

**MSN § 52 Beslut om samråd om förslag till detaljplan
för del av fastigheten SAMARITEN 1, ANDERSLUND
1;27 respektive 1:28, Lasaretsstaden, Södra Hället,
Nyköping, Nyköpings kommun**

Diarienummer: MSN22/65

Läge: Lasarettområdet

Sökanden: Mark- och exploateringsenheten, Nyköpings kommun samt
Region Sörmland

Sammanfattning

Syftet med förslaget till ny detaljplan är att möjliggöra en fortsatt utveckling av Nyköpings lasarett genom utökade byggrätter samt en utveckling av parkering för personal och besökare. Planen syftar vidare till att möjliggöra för nya funktioner inom området för bostäder, kontor och centrumlokaler och ny allmän plats i form av park. Syftet med planen är fortsatt att öka förutsättningarna för gång- och cykeltrafik, att säkerställa hantering av dagvatten och vid skyfall samt att säkerställa befintlig bebyggelses kulturvärden.

Planområdet är beläget öster om Brunnsgatan och avgränsas i söder av Folkungavallen, i öster av ån och grundskola, i norr och öster av befintlig bebyggelse till Nyköpings lasarett samt i sydväst till äldre villabebyggelse.

Planen innebär att nya byggnader kan uppföras för vård, kontor, bostäder, centrumlokaler och parkering. Befintlig bebyggelse förses med varsamhetsbestämmelser och utökade byggrätter för ny eller påbyggnad för vård eller kontorslokaler. Planen innebär vidare att ny allmän park tillskapas och breddning av befintliga gaturum.

Parkering/mobilitetshus

Ut mot Brunnsgatan skapas möjlighet till byggnad i fem våningar för parkering med syfte att inrymma parkeringar för besökare och personal till sjukhuset. Förutsättningar finns att inrymma andra mobilitetsfunktioner utöver parkeringsplatser för bil såsom cykelparkering, bil- och cykelpool, servicerum, leveransboxar med mera. Byggrätten möjliggör också för kontor eller centrumlokaler (det senare avgränsat till byggnadens bottenvåning). Lokaler skulle exempelvis kunna utgöras av stödjande funktioner till lasarettet såsom kiosk, apotek, blomsterbutik etcetera.



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

Kontor

Intill korsningen ut mot Brunnsgatan i områdets södra del möjliggörs för nybyggnad av kontor och centrumlokaler. Detaljplanen reglerar byggrätten till en höjd i olika nivåer motsvarande tre, fem och högst sju våningar. Den lägre skalan förhåller sig till omgivande stad och landskap mot Folkungavallen och centrum i söder. Byggnaderna med sin placering längs Brunnsgatan och invid en av stadens entréer motiverar en hög ambition i utförande och gestaltning inklusive utemiljöerna runt dessa. Principer för gestaltning och behov av utformningsbestämmelser i detaljplanen tas fram och utreds till granskningsskedet.

Vårdlokaler

I planområdets mitt skapas utökade byggrätter för vård samt med en möjlighet till kontor. Planen ger en möjlighet att bygga på befintlig bebyggelse motsvarande tre respektive fyra våningar med syfte att verka för en fortsatt expansion av sjukhuset och kunna möta framtida behov. Sjukhusmiljön öster om Brunnsgatan, tillika inom planområdet, bedöms ha höga kulturmiljövärden på strukturell samt på byggnadsnivå. Planen anger varsamhetsbestämmelser för att värna om vissa uttryck och detaljer vid framtida förändringar av exteriören. Planen ger en möjlighet att bygga nya byggnader utöver möjligheten till påbyggnad om det bedöms krävas för att uppnå ändamålsenliga lokaler. I nordost möjliggörs för en ny byggrätt för motsvarande vård och kontor och i motsvarande tre våningar motsvarande befintliga byggnader som finns precis norr om planområdet. Byggrätten regleras så att det finns förutsättningar till att bygga samman med befintlig byggnad. Planen anger också förutsättningar att använda ytan för parkering om det i stället bedöms finnas ett sådant behov.

Bostäder

Söder om planområdets befintliga byggnader och på ytor som idag används för markparkering anger planen möjlighet till flerbostadshus i tre till sju våningar. I öster möjliggörs för småhus i form av radhus i två till tre våningar. Området bildar ett storgårdskvarter som delas upp i tre bostadsgårdar. Byggrätterna är placerade med långsidor mot omgivande gaturum som bidrar till omslutna gårdar samt med byggrätter som har en friare placering och som öppnar sig mot parken och å-rummet och skapar siktlinjer och ljusinsläpp. Höjdernas regleras för en medveten nedtrappning mot öster och ån samt mot söder och den angränsande parkmarken likväl som i mötet med Folkungavallen och den äldre stadskärnan. Höjderna möjliggör byggnation i trästomme. Inom bostadskvarteret finns möjlighet till centrumlokaler i bottenvåning och särskilt goda förutsättningar ges ut mot Visornas väg genom bestämmelse om förhöjd bottenvåning. Principer för



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

gestaltning och behov av reglering av utformning behöver likt för övriga byggrätter utredas vidare inför granskning.

Parkmiljöer

En ny allmän park skapas genom planförslaget. Parken ansluter till befintliga å-promenaden och stråket mot parken ska kännas tydlig redan från områdets entré vid Brunnsgatan. Parken har förutsättningar att bli en grön oas mellan bebyggelsen och Folkungavallen där förutsättningar för stråk och dagvattenhantering ska finnas. Synligt vatten i parken bidrar med ökad vattenkontakt och ett ökat samband med Nyköpingsån och innehållet i parken bör fokusera på rörelse och aktivitet. Principer för innehåll och gestaltning planeras att tas fram som del av ett gestaltungsprogram inför granskningen där förslaget också kommer utgå ifrån att öka områdets ekosystemtjänster.

Den befintliga sjukhusparken i planområdets mitt som bedöms ha både miljömässiga värden samt naturvärden och säkras genom att befintliga byggrätter släcks ut och vidare genom prickmark samt att området ska utgöras av plantering. Skyddsvärda träd skyddas också från fällning.

Planen anger förutsättningar för en god dagvattenhantering och säkerställer utrymmen för skyfall (stora regn) bland annat genom dagvattenanläggning som del av framtida parkmark samt med rinnvägar. Höjdsättning av mark är viktig att studera vidare för att få vattnet att rinna dit planerat samt att erforderliga utrymmen finns för föreslagna anläggningar varför en förprojektering bedöms behövas tas fram som underlag till granskningen.

Trafikalt

Planen säkerställer utrymme för planerad ombyggnad av korsningen Brunnsgatan/Visornas väg som kommer byggas om till en signalreglerad korsning 2027/2028. Utformningen av korsningens möte med anslutande gata likväl som i mötet med parkmarken behöver studeras vidare under fortsatt process. Ytan utgör också en viktig punkt för att leda regn vid skyfall vidare mot planerad översvämningsyta i parken.

Planen anger ökade förutsättningar för att resa med gång- och cykel till och från området genom breddade gaturum. Det bedöms finnas goda förutsättningar till minskad efterfrågan på parkering vid införande av mobilitetsåtgärder i och med områdets närhet till Nyköpings resecentrum och med goda förutsättningar för att gå och cykla. Planen skapar möjlighet till parkering för de olika funktionerna inom sina respektive kvarter. I planerat mobilitetshus inryms stor del av lasarettets totala behov av personal och besöksparkering. Här kan platser också samnyttjas med parkörer till Folkungavallen som idag nyttjar befintliga markparkeringar i området eller


Justerare
Justerare

Utdragsbestyrkande

för övriga besökare till staden på kvällar och helger när beläggningen på dessa parkeringsplatser förväntas kunna vara lägre. Parkering för tillkommande kontor bedöms kunna upplåtas som del av framtida byggnad. Parkering till planerade bostäder löses också inom det egna kvarteret, enligt aktuellt förslag, genom halvt nedgrävda garage.

Miljöfrågor

Delar av planområdet ligger inom 100 meter från Nyköpingsån men omfattas idag inte av strandskydd enligt de detaljplaner som gäller för området. Strandskyddet återinträder i och med aktuellt planförslag och kommunen avser upphäva strandskyddet för kvartersmark samt allmän plats GATA. Som särskilt skäl framförs av att marken redan är ianspråktagen på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syften (7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken (1998:808)). Marken som berörs utgörs idag av en anlagd parkering och del av Fåfängans väg som också är utbyggd.

Ett genomförande av detaljplanen påverkar ett antal trädalléer som finns på befintliga parkeringsplatser inom planområdet för vilka det råder generell biotopskydd. Förslag på kompensationsåtgärder och dispensansökan till Länsstyrelsen kommer hanteras parallellt med fortsatt planprocess.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms kunna medföra en betydande påverkan på miljön varför en strategisk miljöbedömning har gjorts och en miljökonsekvensbeskrivning tagits fram till detaljplanen. Kommunen har genomfört avgränsningssamråd med Länsstyrelsen kring omfattningen av miljökonsekvensbeskrivningen. Planen bedöms utifrån nuvarande underlag kunna medföra märkbart negativa konsekvenser för kulturmiljö. Detta eftersom planen medger en relativt stor förändring av områdets karaktär, med hög bebyggelse och påbyggnad på kulturhistoriskt känsliga byggnader. I planen skyddas vissa kulturvärden vilket är positivt. En antikvarisk konsekvens-bedömning kommer vidare att göras inför granskningen. Planen bedöms kunna medföra obetydliga till små konsekvenser för biologisk mångfald då träd i allé påverkas. Planen bedöms även kunna medföra små positiva konsekvenser då även värdefulla träd skyddas, andelen hårdgjord yta minskar och befintliga grönytor förstärks. Planen medför små positiva konsekvenser för recipienten Nyköpingsån och små negativa konsekvenser på kort sikt kopplat till buller och andra störningar under byggskedet.

Övrigt

Planen medför ett behov av fastighetsregleringar då allmän platsmark tillkommer i form av ett nytt parkstråk samt genom breddade allmänna gator (del Visornas väg samt del av Fåfängans väg) Dessa gator utgörs


Justerare
Justerare

Utdragsbestyrkande

redan enligt gällande detaljplan av allmän plats men planen har inte genomförts såtillvida att någon fastighetsreglering inte skett. Planen innebär vidare att området kan styckas av i flera fastigheter.

Kommunen avser ingå exploateringsavtal. Följande punkter kommer regleras i avtalet: områden som avses för överlåtelse och upplåtelser, åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar, anläggningar inom allmän platsmark och kvartersmark, kostnader som exploatören åtar sig att betala, tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar, samt säkerhet för åtaganden. Avtalsdiskussionerna kommer intensifieras inför granskningen.

Kommunen får en ökad driftskostnad för allmän plats i form av gator och ny parkmark samt för nya ledningar och dagvattenanläggning. I parkmarken föreslås öppen dagvattenanläggning och framtida gestaltningsnivå har bedömts uppgå till medel/hög.

Översiktsplanen, Nyköping 2040, anger att området är ett utvecklingsområde för tät blandstad. Målbilden anges till ett "Bebyggelseområde bestående av en blandning av bostäder arbetsplatser och offentliga funktioner. Områdets kulturhistoria i form av Folkungavallen har tagits tillvara och utvecklats. Området utgör en attraktiv entré till Nyköpings centrum och där kontakten med ån har tagits tillvara." Planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner för området.

Planen handläggs med utökat förfarande då planen bedöms vara av betydande allmänt intresse samt utifrån att planen antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Nyköpings kommun och Region Sörmland förnyade under 2022 en avsiktsförklaring som togs fram redan under 2018 med syfte att samverka kring utveckling av Södra Hället och Nyköpings resecentrum med omgivning, KS 2022-01-24 § 19. I det gemensamma arbetet ska:

- en förstudie tas fram för området - *beslutades i parternas gemensamma tjänstemannastyrgrupp i juni 2024,*
- en grön resplan tas fram för Lasarettet - *beslutades i parternas gemensamma tjänstemannastyrgrupp i juni 2024, samt*
- en detaljplan tas fram för mobilitetshus och bostadsbebyggelse - *nu aktuellt planförslag.*

Kommunen har beviljats statsmiljöavtal för medfinansiering av Nyköpings resecentrum och andra utpekade åtgärder för cykel- och kollektivtrafik. Region Sörmland var medsökande i kommunens ansökan. Det finns flera motprestationer för att erhålla medfinansiering av sökta åtgärder varav



Justerare



Justerare

Utdragsbestyrkande

aktuell detaljplan motsvarar en av dessa med syfte att utreda bostadsbebyggelse i centralt kollektivtrafikhärläge.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2022-12-06 om att planarbete får inledas för del av Samariten 1 med syfte att utreda möjligheten till bostadsbyggnation inom området. Det finns även ett äldre planbesked från 2019-06-18 med syfte att utreda möjligheterna till en effektivare parkeringslösning i form av ett mobilitets/parkeringshus. Aktuellt planförslag hanterar båda dessa planbesked.

Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner (P23-1, P68-21 samt P07-12) vilka kommer ersättas av aktuellt planförslag när denna vinner laga kraft. Detaljplanernas genomförandetid har gått ut. P23-1 berör allmän platsmark norr om Folkungavallen, P68-21 anger markanvändning för allmänt ändamål, A, och allmän plats i form av park och P07-12 anger förutsättningar för bostäder för ungdoms- och studentbostäder samt anger förutsättningar för allmän plats för del av Visornas väg och Fåfångans väg.

Barnrättsprövning

Planen har tagit särskild hänsyn till barn och unga genom att den ger möjligheter till boendemiljöer med förutsättningar för gårdar med utrymme för vistelsekvaliteter genom att möjliggöra för underbyggda garage. Inom området skapas också en ny parkmark vars innehåll kan uppmuntra till lek och rörelse och där innehåll och programmering ska studeras vidare. Planen anger vidare förbättrade förutsättningar att röra sig inom området på ett trafiksäkert sätt för barn som går och cyklar.

Yttranden och yrkanden

Stadsplanerare Sara Rangensjö föredrar ärendet för nämnden och besvarar frågor.

Inlägg i ärendet görs av Benita Hedman Runesson (V), Tomas Ekermo Karlsson (L), Stefan Landmark (KD), Orvar Windisch (M) och Gunnar Åsell (MP).

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 bedöms innebära en risk för betydande miljöpåverkan, samt


Justerare
Justerare

Utdragsbestyrkande

- 2) att detaljplan för del av Samariten 1, Anderslund 1:27 respektive 1:28 med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) får skickas ut på samråd.

Beslutsunderlag:

- Undersökning om betydande miljöpåverkan av detaljplan för del av Samariten 1, m.fl. (Lasarettstaden) Hållet, Nyköping, Nyköpings kommun
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationsplan
- Struktur- och volymbilaga
- Miljökonsekvensbeskrivning

Till detaljplanen har ett antal utredningar tagits fram vars resultat är inarbetade i planhandlingar genom bestämmelser i plankarta och slutsatser i planbeskrivning. Utredningarna utgör således inte separata beslutsunderlag och finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

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

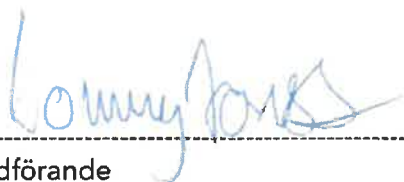
Ledamöter

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:

2025-04-10

Sista dag för
överklagande:

2025-05-01

Datum för anslags
nedtagande:

2025-05-02

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun.