

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av Hållet 1:8 (Fåfängen)

Hållet, Nyköping



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Upprättad 2025-09-18
Reviderad 2025-11-13

P2026/1

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i Nyköpings kommun 2025-12-02 § 175
Laga kraft 2025-12-31

Innehåll

NYKÖPINGS KOMMUN	1
Detaljplan för del av Hållet 1:8 (Fåfängen)	1
Hållet, Nyköping	1
Sammanfattning	4
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Allmän plats	5
Park	6
Natur	6
Huvudmannaskap	6
Kvartersmark	6
Genomförandetid	6
Planeringsförutsättningar	7
Kommunala styrdokument och beslut	7
Detaljplan	7
Planbesked	7
Översiktsplan	7
Riksintressen	7
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	7
Miljökvalitetsnormer	8
Luft	8
Vatten	8
Buller	8
Nulägesbeskrivning av platsen	8
Bebyggelse	8
Natur och grönsstruktur	8
Trafik	11
Gång- och cykeltrafik	11
Kollektivtrafik	11
Motorfordonstrafik och angöring	11
Parkering	12
Kulturmiljö	12
Befintlig bebyggelse	12
.....	13
Fornlämningar	13
Hälsa och säkerhet	14

Erosion/skred/ras	14
Geotekniska förhållanden	14
Miljö.....	14
Strandskydd	14
Dagvatten	15
Teknik	15
Vatten- och avlopp	15
Avfall	15
El & tele	16
Fiber.....	16
Konsekvenser av planens genomförande	16
Fastigheter och rättigheter	16
Natur.....	16
Naturvärden	16
Naturreservat	17
Bebyggelse och kulturmiljö	18
Fornlämningar	20
Geotekniska förhållanden	20
Miljö.....	21
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	21
Strandskydd	22
Dagvatten	23
Miljökvalitetsnormer	24
Luft.....	24
Vatten	24
Buller	24
Hälsa och säkerhet	24
Översvämning.....	24
Erosion/skred/ras	24
Sociala aspekter.....	26
Riksintressen.....	26
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	26
Trafik.....	26
Gång- och cykeltrafik.....	26
Kollektivtrafik	27
Motortrafik	27
Parkering och angöring.....	28
Teknik	28

El- och tele	28
Fiber	28
Vatten- och avlopp	28
Avfall	28
Genomförandefrågor	29
Mark- och utrymmesförvärv	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tekniska frågor	30
Utbyggnad allmän plats	30
Utbyggnad avlopp	30
Ekonomiska frågor	30
Organisatoriska frågor	31
Avtal	31
Tidplan	31
Namnsättning	31
Kulturvärden	31
Prövning enligt annan lagstiftning	32
Planeringsunderlag	32
Kommunala	32
Utredningar	32

Sammanfattning

Planområdet, del av fastigheten Hållet 1:8, ligger i Hållet-Marieberg-Stenbro naturreservat och dess placering i anslutning till allmänna gång- och cykelstråk utgör en entré till naturreservatet. Inom området bedrivs idag det mycket populära *Fåfången* som är ett kultur- och trädgårdscafé. På platsen

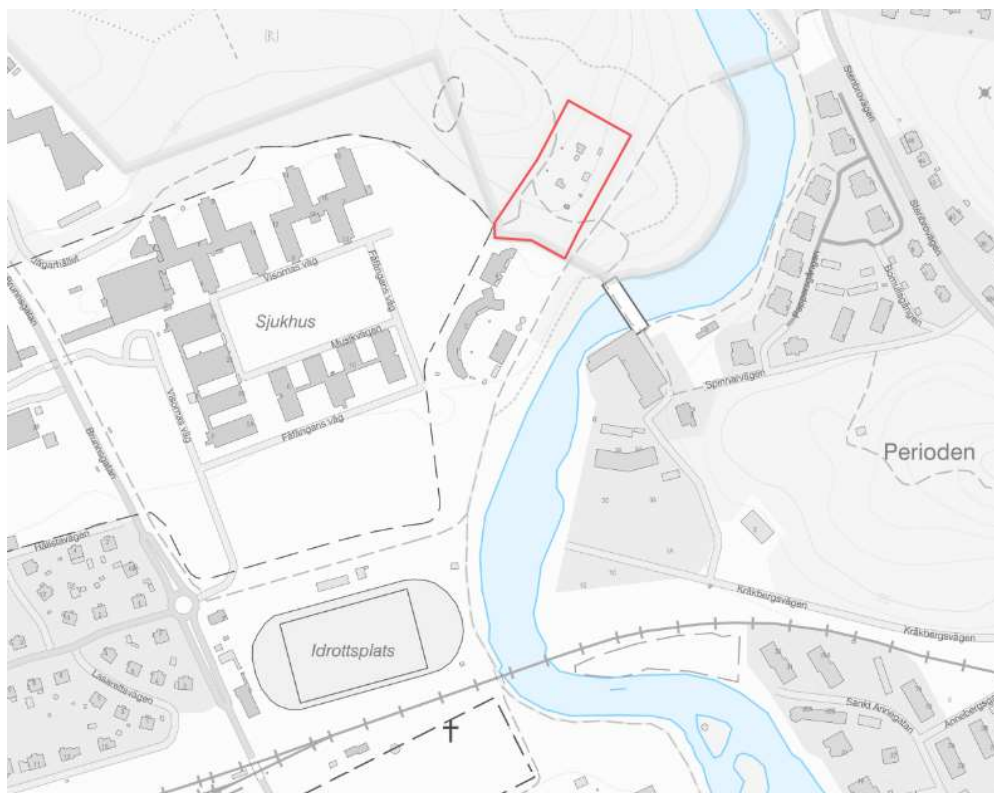
finns två äldre torp som ursprungligen uppfördes kring 1800 som bostadshus och den lummiga miljön med lövträd och äldre kulturväxter utgjorde ursprungligen en trädgård till dessa.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamhet inom kultur- och café. Syftet är vidare att säkerställa områdets kulturhistoriska värden och naturvärden samt utformning av tillkommande byggrätter. Planen syftar även till god spillvattenhantering och förbättrade förutsättningar för tillfart och angöring.

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

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan, Nyköping 2040.

Detta är en visualisering av beslutsinformationen. Här finner ni det beslutade dokumentet www.nykoping.se/hallet-18.



Figur 1: planområdets utbredning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för verksamhet inom kultur- och café. Syftet är vidare att säkerställa områdets kulturhistoriska värden och naturvärden samt utformning av tillkommandebyggrätter. Planen syftar även till god spillvattenhantering och innebär förbättrade förutsättningar för tillfart och angöring till verksamheten samt för allmänhetens tillgänglighet till naturreservatet.

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

Området ligger i Hålet-Marieberg-Stenbro naturreservat och utgör genom sin placering en entré till naturreservatet från Nyköpings centrala delar. Inom planen förekommer allmän plats i form av Park och Natur med olika syften kring regleringen. För nulägesbeskrivning kring natur och grönstruktur se rubrik under avsnittet Nulägesbeskrivning.

Park

Mellan verksamheten Fåfängan och Mikaeliskolan som ligger söder om planområdet utgörs marken av ruderatmark främst med gräs och enstaka träd. Här finns allmän gång- och cykelbana anlagd som går vidare västerut genom reservatet och som utgör en viktig koppling mellan Nyköpings centrala delar och stadsdelen Oppeby. Genom ruderatmarken finns även upptrampade stigar mellan reservatet och närliggande verksamheterna: sjukhuset och Mikaeliskolan.

Med syfte att bekräfta pågående markanvändning samt i begränsad del släcka ut en outnyttjad byggrätt för skoländamål planläggs detta markområde för PARK. Marken förutsätter en skillnad i skötsel jämfört med övrig allmän plats i detaljplanen vilket motiverar skillnaden i markanvändning. Det finns behov av att säkerställa tillfart till verksamheten över området som idag sker via allmän gång- och cykelbana med syfte att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Se vidare avsnittet Trafik.

Natur

Verksamheten Fåfängan gränsar i väster, öster och i norr till naturreservatet Hållet-Marieberg-Stenbro. I norr och i öster övergår verksamheten med tillhörande trädgård/tomt naturligt till orörd natur. I norr avgränsas kvartersmarken mot angränsande lövskog genom ett grönsaksland samt en planterad häck i form av en labyrint. I öster finns ett naturparti i en slänt mellan verksamheten och å-promenaden.

Planen anger markanvändningen NATUR för dessa markområden med syftet att säkra befintliga förhållanden som idag är planlagda för kvartersmark i gällande detaljplan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad samt drift- och underhåll. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder och genomförande inom kvartersmark samt för kostnader förenat med genomförandet av allmän plats.

Kvartersmark

Planen skapar förutsättningar för café- och kulturverksamhet (C_1 , K_1) i enlighet med den verksamhet som bedrivs på platsen idag. Placeringen i, och vid entrén till det allmänt tillgängliga naturreservatet motiverar en publik markanvändning med målsättning om att området inte ska upplevas privatiserat.

Det finns två äldre torp, norra och södra stugan, vars kulturhistoriska värden skyddas genom rivningsförbud, r_1 , och varsamhetsbestämmelse, k_1 . Även trädgården som hör till torpen skyddas genom bestämmelse om varsamhet, k_2 .

Planen anger förutsättningar för fortsatt utveckling av verksamheten genom ny byggrätt där man skulle kunna tänka sig en utveckling av nuvarande kioskverksamhet inklusive diskmöjlighet och utrymme för WC. Vidare reglerar planen befintliga komplementbyggnader och det ges också möjlighet till att uppföra flera komplementbyggnader i avgränsad del inom planområdet där befintliga komplement redan är etablerade.

Tillkommande bebyggelse behöver småskalig utformning för att kunna integreras på platsen och för att tydligt kunna underordna sig torpen och dess omgivande trädgårdsmiljö. Planen anger därför utöver byggrättens utbredning på mark också en reglering av nya byggnaders höjd och övrig utformning.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år 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:

P93-16 "Detaljplan för skola inom delar av fastigheterna Hållet 1:8 Samariten 1 och Anderslund 1:27 (kv Fåfången, Odlaren och Ekologen) på Väster i Nyköping med lagakraftdatum 1993-07-09. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan anger förutsättningar för skola och skolbostad samt Parkområde med gång- och cykelvägar med körbar väg för transporter. Idag finns enbart tillfälligt bygglov för nuvarande verksamhet varför en ny detaljplan behöver tas fram för att bekräfta denna.

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

Planbesked

Mark- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnad ansökte åt Kommunfastigheter, Tekniska divisionen om planbesked för att upprätta ny detaljplan för området med syfte att möjliggöra nuvarande verksamhet.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2023-02-28 § 32 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan Nyköping 2040. Översiktsplanen anger att utveckling får förekomma som gynnar friluftsliv och rekreation och som inte innebär konflikt med prioriterade naturvärden. Vidare ska pågående markanvändning ska inte försvåras. Tillgänglighet till och trygghet i natur- och friluftsområdet ska säkerställas vid planläggning samt hänsyn ska tas till natur- och friluftsvärden både inom området och mellan omgivande områden. Det är av vikt att platsen är välkomnande och harmoniserar med naturreservatet.

Riksintressen

Planområdet berör följande riksintressen enligt miljöbalken:

Planområdet ingår i område av riksintresse för naturvård för Nyköpingsån.

Planområdet ingår i område av riksintresse för friluftsliv för Nyköpingsån.

Planområdet ingår i delar område av riksintresse för kulturmiljövård (Nyköping).

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. Inom planområdet klaras både miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål avseende luft.

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.

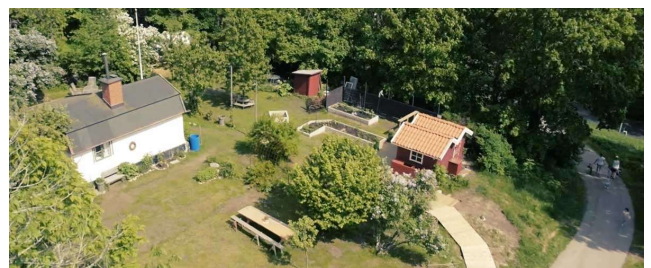
Nulägesbeskrivning av platsen

Bebyggelse

Inom området finns två äldre torp, nedan kallade norra och södra stugan, med ursprung från omkring år 1800, då som boningshus åt bruksarbetare vid dåvarande pappersbruket vid Perioden.

Byggnaderna disponeras idag av den ideella kulturföreningen Fåfangan som under sommarhalvåret driver ett populärt trädgårdscafé samt kultur- och konsertverksamhet. Stugorna används för verksamhetens behov som förråd, kontor, pentry, artistloge etc. Bebyggelsen har under senare år kompletterats med en cafévagn, en biljettbod, en scen, en paviljong ett förråd och ett mindre växthus, samt en redskapsbod.

Området är grönt och lummigt med mycket växtlighet. Växtligheten karaktäriseras av gräsbevuxna ytor och lövträdsslag. I det som ursprungligen varit en torpträdgård finns ett antal äldre kulturväxter och nyare planteringar. Se vidare avsnittet Natur och grönstruktur nedan.



Figur 2: Södra torpet. Figur 3: södra torpet till vänster i bild och cafévagn till höger. Källa: fafangan.com

Natur och grönstruktur

Planområdet ligger i ett naturområde med höga natur- och friluftsvärden för vilket ett naturreservat är bildat (Hållet- Marieberg-Stenbro, 2007). Syftet med reservatet är att bevara ett tätortsnära område med höga naturvärden och att långsiktigt behålla och utveckla rekreationsvärden.

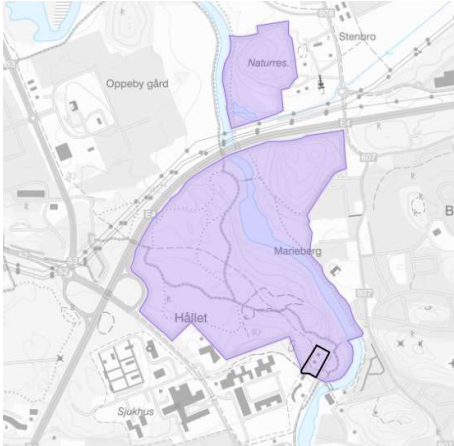
För att trygga syftet med reservatet finns föreskrifter meddelade.

Nuvarande verksamhet inom området är inte förenlig med reservatets syfte och strider mot beslutade föreskrifter på flera punkter.

Verksamheten har idag beviljats dispens från förbud i följande punkter:

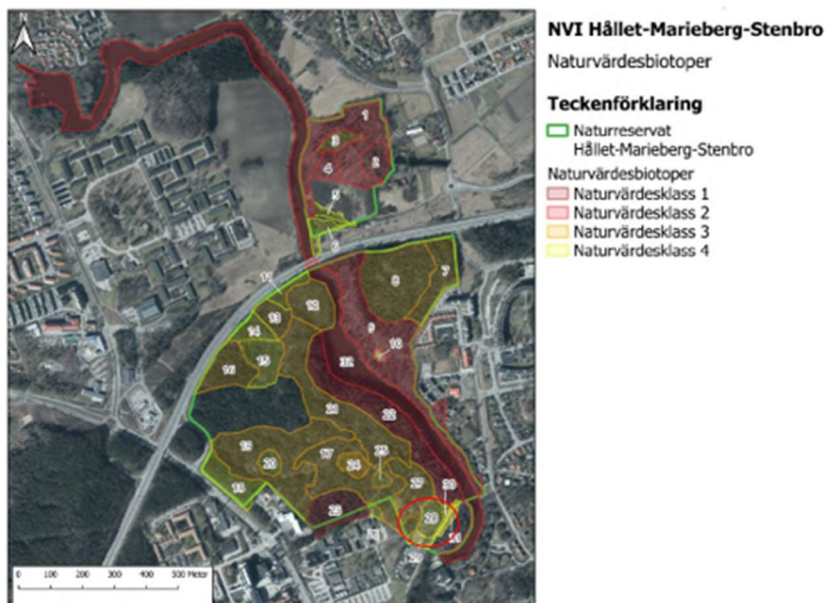
- Förbud mot att använda gödsel samt förbud att införa främmande djur eller växter (A.5 och A.8)
- Förbud mot eldning på annan än iordningsställd plats (C.1)

Dispensen är förenad med villkor och beslutet är giltigt till och med 30 oktober 2025.



Figur 4: Planområdes placering i naturreservatet Källa Nygis, Nyköpings kommun. Figur 5: fotot på stig i naturreservatet.
Källa: Södermanlands länstyrelsens hemsida

Planområdet utgör med sin placering en entré till reservatet från Nyköpings centrala delar. En naturvärdesinventering har genomförts som underlag till ny skötselplan för naturreservatet (Väg och miljö, 2024). Planområdet berörs av tre naturvärdesbiotoper som utgörs av naturtyperna anlagd park/trädgård, naturlig gräsmark samt skog. Se vidare underrubriker nedan.



Figur 6: Kartbild med naturvärdesbiotoper i naturreservatet. Planområdet ungefärligt markerat i rött.
Källa: NVI Hället-Marieberg-Stenbro, Väg och miljö (2024)

Fåfångans trädgård

Trädgården motsvarar naturtypen anlagd park/trädgård vilken präglas av traditionell trädgårdsskötsel med klippt gräsmatta på mager jord, buskar, träd och grönsaksodling i rabatt och lådor. Förutom fruktträd i form av äpple, päron och körsbär består trädskiktet till största del av ask, lönn och asp. Ek förekommer.

Buskskiktet består framför allt av syren och snöbär men även hassel, vinbär, krusbär, vinranka, björnbär, hallon med mera.



Figur 7 och figur 8: Bild över Fåfängans trädgård. Referens www.fafangan.com

I trädgården består naturvärdena främst av tio gamla frukt- och ädellövträd (tre äppelträd, två päronträd, två askar, två körsbärsträd och en lönn). Gamla träd har betydelse för biologisk mångfald då de utvecklar grov bark och håligheter som skapar livsmiljö för olika arter. Trädgården levererar ett stort antal ekosystemtjänster, till exempel utrymme för ekosystem, livsmiljö för olika arter, fotosyntes, rening av luft, infiltrering, pollinering, vattenreglering, kultur och rekreation. Det finns förekomst av främmande invasiva arter i form av häckspirea och snöbär.

Området bedöms sammantaget ha ett *visst naturvärde* (naturvärdesklass 4) med ett visst artvärde kopplat till låg artdiversitet som domineras av vanligt förekommande arter och ett visst biotopvärde.

Lövskogen

I norra delen finns ett sammanhängande lövskogsområde som utgörs av naturtypen skog. Lövskogen domineras av ask och asp. Lövskogar har minskat i takt med människans införande av snabbväxande granskogar och många av skogens hotade arter är kopplade till lövträd.

I väster förekommer lövträd som del av omgivande skog som längre västerut domineras av hållmarkstallskog. Några tallar, hassel, syren och ask förekommer också. Genom området löper i dessa delar en stenmur. Längst i söder finns två gamla oxlar varav en stående död. Markskiktet domineras av gräs.

Det sammanhängande lövskogsområdet med förekomst av gamla träd utgör höga naturvärden. Området hänger samman med skogsområdet utanför inventeringsområdet. De två oxlarna utgör höga naturvärden. Den ena en levande grov gammal oxel som vuxit solitärt, den andra en grov stående oxel som bidrar med död ved. All död ved bidrar till livsmiljö för en rad insekter, svampar, lavar och mossor men grov död ved utgör ett högre biologiskt värde än klen död ved.

Lövskogen levererar ett stort antal ekosystemtjänster, till exempel utrymme för ekosystem, livsmiljö för olika arter, fotosyntes, rening av luft, infiltrering, vattenreglering, kultur och rekreation.

Biotopen i norr bedöms ha naturvärdesklass 2 vilket motsvarar högt naturvärde med ett påtagligt artvärde och ett högt biotopvärde. Området i väster är en del av ett område med motsvarande naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Området har visst artvärde men ett påtagligt biotopvärde.

Ruderatmarken

Södra delen av planområdet utgörs av ruderatmark av naturtypen naturlig gräsmark med ett markskikt av framför allt gräs, nässlor och kanadensiskt gullris. Ett fåtal träd finns inom området och utgörs av lönn, björk och tall. Yngre rönn och ask förekommer. Ett mindre buskage av nypon finns. Det finns förekomst av främmande invasiva arter i form av häckberberis, häckoxbär och kanadensiskt gullris.

Området hyser inte några höga naturvärden bortsett från två äldre oxlar i sydväst däremot levererar området ekosystemtjänster som till exempel livsmiljö för olika arter, infiltrering och pollinering. Området klassas som naturvärdesklass 4 motsvarande visst naturvärde pga låga artvärden.



Figur 9: Karta från inventeringen som visar att de höga naturvärdena utgörs av ett lövskogsområde i norr, ett lövskogsområde längs stenmur i väster, tio gamla träd i trädgården samt två oxlar. Träden visas med en ungefärlig placering.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Området gränsar direkt till allmän gång- och cykelbana som västerut går vidare genom naturreservatet och som utgör en viktig koppling mellan Nyköpings centrala delar och stadsdelen Oppeby. I öster ansluter gång- och cykelbanan å-promenaden. Från området finns även upptrampade stigar mellan naturreservatet och närliggande verksamheter såsom Nyköpings lasarett och Mikaeliskolan.

Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns längs Brunnsgatan drygt 400 meter (fågelvägen) från området.

Motorfordonstrafik och angöring

Det finns inte några vägar för fordonstrafik fram till området vilket gör att man i första hand som besökare behöver ta sig dit per fots eller cykel. Det fåtal leveranser som sker med bil till områdets café (2 per dag; en på morgon och en vid stängning) och för personal när konserter och andra evenemang anordnas använder idag den allmänna gång-och cykelvägen som nås via Fåfängans väg.

Uppställningsplats för fordon sker idag på en ej iordningsställd yta, inom parkmark söder om entrén till Fåfångans område.

Parkering

Det sker idag ett samnyttjande av parkeringsplatser för bil där besökare och personal till området använder närliggande Mikaeliskolans personalparkering. Anvisad angöringsplats nyttjas även vid behov som parkeringsplats för rörelsehindrade RHP.

Det finns inte någon anvisad allmän parkeringsplats för besökare till naturreservatet i närområdet. Anvisad plats för besökare som kommer med bil hänvisas till yta för parkering vid Stenbro som också utgör en av flera entréer till reservatet.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Inom området finns två äldre torp med ursprung från omkring år 1800, då som boningshus åt bruksarbetare vid dåvarande pappersbruket vid Perioden. 1798 köpte far och son Malmberg som tidigare övertagit pappersbruket marken som idag kallas Fåfången med syfte att "uppsättande av tvänne stufwor till boningsrum för några bruksarbetare." Detta gör torpen till några av Nyköpings äldsta boningshus. Namnet Fåfången kommer från att platsen tidigare i folkmun kallades "Malmbergs fåfånga" vilket ska ha kommit ifrån att Malmberg ska ha låtit sin sjuka hustru bo i en av stugorna sommartid eftersom luften var bättre där än i deras bostad nere vid ån.

Marken arrenderades av AB Perioden fram till 1874 vartefter fastigheten friköptes. Ca 100 år senare, 1971, övertogs fastigheten av Nyköpings kommun men arrenderades som privatbostad till början av 1980-talet då den norra stugan disponerades av en biodlarförening.

2002 brandhärjades delar av den norra stugan där utbyggnaden mot söder blev värst skadad. Byggnadens resterande delar fick endast sot- och rökskador.

2011 påbörjades en omfattande renovering av båda stugorna och skadorna från branden kunde till stora delar återställas. Tomten var då kraftigt igenvuxen men rensades från ogräs och sly och ersattes av blomrabatter och trädgårdsplanteringar. Arbetet utfördes ideellt och leddes av bröderna Isak och Love Blomster, vilka har bidragit till att torpen på senare år har uppkallats efter dem; Isakstorp och Lovetorp.

2021 genomfördes en vård- och underhållsplan av de två stugorna med syfte att samla ihop historik göra en kulturhistorisk värdering av objekten, att inventera och beskriva byggnadernas befintliga skick (exteriör och interiör) och ge förslag på lämpliga åtgärder. Syftet är vidare att den ska vara ett verktyg vid förvaltning, skötsel och underhåll.

Stugorna är förlagda med skyddsbestämmelse, q, i gällande detaljplan, formulerad enligt: *De två äldre byggnadernas karaktär får inte förvanskas. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.*

Utöver torpen har ytterligare byggnader tillkommit i området under senare år. Se tidigare rubrik *Bebyggelse*

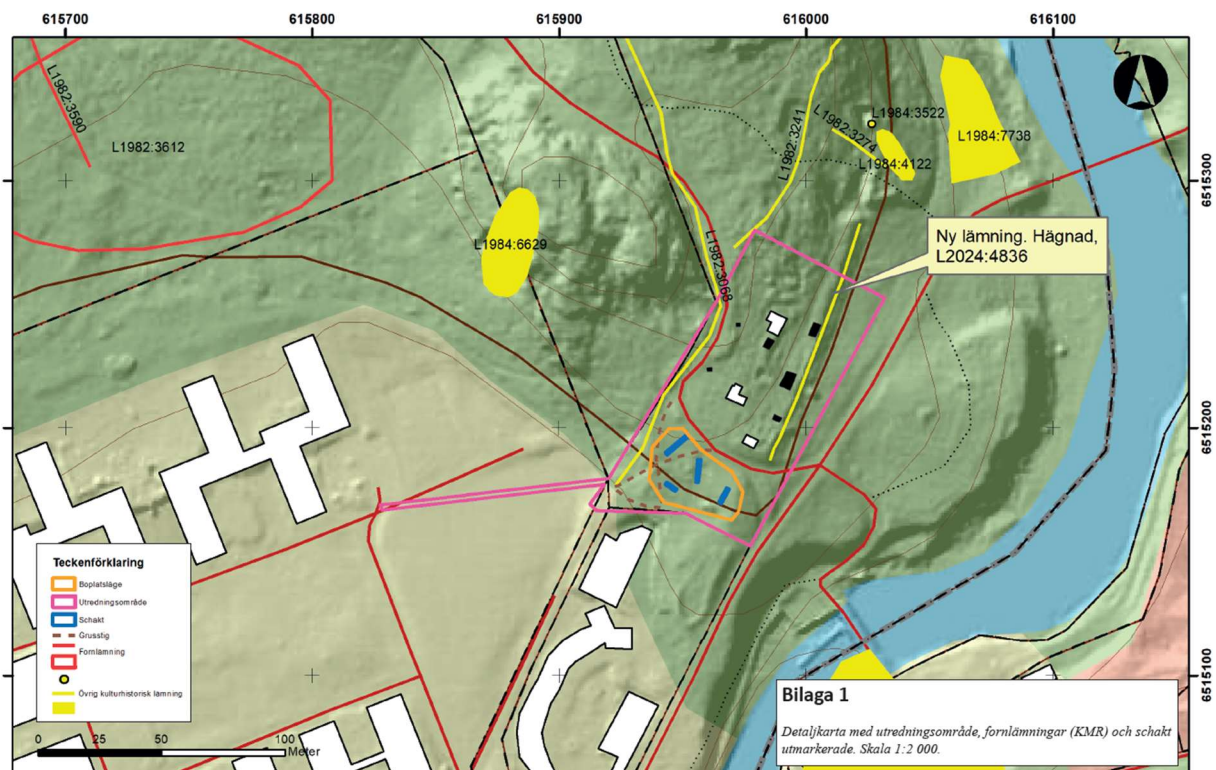


Figur 10: Det södra torpet tidigt 1900-tal. Källa Nyköpings museum. Figur 11: Teckning av Knut Wiholm

Fornlämningar

Närområdet är rikt på kulturhistoriska lämningar bland annat efter tidigare gruvverksamhet. Utmärkande är hägnader, gruvor samt en husgrund från historisk tid vilka kan kopplas till berghistoriska aktiviteter från 1600 - 1800-talen. Strax nordöst om området finns en fossil åker och det finns en hålväg av förhistorisk typ och stenåldersboplatz ca 170 meter väster om planområdet. I planområdets västra del i naturmarken finns en hägnad i form av en stenmur.

En arkeologisk utredning har genomförts som underlag till detaljplanen med syfte att ta reda på om idag okända fornlämningar kan riskera att påverkas vid ett genomförande av planförslaget. Utredningen redovisar en sedan tidigare inte känd hägnad (L2024:4836) i form av en rest av en cirka 100 meter lång stenmur, belägen i en sluttning inom den östra delen av planområdet. Äldsta belägg är på en karta från 1861 där muren sammanfaller med gräns till åkermark. Utredningens södra del bedöms vidare ha utgjort ett boplatzläge.



Figur 12: karta som utgör bilaga till arkeologisk undersökning med utredningsområde, fornlämningar och schakt utmarkerade. Källa Sörmlands arkeologi

Hälsa och säkerhet

Erosion/skred/ras

Området är belägen inom aktsamhetsområde för skredrisk. En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen för att utreda de geotekniska förhållandena samt stabilitetsförhållanden. Se vidare motsvarande rubrik under avsnittet Konsekvenser av planens genomförande.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består det översta jordlagret av sandig morän och angränsar till ett område i öster där det ytliga jordlagret är karterat som postglacial lera. Befintlig bebyggelse är grundlagd direkt på mark utan någon mer avancerad grundläggning.

En geoteknisk utredning har tagits fram som underlag till detaljplanen för att utreda de geotekniska förhållandena samt stabilitetsförhållanden. Området har i utredningen delats in i två delområden:



Figur 13: indelning av området i delområde 1 och 2 utifrån geotekniska egenskaper.

Källa: PM Geoteknik, Intec Civil (2024)

Delområde 1

Jorden består av ett ytligt lager av sandig silt som är relativt löst lagrad med en mäktighet på ca 1 meter. Därunder påträffas silt eller finsand med en fast lagringstäthet ner till ett djup på ca 2 meter. Sedimentjordarna underlagras av morän ovan berg. Moränen är i huvudsak en grusig siltig sandmorän med en fast till mycket fast lagringstäthet. Bergfritt djup uppstår till minst 5 - 8 meter under markytan i samtliga punkter.

Delområde 2

Jorden består av ett tunt ytligt lager av silt eller finsand som är relativt löst lagrad med en mäktighet på ca 0,5 – 1 meter. I två punkter (05 och 06) påträffas morän direkt under dessa sedimentjordar. I en punkt (07) påträffas ett lager torrskorpelera ner till ett djup av ca 2 meter. Moränen är i huvudsak en grusig siltig sandmorän med en fast till mycket fast lagringstäthet. Bergfritt djup uppgår till minst 4 meter under markytan i samtliga punkter.

Dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration i marken då området inte är hårdgjort utan består till stor del av gräs och vegetation där dagvatten infiltreras i marken.

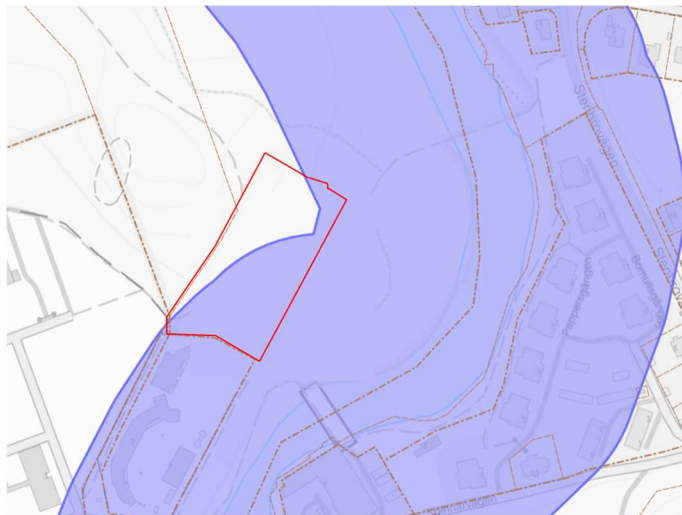
Miljö

Strandskydd

Planområdet har varit planlagt före det att det generella strandskyddet infördes 1975 (genom P68-21). Gällande detaljplan för området (P93-16) har vidare upprättats med stöd av äldre plan- och

bygglagstiftning (PBL 1987) i och med vilken strandskyddet inte har återinträtt i samband med planläggningen. Strandskydd har vidare inte heller införts genom ett särskilt beslut. Området omfattas därför inte av strandskydd idag där befintlig bebyggelse inom planområdet har kommit till i laga ordning utan krav på strandskyddsdispens.

Det generella strandskyddet återinträder när gällande detaljplan ersätts med aktuellt planförslag och berör mark inom 100 meter från strandlinjen. Se motsvarande rubrik under kapitlet *Konsekvenser av planens genomförande*.



Figur 14: Planområdet i förhållande till strandlinjen. Rödmarkering motsvarar planområdet och blått markerat område motsvarar områden inom 100 meter från Nyköpingsån. Källa: Nygis, Nyköpings kommun

Se vidare motsvarande rubrik under kapitlet *Konsekvenser av planens genomförande*.

Dagvatten

Dagvatten hanteras lokalt inom området utifrån naturliga förutsättningar med möjligheter till infiltration då markytorna idag inom området inte är hårdgjorda mer än befintlig gång- och cykelbana.

Teknik

Vatten- och avlopp

Området ingår i verksamhetsområde för kommunala vatten- och avloppstjänster. Idag finns indraget vatten men inget anordnat avlopp. Verksamheten som bedrivs inom området idag är säsongsbetonad och småskalig där gråvatten som uppstår idag rinner ut direkt till mark inom området. Eventuellt finns en stenkista som inte är bekräftad.

Det finns ett utedass i nära anslutning, utanför planområdet, som samnyttjas med besökare till naturreservatet.

Avfall

Verksamheten inom området hanterar mat- och restavfall idag men abonnemang hos Nyköpings renhållning saknas. Verksamheten tar idag hand om det avfall som uppstår inom området, så även mat- och restavfall och transporterar själva bort det.

Det finns idag begränsade möjligheter för kommunal insamling av mat- och restavfall med sopbil i verksamhetens omedelbara närhet på grund av områdets topografi och brist på anslutande vägar för fordonstrafik.

El & tele

Området är anslutet till elnätet. En allmän luftledning ansluter till området öster om befintliga komplementbyggnader. Från denna har verksamheten inom planområdet en servisledning fram till ett av torpen

Området är inte anslutet till telefonledning idag.

Fiber

Gästbudsstaden har dataledningar i närområdet. Planområdet är i dagsläget inte anslutet. Anslutningsmöjlighet finns.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Se avsnittet Genomförandefrågor nedan.

Natur

Naturvärden

Inom planen finns ett flertal värden kopplat till Fåfångans trädgård där naturvärdena främst utgörs av tio gamla frukt- och ädellövträd. Trädgården i sig också ett högt miljöskapande och kulturhistoriskt värde. I norr och i väster finns även området som utgör en del av ett större sammanhängande skogsområde med höga naturvärden. I söder förekommer ruderat gräsmark utan höga naturvärden.

De 10 träden inom Fåfångans trädgård (avgränsad till kvartersmark för C₁), är inmäta och syns redovisade i grundkartan som utgör grund för plankartan. Träden skyddas från fällning genom planbestämmelsen n₁ angiven som *Befintliga inmäta träd inom egenskapsområdet får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk*. Skyddet av träden motiveras både av dess ekologiska samt miljömässiga värden som del av Fåfångans trädgård. Bestämmelsen avser befintliga träd, vilka syns redovisade i grundkartan och avser enbart de träden. Bestämmelsen avser inte omfatta eventuellt senare tillkomna träd.

Bestämmelsen om skydd mot fällning kompletteras med bestämmelse om ändrad lovplikt: a₃ *Marklov krävs även för fällning av befintliga träd inom egenskapsområdet n₁ med syfte att kontrollera efterlevnaden av bestämmelsen n₁*. Planen säkerställer också att kvartersmarkens karaktär i form av trädgård bevaras, genom varsamhetsbestämmelse. Se vidare avsnittet om Bebyggelse och kulturmiljö.

De delar av planen som utgör del av större skogsområden (i norr samt i väster) säkras genom att planen anger markanvändning Natur i dessa delar. I öster, öster om Fåfångans avgränsade tomt, anges marken som natur sett till områdets karaktär och att det också utgör en del av ett större naturområde med höga och påtagliga naturvärden.

Området i söder planläggs som Park sett till karaktär, behov av skötsel och framtida planerade åtgärder inom denna yta. I denna del bedöms en av två oxlar påverkas vid anläggande av ny tillfartsgata, GATA, till verksamheten inom planområdet. Kommunen ser helst att anpassning sker till den oxel som är levande vilket motsvarar det sydligaste trädet. Som kompensationsåtgärd föreslås att trädet som behöver tas ned läggs kvar som död ved i slänten inom naturreservatets område. Åtgärden bidrar till att fungera som livsmiljö för många skogslevande arter, främst insekter och svampar.

De sammantagna konsekvenserna för naturvärden i området bedöms som måttligt positiva till smått negativa då naturvärden i området säkerställs genom planen och på annat sätt genom uppdaterad

och mer anpassad skötselplan till naturreservatet. Negativ påverkan består i nedtagandet av träd med naturvärde vilket föranleds av behovet av att lösa krav på tillfart till verksamheten inom planområdet.

Naturreservat

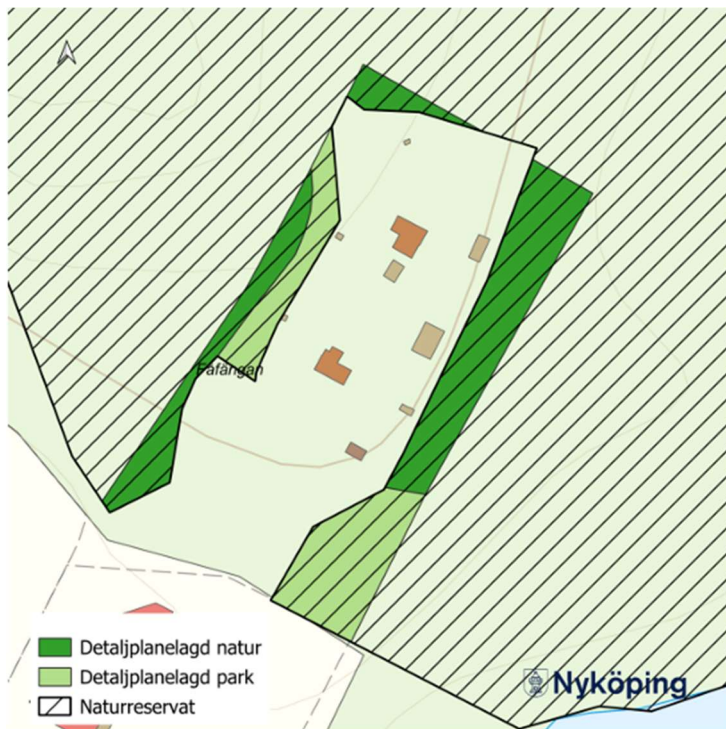
Ett genomförande av detaljplanen är inte förenligt med Hållet-Marieberg-Stenbro naturreservats syfte eller dess föreskrifter såsom de är beslutade idag. Som exempel får markanvändning inte ändras om det inte föreskrivs i skötselplanen och byggnader eller anläggningar får inte uppföras. Vidare får schaktning eller grävarbeten som förändrar struktur eller topografi inte utföras och man får inte anlägga väg i reservatet. Aktuellt planförslag, likväl som gällande detaljplan (P93-16), möjliggör för dessa typer av åtgärder varvid ett genomförande hindras av meddelat reservatbeslut.

Parallellt med planarbetet pågår ett arbete med syfte att revidera naturreservatet och där förslaget innebär att reservatet minskar sin geografiska omfattning så att delar av planområdet, Fåfången med dess tomt och byggnader, samt parkmarken direkt söder om denna, framgent inte längre kommer att vara placerade i naturreservatet. Samtidigt fastställer kommunen en förnyad skötselplan för områdets skötsel och förvaltning och har som underlag till detta tagit fram en naturvärdesinventering (Väg och miljö, 2024).



Figur 15 (t.v): förslag på ny geografisk avgränsning av naturreservat Hållet-Marieberg-Stenbro (skräfferat område) där området kring Fåfången exkluderas. Källa: Nyköpings kommun.

Figur 16 (t.h) förtydligande bild som visar vilken del av naturreservatet som föreslås upphävas (rödskräfferat område). Källa: Nygis Nyköpings kommun



Figur 17: delar av planområdet som helhet som fortsatt kommer ingå i naturreservatet
Källa: Nygö Nyköpings kommun

Beslutet att upphäva del av naturreservatet motiveras av att man vid bildandet av naturreservatet 2007 inte tagit hänsyn till gällande detaljplan, P93-16, som möjliggör användning av området för skoländamål. Naturreservatets syfte och föreskrifter har inte tagit hänsyn till vad detaljplanen möjliggör och där reservatet strider mot dessa möjligheter att genomföra detaljplanen såsom det är tänkt.

Med bakgrund av att beslutet tagits i strid med gällande detaljplan och ett genomförande av denna hindras av naturreservatet anser kommunen att kravet om synnerligt skäl för att upphäva reservatet i berörd del är uppfyllt. Nyköpings kommun gör bedömningen att det nya beslutet innebär ett minst lika starkt skydd för biologisk mångfald, naturmiljöer och friluftsintressen som det tidigare beslutet och att de synnerliga skälen, i enlighet med 7 kap. 7 § första stycket miljöbalken, därför är uppfyllda.

Beslut om revidering av Hållet-Marieberg-Stenbro naturreservat planeras föregå beslut om att anta aktuell detaljplan då ett antagande av detaljplanen i annat fall skulle strida mot gällande reservatsbeslut.

Aktuellt planförslag säkerställer områdets biologiska värden och kulturvärden genom bestämmelser om skydd av kultur- och naturvärden, se rubrikerna om kulturmiljö och natur. Vidare bedöms skyddet som reservatet idag anger för områdets friluftsvärden inte att försvagas då planförslaget innebär att mer mark blir allmänt tillgänglig jämfört med gällande detaljplan.

Bebyggelse och kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Den norra och södra stugan inom planområdet utgör tillsammans med tillhörande trädgård en känslig kulturmiljö som berättar om förhållanden på 1800-talet då torpen hörde till Periodens pappersbruk. Byggnaderna bär även spår från en omsorgsfull förvaltning och olika användningar under en lång obruten tidsperiod.

En vård- och underhållsplan (Sörmlands museum, 2021) har tagit fram för den norra respektive den södra stugan. Denna innehåller en exteriör skadeinventering och åtgärdsförslag för underhåll på kortare och längre sikt med syftet att renoveringar behöver göras varsamt och medvetet med byggnadernas värden i fokus. Åtgärdsförslagen grundar sig i dessa värden vilka i stort syftar till att bevara och återskapa ursprungliga utföranden.

Flera av de rekommenderade åtgärderna utförs med fördel efter handledning av sakkunnig, såsom renovering av sockar (rivning av betongsockeln och ommurning av natursten), fasadrenovering (nedknackning av befintlig ytputs, omputsning och avfärgning) och takrenovering (såväl traditionellt papptak som tegeltak).

Sett till områdets kulturhistoriska värden föreslår planförslaget att de båda torpen förses med rivningsförbud, r_1 , samt varsamhetsbestämmelse, k_1 . Varsamhetsbestämmelsen är formulerad utifrån framtagna vård- och underhållsplaner utifrån möjligheten att kunna bevara och återskapa ursprungliga utföranden som idag förvanskats. Bestämmelsen lyder: *Byggnadens äldre karaktär ska bibehållas med sockel i sten, putsad fasad och skorsten, gavelrösten i puts eller med rödfärgad locklistpanel och tak i papp eller enkupigt taktegel. Interiört ska vägghpanel, golv- och taklister, takpanel, brädgolv, putsytor och bilade bärlinor bibehålla sin karaktär. Underhåll ska göras med traditionella metoder och material. Bestämmelserna om r och k avser båda torpen inom området.*

Planen säkerställer också hänsynsfull hantering av tomten tillhörande Fåfången genom varsamhetsbestämmelse (k_2): *Tomten ska bibehålla sin karaktär av trädgården till torpen som hör till denna. Förändringar ska ske med hänsyn till befintlig vegetation.*

Norra och södra stugan är uppförda innan 1920 och omfattas därför också av de generella bestämmelserna i 8 kap. PBL 13, 14 samt 17§§ om varsamhet och förvanskningförbud. För torpen krävs det vidare, enligt Plan- och byggförordningen (2011:338) 6 kap. 5§, anmälan vid underhållsåtgärder även om åtgärden i sig inte skulle vara lovpliktig. Åtgärder som syftar till att bibehålla, bevara eller återställa en byggnads konstruktion, funktion, användningssätt, utseende eller kulturhistoriska värde räknas som underhåll. Detta motiveras av områdets utpekade kulturhistoriska värde.

Ny/kompletterande bebyggelse

Under senare år har kompletterande mindre byggnader tillkommit för olika funktioner för verksamhetens behov, se tidigare beskrivning under nuläget. Planen anger förutsättningar för fortsatt utveckling av verksamheten genom att småskalig kompletteringsbebyggelse får uppföras där redan befintliga byggnader är orienterade, kring trädgårdens gräns mot öster, ut mot Nyköpingsån som naturligt avgränsar den användbara trädgårdsytan. Med detta bebyggelsesätt inkräktar befintliga byggnader inte på den trädgårdsmiljön som omger den södra och den norra stugan. Ett enskilt undantag från detta är scenbyggnaden som fyller en specifik funktion för den naturliga "amfiteatern" till scen.

Planen anger förutsättningar för att fortsätta på detta sedan tidigare etablerade bebyggelsesätt. I sydöst i läget för befintlig cafévagn föreslår planen en byggrätt för att möjliggöra för en utveckling av denna del av verksamheten. Här skulle man kunna tänka sig att byggrätten rymmer både en byggnad för café samt möjliggör också utrymme för diskhantering och för en tillgänglig WC. Tillkommande byggnad/byggnader behöver inte en småskalig utformning för att kunna integreras på platsen och för att tydligt underordna sig torpen och dess omgivande trädgårdsmiljö. Byggrätten begränsas därför i djup till ca 3,5 m med syfte att byggnad just ska hålla en smalhustypologi med förankring i kulturmiljön. Placeringen syftar främst till att inte inkräkta på den södra stugans omgivande trädgårdsmiljö. Placeringen är också gynnsam för tillgängligheten för besökare med hänsyn till

topografiska förhållanden och tillika är förutsättningarna mer gynnsamma i denna placering för att anordna avlopp (vatten finns också framdraget hit). I övrigt möjliggör planen fortsatt också för komplementbyggnader i gränsen mot öster: *marken får endast försees med komplementbyggnad*. Verksamheten har exempelvis önskemål om att kunna bygga ut befintlig paviljong något för utökade sittmöjligheter under tak. På övriga ytor får byggnad inte uppföras med syftet att bevara den öppna karaktären och sambandet mellan norra och södra stugan.

Ytterligare bestämmelser som syftar till att säkerställa småskaligt uttryck för tillkommande byggnadsverk regleras, utöver utbredning och placering på mark, till höjd och övrig gestaltning genom; h_1 - Högsta nockhöjd är 3,5 meter, f_1 – Byggnadsverk ska huvudsakligen utformas i trä i faluröd eller falusvart kulör. Andra material får förekomma.

Generellt ska ny bebyggelse ska underordnas terräng och vegetation genom anpassning till befintliga markhöjder vilket det finns goda förutsättningar till genom byggrätternas placering.

Bedömningen är att planen tar hänsyn till omgivningen och verkar för en god helhetsverkan enligt PBL 2 kap. 6§.

Fornlämningar

Vid den genomförda arkeologiska utredningen påträffades en mur som inte varit registrerad sedan tidigare. Den är placerad i områdets östra delar och går i gränsen mellan planens angivna kvartersmark och allmän plats. Äldsta belägg för denna hägnad är en på en karta från 1861, där den dokumenterade muren sammanfaller med då gräns till åkermark. Lämningen är nu registrerad och utgör en *övrig kulturhistorisk lämning* (L2024:4836) och betraktas därmed inte som en lagskyddad fornlämning. I väster förekommer en sedan tidigare känd hägnad även den i form av en stenmur. Denna är placerad i naturmarken och gränsar mot övrig omgivande natur i reservatet utanför planområdet.

Utredningens södra del bedöms vidare ha utgjort ett boplatssläge. Se kulturlämningarnas läge i figur 10.

Inget av arkeologiskt intresse framkom och Länsstyrelsen har vidare meddelat att det inte krävs några ytterligare arkeologiska insatser på platsen.

Hägnaderna utgör dock komponenter i kulturmiljön och skador på dessa ska undvikas. Planen bedöms inte innebära en risk för att dessa ska påverkas negativt.

Geotekniska förhållanden

Grundläggning

Det finns idag inte några kända laster för planerade byggnader, dessa bedöms dock vara låga då det endast är småskaliga byggnader som möjliggörs i detaljplanen. Grundläggning av byggnader kan utföras med antingen platta på mark, med plintar eller längsgående sulor. Lämplig grundläggningsmetod bör utredas för respektive byggnad när utformning är fastställda.

För större delen av området består de ytligaste sedimenten huvudsakligen av silt som bedöms vara eroderingskänslig och flytbengen. Detta innebär att arbetstekniska problem kan uppstå exempelvis vid kraftig nederbörd. Jordlagren på schaktbotten skall vidare förutsättas vara tjälfarliga.

Den nya gatan för att säkerställa tillfart till verksamheten inom planområdet (planerad inom utfart₁) bör dimensioneras utifrån befintliga jordlagerförhållanden och rådande materialtyper/tjälfarlighetsklasser. För detaljer se PM Geoteknik och MUR, Intel Civil (2024).

För bedömning om stabilitet och ras och blocknedfall se vidare rubrik nedan om Erosion/skred/ras under avsnittet Hälsa och säkerhet.

Miljö

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

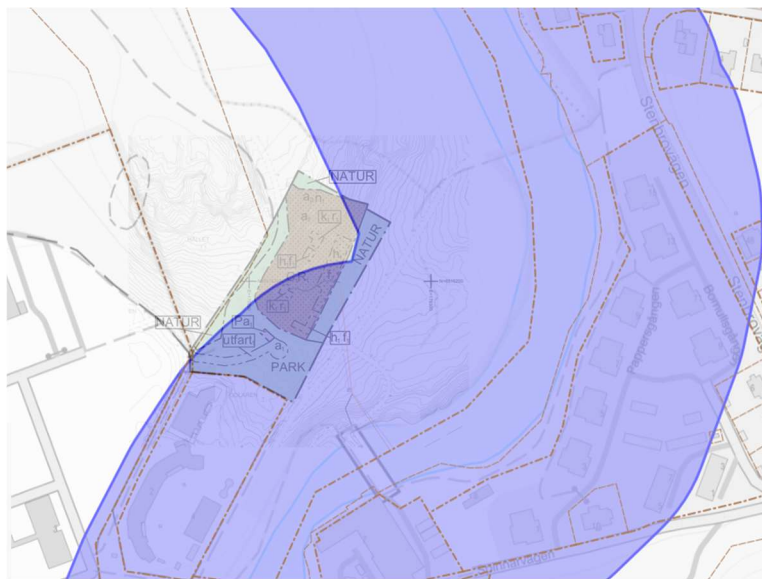
En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

I det tidiga samrådet med Länsstyrelsen har följande aspekter inklusive miljöaspekter, tagits upp som viktiga vilka hanteras i planprocessen:

- Påverkan på berörda riksintressen behöver uppmärksammas och beskrivas
- Strandskydd från Nyköpingsån – strandskydd återinträder vid detaljplanearbetet. Särskilda skäl behöver anges för upphävande
- Arkeologi – fornlämningar – hänsyn behöver tas till angränsande fornlämningar – behöver studeras vidare i kommande planprocess
- Inkludera angränsande ytor mellan Fåfången och Mikaeliskolans fastighet – aktualisera användning så att det överensstämmer med verkligheten
- Platsens läge vid naturreservatets entré behöver uppmärksammas och beskrivas
- Naturreservatets föreskrifter är gällande för platsen – förhållandet till naturreservatet och reservatsföreskrifterna behöver studeras vidare
- Natur- och friluftsvärden behöver inventeras och säkerställas
- Bebyggelsens kulturhistoriska värden behöver fortsatt säkerställas med erforderliga planbestämmelser
- Möjligheten till att uppföra komplementbyggnader behöver studeras vidare och bedömas genom en analys utifrån bebyggelsens kulturhistoriska värden
- Tillfart, parkering och angöring för besökare samt varuleveranser – det behöver utredas vidare hur parkering kan lösas, inklusive tillgänglighetsanpassad parkering – angöring för varuleveranser behöver studeras för att säkerställa en långsiktig och trafiksäker lösning
- Renhållning – behov av avfallshantering och plats för sopbil behöver studeras vidare
- Platsen är utpekad aktsamhetsområde med förutsättning för skredrisk av SGI – förutsättningar för skred behöver studeras vidare, samt om det finns behov av en geoteknisk undersökning
- Gång- och cykelstråk och kopplingar inom och i angränsning till området – utreda hur dagens passerande stråk kan stärkas och utvecklas
- Spillvatten – förutsättningar att ansluta fastigheten till avloppsnätet behöver utredas vidare – det är en förutsättning för verksamheten att kunna hantera spillvatten
- Trygghet – platsen är belägen avsides och har varit utsatt för flertalet inbrottsförsök och dylikt – det bör kommenteras i kommande planprocess om det finns förutsättningar till trygghetsskapande åtgärder.

Strandskydd

Strandskydd återinträder för mark som ligger inom 100 meter från strandlinjen när detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen beslutar om att upphäva strandskyddet i samband med att detaljplanen antas för all kvartersmark inom planområdet (C_1R_1 samt P). Plankartan anger bestämmelsen a_1 om att *Strandskyddet är upphävt* där ytan som berörs begränsas till markanvändningsgräns. Kommunen avser också upphäva strandskyddet för en begränsad del av allmän plats, motsvarande området avsedd för ny gata som syftar till att säkerställa tillfart till kvartersmarken inom planområdet ($utfart_1$). Bestämmelsen anger a_2 *Strandskyddet är upphävt* och avgränsas av egenskapsgräns på plankartan. Området där strandskyddet avses upphävas avgränsas med egenskapsgräns på plankartan.

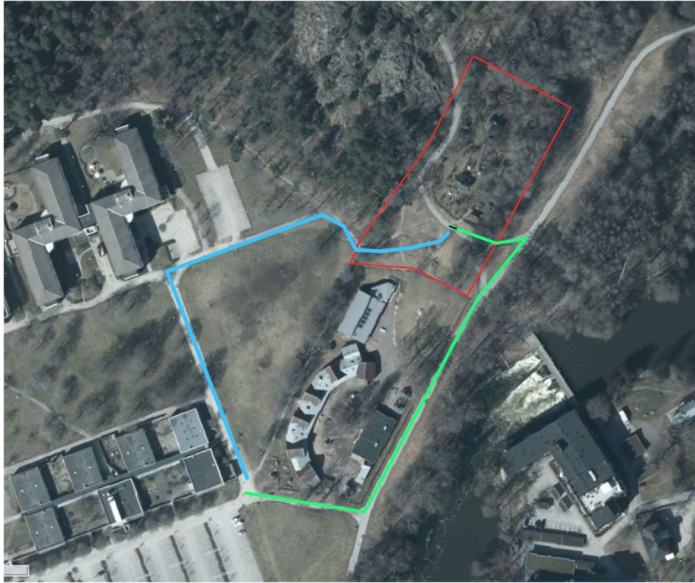


Figur 18: Planförslagets placering i förhållande till gräns för det generella biotopskyddet (blåmarkerat område).
Källa: Nygis Nyköpings kommun

Särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken avsedd för C_1R_1 anges till att området redan har tagits i anspråk för bebyggelse/verksamhet som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 § 1 c miljöbalken. Området motsvarar vad som idag utgörs av den avgränsade tomten till befintlig verksamhet inom planområdet, Fåfången.

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet för mark reglerad som P respektive GATA ($utfart_1$) anges skälet att det behövs för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse (7 kap. 18 § 5 c) vilket motiveras av att tillgodose riksintresset för naturvård och friluftsliv som utgörs av Nyköpingsån vilken främjas av åtgärden om motorfordon som idag angör området via befintlig gång- och cykelbana inom strandzonen flyttas. Såsom tillfart till området sker idag är också det alternativ som finns.

Att fortsatt angöra området via befintlig gång- och cykelbana innebär förvisso att det sker på mark som inte omfattas av strandskydd (strandskydd råder inte längs ån i dessa delar enligt gällande detaljplan från 1968). Alternativet innebär dock fortsatta motortrafikrörelser på gång- och cykelbana vilket är både olagligt och trafikosäkert för oskyddade trafikanter eller att gång- och cykelbanan istället justeras i dessa delar till förmån för väg för motorfordon vilket bedöms så stor negativ påverkan på både tillgängligheten för gående- och cyklister likväl som för det strandnära friluftslivet och naturvärdena i och kring ån som följd.



Figur 19: Bild som visar tillfart till planområdet (markerat med rött) idag, via gång- och cykelbana, redovisat i grönt. Förslag till ny tillfart genom planförslaget via blå markering. Källa: Nyköpings kommun

Kommunen bedömer det därav motiverat att upphäva strandskyddet i begränsad omfattning, för *P* och område för *utfart₁* då åtgärden inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område utan stora negativa konsekvenser för trafiksäkerheten likväl som för frilufts- och naturvärden längs ån.

Att anlägga tillfartsväg och angöringsplats är vidare en förutsättning för att kunna bedriva verksamhet inom planområdet där behovet kvarstår från gällande detaljplan där dessa förutsättningar inte har tillgodosetts och byggts ut i enlighet med hur det har varit tänkt när planen gjordes.

Kommunen bedömer sammantaget att åtgärden väger tyngre än strandskyddets syften och att åtgärden inte vare sig påverkar allmänhetens tillgång till strandområdet negativt eller riskerar att påverka växt- och djurlivet negativt med stöd i i naturvärdesinventeringens resultat som inte påträffat några höga naturvärden i denna del.

Dagvatten

Detaljplanen innebär att ytterligare byggnader kan tillkomma likväl som hårdgörande av mark för gata för tillfart (*utfart₁*) och parkering, *P*, vilket leder till förändrade dagvattenflöden från området.

Planförslaget förutsätter fortsatt ett lokalt omhändertagande av dagvatten och planen bedöms inte avsevärt försämra dagvattensituationen i området jämfört med nuläget. Det finns fortsatt goda förutsättningar för infiltration av dagvatten inom området sett till de naturliga förutsättningarna då nuvarande förhållanden med stora sammanhängande gräsytor och planteringar ska kvarstå. Planen säkerställer att utrymmen finns för omhändertagande av dagvatten genom prickmark som anger ytor som inte får bebyggas samt genom varsamhetsbestämmelse, *k2* som anger att tomten ska bibehålla sin karaktär av trädgård där hänsyn ska tas till befintlig vegetation. Bestämmelsen bedöms säkerställa områdets fortsatta karaktär som grön och lummig trädgård med genomsläppliga ytor och material.

Planens tillkommande byggrätt bedöms inte påverka förutsättningarna avsevärt då förändringarna är begränsade sett till områdets totala yta där stora delar är försedda med prickmark.

Föroreningsbelastningen via dagvattnet från området efter exploatering bedöms vidare inte påverka Nyköpingsån negativt. Detta då det främst är tillkommande tillfartsgata som bedöms bidra med

föroreningar till dagvattnet beroende på utförande. Det bedöms finnas naturliga förutsättningar i den omgivande parkmarken att ta hand om och rena det dagvattnet som uppstår på vägen innan det når Nyköpingsån.

Bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte riskerar att påverka recipienten Nyköpingsån negativt eller att MKN för vatten inte innehålls.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen föreslår en begränsad tillkomst av nya byggrätter och kommer vid fullt utnyttjande fortsatt vara av öppen karaktär med i huvudsak öppna ytor där byggnader inte får uppföras. Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten negativt. Möjligheterna till infiltration av dagvatten inom planområdet är mycket goda sett till de naturliga förutsättningarna.

Buller

Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnorm för buller överskrids.

Hälsa och säkerhet

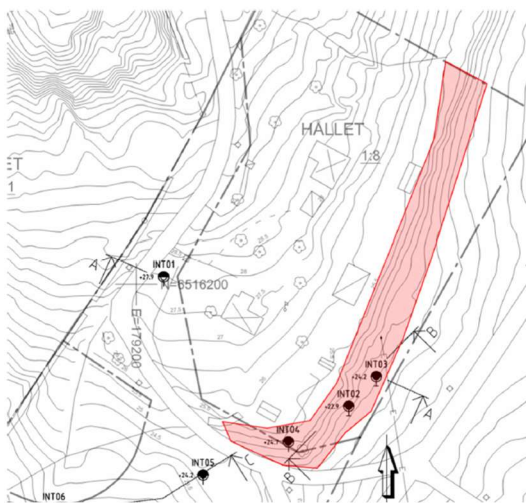
Översvämning

Precis intill Nyköpingsån finns risk för att mark översvämmas vid ett förändrat klimat. Området ligger på behörigt avstånd från ån och marknivåerna inom området är flera meter över vattennivån varför risk för översvämning inte bedöms finnas.

Erosion/skred/ras

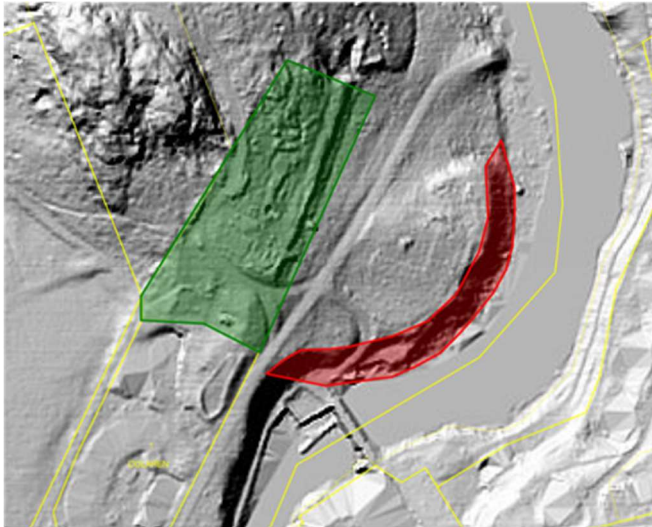
Stabilitet

Den lokala stabiliteten har utretts för en slänt som finns i planområdets östra delar. Inga skredärr eller tecken på tidigare rörelser noterades i slänten. Slänten har en höjd på mellan 2,0 och 3,0 meter och en lutning på ca 1:3 (18 grader). Befintliga byggnader är småskaliga likväl som planerade byggrätter i detaljplanen. Ökad belastning på marken till följd av planen bedöms som låg och dessa i kombination med aktuella jordlagerförhållanden medför att inga stabilitetsproblem bedöms föreligga för slänten varken för dagens situation eller den planerade.



Figur 20: Lokal slänt där stabiliteten utretts. Källa: Intec Civil (2025)

En kontroll har även gjorts av stabiliteten ner mot Nyköpingsån baserat på inventering från platsbesök, terrängens profil samt utifrån tidigare utförd utredning vid angränsande fastigheten Odlaren 1 i söder. Den kritiska slänten ses markerat i rött i figur 21 nedan.



Figur 21 Slänt mot Nyköpingsån i rött, planområdet i grönt

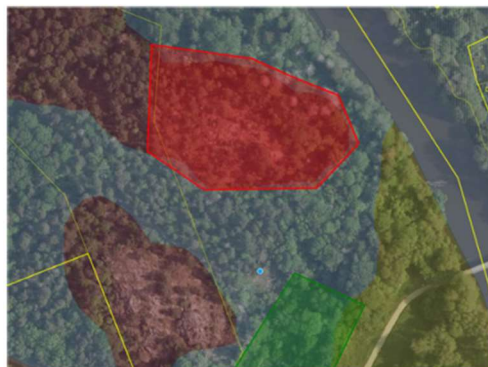
Från planområdet lutar marken betydligt mindre fram till slänten. Avståndet från befintliga samt planerade byggrätten fram till slänten uppgår till minst 40 meter. Jordlagerförhållandena bedöms också som goda med fast lagrad morän inom planområdet.

Utifrån dessa förutsättningar bedöms det inte finnas några stabilitetsproblem som skulle kunna påverka planområdet. Det bedöms inte heller finnas någon risk för att befintlig eller planerad byggnation inom planområdet medför några stabilitetsproblem ner mot Nyköpingsån. För detaljer hänvisas till PM Geoteknik.

Ras och blocknedfall

I nära anslutning till planområdet i nordväst påträffades berg i dagen på andra sida befintlig gång- och cykelväg. Några lösa block noterades ovanför planområdet, dessa var dock placerade på flack terräng och det bedöms inte finnas någon risk för att dessa ska påverka planområdet. Då terrängen ovanför planområdet består av berg i dagen bedöms det inte heller finnas någon risk för ras eller skred in i planområdet.

Ett ytterligare område med berg i dagen förekommer ca 100 meter norr om planområdet. Utifrån höjdkurvor och terrängskuggning har brantast möjliga sträcka mot planområdet studerats med den sammantagna bedömningen att ett eventuellt blockutfall från detta område inte skulle kunna nå aktuellt planområde. För detaljer se PM Geoteknik.



Figur 22 och 23: Område med berg i dagen nordväst samt norr om planområdet. Källa: Intec Civil (2025)

Sociala aspekter

Planområdet är idag allmänt tillgängligt och både naturreservatet och verksamheten utgör målpunkter för Nyköpingsbor och besökare där verksamheten, Fåfängan, som bedrivs inom området idag är en populär plats under sommarmånaderna sett till att det utgör en säsongsverksamhet.

Platsen för nuvarande verksamhet är allmänt tillgänglig utöver verksamhetens evenemang och öppettider för kafé vilket är en tillgång för det rörliga friluftslivet. Idag allmänheten vidare fri att röra sig i trädgården under hela vinterhalvåret och efter evenemangstid där föreningen som driver verksamheten uppmanar till vistelse i trädgården när de inte är där. Det inträffar dock, sett till det undanskymda läget utan andra verksamheter eller boende i direkt närhet, att området får icke önskvärd påhälsning med förstörelse som följd.

Känslan av trygghet skulle kunna öka med utökad och medvetet placerad belysning i området där hänsyn behöver tas till djurliv kring ån som är ljuskänsliga. Även längs å-promenaden finns behov av trygghetsskapande åtgärder vilket skulle kunna bestå av medveten och försiktig gallring av växtlighet och belysning.

Riksintressen

Planområdet berörs av tre riksintressen.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftsliv för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte försämra förutsättningarna för friluftsliv och människors tillgång till ån varför riksintresset inte bedöms påverkas negativt till följd av planen. Att ändra nuvarande tillfart till verksamheten inom planområdet till att freda gång- och cykelbanan från motorfordonstrafik anses kunna främja riksintressets värden.

Planområdet ingår i område av riksintresse för naturvård för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Platsen är redan exploaterad och tar ingen ny mark i anspråk. Planen innebär att delar av vad som i gällande detaljplan är kvartersmark ändras till allmän plats *Natur*. Åtgärden kan ses främja riksintresset. Vidare anses åtgärden som består i att ändra nuvarande tillfart kunna främja riksintressets värden.

Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Planen säkerställer befintlig bebyggelses kulturmiljövärden och tillkommande byggrätters anpassning till denna miljö. Riksintresset bedöms tillgodoses genom detaljplanen.

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.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken kommer i stort vara oförändrad inom planområdet. Det finns goda förutsättningar att ta sig till planområdet som gående och cyklist.

Genom att planlägga för park i områdets hela södra del ökar tillgängligheten för allmänheten till området där det i avgränsad del tidigare funnits en outnyttjad byggrätt för skoländamål som verkat privatiserande för området.

Ny gata som tillfart till verksamheten inom planområdet föreslås ske från väster som en förlängning av Fåfängans väg (se nedan motortrafik) vilket bidrar positivt till tillgängligheten och människors

möjlighet att också kunna nyttja denna som ett genare stråk även för gång- och cykling för de som bland annat har Lasarettsområdet som målpunkt.

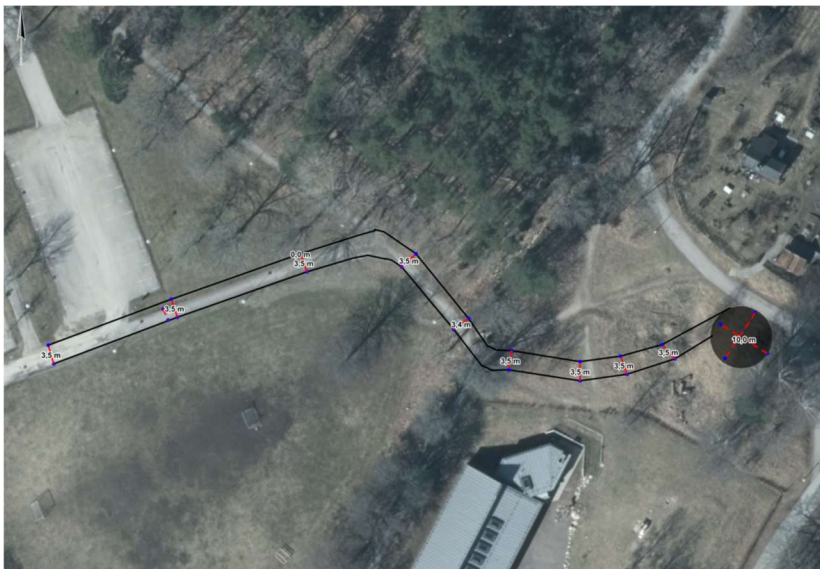
Kollektivtrafik

Bedöms ej påverkas av planförslaget.

Motortrafik

Trafiken till området bedöms inte öka när planen genomförs jämfört med idag. Gång – och cykelbana som idag används för att kunna nå kvartermarken inom planområdet får däremot inte nyttjas av motorfordon. Planen skapar förutsättningar, likt intentionen i den gällande detaljplanen, att området angörs från väster via Fåfångans väg genom att man anlägger en ny farbar gata som en förlängning av Fåfångans väg. Syftet med gatan är att kunna angöra verksamheten inom området. Gatan bidrar även till att göra naturreservatet mer tillgängligt för rörelsehindrade då redovisad angöringsplats också kan utgöras av rörelsehindrad parkeringsplats (RHP) för verksamhetens samt naturreservatets behov. Detaljplanen anger en egenskapsbestämmelse *utfart₁* för att tydliggöra syftet med gatan.

På grund av verksamhetens begränsade transportbehov (2 - 3 fordon per dag under sommarsäsong) bedöms denna inte riskera att allmänhetens tillgång till den övriga parkmarken begränsas i för stor utsträckning. Gatans placering är anpassad till terrängförhållanden på platsen. Redan idag finns här en upptrampad stig vilket tyder på att marken i dessa delar används som gen väg mellan verksamheten, naturreservatet och sjukhuset eller annan målpunkt och vägen kan likväl nyttjas för gående och cyklister och därmed bidra till att öka tillgängligheten i området generellt.



Det är mindre lämpligt med varuleveranser med lastbil inom området. Gatan bör utföras för personbil och mindre/lättare lastbil.

Parkering och angöring

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra ett ökat behov av parkeringsplatser för besökare eller personal till planområdet. Ett fortsatt samnyttjande med Mikaeliskolan kring parkeringsplatser för besökare och personal till verksamhet inom planområdet bör säkras genom avtal.

Det finns inte något tillkommande behov av mera allmän parkering till naturreservatet för bil utöver den parkering som besökare hänvisas till vid Stenbro.

Inom planområdet går det att i skäligen omfattning anlägga yta för angöring och parkering för rörelsehindrade (RHP). Planen säkerställer en yta, P, med syfte att fungera både som anvisad angöringsplats samt som RHP-plats till verksamheten inom området. Det saknas möjlighet att på ett ändamålsenligt sätt lösa parkering och angöring på den egna tomten (kvartersmarken inom planen) varvid denna planeras anläggas strax utanför fastigheten. Ett samnyttjande av ytan (för angöring samt RHP) syftar till att begränsa påverkan på markförhållanden och topografi genom att inte hårdgöra mer mark än vad som bedöms nödvändigt. Leveranser kan styras till tider då verksamheten inte är öppen för besökare om konflikter skulle uppstå om användningen av den avsatta ytan. Parkeringsplatsen/uppställningsytan nås via den gata som avses anläggas som en förlängning av Fåfängans väg.

Teknik

El- och tele

Ny bebyggelse är planerad på behörigt avstånd (5 meter) från befintlig allmän luftledning. Fastighetsägaren är ansvarig för att hålla servisledningar tillgängliga på den egna fastigheten vilket kan föranleda ett behov av att anpassa placering av nya komplementbyggnader eller nya träd och buskar.

Befintlig verksamheten upplever ibland att elen inte räcker till vid vissa evenemang med konsekvens att säkringen går. Kontakt erfordras med ledningsägare för möjlighet till att utöka kapaciteten genom ny huvudsäkring.

Fiber

Gästbudsstaden har fiber i närområdet. Anslutning är möjlig. Kontakt med ledningsägare erfordras.

Vatten- och avlopp

Området kan anslutas till kommunalt spillvatten via Region Sörmlands avloppssystem som har en anvisad anslutningspunkt invid Brunngatan. Området kan också erbjudas en egen anslutningspunkt till allmänna ledningar vid Brunngatan vid idrottsplats Folkungavallen.

Alternativet att istället anordna enskild avloppsanläggning är inte att föredra ur miljöskyddssynpunkt på grund av områdets närhet till Nyköpingsån.

Avfall

Insamling av mat- och restavfall är ett kommunalt ansvar och hanteras i samråd med Nyköpings kommuns renhållning. I planarbetet har 2 lämpliga platser för avfallskärl studerats utifrån Renhållningens möjligheter till framkörning och angöring samt utifrån att de ska kunna placeras på ett rimligt avstånd från planområdet och verksamhet inom denna.

- Placering invid Mikaeliskolans sopkärl med tillfart från Visornas väg/Fåfängans väg.
- Placering intill befintlig parkeringsyta med tillfart från Fåfängans väg.



*Figur 25: Föreslagna placeringar av sopkärl med blå prick.
Aktuell verksamhet inom planområdet med röd prick*

Renhållningsfordon och andra transporter till närliggande områden/verksamheter skulle också kunna köra in eller ut via Jägarhålet i norr om nuvarande avspärningar tas bort som idag förbjuder genomfartstrafik. Möjlighet skulle då finnas till rundkörning med minskad belastning på Visornas väg och dess anslutning till Brunnsgatan.

Andra alternativ kan vara möjliga och hanteras i samråd med Renhållningen vid tecknandet av abonnemang för avfallshämtning.

Kärl för utsorterade förpackningar kan också möjliggöras för i redovisade placeringar om behov finns. Alternativt hänvisas till Björshults avfallsanläggning för detta behov såsom för övrigt avfall.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet. Planen medför ett behov av avstyckning för att uppnå planenligt utgångsläge där planens angivna kvartersmark och allmän platsmark skiljs åt. Kvartersmarken inom planen kommer att utgöra styckningslotten, vilket innebär att den blivande fastigheten kommer att bestå av två skiften; ett skifte för kvartersmarken med markanvändningen C₁-café samt R₁- kulturverksamhet och ett skifte med markanvändningen P-parkering. De två skiftena kommer att ha ett funktionellt samband vilket medför att skiftet med markanvändningen C₁ och R₁ är i behov av faciliteten inom det andra skiftet med markanvändningen P för angoring i form av parkering och parkeringsplats för rörelsehindrad, RHP. Det är även möjligt att styckningslotten består av ett skifte genom bildande av servitut inom markanvändningen P till förmån för den blivande styckningslotten. För att kunna angöra till området för den blivande styckningslotten behöver rätten att nyttja annans mark för in- och utfart säkerställas fastighetsrättsligt. Detta säkras med fördel genom avtalsservitut fastighetsägarna emellan.

Servisledningar för spillvatten från verksamheten till anslutningspunkt behöver säkras genom avtals servitut eller annat avtal i del där ledningarna kommer att belasta annans fastighet. En gemensamhetsanläggning kan bildas för den kommunala anslutningspunkten om anslutning sker i en punkt som nyttjas av flera fastigheter.

Placering av avfallskärl som berör annans fastighet bör också säkras genom avtal mellan fastighetsägarna.

Framtida fastighetsbildning prövas av Lantmäterimyndigheten genom förrättningsärende. Inskrivning av avtalsrättigheter sker till Lantmäterimyndighetens fastighetsinskrivning.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av den gata som krävs för att kunna angöra verksamhet inom planområdet (utfart₁) kräver samordning och diskussion med angränsande markägare kring utförande, standard och framtida drift då denna ansluter till Visornas väg som i en sträcka ägs och driftas av annan. Det finns ett framtaget förslag på linjeföring och standard som redovisar ett förslag till smärre breddning av Visornas väg i berörd del. Kommunen ansvarar för genomförandet så att den blir korrekt utförd enligt kommunens standard för ut- och ombyggnad av allmän plats inför att kommunen också avser ansvara för drift och underhåll av densamma.

Samråd krävs med kommunens ekologer som är förvaltare av naturreservatet kring utförande och kompensation för det träd som bedöms påverkas vid anläggandet av gatan.

Utbyggnad avlopp

Tillsynsmyndigheten har meddelat förbud mot utsläpp av avloppsvatten såsom det sker idag från verksamheten inom området. Senast 1 november 2026 behöver en godkänd och hållbar avloppshantering finnas på plats. Se vidare fastighetsrättsliga frågor ovan.

Ledning kommer delvis att förläggas i allmän plats och föreslås förläggas i planerad gata. Förutsatt att ledningsarbetet inte väsentligt ändrar livsvillkor för växter och djur bedöms ledningsarbete inte kräva strandskyddsdispens om ledningar förläggs utanför detta område, tillika inom strandskyddat område.

Se vidare Upplysningar nedan.

Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar alla åtgärder som behövs för exploatering av området blir utförda. Både åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark.

Kommunen ansvar för drift av allmän plats.

Kommunen bygger ut gata (inkl utrymme för vändzon) och samtidigt parkering, P som verksamheten inom planområdet behöver för angöring och RHP. Kommunen ansvarar också för drift av denna. Gränssnitt och överenskommelse regleras i avtal med Region Sörmland då gatan ansluter till befintlig gata inom området för Nyköpings lasarett.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Organisatoriska frågor

Avtal

Planavtal har inte upprättats för planarbetet.

Exploateringsavtal är inte aktuellt då kommunen äger all mark inom planområdet.

Kommunen har hyresavtal med verksamhet inom området.

Kommunen avser nå överenskommelse med Region Sörmland genom avtal kring:

- Rätt att anlägga, underhålla och förnya ett 3,5 meter brett område för gata från del av fastigheten Samariten 1 till fastighetsgräns mot fastigheten Hållet 1:8.
- Rätt att använda befintliga gator över Samariten 1 (Fåfängans väg och Visornas väg) för in- och utfart till allmän väg.
- Drift- och underhåll av ovanstående vägvagnsnitt
- Anslutning av avlopp till Regionens interna avloppsnät och att nyttja dessa fram till förbindelsepunkt för kommunalt VA.

Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång. Ett antagande av detaljplanen inväntar reviderat beslut om naturreservat Håller-Marieberg-Stenbro med tillhörande reviderade föreskrifter.

Samråd: period under december/januari 2023/2024

Granskning: september 2025

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden: december 2025

Laga kraft: januari 2026

Namnsättning

För planarbetet finns inget behov av att ta fram nya väg- eller kvartersnamn. Föreslagen tillfartsväg utgör en förlängning på Fåfängans väg.

Kulturvärden

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför om pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Om pågående markanvändning avsevärt försvåras ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planen eller bestämmelserna. Kommunen får förelägga den som kan komma att drabbas av en skada till följd av bestämmelserna att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen.

Kommunen gör bedömningen att pågående markanvändning inte försvåras avsevärt. Kommunen är utöver det ägare till marken inom planområdet varvid ersättningsanspråk vidare inte är aktuellt.

Prövning enligt annan lagstiftning

Bildande av nya fastigheter prövas enligt fastighetsbildningslagen (FBL).

Gemensamhetsanläggningar eller bildande av avtalsservitut prövas enligt anläggningslagen (AL).

Beslut om att ändra reservatsbeslut inklusive föreskrifter prövas enligt miljöbalken (MB).

Planeringsunderlag

Kommunala

Underlagen finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun.

- Gällande detaljplan P93-16
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Översiktsplan *Nyköping 2040*
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

Utredningar

Här anges de utredningar som genomförts i samband med planarbetet eller som har använts som underlag. Utredningarna finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad Nyköpings kommun.

- Naturvärdesinventering, Nyköpings kommun, 2023
- Naturvärdesinventering, Väg och miljö, 2024
- Vård- och underhållsplan, Sörmlands museum, 2021
- Arkeologisk utredning, Sörmlands arkeologi 2024
- Geoteknisk utredning, PM (2025) samt MUR (2024), Intec Civil

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Kommunfastigheter, Nyköpings kommun

Detaljplanen har upprättats av stadsplanerare från Nyköpings kommun.

Ansvarig handläggare: Sara Rangensjö Stadsplanerare

Samarbete har skett med andra tjänstepersoner hos Nyköpings kommun