polisen, Arkeologikonsult, 2025
- Geoteknisk undersökning, PM och MUR, Intec Civil, 2024-11-03
- Kulturmiljöutredning, Willund arkitekter och antikvarier AB, 2025-01-14
- Markundersökningsrapport, Tema Miljö, 2024-12-30

### Medverkande i planarbetet

Detaljplanen har upprättats av Nyköpings kommun.

Sara Rangensjö  
Stadsplanerare, Nyköpings kommun

Hilda Lundin  
Stadsplanerare, Nyköpings kommun

## Bilaga till planbeskrivningen: motiv till detaljplanens regleringar

Denna bilaga redovisar motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

### Användningsbestämmelser

#### Allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

##### **GATA<sub>1</sub>**

##### **Lokalgata**

###### Motiv:

Planområdet gränsar i väster till Behmbrogatan, i norr till Västra Storgatan och i söder till Västra Kvarngatan. Regleringen syftar i väster till att säkerställa ett faktiskt nyttjande av mark där del av kvartersmark idag utgörs av allmän gata. I norr är syftet att säkra befintlig allé som del av Västra Storgatans befintliga gaturum. I söder är syftet att i viss del säkra faktiskt nyttjande av marken och i viss del (sydöst) att möjliggöra för en breddning av Västra Kvarngatan för ökad framkomlighet i läget kring dess korsning med Folkungavägen. Regleringen syftar också till att säkerställa befintliga lindars placering inom allmän plats i söder för kommunal rådighet och skötsel av träden som också omfattas av bestämmelsen träd<sub>1</sub>.

##### **GATA<sub>2</sub>**

##### **Lågfartsgata**

###### Motiv:

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en ny gata, Skolgatan, i nordsydlig riktning mellan kvarter Polisen och kvarter Läroverket för blandtrafik. Regleringen motiveras av behovet av en blandtrafikgata i en befintlig miljö med verksamheter och skola där det är viktigt att motorfordon som behöver angöra området rör sig med låg hastighet och där gatan i övrigt utformas med fokus på cykeltrafik, gångtrafikanter och vistelse/flexytor.

##### **GCVÄG**

##### **Gång- och cykelväg**

###### Motiv:

Norr om planerad vändplan syftar planen till att enbart tillåta gång- och cykeltrafik. In- och utfartsförbud för motorfordon mot Västra Storgatan motiverar också att gatans sista del begränsas till dessa trafikslag.

##### **PARK**

##### **Park**

###### Motiv:

Syftar till att säkerställa befintlig park, Johan Skyttes park, som en allmän plats och offentlig plats.

### Användningsbestämmelser för kvartersmark

##### **B**

##### **Bostäder**

###### Motiv:

Syftar till att möjliggöra inredande av bostad. Användningen är begränsad till befintlig byggnad, Stillehuset hus 2, med syfte att åter

kunna inreda byggnaden för bostadsändamål vilket är för vilken användning som byggnaden först uppfördes.

## C

### Centrum

#### Motiv:

Syftar till att möjliggöra för att befintliga byggnader likväl som nya byggrätter kan användas för centrumändamål och inredas för olika blandade verksamheter som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Exempel kan vara hotell och restaurang men även butiker, kontor, gym, biograf, bibliotek, museum, apotek, hantverk och annan service, förenings- och samlingslokaler, vuxenutbildning och lättare former av vård och hälsovård såsom vårdcentral, fot- eller hudvård.

I planens norra del syftar bestämmelsen till att möjliggöra en fastighetsreglering mellan Polisen 1 och 3 där markanvändningen för Polisen 3 anges till Q som är en föråldrad bestämmelse som inte är tolkad.

## K

### Kontor

#### Motiv:

Syftar till att möjliggöra för fortsatt användning för kontor i Stillehuset, hus 1 och 2, enlighet med vad byggnaderna senast använts för. Syftar också till att möjliggöra för kontorsändamål i den f.d. Rektorsbostaden samt för tillkommande byggrätt.

## S

### Skola

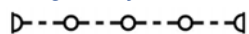
#### Motiv:

Syftar till att fortsatt möjliggöra för skoländamål i befintlig byggnad inom planområdet. Användningen begränsas till den f.d. Rektorsbostaden. Inom markanvändningen C, centrum, finns också möjlighet till skola för olika vuxenutbildningar vilket planen möjliggör i övriga delar av planområdet.

Syftar också till i planens norra del att möjliggöra för in- och utfartsförbud från skolgården mot Västra Storgatan då det inte kan anges i planområdesgräns. Användningen i denna del är således av administrativ karaktär.

### Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

#### *Stängsel, utfart och annan utgång*



#### Utfartsförbud

#### Motiv:

Syftar till att säkerställa in- och utfartsförbud mot Västra Storgatan där förbud råder mot motortrafikfordon med vissa undantag.

Syftar till att begränsa vart in- och utfart får placeras i söder mot Västra Kvarngatan med hänsyn till närheten till befintlig korsning (Folkungavägen) och planerad ny gata, Skolgatan.

#### Utformning av allmän plats

##### **träd<sub>1</sub>**

**Trädets rotsystem får inte skadad. Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk**

Motiv:

Syftar till att trädet ska bestå och enbart tillåts fällas om det blir sjukt eller utgör framtida säkerhetsrisk. Regleringen motiveras av att trädet är skyddsvärt med utvecklade naturvärden samt av värde för den lokala stadsbilden.

##### **gc-väg<sub>1</sub>**

**Gång- och cykelväg**

Motiv:

Syftar till att tydliggöra utformningen av del av Skolgatan där syftet är att stärka etablerat stråk i nordsydlig riktning för gående och cyklister mellan stadskärnan och hamnen.

##### **gång<sub>1</sub>**

**Gångväg ska finnas**

Motiv:

Syftar till att reglera utformning av den allmänna parken med en förstärkning av befintliga gångstråk i östvästlig riktning genom denna.

##### **vändplan<sub>1</sub>**

**Vändplan**

Motiv:

Syftar till att säkerställa vändplan för motortrafikfordon då in- och utfartsförbud råder mot Storgatan i norr.

#### Varsamhet

##### **k<sub>4</sub>**

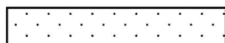
**Parkens karaktär med öppen gräsyta och gångvägar ska bibehållas. Brunn ska bevaras.**

Motiv:

Syftar till att bibehålla parkens karaktär med öppen gräsyta och gångvägar och bevarandet av befintlig brunn.

#### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

##### Begränsning av markens utnyttjande



**(Prickmark) Marken får inte förses med byggnad.**

Motiv:

Bestämmelsen återfinns i anslutning till befintliga byggnader samt i planens östra del mot den planerade gång- och cykelbanan. Regleringen syftar till att bevara områdets bebyggelsestruktur, och en öppenhet samt utrymme för kompletterande funktioner till verksamheterna intill Skolgatan såsom för uteservering/uteplats, tillgänglighetsanordningar (trappor och ramper), planteringar och cykelparkeringar.

#### Höjd på byggnadsverk

##### **h<sub>1</sub>**

**Högsta nockhöjd är 20 meter över angivet nollplan**

Motiv: Bestämmelsen återfinns på ny byggrätt i planens östra del och syftar till att säkerställa en höjd som underordnar sig befintlig bebyggelse

**h<sub>2</sub>** **Högsta byggnadshöjd är 18 meter över angivet nollplan**

Motiv: Bestämmelsen återfinns på ny byggrätt i planens östra del och syftar till att säkerställa ett förhållande till reglerad nockhöjd som möjliggör för ett sadeltak som harmonierar med omgivande bebyggelse utan för branta takvinklar.

**h<sub>3</sub>** **Högsta höjd på byggnadsverk är 16 meter över angivet nollplan. 15 % av ytan inom egenskapsområdet får uppföras till en högsta höjd om 18 meter**

Motiv: Bestämmelsen syftar till att reglera höjden på gårdsbyggnad och ge möjlighet till att viss andel av taket får utföras till en högre höjd med syfte lanterniner för ljusinsläpp.

#### *Rivningsförbud*

**r<sub>1</sub>** **Byggnad får inte rivas**

Motiv: Bestämmelsen återfinns på Stillehuset hus 1 och 2 samt på den f.d. Rektorsbostaden och syftar till att säkerställa bevarandet av dessa byggnader. Bevarandet av Rektorsbostaden motiveras av att den utgör en tidstypiskt och välgestaltad representant från den sena 1800-talet med bådes samhällshistoriska värden likväl som arkitekturhistoriskt och ekonomiskt-historiskt värde. Bevarandet av Stillehuset hus 1 och 2 motiveras av det lokalhistoriska värdet som byggnaderna besitter med en historia för viktiga samhällsfunktioner som brandkår och senare polisväsende.

#### *Skydd av kulturvärden*

**Q<sub>1</sub>** **Ursprungliga fönster avseende profilering, material och dimensioner. Undantaget sockelvåningens fasad mot innergård.**

**Ursprungliga portar av trä samt portalomfattning i kalksten.**

**Dekormålade trapphusinteriörer samt bevarade arrestrum med celldörrar.**

**Exteriör volym och utformning avseende fönstersättning, fasadindelning, markerad grund och sockelvåning med fönsteromfattningar och profilerad sockelgesims, profilerad omvikt kröngesims med trappade medaljonger och flackt sadeltak med taktegel. Undantaget sockelvåningens fasad mot innergård.**

**Q<sub>2</sub>** **Exteriör volym och utformning med avseende på fönstersättning och fasadindelning, slätputsad grund, grovt spritputsad fasad med**

slätputsade omfattningar och hörnfoder. Undantaget sockelvåningens fasad mot innergård.

Plåttäckningar av äldre utförande, profilerad takfot, sadeltak med taktegel och övriga dekorativa element som gavlarnas frontornament.

Ursprungliga fönster av trä avseende profilering, material och dimensioner.

**Q<sub>3</sub>**

Fönster avseende profilering, material och dimensioner, portar av trä mot öst, stengolv i trapphus och trappbalustrad, exteriör volym och utformning med avseende på fönstersättning, fasadindelning, naturstensgrund, putsrusticeringar, profilerade gesimser, fönsteromfattningar, kornisch med medaljonger och flackt plåttäckt valmat sadeltak.

Motiv:

Bestämmelserna om skydd återfinns på Stillehusets byggnader, hus 1 och 2, samt på den f.d Rektorsbostaden och motiveras av byggnadernas arkitektur med hög kvalitet i utförandet och detaljeringsnivå. Motivet till att bestämmelserna inte avser sockelvåning på innergård utgår från bedömningen om att en anslutande gårdsbyggnad i nivå med sockelvåning bedöms kunna vara ett tillägg som inte förvanskar byggnadens karaktär. Med ett väl gestaltat tillägg i denna skala är ursprunglig byggnad fortsatt läsbar där tillägget underordnas volymmässigt och tydliggörs som en ny årsring.

#### *Stängsel, utfart och annan utgång*

**J<sub>1</sub>**

Utfartsförbud gäller inom 1,5 meter från byggnad mot allmän plats

Motiv:

Syftar till att säkerställa god sikt vid utfart. Bestämmelsen gäller vid prövning av framtida bygglov.

#### *Varsamhet*

**K<sub>1</sub>**

Fasader ska vara putsade och färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska sammanhang.

Exteriört underhåll ska utföras med till byggnadens karaktär anpassade material och metoder. Vid tekniskt behov av att byta ut skyddade delar av exteriören såsom fönster ska nya delar utföras i likvärdigt material och med samma detaljutförande som befintligt.

Fönster i sockelvåning mot norr får sättas igen för att återskapa byggnadens ursprungliga utseende. Bröstningar under fönster i sockelvåning mot Behmbrogatan och Västra Kvarngatan får rivas och ersättas med dörrar mot gata.

Fasad mot innergård får försees med anslutande gårdsbyggnad.

**k<sub>2</sub>**

Fasader ska vara putsade och färgsättning ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska sammanhang.

Exteriört underhåll ska utföras med till byggnadens karaktär anpassade material och metoder. Vid tekniskt behov av att byta ut skyddade delar av exteriören såsom fönster ska nya delar utföras i likvärdigt material och med samma detaljutförande som befintligt.

Fasad mot norr får återställas till ursprungligt utförande.

Fasad mot innergård får försees med anslutande gårdsbyggnad.

**k<sub>3</sub>**

Fasader ska vara putsade. Färgsättning ska anpassa till byggnadens kulturhistoriska sammanhang med tydlig koppling till övriga läroverksbyggnader. Exteriört underhåll ska utföras med till byggnadens karaktär anpassade material och metoder. Vid tekniskt behov av att byta ut skyddade delar av exteriören såsom fönster eller portar ska nya delar utföras i likvärdigt material och med samma detaljutförande som befintligt.

Motiv:

Bestämmelserna om varsamhet återfinns på befintlig bebyggelse inom planområdet, Stillehuset hus 1 och 2 samt f.d Rektorsbostaden. De syftar till att tydliggöra det allmänna varsamhetskravet i PBL genom att ange vilka egenskaper som man behöver vara varsam om vid ändringar.

*Egenskapsbestämmelser för all allmän platsmark*

*Fastighetsindelningsbestämmelser*

**Fastighetsplan, fastställd som tomtindelning, akt V:1589, ska upphöra att gälla för planområdet.**

Motiv: Syftar till att möjliggöra en förändrad fastighetsindelning inom planområdet.

*Upphävande av strandskydd*

**Strandskyddet är upphävt**

Motiv: Syftar till att upphäva strandskyddet för all allmän plats som utgörs av mark som redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

*Ändrad lovplikt*

**Marklov krävs även för fällning av träd markerade med träd<sub>1</sub>**

Motiv: Syftar till att kontrollera efterlevnaden av bestämmelsen träd<sub>1</sub> om att trädet enbart får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

*Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark*

*Fastighetsindelningsbestämmelser*

**Fastighetsplan, fastställd som tomtindelning, akt V:1589, ska upphöra att gälla för planområdet.**

Motiv: Syftar till att möjliggöra en förändrad fastighetsindelning inom planområdet.

#### *Upphävande av strandskydd*

##### **Strandskyddet är upphävt**

Motiv: Syftar till att upphäva strandskyddet för all kvartersmark som utgörs av mark som redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

#### *Genomförandetid*

Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Motiv: Tiden bedöms vara tillräcklig för att kunna genomföra de åtgärder som planen anger.

#### *Övrigt på plankartan, ej reglering med planbestämmelse*

##### **Upplysning**

Mark- och grävarbeten kräver tillstånd hos Länsstyrelsen enligt kulturminneslagen, KML. Mark- och grävarbeten kräver anmälan till tillsynsmyndigheten, Nyköpings kommun, på grund av föreningar i marken.

Motiv: Syftar till att uppmärksamma på plankartan att tillstånd krävs vid mark- och grävarbeten med anledning av fornlämning samt vid hantering av förorenade massor.