

**MSN § 55 Beslut om samråd om förslag till ändring av
detaljplan för fastigheterna Spelhagen 1:6, 1:11, 1:12,
1:13 samt del av Väster 1:1, Spelhagen, Nyköping,
Nyköpings kommun**

Darienummer: MSN23/46

Läge: Västra hamnsidan

Sökanden: PEAB

Sammanfattning

Syftet med planändringen är att möjliggöra för en ökad exploateringsgrad samt att tydliggöra det befintliga gestaltungsprogrammet med bestämmelser i plankartan. Utöver detta syftar planändringen till att utöka möjligheten till kontor i områdets norra delar.

Planområdet är beläget i området Spelhagen längs den västra sidan av hamnen. Planområdet omfattar cirka 2300 kvadratmeter och innefattar fastigheterna Spelhagen 1:6, 1:11, 1:12, 1:13 samt Väster 1:1.

I öster gränsar planområdet till hamnen, i väster till Sörmlands museum, det pågående planområdet Västra hamnen i söder och årummet med Tovastugan i norr. Planområdet avser även entrén till det större stadsomvandlingsprojektet Spelhagen.

Befintlig bebyggelse inom området avser den omvandlade silobyggnaden, samt ytterligare fyra flerbostadshus om fyra till fem våningar. Resterande delar av planområdet är obebyggda och utgörs huvudsakligen av grusade parkeringsytor.

Planförslaget innefattar ingen kommunalt ägd mark och ändringen innebär ingen ändring för allmän platsmark.

För planområdet är detaljplanen P10-1 gällande. Detaljplanen medger bostäder, handel och kontor i bottenvåning. Syftet med gällande detaljplan var att möjliggöra för en omvandling av området från siloverksamhet till ett bostadskvarter med inslag av service (servering, småbutiker) och eventuellt kontor i vissa lägen i bottenvåningarna. Detaljplanen är idag endast delvis genomförd.

Ett genomförande av den avsedda planändringen kommer fortsatt att möjliggöra för bostäder, handel och kontor inom området. Planändringen utökar dock möjligheten för kontor inom de nordligaste byggrätterna genom att användningen medges på samtliga våningsplan, i stället för att



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

endast begränsa det till bottenvåningarna vilket är fallet i gällande detaljplan.

Planändringen föreslår även att de två nordligaste byggnaderna kopplas samman genom en förbindelsegång.

Andelen mark som kommer att vara möjlig att bebygga inom planområdet kommer att förbli likvärdig med vad som anges i gällande detaljplan. Vad planändringen föreslår är snarare en omformning av dessa ytor med huvudsakligt syfte att möjliggöra för djupare byggnadskroppar.

För gällande detaljplan finns även en gestaltningsbilaga som avser att sätta ramarna för hur området ska gestaltas och utformas. I gällande plan finns även en bestämmelse som lyder: "gestaltningsprogrammets punktlistade krav gäller som planbestämmelser". Då planbestämmelsen saknar stöd i lagstiftningen, samt då gällande gestaltningsbilaga bedöms svårtolkad har ett nytt gestaltningsprogram tagits fram för att tydligare visa på en grundidé och ambition för området.

Planbestämmelsen kring gestaltningsprogrammets punktlista har även strukits och i stället ersatts med gestaltningsbestämmelser i plankartan. Gestaltningsbestämmelserna omfattar fasadmateriell, utformning av balkonger samt bestämmelse om att bottenplan för byggrätten i den södra delen av området till en viss procentsats ska vara uppglasad.

I gällande detaljplan är ytan för den norra byggrätten uppdelad i två sektioner, varav den ena halvan medger en byggnadshöjd på 14,5 meter och den andra delen medger en högsta byggnadshöjd på 17,5 meter. Planändringen föreslår att ytan i sin helhet tillåts en byggnadshöjd på 17,5 meter.

I kvarteret i den sydvästra delen av planområdet sker en viss omflyttning av byggrätterna, även här sker en korrigering av byggnadshöjderna.

Planändringen föreslår markparkering på två ytor inom planområdet, norr och söder om silon. Parkeringsytan söder om silon föses även med en byggrätt för att möjliggöra för upprättande av carport.

I övrigt möjliggörs även för underjordiska garage inom det sydvästra kvarteret samt inom byggrätten i mitten av planområdet.

De parkeringsplatser som planändringen möjliggör för bedöms uppnå kriterierna för Nyköpings kommuns parkeringsnorm för zon G. I beräkningen har även silon och de befintliga punkthusen inom området beaktats.


Justerare
Justerare

Utdragsbestyrkande

I samband med planarbetet har en undersökning om betydande miljöpåverkan upprättats och samråd kring denna genomförts med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att den avsedda planändringen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planområdet omfattas delvis av strandskydd. Strandskyddet är dock upphävt i gällande detaljplan, och en ändring av en detaljplan medför inte att strandskyddet återinträder.

Planområdet omfattar inte någon kommunägd mark eller allmän platsmark.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor.

Bakgrund

PEAB bostad AB inkom 2023-05-09 med en begäran om planbesked. Ansökan syftade till att genomföra en ändring av befintlig detaljplan för att möjliggöra för en ökad exploatering inom området. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden meddelade 2023-09-05 § 100 ett positivt planbesked till sökande.

Sedan beslutet om planbesked fattades har planändringens syfte ändrats till att, utöver möjliggöra för en ökad exploatering, även möjliggöra för en utökad möjlighet till kontor inom området.

För planområdet är detaljplanen P10-1 gällande. Detaljplanen medger bostäder, handel och kontor i bottenvåning. Gällande detaljplan syftar till att möjliggöra för en omvandling av området från siloverksamhet till ett bostadskvarter med inslag av service (servering, småbutiker) och eventuellt kontor i vissa lägen i bottenvåningarna. Detaljplanen är idag endast delvis genomförd.

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

Barnrättsprövning

Planändringen berör barn och unga i den mån att den möjliggör för nya bostäder. Utöver detta möjliggör ändringen inte för skola eller dylikt. Ingen särskild barnkonsekvensanalys har upprättats i samband med planarbetet.



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

Yttranden och yrkanden

Inlägg i ärendet görs av Stefan Landmark (KD), Benita Hedman Runesson (V) och ordförande Tommy Jonsson (M).

Propositionsordning

Efter Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens godkännande ställer ordförande Tommy Jonsson (M) framskrivet förslag under proposition och finner att det bifalls.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar

- 1) att** förslaget inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan, samt
- 2) att** detaljplanen Ändring av detaljplan för fastigheterna Spelhagen 1:6, 1:11, 1:12, 1:13 samt del av fastigheten Väster 1:1 får skickas ut på samråd.

Beslutsunderlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan av ändring av detaljplan för Spelhagen 1:6 och Spelhagen 1:13, Spelhagen, Nyköping, Nyköpings kommun Samrådshandling plankarta - Spelhagen 1:6
- Samrådshandling plankarta Spelhagen 1:6
- Samrådshandling planbeskrivning Spelhagen 1:6
- Samrådshandling gestaltningsbilaga Spelhagen 1:6

Beslutet skickas till:

- Akten
- Sökanden



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde

Tisdag den 1 april 2025 klockan 14:00-15:19 Stadshuset Sal B

Paragrafer 46-64

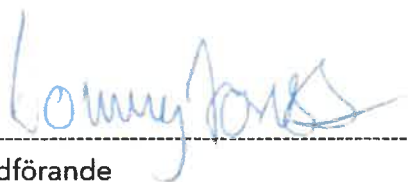
Ledamöter

Tommy Jonsson (M), Ordf.
Jonas Wallin (S), 1:e vice ordf.
Stefan Landmark (KD), 2:e vice ordf.
Hassan Almaghout (S)
Gunilla Andersson (S)
Johan Stenberg (M)
Gustav Åqvist (SD)
Kjell Johansson (C)
Gunnar Åsell (MP)
Louise Ankarfjäll (S) Tj. ers. §§ 46-64
Annika Swedbjör (M) Tj. ers. §§ 46-64

Ersättare

Elisabeth Sjödelius (S)
Orvar Windisch (M)
Johan Argenius (KD)
Benita Hedman Runesson (V)
Tomas Ekermo Karlsson (L)

Övriga deltagare: Nämndsekreterare Adnela Mustafic. Sakkunnig Jonas Andersson. Bygglovschef Kjell Hagberg §§ 46-52. Stadsplanerare Sara Rangensjö §§ 46-57. Miljöchef Per Berggren §§ 46-52. Miljö- och hälsoskyddsinspektör Ingela Börjesson §§ 46-49.



Ordförande
Tommy Jonsson (M)



Justerare
Stefan Landmark (KD)



Sekreterare
Adnela Mustafic

Anslagsbevis

Anslag uppsatt
följande datum:

2025 -04- 1 0

Sista dag för
överklagande:

2025 -05- 0 1

Datum för anslags
nedtagande:

2025 -05- 0 2

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun.