

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Brädgården 3

Samt del av Öster 1:1, Öster



**Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningshandling**

Upprättad 2025-10-31

Innehåll

Sammanfattning	6
Ärendeinformation	7
Detaljplanens syfte	7
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	7
Huvudmannaskap	8
Kvartersmark	8
Utformning	11
Genomförandetid	20
Planeringsförutsättningar	21
Kommunala styrdokument och beslut	21
Detaljplan	21
Planbesked	21
Översiktsplan	21
Riksintressen	22
Kulturmiljövården Nyköping (D 57)	22
Naturvård för Nyköpingsån	23
Friluftsliv Nyköpingsån	23
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	24
Miljökvalitetsnormer	24
Luft	24
Vatten	24
Buller	24
Nulägesbeskrivning av platsen	24
Natur och grönstruktur	24
Bebyggelse	24
Stadsbild	25
Trafik	26
Kulturmiljö	26
Fornlämningar	27
Sociala aspekter	27
Service	27
Geotekniska förhållanden	28
Hydrologiska förhållanden	29

	3
Miljö	30
Strandskydd	30
Dagvatten	30
Luftkvalitet	31
Hälsa och säkerhet	31
Förorenad mark	31
Omgivningsbuller	32
Risk för olyckor	33
Risk för skred, ras och erosion	33
Risk för översvämning	33
Teknik	34
Vatten och avlopp	34
Avfall	34
El & tele	34
Fiber	35
Fjärrvärme	35
Konsekvenser av planens genomförande	35
Fastigheter och rättigheter	35
Natur	36
Bebyggelse och kulturmiljö	36
Fornlämningar	37
Känslighet och tålighet	37
Miljöbalken och riksintresset	37
Plan- och bygglagen	37
Solstudier	39
Miljö	40
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	40
Strandskydd	41
Dagvatten	42
Geotekniska förhållanden	44
Miljökvalitetsnormer	45
Luft	45
Vatten	45
Buller	46
Hälsa och säkerhet	46

	4
Förorenad mark	46
Beräkning av omgivningsbuller	46
Olyckor	47
Erosion/skred/ras	47
Översvämning	47
Sociala aspekter	49
Rikshintressen	49
Naturvård	49
Friluftsliv	49
Kulturmiljövård	49
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	50
Trafik	50
Gång- och cykeltrafik	50
Kollektivtrafik	51
Motortrafik	51
Teknik	55
Vatten och avlopp	55
Avfall	56
El och tele	56
Fjärrvärme	56
Genomförandefrågor	56
Mark- och utrymmesförvärv	56
Fastighetsrättsliga frågor	56
Fastighetsindelningsbestämmelser	58
Tekniska frågor	58
Utbyggnad allmän plats	58
Utbyggnad vatten och avlopp	58
Ekonomiska frågor	58
Planekonomisk bedömning	58
Organisatoriska frågor	58
Exploateringsavtal	58
Övriga avtal	60
Tidplan	60
Upplysningar	60
Planeringsunderlag	60

	5
Kommunala	60
Utredningar	60
Medverkande i planarbetet samt revidering	61
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	62
Användning av mark och vatten	62
Egenskapsbestämmelser för all allmän plats	63
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	63
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark - avgränsas via sekundär egenskapsgräns	68
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	69
Ganomförandetid	71

Sammanfattning



Figur 1: Gestaltning av planförslaget

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för äldrevård (särskilt boende), bostäder och kontor samt att möjliggöra, och i vissa lägen kräva, centrumverksamhet i bottenvåning. I syftet ingår att utformning av framtida kvarter görs med stor omsorg vad gäller utemiljö, möte med gata, byggnader och deras detaljer. I gestaltningen tas hänsyn till stadsbild och intilliggande värdefull kulturhistorisk miljö längs med Nyköpingsån.

Då detaljplanen är flexibel kan flera förslag realiserats. Två förslag har dock studerats närmare:

- Det ena förslaget möjliggör för ett särskilt boende med 80 vårdplatser och ett trygghetsboende med 18 lägenheter.
- Det andra förslaget möjliggör för enbart ett trygghetsboende med ca 80 lägenheter.

Traditionella lägenheter (utan vårdinslag eller anpassningar för äldre) har inte studerats närmare, inte heller kontor. Detaljplanen möjliggör för att lokaler för olika centrumverksamheter kan få förekomma överallt i bebyggelsens bottenvåning. I sydöstra hörnet ställer detaljplanen krav på att centrumlokal ska finnas. Detaljplanen möjliggör även för breddning av befintlig gång- och cykelbana längs Folkungavägen, samt en breddning av Slottsträdgårdsgatans gaturum.

Detaljplanens byggrätter möjliggör för en byggnad med fem våningar i norr som sträcker sig längs Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgården. I söder möjliggörs en byggnad i tre våningar längs Folkungavägen. Dessa två byggnader länkas samman genom en lägre byggnadsvolym om en våning i väst respektive sydost.

Planområdet är beläget precis nordost om Folkungavägens rundning vid Nyköpingsån. Nyköpingsån är belägen ca 35 m från planområdet. Planområdet innefattar fastigheterna Brädgården 3 samt mindre del av Öster

1:1. Planområdet är ca 4450 kvm stort. Planområdet består idag av en parkeringsplats samt del av en gång- och cykelväg.

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900, och med standardförfarande.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen yttrade sig 2023-10-05. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Ärendelinformation

Kommunens namn: Nyköpings kommun

Detaljplanens namn: Brädgården 3

Kommunens diarienummer för detaljplanen: SHB22/364

Hänvisning till beslutsprotokollet:

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2023-02-28

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för äldrevård (särskilt boende), bostäder och kontor samt att möjliggöra, och i vissa lägen kräva, centrumverksamhet i bottenvåning. I syftet ingår att utformning av framtida kvarter görs med stor omsorg vad gäller utemiljö, möte med gata, byggnader och deras detaljer. I gestaltningen tas hänsyn till stadsbild och intilliggande värdefull kulturhistorisk miljö längs med ån.

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

Inom planområdet finns en befintlig gång- och cykelväg längs Folkungavägen som planläggs med användningen GATA. Gång- och cykelvägen planeras att breddas vilket ryms i användningsområdet. Utfart är inte lämpligt mot Folkungavägen varför ett utfartsförbud regleras mellan allmän plats och kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör en breddning av till planområdet angränsande Slottsträdgårdsgatan för att möjliggöra angöring till lokaler samt angöring för sopbil för kvarteret. Se vidare avsnittet om konsekvenser.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark.

Kvartersmark

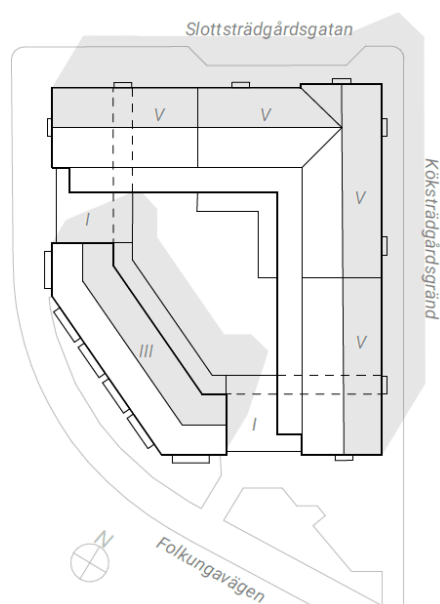
Planen möjliggör för användningen äldrevård (D_1) för att skapa förutsättningar för ett särskilt boende för äldre. Alternativa begrepp för äldrevård kan förekomma i exempelvis gestaltningsprogram och utredningar tillhörande detaljplanen. I planbeskrivningen används genomgående begreppet särskilt boende. Ett särskilt boende innefattar särskilda boendeformer med service och omvårdnad för äldre som behöver särskilt stöd. Det är ett vårdboende i kollektiv form där flera enskilda mindre lägenheter samlas kring gemensamma utrymmen för samvaro och måltid. Detaljplanen är avsedd att vara flexibel i det fall ett särskilt boende inte blir aktuellt att uppföras, därför möjliggör planen även för bostäder (B) och kontor (K). Användningarna gäller inom all kvartersmark. Detaljplanen möjliggör även för centrumverksamhet (C) men regleras till att det endast får finnas i bottenvåning. Centrumverksamhet möjliggörs på hela bottenvåningen inom kvarteret men i sydöstra hörnet ställs krav på att centrumlokal ska finnas (s_1) då ett torg planeras utanför i söderläge.

Användningen äldrevård gäller inom hela planområdet men i den norra delen har ett särskilt boende framför allt studerats, med tillräckligt antal vårdlägenheter för denna typ av boende. Förslaget är baserat på 80 lägenheter fördelade på fyra våningar samt en bottenvåning för övriga funktioner till boendet. Byggrätten regleras genom användnings- och egenskapsgränser (och/eller sekundära egenskapsgränser och kombinerad egenskapsgräns) samt höjdbestämmelser. Högsta byggnadshöjd regleras till 23,5 meter över angivet nollplan (h_1) och nockhöjden regleras till 29,5 meter över angivet nollplan (h_2). Då en byggnad för särskilt boende i regel kräver en djupare huskropp än ett bostadshus/kontorsbyggnad har byggrätten som omfattas av D_1 utvidgats genom ett större egenskapsområde. För att säkerhetsställa att den utvidgade byggrätten inte nyttjas för att endast uppföra ett djupare bostadshus/kontorsbyggnad har ytan kompletterats med planbestämmelsen:

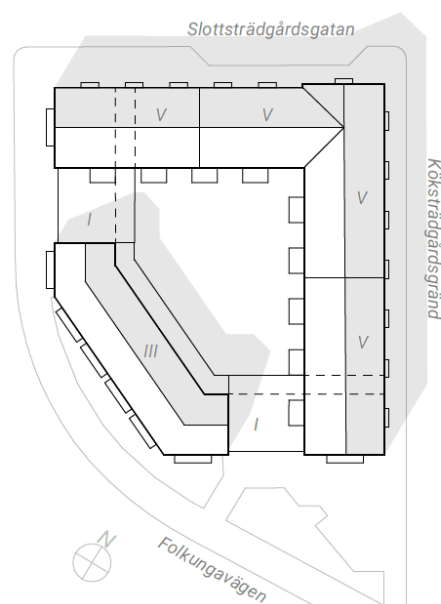
e1 - Största tillåtna exploatering för bostäder och kontor är 8950 kvadratmeter bruttoarea. Gäller ej äldrevård.

Således kan byggrätten nyttjas fullt ut för all form av äldrevård, till exempel särskilt boende, och bottenvåning kan nyttjas för centrumändamål men för bostäder och kontor får inte 8950 kvadratmeter bruttoarea överskridas. De två byggnaderna för särskilt boende respektive bostäder eller kontor skiljer sig därmed i utformning vilket redovisas i figur 2.

Byggnadsstruktur för särskilt boende



Byggnadsstruktur med bostäder



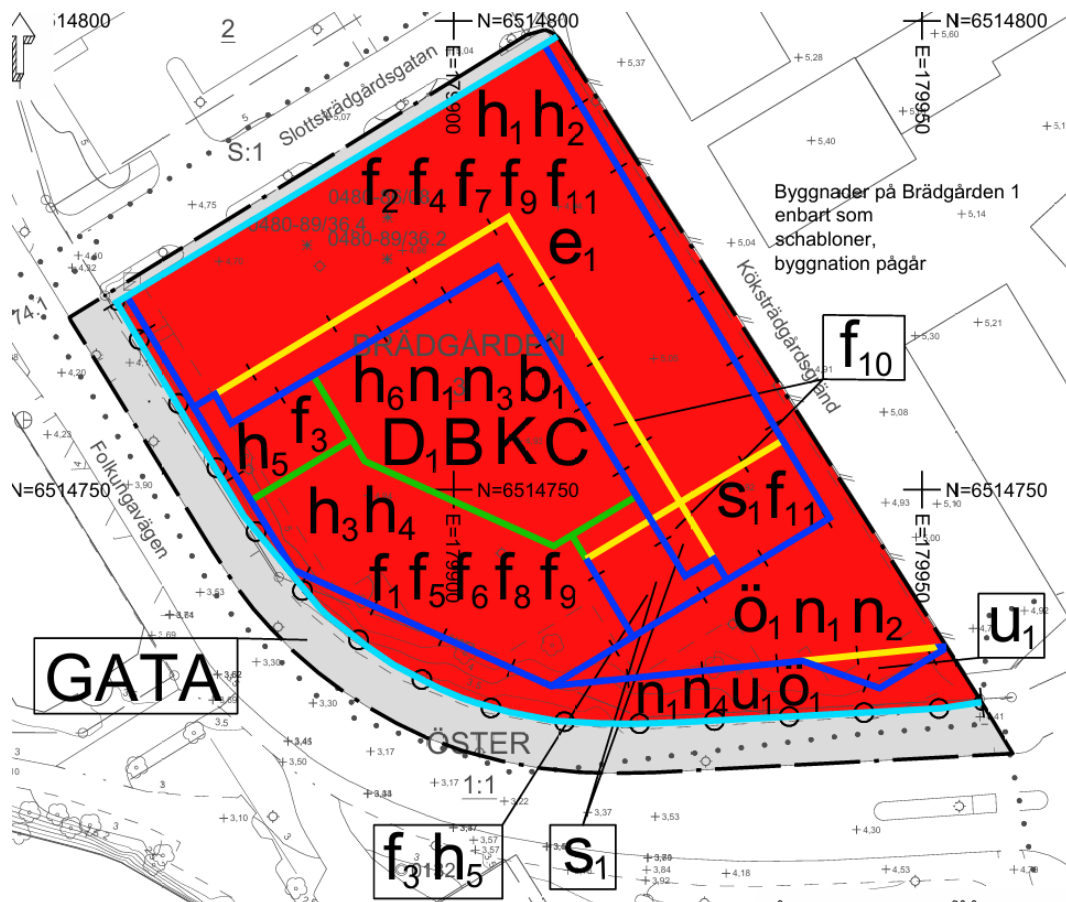
Figur 2: Struktur med särskilt boende och bostäder till vänster och en struktur med enbart bostäder till höger.

I planområdets södra del möjliggörs en byggnad som kan inrymma äldrevård, bostäder och kontor samt centrumverksamhet i bottenplan. Fastighetsägaren planerar i första hand ett trygghetsboende men detaljplanen är flexibel. Byggrätten för denna byggnad regleras genom egenskapsgränser, sekundära egenskapsgränser, kombinerade egenskapsgränser och höjdbestämmelser. Högsta byggnadshöjd är reglerat till 16 meter över angivet nollplan (h_3) och högsta nockhöjd är reglerat till 19.50 meter över angivet nollplan (h_4). Detta möjliggör för en byggnad med tre våningar och vind. Byggrätten är anpassad så att den möjliggör olika utföranden som exempelvis traditionellt trapphus eller hus med loftgång. Loftgång får endast anordnas mot innergård och inte utföras inglasad vilket regleras med bestämmelsen f_1 .

Den norra och södra byggnaden länkas samman med lägre byggnadsvolymer i ett plan, en volym i väster och en i sydost. Nockhöjden regleras till 9,80 meter över angivet nollplan (h_5) vilket i planerat förslag är samma höjd för hela bottenvåningen i kvarteret. Byggnadsvolymer bidrar till att få en sluten sockelvåning mot gatan men den lägre höjden bidrar till att sol och ljus tillåts komma in på gården och att innergården upplevs mer luftig. Volymer i ett plan möjliggör takterrasser på dess tak.

På innergården reglerar bestämmelsen h_6 att högsta totalhöjd är 5,2 meter över angivet nollplan och gäller till ovasida bjälklag. Bjälklaget får utöver detta planteras och förses med pergola. En pergola utgörs av en ramkonstruktion, utan väderskydd som tak eller väggar, och kan förses med spaljé och växter.

- Grön - egenskapsgräns
- Gul - sekundär egenskapsgräns
- Mörkblått - kombinerad egenskapsgräns
- Ljusblått - Användningsgräns



Figur 3: Plangränser illustrativt

Utformning

Larsson Arkitekter har i samarbete med Urbio, Hemsö och Nyköpings kommun tagit fram ett gestaltningsprogram (2025-10-07). I uppdraget ingår att förtydliga detaljplanens ambitioner och avsikter gällande kvarterets utformning och möte med omgivande mark och bebyggelse, men också byggnadsvolymernas och utemiljöns funktioner, gestaltning och kvaliteter. I gestaltningsprogrammet finns ett antal principer/strategier för kvarterets utformning. Dessa beskrivs nedan tillsammans med hur de regleras i detaljplanen.

Figur 4 visar den tilltänkta byggnaden i ett alternativ med ett vårdboende i den högre volymen och ett trygghetsboende i den lägre.

Den sista pusselbiten

Genom att bebygga Brädgården 3 fullföljs stadens ambitioner att utveckla och förtäta hela kvarteret Brädgården. På ett hållbart sätt effektiviseras resursutnyttjandet då bebyggelsen uppförs på redan exploaterad mark. I området finns sedan tidigare etablerad infrastruktur och närhet till offentlig och privat service. Brädgården 3 blir den sista pusselbiten som länkar ihop den äldre bebyggelsen med de nya bostadskvarteren i Brädgården 1.

I planen ges möjlighet att bebygga fastigheten längs fastighetsgränserna i alla väderstreck utom i söder. Här hålls bebyggelsen tillbaka från fastighetsgränsen för att ge plats åt ett gemensamt torg. Torget blir en förlängning av det gröna promenadstråk som passerar genom Brädgården 1 och fortsätter längs villabebyggelsen i öster. Torget öppnar upp vyn mot söder och de faluröda hamnmagasinen invid stråket längs Nyköpingsån. Den sociala mötesplatsen som bildas av torget blir en naturlig entré till de nya bostadskvarteren i Brädgården.

På plankartan regleras byggbara ytor med användnings- och egenskapsgränser (och/eller sekundära egenskapsgränser och kombinerad egenskapsgräns). Torget föreslås utgöras av kvartersmark för att fastighetsägaren ska ha större rådhighet, exempelvis att verksamheterna i de tillkommande lokalerna kan nyttja ytan för sin verksamhet. Bestämmelsen n₂ reglerar att parkering inte får anordnas på torgytan. Angöringsplatser och cykelparkering får dock anordnas.



Figur 4: Tilltänkt byggnad i ett alternativ med ett vårdboende i den högre volymen och ett trygghetsboende i den lägre.

Övergång från högre till lägre

Den visuella upplevelsen av det nya kvarteret är som mest framträdande från Nyköpingsån och hamnen i sydväst. De befintliga byggnaderna närmast Nyköpingsån är en till tre våningar höga. Bakom Brädgården 3 finns nybyggda bostadshus i fem våningar i kvarteret Brädgården 1. Det nya kvarteret skapar en mjuk övergång från den lägre bebyggelsen längs ån till de högre bostadskvarteren genom en trappning uppåt i nordöstlig riktning.

Höjdbestämmelserna på plankartan möjliggör situationen beskriven ovan med en högre byggnad i norr om fem våningar och en lägre byggnad i söder om tre våningar. Den högre byggnaden möter an mot byggnader på andra sidan Kåksträdgårdsgränd i kvarteret Brädgården 1. Från den högre byggnaden sluttar kvarteret Brädgården 3 söderut med den lägre byggnadsvolymen om 3 våningar vilket regleras med höjdbestämmelser för att möta an mot de lägre byggnadsvolymer i Hotell Kompaniet samt magasinsbyggnaderna på andra sidan Folkungavägen.

Figur 5 redovisar det nya förslaget våningsantal i förhållande till omgivande bebyggelse.

Funktionsprogram

Planförslaget utgår från ett alternativ med särskilt boende och trygghetsboende (D₁ och B) men har även utretts för enbart trygghetsbostäder (B). Båda bostadstyperna riktar sig mot äldre men graden av assistansbehov skiljer sig åt. En mer utförlig beskrivning av funktionsprogrammet finns i gestaltungsprogrammet.



Figur 5: Nya förslagets våningsantal i förhållande till omgivande bebyggelse.

Gavlar och takvinklar

I det fall kvarteret inrymmer ett särskilt boende med en djup byggnadskropp vilket beskrivits tidigare så riskerar gavlarna att bli klumpiga och dominanta i förhållande till omgivningen då bredden på byggnaden blir 16,5 meter.

Gavlarna utformas därför med ett indrag i fasaden mot innergården, vilket skapar nättare gavlar med samma proportioner som för ett normalbrett bostadshus. Indragen regleras med kombinerade egenskapsgränser på plankartan.

Gavlarna kan även skjutas ut ytterligare i förhållande till fasadliv, för att verkligen accentuera gavelmotiven. På plankartan regleras att gavelmotiv mot Folkungavägen ska markeras genom indrag av angränsande fasad. Gavlar och indrag redovisas i figur 6.

Med gavlar i liknande bredd och takvinklar som i kvarteret Brädgården 1 samspelar de två kvarteren med varandra. I vinkeln vid korsningen Slottsträdgårdsgatan/Köksträdgårdsgård skapas ett gavelmotiv mot Slottsträdgårdsgatan för att möta upp den gavel som avslutar Brädgården 1. Denna gavel krävstills inte likt gavelmotiven mot Folkungavägen då de är de viktigaste gavlar för utformningen av kvarteret men detaljplanen möjliggör den falska gaveln.

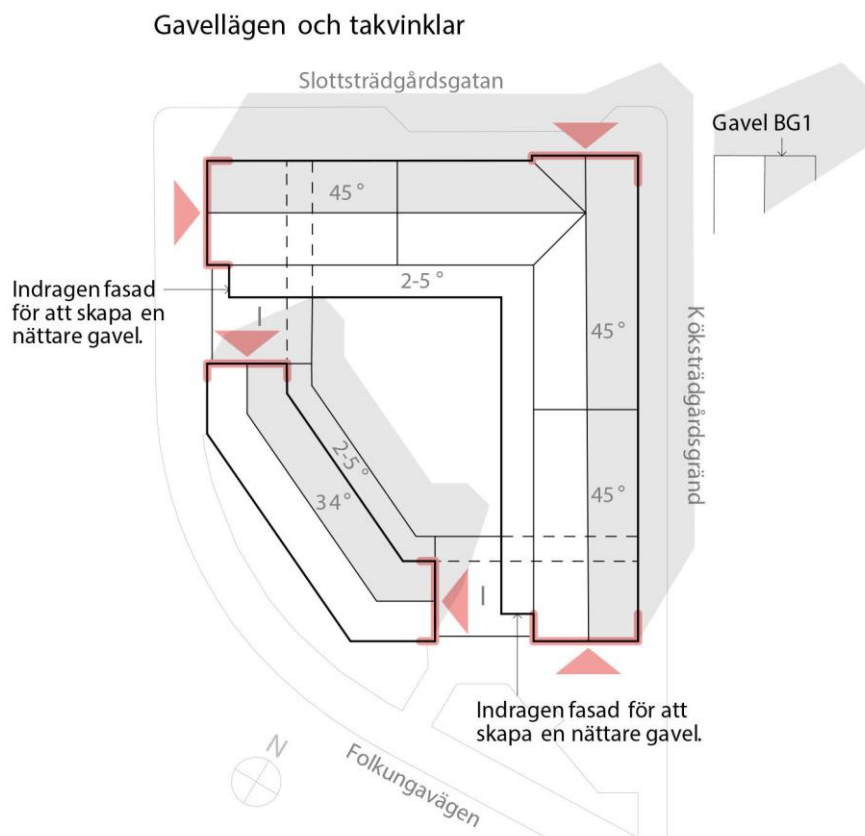
På plankartan regleras att en gavelspets får utföras vid varje byggnads ytterhörn, även om byggnadshöjden överskrider (f_9). Bestämmelsen gäller för alla byggnadsvolymer förutom länkbyggnaderna om 1 våning. För den större byggnadsvolymen regleras att sadeltak med mittförlagd taknock ska uppföras. Takvinkel får vara mellan 40 - 45 grader (f_{11}). Bestämmelsen är till för att få liknande tak och takvinklar som i kvarteret Brädgården 1 som har takvinklar om 45 grader vid Köksträdgårdsgränd. Motivet till spannet på 5 grader (40 - 45) är för att ha marginaler vid projektering av byggnaden.

För den lägre byggnadsvolymen om 3 våningar regleras ingen takvinkel eller krav på typ av tak. Anledningen är för att möjliggöra olika alternativ. Dels kan det bli sadeltak med takvinkel vilket illustreras i gestaltungsprogrammet, där reglerar bestämmelserna om byggnadshöjd och nockhöjd vad som är möjligt. Dels möjliggörs även för ett tak med takterrass, då styr bestämmelsen om byggnadshöjd vilken höjd taket hamnar på.

Stadskvarter med sluten sockelvåning

Kvarteret utformas med en sammanhållen sockelvåning mot gatan. Detta för att skapa tydliga gaturum som följer innerstadens kvartersstruktur. Genom att möjliggöra för byggrätt runtom hela kvarteret möjliggörs en sammanhållen sockelvåning.

Kvarteret planeras med entréer åt samtliga håll, för att levandegöra gaturummen och skapa en aktiv sockelvåning. Detta gäller bostäder såväl som lokaler.



Figur 6: Gavlar och indrag.

Angöring och parkering

Bostadsentréerna angörs huvudsakligen från Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgränd. Här finns angöringsplatser för både personbilar, räddningsfordon, transporter och sopbil.

Väderskyddad gångväg genom portik via innergården och tillgängligt källargarage med hissförbindelse till samtliga trapphus tillåter tillgänglig angöring och parkering även till bostäderna längs Folkungavägen. Tillgängliga angöringsplatser och inlastning till lokaler finns på torget respektive Köksträdgårdsgränd. I figur 7 redovisas angöring till lokaler och miljörum.

På plankartan regleras att en genomgående portik ska finnas mellan Slottsträdgårdsgatan och innergård samt en mellan Köksträdgårdsgränd och innergård. Portikerna ska ha en lägsta fri höjd på 2,8 meter och en minsta bredd på 2,5 meter (f_2). Portikernas exakta placering regleras ej. Portikernas syfte är att klara krav på angöring till den södra byggnaden.

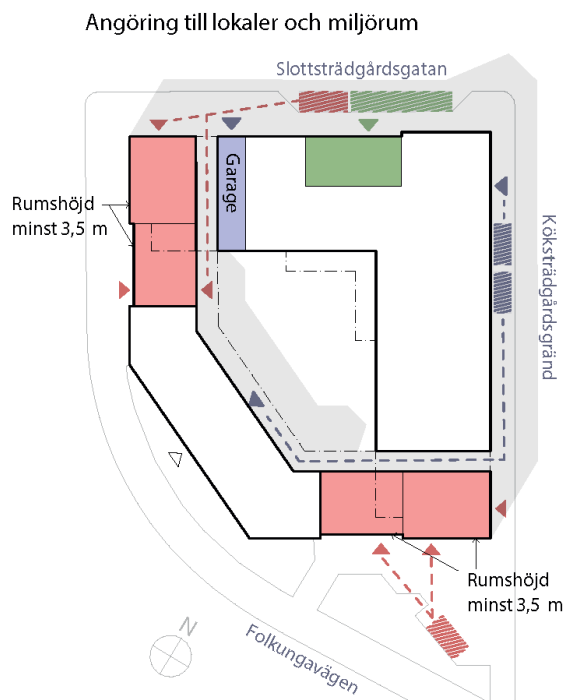
På den föreslagna torgytan samt delen av Köksträdgårdsgränd som ligger inom fastigheten Brädgården 3/planområdet regleras att parkering inte får anordnas. Angöringsplatser och cykelparkering får anordnas (n_2).

Angöringsplatser behövs längs Slottsträdgårdsgatan som utgör allmän plats, se avsnittet om konsekvenser. Längs med Folkungavägen är det varken lämpligt med parkering eller angöring på kvartersmarken intill gång- och cykelvägen. Detta regleras med egenskapsbestämmelsen n_4 , "Parkering och angöringsplatser får inte anordnas. Cykelparkering får anordnas".

För bottenvåningarna regleras att de ska ha en rumshöjd om minst 3,5 meter (gäller från marknivå vid entré till underkant ovanliggande bjälklag). Lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning ska förses med glaspartier motsvarande minst 50% av fasadytan som vetter mot allmän plats och kvartersgator/gränder.

Utvecklad beskrivning avseende parkering/trafik finns i avsnittet Konsekvenser.

-  Miljörum/angöring sopbil
-  Lokal/angöring lokal
-  Bostadsentréer/angöring bostäder



Figur 7: Angöring till lokaler och miljörum.

Balkongstrategi

För att skapa välbalanserade fasader som samspelar med gaturummet finns bestämmelser för utformning av balkonger och burspråk.

Köksträdgårdsgränd har ett smalare parti i norra delen av gränden. För att gränden inte ska upplevas ännu smalare begränsas balkong och burspråksarea. Samma begränsning gäller för Slottsträdgårdsgatan, dels för att inte påverka upplevelsen av gatans utrymme i någon större grad och dels för att hålla samma uttryck ut från kvarteret för den större byggnadsvolymen om 5 våningar. På plankartan regleras att *Balkong och burspråk mot Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgränd får kraga ut max 0,8 meter från fasad med en bredd om max 2,8 meter.*

Folkungavägen har ett bredare gatuutrymme vilket tillåter en större volym för balkonger och burspråk. På plankartan regleras att *Balkong och burspråk får kraga ut mot Folkungavägen. Max 1,2 meter från fasad för balkonger och max 0,8 meter från fasad för burspråk. Balkong och burspråk får ha en bredd om max 4,3 meter. Gavlar får inte ha fler än en balkong/burspråk per våning. Bestämmelsen gäller för de fasader som vetter mot Folkungavägen vilket även inkluderar fasader vid torget.*

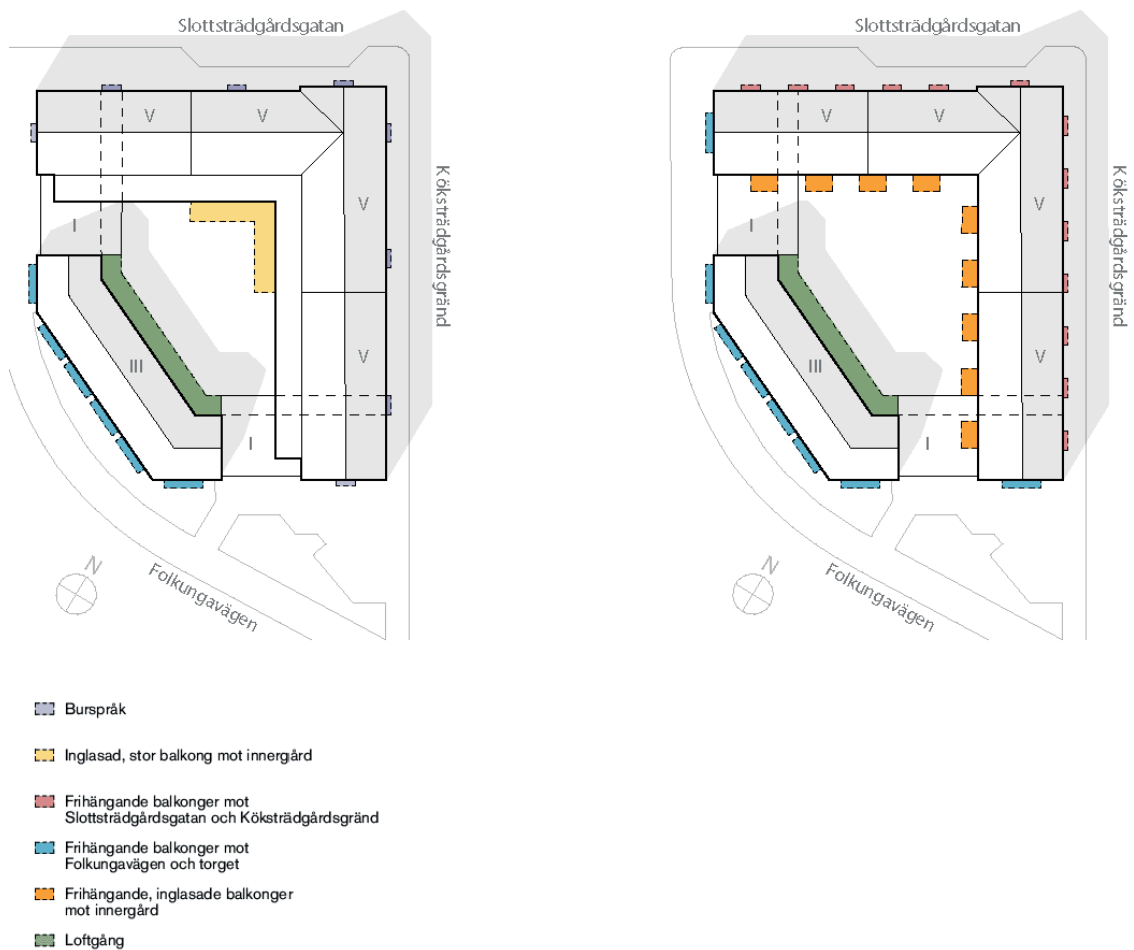
För ovan beskrivna balkonger regleras att *Balkong mot allmän plats eller kvartersgator/gränder får inte inglasas eller förses med skärmtak*. Bestämmelsen syftar till att hålla fasaderna nätta och öppna för att inte inge ett för storskaligt intryck.

Balkonger mot innergården följer andra principer än ut från kvarteret. Här tillåts inglasade balkonger då de inte är lika synliga från omgivande gator/kvarter. Areareglering sker för att inte få för stora balkonger på innergården i förhållande till planerade byggnadsvolymer. För den mindre byggnadsvolymen om 3 våningar får balkong anordnas som alternativ till loftgång mot innergård men balkongerna får inte kraga ut utanför egenskapsområdet mot innergården (f_6). Möjligheten till vistelseytor kan möjliggöras på en loftgång ifall en sådan uppförs. För beskrivning av loftgång, se tidigare beskrivning av volym för kvartersmark. För den större byggnadsvolymen om 5 våningar gäller att *Balkong mot innergård får kraga ut utanför egenskapsområdet med sammanlagd balkongyta 280 kvadratmeter för användningen Äldrevård. Balkong mot innergård får kraga ut max 2 meter från fasad med en bredd om max 4 meter och ej kraga ut utanför egenskapsområdet för användningarna Bostad och Kontor. Varianterna för de olika användningarna får inte kombineras (f_7)*.

Då största tillåtna bruttoarea regleras för användningarna Bostäder och Kontor har bruttoarean för inglasade balkonger räknats in i den totala bruttoarean som tillåts. Bruttoarean för inglasade balkonger utgår från gestaltningsprogrammet med 9 balkonger per våning, fyra våningar. Dock är det 7 balkonger för första våningen på grund av länkbyggnadernas tak, så totalt 34 balkonger.

För samtliga balkonger och burspråk gäller en lägsta fri höjd om 3,5 meter från marken vilket regleras på plankartan. Detta gäller dock ej innergård.

Takterrasser möjliggörs ovanpå volymerna om 1 och 3 våningar. I figur 8 redovisas balkongstrategin.



Figur 8: Balkongstrategin. Bilden till vänster visar balkongstrategin vid användningen Äldrevård och bilden till höger visar balkongstrategin vid tillämning av användningen Bostäder/Kontor.



Figur 9: Innergården med loftgång, takterrasser samt inglasade balkonger runt om.

Material och kulör

Utöver utformningsbestämmelserna beskrivna ovan regleras ytterligare utformningsbestämmelser på plankartan avseende material och kulör. Bestämmelserna har sin utgångspunkt i det framtagna gestaltungsprogrammet samt framtagna kulturmiljöanalys.

Avseende den norra byggnaden regleras att fasader mot allmän plats och kvartersgator/gränder i huvudsaklig omfattning ska utföras i tegel i ljusa och varma kulörer. Kalla grå kulörer ska undvikas och teglets möjligheter till visuell variation i fasadgestaltningen ska nyttjas, såsom nyansskillnader i kulör, förband och livförskjutningar (f₄). Fasadmaterialen i föreslagna byggnader har betydelse för att motverka den identifierade splittrade stadsbilden i området. Med den föreslagna fasadgestaltningen i tegel skapas en eftersträvarsvärd samhörighet med det närliggande hotellet, rättscentrum och NK:s rivna industribyggnader. Inriktningen mot traditionellt hållbara material för gestaltningen ger även en lämplig fond mot Hamnmagasinens äldre träarkitektur.

För den lägre volymen i söder regleras att fasader mot allmän plats i huvudsaklig omfattning ska utföras i trä i ljusa och varma kulörer (f₅). Även här gäller att fasadmaterialen i föreslagna byggnader har betydelse för att motverka den identifierade splittrade stadsbilden i området. Med den föreslagna fasadgestaltningen i trä betonas en eftersträvad variation och en gestaltning av kvarterets volymmässiga nedtrappning mot Nyköpingsån och de befintliga hamnmagasinen.

För volymerna om 1 våning (länkbyggnaderna) som kopplar samman de större volymerna regleras att fasader mot allmän plats ska utföras med indraget fasadliv och gentemot omgivande fasader avvikande kulör och/eller material (f₃). Med de låga länkbyggnadernas avvikande gestaltning kan kvarterets massiva volym brytas ner och de angränsande gavelmotiven förstärkas. Genom ett förskjutet, indraget fasadliv och en avvikande materialbehandling, exempelvis i en mörkare plåt, kan gestaltningen bidra till denna målbild.

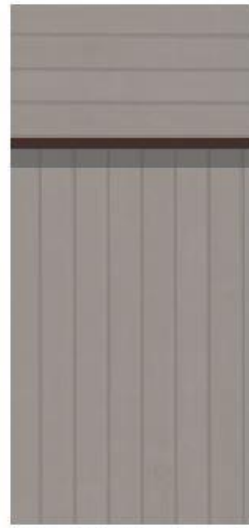
Vid uppförande av loftgång mot innergård ska bärande och täckande delar i huvudsak utföras i trä (f₈). Utformningen av loftgångar får en betydande påverkan på den intima gårdsmiljön. Med utformning i trä bidrar loftgångarna till upplevelsen av en ombonad miljö som kompletterar gårdens gestaltning med grönska.

Den indragna fasaden som beskrivits i tidigare del om gavlar och takvinklar regleras även med en sekundär egenskapsbestämmelse (f₁₀) om kulör och material: *Vid uppförande av fasad mot innergård inom sekundärt egenskapsområde ska fasaden i huvudsaklig omfattning utföras i trä i ljusa och varma kulörer.* Gestaltningen av den indragna fasaden mot gården har betydelse för att motverka byggnadsvolymens tjocklek. Med den föreslagna fasadgestaltningen i trä särskiljs denna del av fasadvolymen och skapar en gestaltungsmissigt ombonad sida mot innergården.

I figur 10 redovisas exempel på material och kulör från gestaltningsprogrammet.



Ljusbeige/sandfärgad/gråbrun tegelfasad med ljus fog, vilt förband och horisontella markeringar av stående stapelförband.



Träfasad, ljus brunlaserad. Stående och liggande panel med avskiljande droppbleck i plåt.



Länkbyggnader och plåtdetaljer, RAL 8017 Kaffebrown (accentkulör).



Socklar i granit eller annan natursten.



Tak och takdetaljer i t.ex. ZinkMagnesium.

Figur 10: Exempel på kulör och material

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

För planområdet gäller följande detaljplaner:

P84-17 "Förslag till ändring av stadsplan för del av 1:a kv Kompaniet, 98:e kv Brädgården m.m. å öster i Nyköping, Nyköpings kommun". Fastställd av Länsstyrelsen 13 juli 1984. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen gäller för ett större område där fastigheten Brädgården 3 är en del. Området för Brädgården 3 är planlagt för parkering. I södra delen av fastigheten finns mark som inte får bebyggas, skyddsbälte samt ett ledningsområde.

Byggnadshöjden är satt till 4 meter. En del av befintlig gång- och cykelväg inom planområdet omfattas även av detaljplanen, den ytan är planlagd som Gata Gatuplantering.

P81-7 "Förslag till ändring av stadsplan för del av 1:a kv Kompaniet, 98:e kv Brädgården m fl. Å öster i Nyköping, Nyköpings kommun. Fastställd av Länsstyrelsen 30 mars 1981. Genomförandetiden har gått ut. Denna detaljplan omfattar en del av den befintliga gång- och cykelväg inom planområdet samt en mindre slänt mellan denna och fastigheten Brädgården 3. Den ytan är planlagd som Gata, Gatuplantering.

0480K-Ö1947 "Förslag till tomtindelning för del av 98 kv. Brädgården å öster i Nyköpings stad. Fastställd av Länsstyrelsen 25 maj 1961. Omfattar sydöstra delen av planområdet.

Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplaner och fastighetsindelningsbestämmelser att gälla inom planområdet, men fortsätter gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Planbesked

Hemsö Hissen 08 AB har ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för fastigheten Brädgården 3. Den inkomna begäran syftar till att möjliggöra för bostäder, kontor och äldreboende (särskilt boende) på fastigheten.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2023-02-28 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Brädgården 3 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Nyköpings Översiktsplan för 2040. Området ingår i utvecklingsområdet Fågelbo, Södra som pekas ut som framtida tät blandstad. Definitionen av området i översiktsplanen är att det är ett område lämpligt att utveckla till stadsliknande karaktär i kvartersstruktur med blandning av bostäder och arbetsplatser. Här blandas bostäder med en betydande del offentlig och kommersiell service så som skolor, kontor, handel, icke störande verksamheter, fritidsanläggningar samt grönområden och parker.

Arbetsplatser och bostäder kan finnas i separata delar av området, i olika kvarter eller blandat inom kvarteren.

Målbilden för Fågelbo, Södra är ett bebyggelseområde med bostäder och betydande del arbetsplatser.

Ställningstagande för området i översiktsplanen: Ny bebyggelse föreslås med en generell byggnadshöjd om 4-5 våningar. Österut inom området kan byggnadshöjder uppemot 5-7 våningar och enstaka byggnader högre än så kan prövas. Högre byggnadshöjder kan prövas om den lokalt sett bidrar positivt till stads- och landskapsbild, exempelvis mot omgivande breda gaturum, större park- och vattenrum, betoning av huvudstråk respektive offentliga funktioner, eller annan väsentlig lokal förutsättning. Vid stadsutveckling behöver park- och grönområden säkerställas. Andra funktioner än för bostadsändamål bör säkerställas längs identifierade huvudstråk eller vid platsbildningar. Möjligheten att minska Lennings vägs barriäreffekt genom ett förändrat gaturum bör utredas. Kopplingar till angränsande utvecklingsområde Kungshagen behöver utvecklas. Vid fortsatt utveckling behövs nya lokaler eller områden för kommunal samhällsservice vilket ska prioriteras i lägen med god kollektivtrafik. Innan större utbyggnad sker ska överföringsledning för avloppsvatten som avlastar Lennings väg utredas. Vid fortsatt planläggning bör en övergripande analys av områdesgemensamma frågor för utvecklingsområdet tas fram/genomföras.

Riksintressen

Kulturmiljövården Nyköping (D 57)

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövården Nyköping D57. I riksintresset ingår bland annat de hamnbodar intill Nyköpingsån, som ligger på andra sidan Folkungavägen. Även hotell Kompaniet på andra sidan Folkungavägen ingår.

Motivering till Riksintresset: Residensstad som utgjort ett viktigt politiskt maktcentrum sedan medeltiden. Som huvudort i Karl IX:s hertigdöme 1568-1622 utvecklades staden till ett av landets första industriella centra. Stadsmiljö präglad av konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrianläggningar från skilda tider.

Uttryck för riksintresset: Det medeltida Nyköpingshus utbyggt av Karl XI, i ruiner efter en eldsvåda 1665. De medeltida kyrkorna, stadsplanen med rätvinkligt rutmönster från regleringar 1647 och 1665, ett av landets mest konsekvent genomförda exempel på statsmaktens moderniseringssträvanden vid 1600-talets mitt. Torgmiljön med residenset och det f.d. rådhuset samt annan bebyggelse som kännetecknar residensstaden. Kvarnbyggnader och andra industrianläggningar. 1900-talets bostadsbebyggelse med flerbostadshus, villaområden och "miljonområdet" Brandkärr.

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

- Bevara Nyköpings karaktär av småstad med dess tydliga historiska prägel. De fysiska uttrycken för Nyköpings utveckling från medeltidsstad via 1600-talets rutnätsstad till en av sent 1800-tal och tidigt 1900-tal präglad småstad ska bevaras och vara avläsbara.
- Området kring ån, med kringliggande grönska, dess fall, broar och kringliggande byggnader förmedlar stadens tidsdjup och utgör känsliga miljöer som ska fortsätta att brukas.
- De olika stadsplanerna med rötter i olika tider ska kunna upplevas och utvecklas så att de fortsätter att utgöra ramar för sina respektive områden. Den för varje område karaktäristiska bebyggelsen ska behålla sin prägel och skalmässiga förhållanden. I Brandkärr värderas bebyggelse-, gatu- och grönområdesstrukturer framför de arkitektoniska. Äldre kulturhistoriskt intressant bebyggelse ska fortsätta att brukas och underhållas.

Det innebär att:

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

Kunskapsunderlaget har inte påverkat den gällande beskrivningen framtagna av Riksantikvarieämbetet, vars formulering av motiv och uttryck fortsatt är gällande (version år 2020).

Naturvård för Nyköpingsån

Området ligger intill riksintresse för naturvård för Nyköpingsån. Nyköpingsån är en å med god vattenkvalitet och ett stort antal fiskarter.

Friluftsliv Nyköpingsån

Riksintresse för friluftsliv finns längs med Nyköpingsån som ligger i närheten av planområdet. Området omfattar Nyköpingsån på sträckan Långhalsen till Stadsfjärden. Ån har här betecknats som riksintresse med hänsyn till fritidsfisket lax- och öringsfiske. Ån är också en frekventerad kanotled och promenadstråk.

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 överskrids inga miljökvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Däremot överskrids miljökvalitetsmålet för halten partiklar för enskilda vägpartier. Detta innefattar dock inte planområdet. Därmed klaras både miljökvalitetsnormer och miljömål inom planområdet.

Vatten

Berörd recipient för planområdet är Nyköpingsån. Miljökvalitetsnormerna för Nyköpingsån, förvaltningscykel 3, är god ekologisk status 2033 samt god kemisk ytvattenstatus undantag bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföroreningar (som inte är tekniskt möjligt att rena, men vars status inte får försämrats) (uppgifter hämtade från VISS, 2024-05-02).

Buller

Planområdet ligger inte inom något bullerstört område enligt gällande översiktsplan. En bullerutredning för planerat förslag har dock tagits fram utifrån trafiken på de omkringsliggande vägarna vilket redovisas under Konsekvenser av planens genomförande.

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönsstruktur

Planområdet utgörs av en parkeringsplats, en gång- och cykelväg samt mindre grönyta mellan dessa. Några enskilda träd finns mellan gång- och cykelvägen och parkeringen men i övrigt finns inga naturvärden. Planområdet ligger ca 30 meter från Nyköpingsån som har höga naturvärden.

Bebyggelse

Planområdet utgörs till största del av en parkeringsplats inom fastigheten Brädgården 3. En gång- och cykelväg finns i söder inom fastigheten Öster 1:1. I övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Norr om planområdet finns fastigheten Brädgården 2 med Rättscentrum som innehåller tingsrätt, polis, häkte och frivården. Byggnaderna är uppförda i 1-3 våningar. Väster om planområdet ligger hotell Kompaniet i 3,5 våning och nordväst om planområdet finns flerbostadshus. I öster gränsar planområdet till fastigheten Brädgården 1 där ny bostadsbebyggelse är under uppförande med flerbostadshus och stadsradhus. Närmast planområdet planeras

byggnader i 4-6 våningar. Söder om planområdet på andra sidan Folkungavägen finns flertalet äldre röda magasinsbyggnader från 1700-talet som idag inhyser bland annat handel och restaurang.

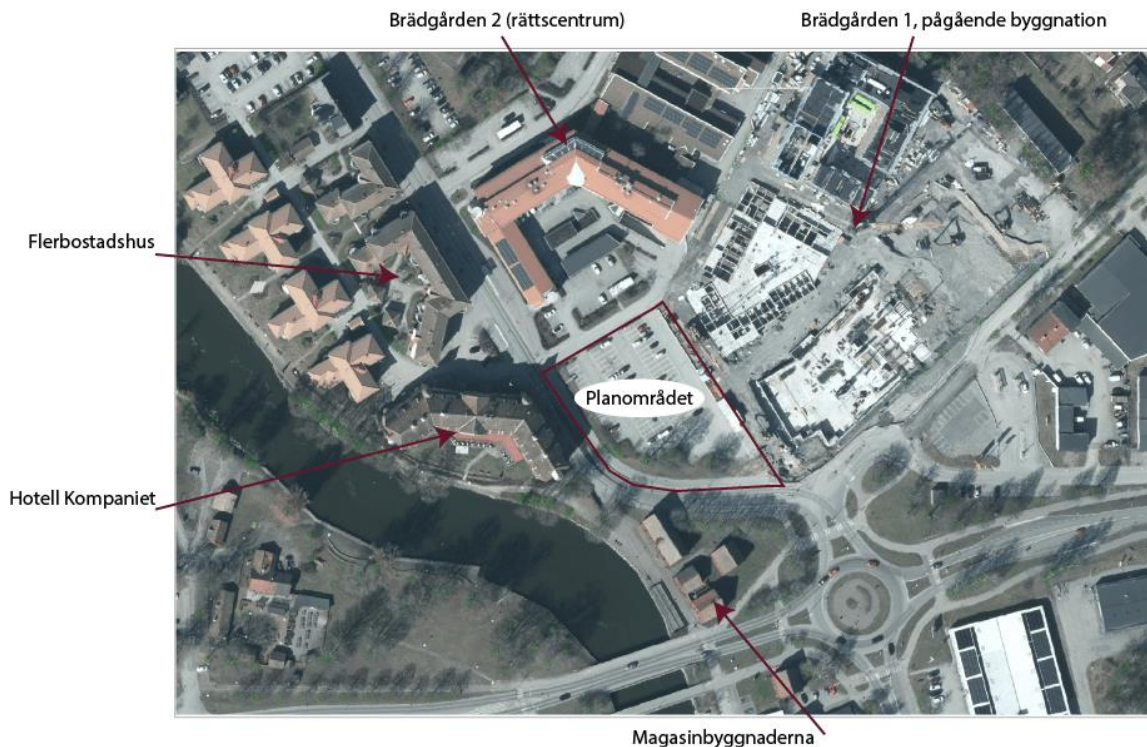
Stadsbild

Den centrala delen av Nyköping, väster och öster om Nyköpingsån, som rinner genom staden i nord - sydlig riktning och delar staden i två delar, präglas fortfarande av 1600-talets strikta rutnätplan och kvartersindelning. Planen kännetecknas av öst - västlig orientering genom Storgatan som skär genom staden med Stora torget som en central punkt och förbinder den östra sidan med den västra sidan via Stadsbron. Planstrukturen bryts på sina ställen av en kuperad terräng där Borgarberget med Västra klockstapeln och Stackeberget med Östra klockstapeln utgör centrala Nyköpings högsta punkter och är såväl landmärken i stadslandskapet som platser för utblickar över Nyköping.

Centrala Nyköping har i sin helhet en urban karaktär som präglas av en tät bebyggelse och mestadels slutna kvarter. Bebyggelsen i centrala staden har en relativt låg skala med flera sammanhängande delområden om max tre våningar samt totalt sett få byggnader med mer än fem våningar. Ny bebyggelse i hamnen är i huvudsak i 3 - 6 våningar, men med bland annat ett högre hus i 17 våningar som förut fungerat som silo, men idag inhyser bostäder.

Årummet är ett centralt motiv i upplevelsen av Nyköping, där bebyggelsen på bägge sidor av ån ramar in årummet och skapar två framsidor/fronter mot vattnet. Årummet ramar in i söder av Nyköpingshus på den västra stranden och de äldre bevarade hamnmagasinen på den östra. Här är det äldre Nyköping tydligt läsbart och lätt att uppleva.

Söder om själva stadskärnan, väster och öster om Nyköpingsån övergår centrumbebyggelsen i verksamhets- och industriområden som präglas av stora byggnadsvolymer i en låg skala uppförda under 1900-talet, en karaktär som fortsätter i de angränsande områdena söder om Hamnvägen.



Figur 11: Bebyggelse i närområdet.

Trafik

Planområdet ligger längs Folkungavägen som är en kommunal väg. Skyltad hastighet vid planområdet är 40 km/h. Under 2023 genomfördes en trafikmätning. Uppmätt årsmedeldygnstrafik var 3185 fordon, 2 % utgjordes av lastbilar/buss och 87 % av personbilar, resterande utgjordes av fordon under 2,6 meter. Längs Folkungavägen finns en gång- och cykelväg på östra sidan, del av denna ingår i planområdet. På västra sidan om Folkungavägen finns en gångväg. Gång- och cykelvägen går norrut mot centrum, söder mot hamnen med kopplingar både västerut och österut i Nyköping. Övergångsställen över Folkungavägen finns intill planområdet i nordväst samt i sydöst.

Busslinje 3 trafikerar Folkungavägen, hållplats finns precis utanför planområdet i nordväst. Linje 3 går mellan Nyköpings bussterminal och Brandholmen. Linjen trafikerar i vardera riktning 55-59 gånger under vardagar och 28-30 gånger under helger med tätare trafik under morgnar och eftermiddagar.

Fastigheten Brädgården 3 utgörs av en parkering med i dagsläget ca 130 platser. 85 av dessa parkeringsplatser är upplåtna till intilliggande hotellet genom servitut samt 15 av dessa är upplåtna till en intilliggande bostadsrättsförening genom servitut.

Planområdet gränsar även till Slottsträdgårdsgatan i norr som är allmän gata. I öster gränsar planområdet till Köksträdgårdsgränd som ligger på kvartersmark.

Kulturmiljö

De befintliga kulturhistoriska värdena har sammanfattats i en Kulturmiljöanalys (Anders Stjernberg AB). Mycket litet återspeglar det aktuella stadsområdets

historiska djup, vare sig det handlar om den kungliga etableringen av Nyköping eller 1800- och 1900 - talets industrihistoria. Här saknas i hög grad kulturhistoriska värden där endast de kvarvarande hamnmagasinen i söder ger ledtrådar till stadens långa historia. Det synligt läsbara utgör resultatet av en sentida modern stadsutveckling, som präglas av tidstypisk gestaltning utifrån planinitiativ och byggindustriella processer. Den samlade karaktären i området ger en splittrad stadsbild som ännu söker en identitet.

Sörmlands museum bedömde i en byggnadsinventering 2015 att kvarteret Brädgården 2 inte har något kulturhistoriskt värde, men kan ha en positiv betydelse för stadsbilden. Det gäller även bostadsbebyggelsen i kvarteret Kompaniet väster om Folkungavägen. Hotellet söder om dessa har ett utpekat kulturhistoriskt värde, som närmast motsvarar varsamhetsnivån i Plan och bygglagen, 8 Kap §17. De byggnader som återfinns i området med högsta värderingen – särskilt värdefull - utgörs av hamnmagasinen i söder samt norr om flerbostadshusen utmed Folkungavägen. Dessa värderingar motsvarar förvanskningsskriteriet i PBL 8 Kap §13.

Fornlämningar

Planområdet ligger precis intill, och till en mindre del inom, Nyköpings stadslager, fornlämning L1984:6709.

Sociala aspekter

Planområdet utgörs av en parkering som får anses som en mindre trygg plats under kvällar och nätter, även om den är belyst. Intilliggande hotellet bidrar positivt till tryggheten i området då den bidrar med liv och rörelse även kvällstid. När byggnationen på Brädgården 1 står färdigt kommer tryggheten även öka med fler ögon som får överblick över området i och med bostäderna samt de publika lokalerna intill planområdet. Polisens närhet anses öka tryggheten i området, dock är det baksidan av polishuset som är vänt mot planområdet.

Parkeringen ligger högre än Folkungavägen och gång- och cykelvägen. Fysisk tillgänglighet utifrån höjdskillnaderna behöver beaktas.

Höjdskillnadsupptagande arrangemang får inte lösas på allmän plats.

Avseende demografiska förutsättningar i närområdet finns statistik från kvarteret Kompaniets två bostadsrättsföreningar som angränsar planområdet. I dessa flerbostadshus är det framför allt äldre människor som är bosatta, 79 % är äldre än 65 år och av dessa är 41 % äldre än 80 år.

Service

Planområdet är beläget i Nyköpings centrum med gångavstånd till de mest centrala delarna med butiker, restauranger, apotek, mataffärer med mera. Det finns flertalet skolor i centrala Nyköping med förskola, grundskola och gymnasium. Tre vårdcentraler finns på ett avstånd om ca 500 - 800 meter från planområdet.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning och utredning har genomförts på fastigheten Brädgården 3 (Structor, 2024b). Undersökningen genomfördes under november 2023 och är ett komplement till tidigare utförda geotekniska undersökningar på platsen.

Undersökningsområdet används uteslutande i dag som parkeringsyta, bortsett från en liten grönyta med enstaka lövträd och buskage utmed Folkungavägen. På intilliggande fastighet Brädgården 1 pågår byggverksamhet (2023-11-09) i form av uppförande av nya flerbostadshus. Fastigheten Brädgården 3 är ca 3 700 m² stor. Ytan är relativt plan och marknivån inom undersökningsområdet varierar mellan ca +4,7 och ca +5,1.

Något berg i dagen förekommer inte inom Brädgården 3. Från markytan och nedåt utgörs jorden av fyllning, lerig silt/siltig lera och därunder av växellagrade skikt av finsandig silt och siltig finsand som mot större djup övergår i grövre friktionsjord/morän på berg. Jorddjupen och djupet till berg är sannolikt som störst i den norra/mellersta delen av Brädgården 3. För detaljerad beskrivning av lagren hänvisas till utredningen.

Bergnivån är undersökt i en punkt i södra delen av utredningsområdet och i den punkten var det 1,8 m djup till berg. Utförda tryck- och CPT-sonderingar i jord har stoppat på mellan ca 4,7 och 10,3 meters djup. Några synliga tecken på att marksättningar pågår eller har uppkommit kunde inte observeras i samband med den geotekniska undersökningen.

Risken för skred, ras och erosion ökar vid branta naturliga släntlutningar eller stora nivåskillnader i kombination med lösa jordarter med låg skjuvhållfasthet. Fastigheten Brädgården 3 utgörs av lösa jordarter (lera, silt och finsand), men är relativt plan och bedöms därför inte under nuvarande förhållanden vara känslig för skred eller ras. Höga vattenstånd och översvämningar kan leda till ökande portryck i lera och silten, vilket generellt skulle kunna försämra stabiliteten i området. Då planområdet är relativt plant i dag, förväntas inte några förhöjda skredrisker till följd av klimatpåverkan. Finkorniga jordarter i form av lera och silt förekommer till relativt stora djup på fastigheten Brädgården 3. Detta innebär att marksättningar kommer att uppstå där uppfyllnader eller annan tyngre last varaktigt påförs dagens marknivå.

Den delen av Nyköpingsån som ligger närmast fastigheten Brädgården 3 har idag erosionsskydd i form av stenskoning, kaj och mur. Sannolikheten bör därför betraktas som mycket liten för erosion längs denna sträcka av ån och som i sin tur potentiellt skulle kunna utlösa skred eller ras längs med allmän platsmark och Folkungavägen upp till Brädgården 3.

Förekomsten av markradon i befintlig fyllningsjord och naturligt lagrad jord därunder är okänd.

Det bedöms att lokalt omhändertagande av dagvatten genom infiltration och perkolation ner till underliggande grundvattenmagasin i

friktionsjorden/moränen inte är praktiskt möjligt. Detta då de övre jordlagren består av mäktiga täta lager med lera och silt.

Hydrologiska förhållanden

Två grundvattenrör har installerats i området i samband med den geotekniska undersökningen (Structor, 2025). Grundvattenrören är benämnda SG1443 och SG1444. Dessa två grundvattenrör har efter installationen i november 2023 därefter lodats 15 gånger, senaste tillfället i april 2025.

Structor Miljöpartner AB har i samband den miljötekniska fältundersökningen under november 2023 installerat 3 st miljörör i vilka grundvattenmätningar har utförts därefter, senast i april 2025. Dessa grundvattenrör är benämnda 23SMP01, 23SMP05 och 23SMP06. Resultatet från avläsningar i de 5 nya installerade grundvattenrören framgår av bilagorna i den marktekniska undersökningsrapporten (Structor, 2025). I nedanstående tabell redovisas funktionskontroll av de nya grundvattenrören.

Grundvattenrör ID	Datum	Funktionskontroll nedsjunkning påfyllt vatten
SG1443	2025-02-26	1,2 cm/sek
SG1444	2025-02-26	1 cm/sek
23SMP01	2025-02-26	0,5 cm/sek
23SMP05	2025-02-26	1,2 cm/sek
23SMP06	2025-02-26	1,1 cm/sek

Det finns lodningar av grundvattentrycknivåer från äldre grundvattenrör i området. De äldre grundvattenrören från tidigare utredningar är benämnda GV3 och 22SG13GW. Nedan tabell redovisar avlästa trycknivåer på grundvatten i äldre grundvattenrör. Tabellen är från Markteknisk undersökningsrapport (Structor, 2025).

Grundvattenrör ID	Datum	Marknivå (möh)	Djup under markytan (m)	Trycknivå (möh)
22S13GW	2022-02-23	5,44	3,57	+1,87
	2022-03-18		3,7	+1,74
GV3	2017-04-07	4,94	3,64	+1,3
	2017-04-11	4,94	3,64	+1,3

Miljö

Strandskydd

Hela planområdet ligger inom 100 meter från Nyköpingsån. Området omfattas inte av strandskydd eftersom det har varit planlagt före 1975, det vill säga innan det generella strandskyddet infördes. Strandskydd har vidare inte införts av Länsstyrelsen genom särskilt beslut i samband med äldre stadsplaner eller gällande stadsplan.

Detaljplaner som har gällt samt gäller för området är:

- 1923 års stadsplan
- Förslag till ändring av stadsplan för 1:a kv Kompaniet och 98:e kv Brädgården m fl å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen den 30 mars 1981
- Förslag till ändring av stadsplan för del av 1:a kv Kompaniet och 98:e kv Brädgården m.m. å Öster i Nyköping, Nyköpings kommun, fastställt av länsstyrelsen 1984

När stadsplanen från 1923 fastställdes gällde inte strandskydd för området eftersom generellt strandskydd infördes 1975. När ändring av stadsplanen från 1981 fastställdes återinträdde inte strandskyddet eftersom området redan var planlagt och strandskydd aldrig hade införts genom särskilt beslut. Detsamma gäller för när ändring av stadsplanen från 1984 fastställdes. Då strandskydd inte gäller för området har strandskyddsdispens inte krävts vid bygglovsprövningen för befintlig parkeringsplats inom planområdet som därav är ianspråktagen på lagligt sätt.

Goda livsvillkor för djur- och växtliv saknas då planområdet utgörs av en parkeringsplats och en gång- och cykelväg samt enstaka träd och sly. Parkeringen är inte allemansrättslig tillgänglig eftersom den utgör kvartermark och fastighetsägaren har därför ingen skyldighet att upplåta parkering eller på annat sätt möjliggöra för allmänhetens tillträde till platsen.

Strandskydd inträder när gällande plan ersätts med aktuellt planförslag.

Dagvatten

Markanvändning i befintlig situation består av asfalterad parkeringsyta och lite plantering längs Folkungavägen. Befintlig dagvattenhantering inom planområdet är inte känt. Baserad på områdets höjdsättning och att det finns befintliga rännstensbrunnar inom området, antas det dock att avrinning sker från de hårdgjorda markytorna till det kommunala dagvattennätet via dagvattenbrunnar.

Befintlig dagvattenledning finns längs Folkungavägen söder och väster om utredningsområdet. Anslutningspunkten för dagvatten till det allmänna dagvattennätet ligger vid södra sidan av fastigheten.

Recipient för yttlig avrinning från utredningsområdet är Nyköpingsån. Nyköpingsån har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Den ekologiska statusen är måttlig på grund av övergödning och fysisk påverkan i vattendraget. Den kemiska statusen klassificeras som uppnår ej god på grund av miljögifter i vatten.

Det finns inga markavvattningsföretag inom planområdet. Angående vattendomar finns det inga ytvattendrag inom planområdet och det finns inga vattenskyddsområden i närheten av planområdet. Således finns det inga vattendomar som påverkar dagvattenhanteringen.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten inom planområdet är god. Data har hämtats från SMHI:s tjänst nationell modellering av luftkvalitet. För kväveoxid (NO₂) ligger årsmedelvärdet runt 5–6 mikrogram per kubikmeter, i norra delen av planområdet är nivån under 5 mikrogram per kubikmeter. Nivåerna ligger under både miljökvalitetsnorm och miljömål. För grova partiklar (PM₁₀) ligger nivån under 10 (runt 9,5) mikrogram per kubikmeter vilket är under nivån för både miljökvalitetsnorm och miljömål. För mindre partiklar (PM_{2,5}) ligger nivån på 5 mikrogram per kubikmeter vilket är under nivån för både miljökvalitetsnorm och miljömål.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Då planområdet utgörs av en parkering samt tidigare används för Nordiska kompaniets verksamhet och virkesupplag har en miljöteknisk markundersökning tagits fram för att undersöka eventuella föroreningar i mark (Structor, 2024a).

År 2017 utfördes en markundersökning på grannfastigheten Brädgården 1 där det även utfördes provtagning i tre borrhöjningar inom planområdet. Analyserade prover visade inte någon förekomst av föroreningar över befintliga riktvärden för känslig markanvändning (KM) inom planområdet. Undersökningsmaterialet har bedömts som litet i förbindelse med detaljplanearbetet och därför utfördes en kompletterande markundersökning den 8 november 2023. Provtagning utfördes med hjälp av en borrhöjningsvagn i sex borrhöjningar och i tre av dessa installerades det grundvattenrör. Grundvatten kunde endast provtas i två av dessa då ett av grundvattenrören var torrt.

I arton jordprover analyserades både metaller och organiska ämnen såsom bland annat alifater, aromater och polycykliska aromatiska kolväten (PAH). I tolv prover analyserades även polyklorerade bifenyl (PCB). Ämnen överskridande riktvärdet för KM påträffades endast i två prover, varav kadmium i ett prov och PCB i ett annat. För båda ämnena underskreds dock riktvärdet för mindre känslig markanvändning (MKM). Grundvatten från två borrhöjningar analyserades med ett brett analyspaket och inga förhöjda halter i förhållande till befintliga riktvärden påträffades i proverna.

Både undersökningen som utfördes 2017 och den kompletterande undersökningen utförd under 2023, visar att marken är lämplig för bostadsändamål med avseende på markföroreningar. Analysresultaten visar att någon efterbehandling av marken/sanering inte krävs för att marken ska vara lämplig för sitt ändamål.

Omgivningsbuller

Trafikbullret vid planområdet domineras av buller från Folkungavägen och Ringvägen. Folkungavägen har en trafikmängd på 3772 fordon/årsmedeldygn medan Ringvägen har 3284 fordon/årsmedeldygn.

Enligt förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader, och de ändringar som presenteras i förordning 2017:359, gäller följande riktvärden för buller från spårtrafik och vägar.

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

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

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

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

I dokumentet "Frågor och svar om buller" från Boverket, daterat 2016-06-01, ges följande tolkning av riktvärdet för maximal ljudnivå nattetid vid fasad.

20. I trafikbullerförordningens 5 § anges att om maximalnivån vid uteplats ändå överskrids bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan 06.00 och 22.00. Men för maximalnivåer vid skyddad sida finns inget angivet om eventuella acceptabla antal överskridanden?

Svar: Angående maximalnivåer är förordningen inte helt tydlig. Det finns dels maxnivåer vid uteplats som kan överskridas fem gånger/timme, dels maxnivåer nattetid vid skyddad fasadsida där det inte anges något om antal acceptabla överskridanden. Det är orimligt att ange att maxnivåer aldrig får överskridas, därför är Boverkets tolkning fem gånger/timme vid uteplats och fem gånger/natt vid skyddad sida.

En bullerutredning finns framtagen för detaljplanen (se avsnittet om konsekvenser).

Risk för olyckor

Planområdet är beläget i Nyköping, direkt nordväst om Ringvägen och söder om centrala Nyköping. På andra sidan Ringvägen öster om planområdet ligger en bensinstation (Preem) med ett avstånd mellan riskobjekt på drivmedelsstationen (pumpar och lossningsplats) och fastighetsgräns på närmst cirka 110 meter. Omkring 50 meter söder om planområdets gräns går Lennings väg som är en sekundär transportled för farligt gods. Utöver transporterna på Lennings väg sker drivmedelstransporterna till Preem på Ringvägen. Drivmedelsstationen planeras enligt Preem att vara kvar, men ej utökas till att innefatta biogas. De planerar att fräscha upp stationen vilket kan innebära något ökad försäljning av drivmedel men kommer ej resultera i fler drivmedelsleveranser.

Risk för skred, ras och erosion

SGL har tillsammans med ett flertal andra statliga myndigheter upprättat en samlad databas som beskriver risker för ras, skred och erosion i Sverige. Enligt denna databas är området inte ett aktsamhetsområde. Närheten till Nyköpingsån, i form av nivåskillnader och erosionsrisk vid strandlinjen, gör dock att det precis utanför fastigheten finns en zon som enligt databasen klassas som ett strandnära aktsamhetsområde.

Risk för översvämning

I framtagen dagvattenutredning (Structor Mark Södertälje, 2024) framgår att befintlig situation visar på att det finns två lokala lågpunkter inom utredningsområdet som riskerar att översvämmas vid regn större än vad det befintliga ledningsnätet är dimensionerat för, se figur 12. Befintliga lågpunkter har en volym på 9 och 6 kubikmeter.

Figur 12 visar befintlig situation vid 50 millimeters nederbörd och lågpunkter med volym.

I befintlig situation kan skyfallsvatten brädda söderut till Folkungavägen där det idag finns en lågpunkt där vatten kan ansamlas vid stora regn i södra svängen av vägen närmast Nyköpingsån.



Figur 12: Befintlig situation vid 50 millimeters nederbörd och lågpunkter med volym.

Teknik

Vatten och avlopp

Avseende kapacitet i ledningsnät för dricksvatten och dagvatten finns det tillräcklig kapacitet för tillkommande exploatering.

Avseende kapacitet för spillvattennätet finns det befintliga kapacitetsproblem längs hela Lennings väg till avloppsreningsverk vid Brandholmen. Exploateringen kan slutföras först när kapacitetsökning är genomförd vilket planeras ske under år 2029.

Avfall

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Miljöhus kan uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål. Från 1 januari 2027 gäller nya regler för fastighetsnära insamling vilket ställer högre krav på dimensioneringen av miljörum. Närmaste återvinningsstation ligger i Fågelbo ca 800 meter österut från planområdet. Mindre återvinningsstation finns nere i hamnen på östra sidan, ca 500 meter söderut från planområdet.

El & tele

Företaget Skanova har telenät i gatan utanför. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras. Vattenfall har elledningar i gatan utanför. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Fiber

Företaget Gästabudsstaden har dataledningar i gatan utanför planområdet. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Fjärrvärme

Företaget Vattenfall har fjärrvärmeledningar utanför planområdet. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheterna Brädgården 3 och Öster 1:1 där mark ska regleras mellan fastigheterna. Fastigheten Brädgården 3 är idag 3695 kvadratmeter stor, 4 kvadratmeter av dessa kommer i genomförandet av detaljplanen för Brädgården 1 (intill planområdet) att överföras till allmän plats. Denna detaljplan har vunnit laga kraft och lantmäteriförrättning pågår (2024-05-02). Utgångspunkten för denna detaljplan är därför den tilltänkta fastighetsstorleken på ca 3693 kvadratmeter. Fastigheten Öster 1:1 är en stamfastighet som finns över östra delarna av centrala Nyköping.

I södra delen av planområdet kommer ca 163 kvadratmeter mark överföras från Öster 1:1 till Brädgården 3. Denna mark övergår från allmän platsmark till kvartersmark. I norra och västra delen av planområdet kommer ca 107 kvadratmeter mark att överföras från Brädgården 3 till Öster 1:1. Denna mark övergår från kvartersmark till allmän plats. Den totala skillnaden i kvadratmeter är ca 56 kvadratmeter vilket sammanlagt tillförs Brädgården 3 och därmed minskar i fastighetsstorlek för Öster 1:1. I nedanstående tabell redovisas fastighetsstorlekar före och efter genomförandet. Figur 13 visar illustrativt den mark som är aktuell att regleras.

Fastighet	Befintlig fastighetsstorlek	Ny fastighetsstorlek efter genomförande
Brädgården 3	3693 kvm	3748 kvm
Öster 1:1	759 kvm (inom planområdet)	703 kvm (inom planområdet)

På fastigheten Brädgården 3 finns tre befintliga officialservitut avseende parkeringsplatser som belastar fastigheten. Intilliggande hotell Kompaniet (fastighet Kompaniet 30) innehar två servitut (0480-86/08.1 samt 0480-89/36.2) för 45 respektive 40 parkeringsplatser på Brädgården 3 (totalt 85 parkeringsplatser). En intilliggande bostadsrättsförening (fastigheten Kompaniet 23) innehar ett servitut (0480-89/36.4) för 15 parkeringsplatser på Brädgården 3. Totalt är 100 parkeringsplatser av befintliga 130 upplåtna i

servitut. Dessa servitut avser att upphävas, alternativt ändras, för att möjliggöra genomförandet av detaljplanen.

Det finns en ledningsrätt för fjärrvärme som berör den sydöstra delen av fastigheten Brädgården 3. Rättigheten kommer inte påverkas av detaljplanen då området regleras med ett u-område på plankartan (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). U-området regleras norr om gatumarken inom planområdet och följer gatans sträckning från öst till nordväst. Det finns flertalet ledningsägare inom u-området och gatumarken. U-området innebär en möjlighet att bilda ledningsrätt.

Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet.

För kostnader, ansvar etc. avseende fastighetsrättsliga åtgärder hänvisas till kapitlet om genomförandefrågor.



Figur 13: Mark som ska regleras mellan fastigheter.

Natur

Planområdet innehåller inga direkta naturvärden idag mer än enstaka träd som inte har några särskilda skyddsvärden. Träd ska sparas i möjligaste mån.

Bebyggelse och kulturmiljö

Detaljplanens konsekvenser för kulturmiljön, inklusive riksintresset, är analyserade i en framtiden kulturmiljöanalys (Anders Stjernberg AB, 2024). I nedanstående avsnitt är konsekvenserna för kulturmiljön sammanfattade, för fullständig analys hänvisas till utredningen.

Fornlämningar

Arkeologikonsult har på uppdrag av Länsstyrelsen i Södermanlands län utfört en arkeologisk förundersökning av delar av fornlämning L: 1984:6709 samt angränsande område i utkanten av Nyköpings historiska stadsområde. Planområdet ligger till en mindre del inom fornlämning L:1984:6709 och bedöms därutöver beröra fornlämningens lagskyddade fornlämningsområde. Syftet med aktuell förundersökning har varit att klargöra om okända delar av fornlämningen kommer att beröras vid kommande exploatering. Resultatet av förundersökningen visade att spåren från äldre aktiviteter inom Brädgården 3 till största delen förmodligen förstörts vid anläggandet av industriverksamhet under 1900-talets första hälft.

Utifrån förundersökningens resultat har Länsstyrelsen i Sörmlands län beslutat att ge exploatören tillstånd till ingrepp i fornlämning L1984:6709 (stadslager) och dess tillhörande fornlämningsområde i samband med detaljplanering och byggnation inom fastigheten Brädgården 3.

Känslighet och tålighet

Mot bakgrund av tidigare kulturmiljöanalyser för hög bebyggelse i det i översiktsplanen avgränsade "Hamnområdet" bedöms kvarteret Brädgården 3 vara tåligt för nya tillägg. Ny bebyggelse innebär inte vare sig rivning eller ombyggnad av befintlig bebyggelse, såsom exempelvis var fallet i angränsande Brädgården 1. Ny bebyggelse inom planområdet har planmässig släktskap med Brädgården 1. Den är delvis lägre än på angränsande kvarter/fastighet Brädgården 1, men till största delen i norr och öster jämförbar i skala. De bedömningar som gjordes avseende höjd och påverkan på siluetten för Brädgården 1 indikerar större tålighet i detta avseende. Det kan också noteras att föreslagen nedtrappning av skalan i kvarteret mot väster följer metodiken i gestaltningen i kommunens samrådsförslag för Västra hamnen i Spelhamnen, sydväst om Nyköpingsån.

Miljöbalken och riksintresset

Kvarteret Brädgården 3 ligger utanför riksintresseområdet för Nyköpings stad, om än i dess närhet. Kvarterets föreslagna bebyggelse påverkar inte på något sätt synligheten av viktiga uttryck som Nyköpingshus eller den centrala lågskaliga bebyggelsen i vyer från vare sig norr eller andra betydande vyer.

Den gällande beskrivningen av riksintresset, dess motiv och uttryck, utgår från Riksantikvarieämbetets senaste version år 2020. I denna ingår inte vyer och siktlinjer specifikt i riksintressets uttryck. Det är därmed inte någon fråga som behöver analyseras djupare utifrån Miljöbalken 3 kap. §6 avseende påtaglig skada på natur- och kulturvärden. Däremot är det fortsatt en stadsbildfråga som ska bedömas utifrån Plan- och bygglagen.

Plan- och bygglagen

I Nyköpings översiktsplan Nyköping 2040 noteras att huvuddelen av kommunens bebyggelseutveckling kommer ske inom Nyköpings centralort.

Som grundläggande princip för stadens hållbara tillväxt framhålls omvandling och komplettering av redan bebyggd mark. Nya bebyggelseområden i centrala och halvcentrala lägen ska vara stadsmässiga, med tät bebyggelse och med tydliga, klart definierade gaturum, och ny bebyggelse kan tillåtas bli högre än befintlig bebyggelse.

Kvarteret Brädgården 3 består av en asfalterad parkeringsyta, innehåller inte några byggnader och saknar som anförts ovan kulturhistoriska värden. Mycket litet återspeglar stadsområdets historiska djup, vare sig vi talar om den kungliga etableringen av Nyköping eller 1800- och 1900-talet industrihistoria. Den sentida moderna stadsutvecklingen har resulterat i en splittrad stadsbild som ännu söker en identitet

Att bebygga den öppna parkeringsytan i Brädgården 3 möjliggör därmed för bättre stabilitet i den befintliga stadsbilden och en tydligare kvartersbildning. Genom att sluta östra sidan av Folkungavägen med högre bebyggelse knyts volymerna visuellt närmare Brädgården 1 och avsiktligt närmare Brädgården 2 i sina ambitioner. Detaljplaneförslaget kompletterat med ett gestaltungsprogram är både gediget och genomtänkt. Gestaltningen har ett eget tilltal som är välgörande och höjer kvaliteten i den splittrade omgivningen. Med lyhördhet för omgivningens ljusa färgskala och val av traditionella material som tegel och trä kan en slags historisk samhörighet skapas i både långa och korta tidsperspektiv. Här finns också en antydning av koppling till industriarkitekturen i exempelvis NK:s verkstäder, liksom till 1940 - talets formspråk i föreslagna fönsterstorlekar, utan att vara alltför historiserande i helheten. Om förslaget gestaltas på detta sätt får kvarteret Brädgården och stadsrummet både stadga, täthet och kvalitet.

Konsekvenserna av ny bebyggelse i Brädgården 3 ska därför anses uppfylla kraven i PBL 2 kap §6 där avvägningar mot stads- och landskapsbild, natur- och kulturvärden på platsen och intresset av en god helhetsverkan uppfylls.



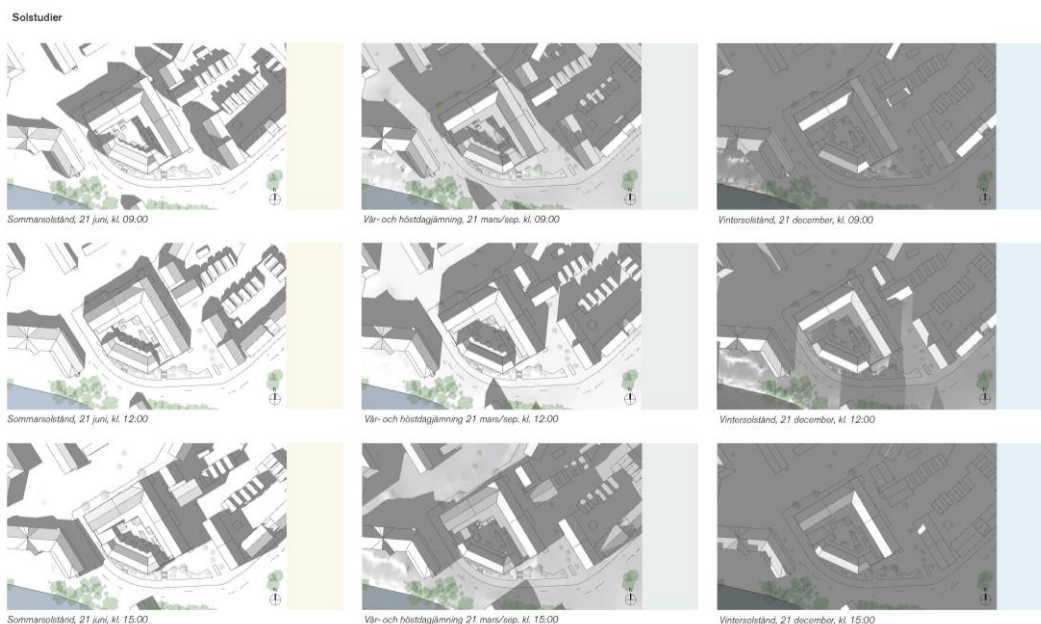
Figur 14: Vy från hamnen som visar sluttningen från norr till söder.

Solstudier

Solstudier har tagits fram för att se hur den tillkommande bebyggelsen påverkar omkringliggande bebyggelse samt solförhållandena inom det egna kvarteret.

Vid sommarsolståndet är förhållandena som mest gynnsamma då solen står högt. Solen når innergården under alla tidpunkter för studien. För omkringliggande bebyggelse i Brädgården 1 är påverkan främst på eftermiddagen men gränden påverkas även mitt på dagen. Under vår- och höstdagjämning når solen innergården under morgon samt mindre del mitt på dagen. Kvarteret Brädgården 1 påverkas mitt på dagen och på eftermiddagen. Under vintersolståndet når inte solen någonstans vid uppmätta tidpunkter med undantag för vissa takytor. Planerat torg och grönytor får sol under större delen av året då det ligger i söderläge utan skuggande bebyggelse.

Utöver Brädgården 1 påverkas annan omkringliggande bebyggelse endast marginellt av de tillkommande byggnaderna i Brädgården 3. Sammantaget blir det en viss påverkan på byggnaderna i kvarteret Brädgården 1 men inte under sommarsolståndet. Påverkan bedöms acceptabel i ett sådant centralt läge där förtätning i stadsmiljön kan förväntas.



Figur 15: Solstudie. Se gestaltungsprogrammet för bättre upplösning.

Miljö

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

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen yttrade sig 2023-10-05. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

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

- Strandskydd från Nyköpingsån - strandskyddet återinträder vid ny planläggning. Väl motiverade särskilda skäl behöver anges för upphävande av strandskyddet.
- Riksintresse kulturmiljö (inklusive stads- och landskapsbild) - området ligger precis utanför riksintresse för kulturmiljövården för Nyköping D57. I riksintresset ingår bland annat de hamnbodar intill Nyköpingsån, som ligger på andra sidan Folkungavägen. Hänsyn till stads- och landskapsbild och den nya bebyggelsens påverkan på riksintresset behöver därför beaktas och en kulturhistorisk konsekvensanalys behöver genomföras för påverkan på riksintresset. Hamnmagasinen och Nyköpingshus ska beaktas.
- Buller - bullerpåverkan från intilliggande gator behöver studeras i planarbetet.
- Markföroreningar - har delvis undersökts och få föroreningar funnits men en enklare kompletterande utredning kan behövas för detaljplanen.

- Ras och skred - området ligger nära Nyköpingsån och lite högre än intilliggande gata vilket innebär att risk för ras och skred bör studeras.
- Trafiksäkerhet - ny bebyggelses påverkan på trafiksäkerhet och sikt längs med gc-stråk utmed Folkungavägen behöver beaktas.
- Översvämning - närheten till Nyköpingsån innebär också att översvämning särskilt bör studeras.
- Risk - skyddsavstånd till tankstation ca 100 meter bort behöver studeras. Även förutsättningar för utrymning för vårdverksamhet samt eventuell påverkan på framkomlighet för polisen.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) vatten - planförslagets påverkan på MKN för vatten behöver studeras i en dagvattenutredning inklusive översvämningsrisk.
- Fornlämningar - planområdet ligger precis intill, och till en mindre del inom, Nyköpings stadslager, fornlämning L1984:6709 och bedöms beröra fornlämnings lagskyddade fornlämningsområde. Eventuell fornlämningsförekomst inom planområdet måste klaras ut i samband med plansamrådet för att planens genomförande ska kunna säkerställas. Länsstyrelsen begär att en arkeologisk förundersökning ska göras.

Strandskydd

Vid hav, sjöar och vattendrag råder generellt strandskydd enligt 7 kapitlet 13 § miljöbalken. Strandskyddet omfattar land- och vattenområde inom 100 meter från strandlinjen på land och i vatten vid normalt medelvattenstånd. När en ny detaljplan tas fram återinträder det generella strandskyddet.

En kommun får enligt 4 kap 17 § plan- och bygglagen i en detaljplan bestämma att strandskyddet ska upphävas för ett område. En förutsättning för prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område är att det finns så kallade "särskilda skäl" som anges i miljöbalken 7 kap § 18c.

Strandskyddet föreslås upphävas i sin helhet för planområdet då hela planområdet ligger inom 100 meter från strandlinjen (Nyköpingsån). Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd avseende all kvartersmark samt all allmän plats anges skäl nr 1 (7 kap 18 § c 1 MB) området *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*.

Marken är redan ianspråktagen för privat parkering och allmän gatumark på lagligt sätt. Parkeringen är inte allemansrättsligt tillgänglig eftersom den är planlagd på kvartersmark och fastighetsägaren inte har någon skyldighet att upplåta parkering för allmänheten på platsen. Allemansrätten gäller inte heller för motorfordon.

Gång- och cykelvägen är till för allmänheten och kommer finnas kvar, detaljplanen möjliggör att den kan breddas.

Exploateringen inom strandskyddsområdet väger tyngre än strandskyddsintresset då detaljplanen möjliggör för ett centralt beläget särskilt

boende, alternativt trygghetsboende eller bostäder samt kontor. Detaljplanen anses dessutom inte medföra någon negativ påverkan på strandskyddets syften då växt- och djurliv inte påverkas negativt och inte heller människors tillgång till strandzon.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram för det aktuella förslaget (Structor Mark Södertälje, 2024). Planerad situation på kvarteretsmark består av ytor av tak, bjälklagsgård och förgårdsmark. För allmän plats nyttjas befintlig dagvattenhantering. Andelen hårdgjord yta inom utredningsområdet har minskat från befintlig situation. Området kommer bestå av hustak och hårdgjorda ytor men även grönytor och planteringar. Husen planeras ha takterrasser.

Dimensioneringen i dagvattenutredningen har gjorts för återkomsttid 2 år för fylld ledning och 20 år för trycklinje i marknivå (kommunens krav), med en rinntid på 10 minuter för båda situationerna, enligt minimikrav i Svenskt Vatten P110. I planerad situation ingår klimatfaktor på 1,25.

Det totala flödet vid planerad situation uppgår totalt till 46 l/s, vilket enligt VA-huvudmannens krav ska fördröjas ner till befintligt flöde på 37 l/s.

Fördröjningskravet 9 l/s är för litet för att ge en erforderlig fördröjningsvolym. Därför har det i dagvattenutredningen gjorts en uppskattning på fördröjningsvolym med ett alternativt beräkningssätt, som använder avrinningskoefficient 0,8 på alla ytor förutom takytor (även gräsytor beräknas med större avrinningskoefficient). Det beräkningssättet ger en erforderlig fördröjningsvolym (krav) på 2 kubikmeter.

Systemlösningen för dagvattenhantering består av grönytor och plantering. Dessa ytor kan hantera minst 5 millimeter nederbörd. Fördröjningsvolym för innergård är 0,9 kubikmeter och för förgårdsmark 2,3 kubikmeter. Total erforderlig magasinsnivå som kan uppnås i och med föreslagen utformning och dagvattenhantering uppgår till 3,2 kubikmeter vilket uppfyller fördröjningskravet på 2 kubikmeter.

Förslag för en principlösning är att både takvattnet och vattnet från hårdgjorda markytor leds mot grönytor. I förgårdsmarken i norr och väster finns dock inte utrymme för grönytor. Stuprören från den norra och västra sidan av fastigheten leds rakt ner till stuprörsledningar och därefter till anslutningspunkten i söder. Redovisade ytor för dagvattenhantering visas i figur 16.

Avtal behöver upprättas med kommunen för ledningar som i söder går inom skyddsområdet för kommunala VA-ledningar. Det rör sig om sträcka på ca 50 meter längs huvudledningar för vatten-, spillvatten- och dagvatten.

Fördröjningskravet kan uppfyllas så länge grönytor erhåller minst de redovisade areorna (se figur 16). Detta ger en stor frihet för hur lösningar kan utformas i detalj.

De nya byggnaderna underbyggs av garage. Garagen bör utformas som torrgarage, dvs. utan anslutning till varken dag-, eller spillvattennätet. Regn och smältvatten i garaget föreslås att samlas upp i rännor i låglinjer för att tömmas med hjälp av slamsugning vid behov. Det viktiga med torrgaraget är att markhöjder lutar bortåt från garageinfarten.

Föreslagen systemlösning är framtagen för att vara flexibel och visa på genomförbarheten att omhänderta erforderlig volym dagvatten inom fastigheten. Lösningen kan justeras i senare skeden när den planerade exploateringen projekteras.

Att utforma systemlösningen med mycket grön-blå-dagvattenanläggningar, det vill säga där dagvatten leds till växter för bevattning och upptag, ger även fler mervärden så som minskat behov av bevattning och möjlighet för flertalet ekosystemtjänster och biologisk mångfald.

Dagvattenhanteringen kan komprimeras genom att dimensionera upp anläggningar där det finns utrymme för att ta emot mer dagvatten än vad beräkningarna baserats på. Det gäller så länge den totala fördröjningsvolymen kan tillgodoses och ytor avvattnas till dagvattenanläggningar.

Föreningsbelastningen har beräknats i dagvattenutredningen. Samtliga föroreningshalter beräknas minska (förutom fosfor som ska ligga på samma nivå som innan exploateringen) i och med den planerade exploateringen och de föreslagna reningsåtgärderna. Avseende föroreningsbelastning så minskar belastningen för samtliga beräknade ämnen. I och med en minskad belastning bedöms inte nydaningen av utredningsområdet innebära en försämrad möjlighet att nå miljö kvalitetsnormerna i recipienten. För fullständig redovisning av dagvattenhantering hänvisas till utredningen.

På plankartan säkerställs ytor för dagvattenhantering med bestämmelserna:

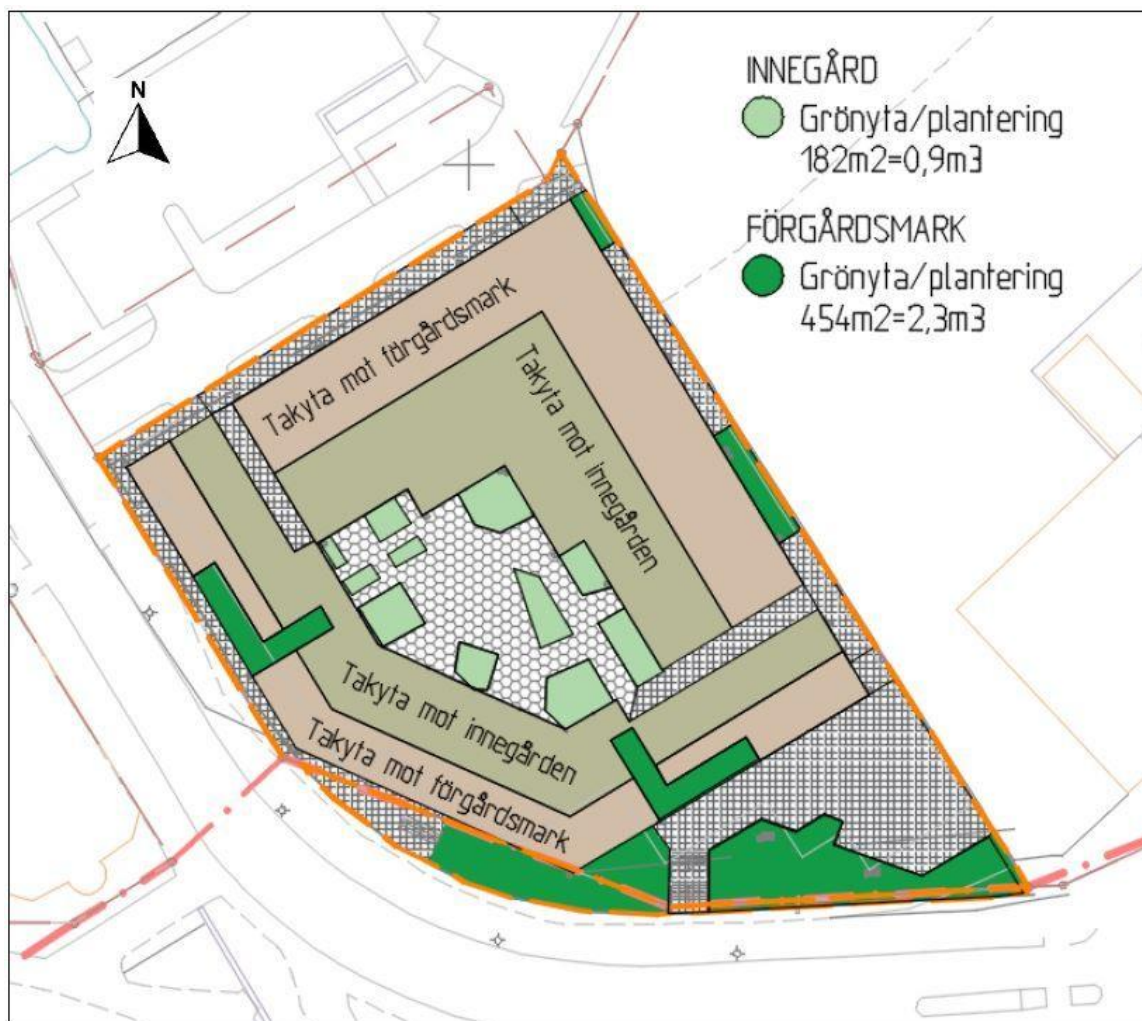
n_1 - Marken ska innefatta dagvattenanläggning.

b_1 - Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig.

Bestämmelsen n_1 gäller för innergård samt förgårdsmark och bestämmelsen b_1 gäller endast för innergård. Grönya/plantering räknas som dagvattenanläggning. För förgårdsmarken regleras även att marken inte får förses med byggnad med bestämmelsen ϕ_1 . På planerade takterrasser finns det medräknat grönytor/plantering för dagvattenhantering i dagvattenutredning. Dessa ytor regleras inte med något krav för dagvattenhantering, detta görs för att inte låsa lösningen inför eventuella justeringar i byggnad eller dagvattenhantering i ett senare skede. Tillräcklig yta finns inom övriga egenskapsområden med bestämmelsen n_1 för att tillgodose fördröjningskravet.

För att plats ska finnas för stuprör på kvartersmark regleras att byggnad ska placeras minst 0,3 meter från allmän plats.

Avseende översvämning/skyfall, se avsnitt om Hälsa och säkerhet.



Figur 16: Dagvattenhantering.

Geotekniska förhållanden

Grundläggningsförhållandena är undersökta i geoteknisk utredning med tillhörande markteknisk undersökningsrapport (Structor, 2024b), för utförligt resultat hänvisas till utredningen. Det ska tills vidare förutsättas att byggnader och garagevåning under del av byggnaderna grundläggs med slagna stålrörspålar. Lokala mindre förskacker och/eller prylning i befintlig blockig och stenig fyllning kan erfordras för att kunna driva ned pålarna. Eventuellt kan det vara fördelaktigt att knekta ner pålarna från befintlig marknivå ner till lägre pålavskärningsnivå där detta blir aktuellt, för garagevåning under mark exempelvis.

Slutliga pållängder, påltyper med dimensioner, stålqualität, neddrivningsmetod med mera fastställs efter att kompletterande geotekniska undersökningar utförts vid projektering av byggnaderna.

Utförda stabilitetsberäkningar med totalsäkerhetsfilosofi visar på tillfredställande hög säkerhetsfaktor jämfört med tabell 5.1 i SGI Vägledning "Utredning av släntstabilitet". Se vidare i bilagan till PM Geoteknik "Svar på SGI:s yttrande" för utförlig beskrivning av beräkningarna.

Lättare byggnader i form av uthus, förråd, carport eller liknande bör kunna grundläggas med plattor.

Behovet av vattentät konstruktion för garage eller andra delar under dagens marknivåer är avhängigt av framtida högsta dimensionerande grundvattennivå samt på vilken lägsta nivå som dränering kan utföras och tillåtas.

Djupare schakter än 1,5 m och schakter under grundvattennivån kan kräva särskild utredning för att säkerställa tillfredsställande säkerhet under utförandet. För schakt för garage skall det förutsättas att schakten blir så djup och omfattande att stödkonstruktion i form av tillfällig spont erfordras.

För övriga grundare schakter kan det förutsättas att schaktslänter inte skall göras brantare än 1:2. Höjda marknivåer jämfört med dagens kan medföra behov av markförstärkning med lättfyllning med skumglas eller med lättklinker. Detta för att undvika skadliga marksättningar på hårdgjorda eller plattsatta ytor och för att undvika sättningar för tyngre nyförlagda och befintliga ledningar.

Baserat på tillgängligt kartunderlag via Nyköpings kommun och SGU skall marken tills vidare klassificeras som högradonmark. Det innebär att byggnader i detta läge ska förutsättas projekterade och utförda med radonsäker konstruktion. För de delar av byggnaderna där ett parkeringsgarage utförs under bör dessa garage göras välventilerade och därmed uppnås en radonsäker lösning för del av byggnader ovanför.

En riskanalys behöver upprättas under genomförandet med hänsyn till omgivningspåverkan av bl.a. pålningen och schaktningen i närheten av befintliga byggnader och dess grundläggning på både Brädgården 1 och Brädgården 2 samt för närheten till befintliga ledningar i mark och i omgivande gator.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Planförslaget möjliggör för uppförande av särskilt boende, bostäder, kontor och viss centrumverksamhet i ett område med god luftkvalitet som idag uppnår både miljö kvalitetsnormer och miljömål för luftföroreningar och partikelhalter. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära ökad biltrafik till och från området. Kommunen bedömer att genomförandet av detaljplanen och den medföljande trafikökningen inte innebär risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids.

Vatten

Föroreningsbelastningen har beräknats i dagvattenutredningen (Structor Mark Södertälje, 2024). Samtliga föroreningshalter beräknas minska (förutom fosfor som ska ligga på samma nivå som innan exploateringen) i och med den planerade exploateringen och de föreslagna reningsåtgärderna. Avseende föroreningsbelastning så minskar belastningen för samtliga beräknade ämnen. I och med en minskad belastning bedöms inte nydaningen av

utredningsområdet innebära en försämrad möjlighet att nå miljökvalitetsnormerna i recipienten. För utförlig beskrivning av föroreningsberäkningar hänvisas till utredningen.

Buller

Utifrån trafiken på närliggande vägar har en bullerutredning tagits fram för planerad situation (ACAD, 2024). Se avsnittet om Hälsa och säkerhet för utförlig beskrivning av resultatet. Slutsatsen är att beräkningarna visar att riktvärden enligt förordning 2015:216 med tillägg 2017:359 uppfylls för Brädgården 3 och att planlösningen kan utformas utan hänsyn till bullernivåer.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

En miljöteknisk markundersökning har utförts för att undersöka eventuella markföroreningar (Structor, 2024a). Se Nulägesbeskrivning av platsen för utförlig redovisning av utredningen och dess resultat. Utredning visar att marken är lämplig för bostadsändamål med avseende på markföroreningar. Något åtgärdsbehov föreligger ej och således inte heller några konsekvenser avseende förorenad mark.

Beräkning av omgivningsbuller

Utifrån trafiken på närliggande vägar har en bullerutredning tagits fram för planerad situation (ACAD, 2024). Brädgården 3 omfattar fyra byggnader som knyts samman runt en innergård. Husen har en våningshöjd på en till fem våningar. Fastigheten planeras att användas till särskilt boende och trygghetsboende eller enbart trygghetsboende alternativt vanliga bostäder. De olika alternativen medger två alternativa husutformningar, beräkningen är framtagen för båda två. På markplan kommer det även finnas en del verksamhetslokaler. Vid den norra fasaden finns en port för garage. På markplan finns en öppen portik mellan gatan och innergården för två av fasaderna.

Beräkningar av trafikbuller har utförts med trafiksiffror för prognosåret 2040. Den högsta ekvivalenta ljudnivån på fasad uppgår till 59 dBA (frifältsvärde) för båda husutformningarna. Den maximala ljudnivån beräknas på fasad till högst 72 dBA (frifältsvärde) för båda husutformningarna. På gårdsplan mellan husen finns det tillgång till en gemensam tyst uteplats där bullernivåerna understiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Eftersom byggnaden längs med Folkungavägen ger en bulleravskärmning till innergården. Den öppna portiken släpper inte in för mycket ljud. Även längs med stora delar av fasaderna finns möjlighet att anordna tysta uteplatser på balkonger. Detta gäller för både husutformningen anpassad för särskilt boende samt den för bostäder. Beräkningarna visar att riktvärden enligt förordning 2015:216 med tillägg 2017:359 uppfylls för Brädgården 3 och att planlösningen kan utformas utan hänsyn till bullernivåer. För detaljerad redovisning se utredningen.

Olyckor

En riskutredning har tagits fram då det finns befintliga riskkällor i planområdets närhet (Structor Riskbyrå, 2024). Två riskkällor i form av transporter av farligt gods på väg och hantering av brandfarliga varor på drivmedelsstation har identifierats i planområdets närhet och beaktas separat i utredningen.

Vad gäller transporter med farligt gods på Lennings väg samt Ringvägen, konstateras att föreslagen bebyggelse innebär ett avsteg från Länsstyrelsens Södermanlands riktlinjer gällande rekommenderat skyddsavstånd för flerbostadshus om 150 meter. Resultaten av riskbedömningen visar dock på att en placering av bostäder intill Ringvägen är möjlig. Detta då den sammanlagda individrisken för vägarna är acceptabelt låg då det går få transporter med farligt gods på Ringvägen och Lennings väg.

Ett tillräckligt skyddsavstånd finns mellan drivmedelsstationen och planområdet, utifrån tillämpliga regelverk. Då närmaste planområdesgräns för Brädgården 3 ligger över 100 meter bort från närmaste anläggningsdel för drivmedelstationen anses befintliga skyddsavstånd vara acceptabla utan ytterligare krav på skyddsåtgärder. Utöver detta ligger även byggnaden inom fastigheten Brädgården 1 mitt emellan planområdet och drivmedelstationen, som därmed även kommer att fungera som barriär vid händelse av olycka på drivmedelstationen.

På grund av få transporter av farligt gods sker på Ringvägen och Lennings väg vilket resulterar i låga individrisknivåer, samt befintliga skyddsavstånd som uppnås till framför allt drivmedelstationen, så anses risknivån för Brädgården 3 vara acceptabla utan ytterligare krav på riskreducerande åtgärder. För fullständig analys hänvisas till riskutredningen.

Uppställningsplatser för utryckningsfordon (exempelvis i händelse av brand) bedöms vara tillgodosett på intilliggande vägnät. Tr2-trapphus kan vid behov användas för att klara utrymningskrav.

Erosion/skred/ras

Risken för skred, ras och erosion ökar vid branta naturliga släntlutningar eller stora nivåskillnader i kombination med lösa jordarter med låg skjuvhållfasthet. Fastigheten Brädgården 3 utgörs av lösa jordarter (lera, silt och finsand), men är relativt plan och bedöms därför inte under nuvarande förhållanden vara känslig för skred eller ras (Structor, 2024b).

Översvämning

Översvämningsproblematik och skyfall har studerats i framtagna dagvattenutredning (Structor Mark Södertälje, 2024). För hantering av extrema regn vid planerad framtida situation är det viktigt att höjdsättningen är utförd så att dagvatten kan avrinna ytledes via säkra avrinningsvägar utan att skada byggnader eller annan infrastruktur. Marken ska luta ut från byggnaders fasad och det ska säkerställas att lokala lågpunkter och lågstråk bräddar och vatten rinner i väg från byggnader innan översvämning sker in i entréer. Ny

projektering ska inte resultera i instängda områden där skyfallsvatten inte har någonstans att ta vägen.

De sekundära avrinningsvägarna planeras i samband med höjdsättningsplanen till fastigheten, men en möjlig princip presenteras i figur 17. Figuren redovisar ytliga avrinningsvägar i framtida planerad situation.

Det ska finnas god säkerhetsmarginal till nivån för färdigt golv i byggnadernas entréer. Extra viktigt är det även att utforma höjdsättningen kring kvarterens garageinfart för att undvika att ytledes avrinnande dagvatten inte flödar in i kvarterens källare. Detta regleras i bygglovsskedet.

Vid ett 100-årsregn antas fördröjningsanläggningar, ledningar och brunnar gå fulla och all avrinning sker på ytan.

I befintlig situation kan skyfallsvatten brädda söderut till Folkungavägen där det idag finns en lågpunkt där vatten kan ansamlas vid stora regn i södra svängen av vägen närmast Nyköpingsån (se förutsättningar). Föreslagen dagvattenhantering i och med den planerade exploateringen tillgodoser en tillgänglig magasinvolym på ca 3,2 kubikmeter. Vid 50 mm regn i befintlig situation kan en total volym på 15 kubikmeter ansamlas inom utredningsområdet. Därmed kommer ny planerad dagvattenhantering inte kunna omhänderta detta skyfallsvatten som tidigare ansamlats på ytan i befintlig situation och ett ökat flöde kommer uppstå till lågpunkten i Folkungavägen vid kraftiga regn. Lågpunkten i Folkungavägen bräddar söderut mot Nyköpingsån. Ingen infrastruktur bedöms komma till skada av den ökade skyfallsvolymen ut från utredningsområdet då det finns en säker avrinningsväg mellan Folkungavägen och Nyköpingsån.



Figur 17: Ytliga avrinningsvägar i framtida planerad situation.

Sociala aspekter

I första hand planeras ett särskilt boende i aktuellt förslag. På innergården skapas en grön oas för de äldre, även inglasade balkonger möjliggör de äldre att få frisk luft och se ner mot innergården. Då detaljplanen är flexibel möjliggör den även för bostäder utan någon specificering vilket kan innebära att barn bor i lägenheterna. Innergården kan i ett sådant alternativ vara till för lek och rörelse.

Avseende trygghet har en obebyggd parkeringsyta förvandlats till ett levande kvarter med fler människor som ser ut mot gatorna vilket är en bidragande trygghetsfaktor. Möjligheten till lokaler i bottenvåning på bostadshusen ger förutsättningar för ett mer varierat folkliv som befolkar området under olika timmar på dygnet.

Förslaget möjliggör för både särskilt boende och trygghetsboende i ett område som i stort består av hyreslägenheter och bostadsrätter. Ifall det blir någon form av boende för äldre bidrar det till en variation i området och en möjlighet för äldre att få ett mer anpassat boende inom samma område.

Riksintressen

Naturvård

Riksintresset för naturvård, Nyköpingsån, bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. Recipient för planområdet är Nyköpingsån. Samtliga föroreningshalter för dagvatten beräknas minska (förutom fosfor som beräknas ligga på samma nivå som innan exploateringen) i och med den planerade exploateringen och de föreslagna reningsåtgärderna. Därmed bedöms riksintresset inte påverkas ur den aspekten. Exploateringen i sig ligger på ett avstånd från Nyköpingsån att någon natur från riksintresseområdet inte tas i anspråk, det bedöms därmed inte påverka riksintresset negativt.

Friluftsliv

Riksintresset för friluftsliv, Nyköpingsån, bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av detaljplanen. Detaljplanen inkräktar inte på fiskemöjligheter eller övrigt nyttjande av riksintresset.

Kulturmiljövård

Kvarteret Brädgården 3 ligger utanför riksintresseområdet för Nyköpings stad, om än i dess närhet. Kvarterets föreslagna bebyggelse påverkar inte på något sätt synligheten av viktiga uttryck som Nyköpingshus eller den centrala lågskaliga bebyggelsen i vyer från vare sig norr eller andra betydande vyer.

Den gällande beskrivningen av riksintresset, dess motiv och uttryck, utgår från Riksantikvarieämbetets senaste version år 2020. I denna ingår inte vyer och siktlinjer specifikt i riksintressets uttryck. Det är därmed inte någon fråga som behöver analyseras djupare utifrån Miljöbalken 3 kap. §6 avseende påtaglig skada på natur- och kulturvärden. För fullständig beskrivning av konsekvenser

för riksintresset hänvisas till framtagna Kulturmiljöanalys (Anders Stjernberg AB, 2024).

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

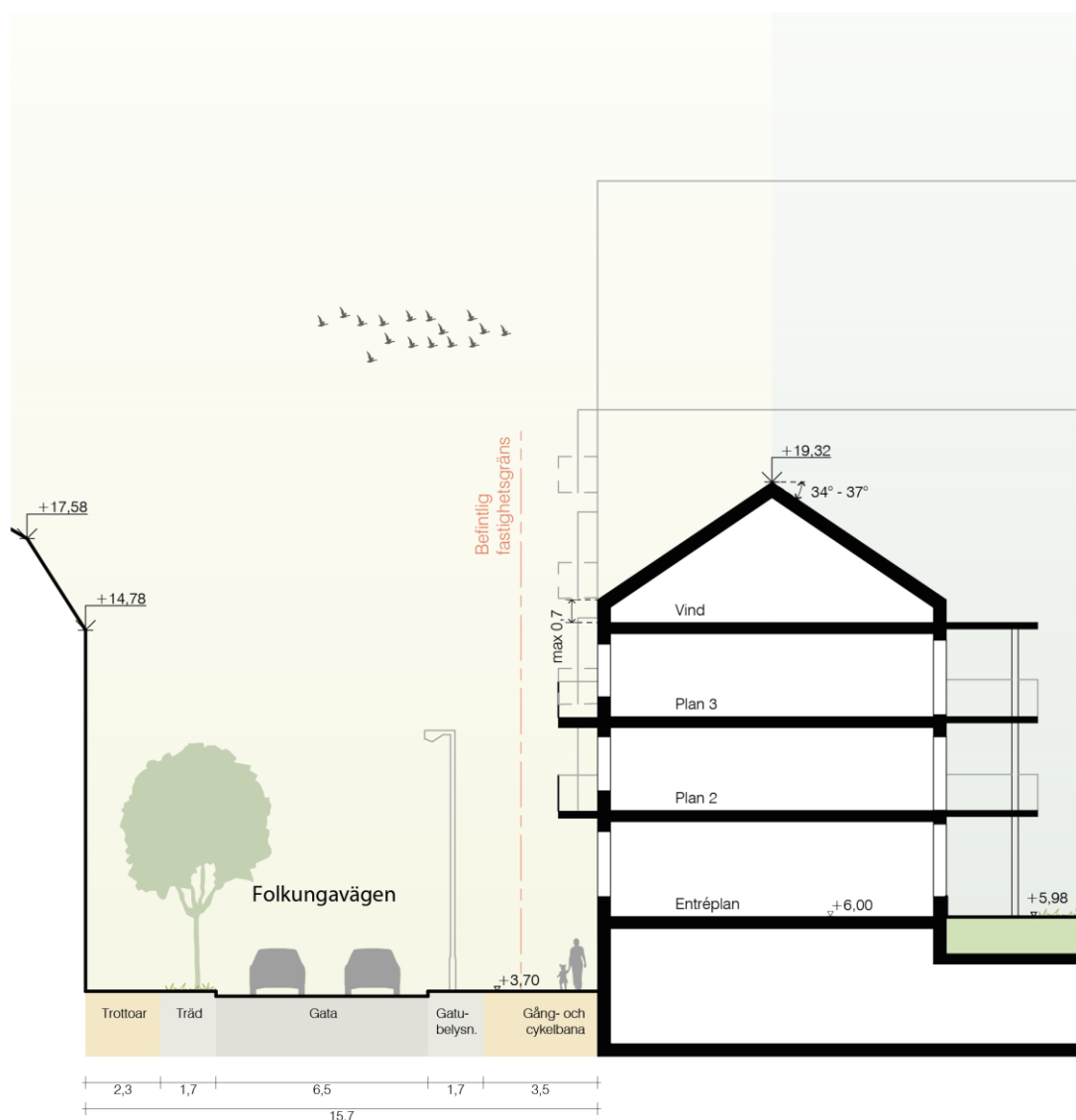
Trafik

Gång- och cykeltrafik

Detaljplanen möjliggör för att den befintliga gång- och cykelvägen längs Folkungavägens östra sida kan breddas till totalt 3,5 meter, se sektion från gestaltungsprogrammet.

En mobilitets- och parkeringsutredning finns framtagna (Tyréns, 2024) som syftar till att säkerställa att föreslagna användningar är lämpliga utifrån parkeringsbehovet. Utredningen utgår från kommunens gällande parkeringsnorm. Detaljplanen är flexibel och möjliggör flera användningar vilket innebär att antalet cykelparkeringar för exploateringen skiljer sig åt beroende på vilket alternativ som genomförs. Parkeringsbehovet för cykel kan uppfyllas inom planområdet. I framtagna utredning beskrivs hur parkeringsplatserna kan lösas utifrån scenario 2 vilket utgörs av ett trygghetsboende med ett parkeringsbehov på 95 parkeringsplatser. Ifall exploateringen innehåller ett vårdboende är parkeringsbehovet mindre. Ifall exploateringen endast utgörs av bostäder (utan vårdinslag eller anpassat för äldre) är parkeringsbehovet större men det finns disponibla ytor inom kvarteret som kan dedikeras för cykelparkering. För scenario 2 möjliggörs cykelrum i markplan (50 % av behovet) och även en mobilitetshub med cykelpool. I det planerade garaget finns även ett cykelrum (25 % av behovet) som nås med anpassad hiss, alternativ ramp. Cykelplatser förläggs även utomhus (25 % av behovet). Utvecklad beskrivning finns i mobilitets- och parkeringsutredningen. Föreskrivna platser visar endast på ett möjligt sätt att lösa parkeringsbehovet inom planområdet.

Då parkeringsbehovet för användningen Kontor inte är större än för användningen Bostäder har behovet för Kontor inte utretts som ett eget scenario.



Figur 18: Gatusektion för Folkungavägen.

Kollektivtrafik

Inflyttning i kvarteret innebär utökad reseunderlag för kollektivtrafiken, i övrigt innebär detaljplanen inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

Motortrafik

Angöring sker från Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgränd, vilka huvudsakligen ingår i detaljplanen för Brädgården 1. För att möjliggöra inlastning, sophämtning, samt tillgängliga entréer för det nya kvarteret kommer gatan att byggas om för att tillskapa angöringsfickor för dessa ändamål. För att få tillräcklig yta för angöringsfickor samt trottoar längs Slottsträdgårdsgatan tillskapas ytterligare gatumark genom att gatan breddas. Detaljplanen möjliggör denna breddning genom att del av nuvarande Brädgården 3 planläggs som GATA.

Längs Slottsträdgårdsgatan finns även garageinfarten till parkeringsgaraget under mark. Angöring behöver i del ske på allmän plats, vilket avviker från kommunens tekniska standard och kräver ett beslut om avvikelse, vilket har

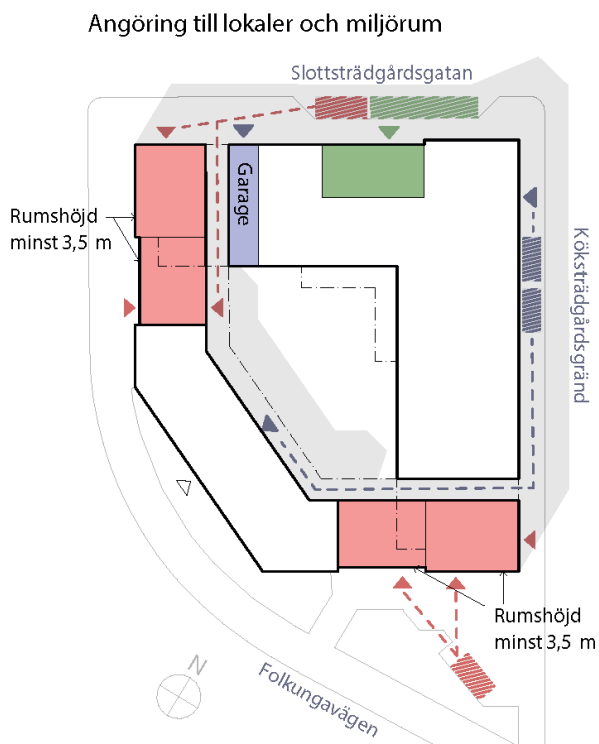
inhämtats. Vid utformning av garageinfarten är det viktigt att ta hänsyn till sikt för bilar vid utfart.

Längs Köksträdgårdsgränd planeras angöringsplatser till bostäder och lokaler samt en vändplats. Köksträdgårdsgränd ligger delvis inom fastigheten Brädgården 1. Överenskommelse avseende nyttjande av gränden behövs med fastighetsägaren för Brädgården 1. In- och utfart från Köksträdgårdsgränd söderut mot Ringvägen är inte tillåtet för annat än cyklister och gående då det råder utfartsförbud i gällande detaljplan för området. Angöring för motortrafik till Köksträdgårdsgränd sker därför endast från Slottsträdgårdsgatan i norr.

Folkungavägens körbana för motortrafik påverkas inte av detaljplaneförslaget. In- och utfartsförbud gäller mot gatan då gatan går in i en kurva vid planområdet och därför är in- och utfart olämpligt utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv. Angöring och parkering på kvartersmarken intill gång- och cykelvägen längs med Folkungavägen får inte anordnas.

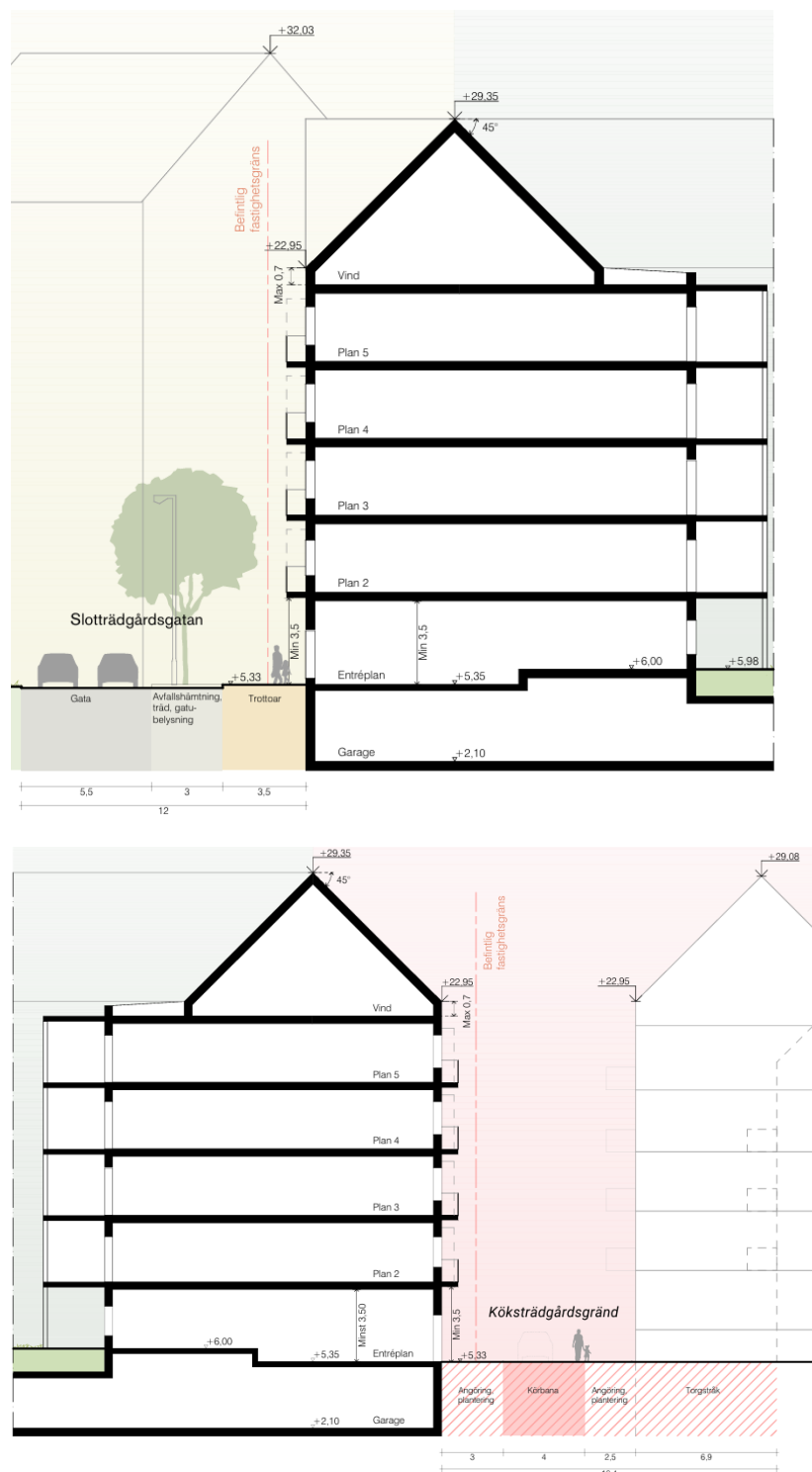
I figur 19 visas hur den tänkta angöringen ska ske.

-  Miljörum/angöring sopbil
-  Lokal/angöring lokal
-  Bostadsentréer/angöring bostäder



Figur 19: Planerad angöring

I nedanstående figurer visas sektioner för Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgränd. Parkering för motortrafik beskrivs efter sektionerna.



Figur 20: Sektioner för Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgränd

Behovet av bilparkering och tillgängliga parkeringsplatser har studerats i mobilitets- och parkeringsutredningen (Tyréns, 2025). Behovet av bilparkering

planeras att fördelas mellan fastigheterna Brädgården 2 och Brädgården 3. I garaget på Brädgården 3 kommer det att finnas 41 platser. På Brädgården 2 finns det idag ca 40 befintliga parkeringsplatser samt 30 befintliga parkeringsplatser som idag hyrs ut men som kan omförhandlas och bli flexibla platser. Dessutom kan 30-70 parkeringsplatser tillskapas på Brädgården 2 i form av antingen markparkering eller parkeringsdäck på en idag befintlig gräsyta. Sammanlagt kommer det finnas tillgång till 41 parkeringsplatser på Brädgården 3 och 70-140 parkeringsplatser på Brädgården 2.

Sammanfattningsvis konstateras i utredningen att projektet Brädgården 3 har två särskilda förutsättningar som innebär både begränsningar och möjligheter. Dels går projektet ut på att bebygga en parkeringsplats som omfattar servitut, vilka behöver ersättas på annat sätt, dels finns ett större antal parkeringsplatser på granntomten (fastigheten Brädgården 2) som projektet kan tillgodoräkna sig.

I utredningen har tre scenarion för byggnadernas användning utretts. Efterfrågan på parkeringsplatser för bil och cykel kommer att vara avhängigt valt scenario samt ambitionsnivån för mobilitetsåtgärder.

Utredningen kan konstatera att alla scenarion bedöms vara genomförbara utifrån ett parkerings- och mobilitetsperspektiv. Då platserna på Brädgården 2 kommer att samnyttjas med befintlig verksamhet är parkeringsmöjligheter för nya boende och verksamma på Brädgården 3 begränsade. Oavsett scenario krävs därför att ambitiösa mobilitetsåtgärder tillhandahålls för boende utan vårdbehov för att säkerställa att behovet att äga egen bil kan begränsas i största möjliga mån. Ett förslag på omfattande mobilitetspaket anges i rapporten.

Avseende parkeringen på Brädgården 2 med upp till 140 platser är bedömningen, att den kommer att kunna tillgodose båda fastigheters parkeringsbehov, inklusive större delen av servitutet. Det behöver beaktas att de platser som ingår på Brädgården 2 i alla scenarion ska vara flexibla. Även platserna som ingår i servituten kommer, på samma sätt idag (på Brädgården 3), i hög grad vara flexibla och samnyttjas med allmänheten.

Efterfrågan på parkeringsplatser varierar för olika användargrupper beroende på tid på dagen och dag i veckan. I figur 21 nedan har en bedömning för den procentuella nyttjandegraden av parkeringsplatserna på Brädgården 2 gjorts för de olika användargrupperna på Brädgården 2 och 3. Som tabellen visar förväntas den högsta efterfrågan med samnyttjande inträffa nattetid då behovet är 81 parkeringsplatser. Alla övriga tider är efterfrågan lägre.

Tabell 13. Högsta nyttjandegrad på Brädgården 2 inom olika tidsintervaller, scenario 2

HÖGSTA NYTTJANDEGRAD I %	MÅN-FRE DAGTID	FREDAG KVÄLLSTID	LÖRDAG DAGTID	NATT
Verksamheter Brädgården 2	100 %	10 %	0	0
Bostadsrättföreningen	50 %	70 %	70 %	100 %
Hotellgäster	30 %	50 %	30 %	100 %
Personal Brädgården 3 (Scenario 2)	100 %	30 %	100 %	30 %
Besökare Brädgården 3 (Scenario 2)	50 %	100 %	100 %	0
Boende Brädgården 3 (Scenario 2)	70 %	90 %	90 %	100 %

Tabell 14. Högsta nyttjandegrad i absoluta tal på Brädgården 2, scenario 2

HÖGSTA NYTTJANDEGRAD I ABSOLUTA TAL	MÅN-FRE DAGTID	FREDAG KVÄLLSTID	LÖRDAG DAGTID	NATT
Verksamheter Brädgården 2 (32)	32	3	0	0
Bostadsrättföreningen (15)	8	11	11	15
Hotellgäster (55)	17	28	17	55
Personal Brädgården 3 (Scenario 2) (2)	2	1	2	1
Besökare Brädgården 3 (Scenario 2) (9)	5	9	9	0
Boende Brädgården 3 (Scenario 2) (10)	7	9	9	10
SUMMA	70	60	47	81

Figur 21: Högsta nyttjandegrad på Brädgården 2 under olika tidsintervaller för de olika användargrupperna.

För utvecklad beskrivning av parkeringsbehovet, samnyttjandeberäkning samt platserna för parkering (exempelvis hur garaget kan nyttjas) hänvisas till utredningen.

Avseende mobilitetsåtgärder kan åtgärderna skilja sig åt beroende på vilket scenario för exploateringen som blir aktuellt. Mobilitetsåtgärder som kan bli aktuella följer, för de högre nivåerna krävs att underliggande nivåer även uppnås. Basnivå omfattar grundläggande utformningskrav för cykel. För medelnivå är åtgärderna cykelpool, cykelfaciliteter, realtidsinformation vid entrén samt information, kommunikation och rådgivning avseende mobilitetstjänsterna. För omfattande nivå är det subventionerad tillgång till bilpool, kollektivtrafikkort, leveranstjänster (leveransskåp), cykelparkering i markplan, cykelanpassad fastighet, hemkörning av mat samt rabatt på taxiresor. Utvecklad beskrivning av åtgärderna finns i utredningen.

Teknik

Vatten och avlopp

Anslutning till ledningsnät för dricksvatten och dagvatten möjliggörs.

Avseende anslutning till ledningsnät för spillvatten så behöver en kapacitetsökning längs Lennings väg genomföras (beräknas vara klar 2029) innan planförslaget kan nyttja spillvattennätet. Byggnationen av planförslaget ska dock kunna påbörjas innan kapacitetsökningen är klar.

Befintliga ledningar bedöms inte påverkas negativt av planförslaget, se avsnittet om upplysningar. Ett u-område på ca 4 meter är irriterat på plankartan.

Inom u-området planeras två trappor att uppföras. Dessa planeras att tillfälligt kunna nedmonteras om åtkomst behövs till ledningar.

Avfall

Miljörum planeras inom kvarteret intill Slottsträdgårdsgatan. En särskild angöringsficka för renhållningens fordon är planerad längs Slottsträdgårdsgatan intill miljörummet/en. Miljörum kan endast lokaliseras i byggnaden närmast angöringsfickan för att säkerställa tillgängligheten för renhållningens fordon. Se utvecklad beskrivning om angöring i ovan avsnitt om motortrafik.

El och tele

El- och teleledningar bedöms inte påverkas av planförslaget. Befintliga ledningar bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Ett u-område på ca 4 meter är inritat på plankartan.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar bedöms inte påverkas av planförslaget. Befintliga ledningar bedöms inte påverkas negativt av planförslaget. Ett u-område på ca 4 meter är inritat på plankartan.

Genomförandefrågor

Mark- och utrymmesförvärv

Genomförandet av detaljplanen medför behov av markregleringar mellan kommunen och exploatören. Kommunen äger fastigheten Öster 1:1 varav en del av fastigheten planläggs som kvartersmark i detaljplanen. Denna yta behöver exploatören förvärva. Exploatören är fastighetsägare till fastigheten Brädgården 3, mindre del av fastigheten planläggs som allmän plats i detaljplanen och behöver förvärfvas av kommunen för genomförandet.

För allmän plats föreligger en inlösningsskyldighet (om fastighetsägaren begär det) för kommunen avseende den mark som planläggs som allmän plats inom fastigheten Brädgården 3, enligt 14 kap. 14 §. Kommunen har även rätt att lösa in denna mark utan att fastighetsägaren begär det enligt 6 kap 13 §.

Avseende avtal se avsnittet om organisatoriska frågor.

Fastighetsrättsliga frågor

I södra delen av planområdet kommer ca 163 kvadratmeter mark överföras från Öster 1:1 till Brädgården 3. Denna mark övergår från allmän platsmark till kvartersmark. I norra och västra delen av planområdet kommer ca 107 kvadratmeter mark att överföras från Brädgården 3 till Öster 1:1. Denna mark övergår från kvartersmark till allmän plats. Den totala skillnaden i kvadratmeter är ca 56 kvadratmeter vilket sammanlagt tillförs Brädgården 3 och därmed minskar i fastighetsstorlek för Öster 1:1. Figur 22 visar illustrativt den mark som

är aktuell att regleras. För utvecklad beskrivning av konsekvenserna för fastigheterna, se avsnittet om Konsekvenser av planens genomförande.

Kommunen ansvarar för att ansöka om lantmäteriförrättning avseende fastighetsregleringarna beskriva ovan.

I södra delen av planområdet regleras ett u-område på plankartan vilket innebär markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. U-området innebär en möjlighet att bilda ledningsrätt.

Befintliga servitut för parkering behöver upphävas för att möjliggöra den planerade byggnationen. Se konsekvenser för utvecklad beskrivning av servituten.

Avseende parkering behöver ett antal parkeringsplatser för bil upprättas på fastigheten Brädgården 2 för att tillgodose parkeringsbehovet för fastigheten Brädgården 3. Detta bör regleras genom officiälservitut eller gemensamhetsanläggning.

Angöringsplatser planeras längs Köksträdgårdsgränd, även huvudentrén till vårdboendet finns längs gränden. För att kunna nyttja gränden krävs överenskommelse med fastighetsägaren för Brädgården 1 då delar av gränsen ligger inom Brädgården 1. Överenskommelsen kan exempelvis utgöras av en gemensamhetsanläggning.



Figur 22: Mark som ska regleras mellan fastigheter

I kvarteret kombineras äldrevård (D1), bostäder (B) och kontor (K). Äldrevård är ett så kallat allmänt ändamål, det vill säga en markanvändning som traditionellt drivits av en offentlig förvaltare. För mark med allmänt ändamål gäller särskilda regler för att möjliggöra inlösen av fastigheten, antingen på det offentliga

organets eller fastighetsägarens begäran. Nyköpings kommun avser inte att lösa in någon mark i planområdet. Inte heller fastighetsägaren avser begära inlösen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelse fastställda som tomtindelning 0480K-Ö:1947, fastställd 1961-05-25, upphävs då det inte finns behov att behålla bestämmelsen som genomförandemedel.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats. Exploatören bekostar utbyggnaden av allmän plats genom exploateringsbidrag. Utbyggnaden består utav breddning av gång- och cykelväg samt tillskapande av angöringsplatser längs Slottsträdgårdsgatan. För mer information avseende åtgärderna se avsnitt om trafikkonsekvenser.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanen är beroende av genomförandet av kapacitetsökning avseende spillvatten längs Lennings väg. Kapacitetsökningen behöver vara färdig innan byggnader på Brädgården 3 kan nyttjas. Dock kan byggnationen av byggnaderna påbörjas innan kapacitetsökningen är klar.

Exploatören ansvarar för uppförande och bekostande av dagvattenanläggningar. Avtal behöver upprättas mellan exploatören och kommunen för stuprörsledningar som i söder går inom u-området som berör de kommunala ledningarna. Det rör sig om sträcka på ca 50 meter längs huvudledningar för vatten-, spillvatten- och dagvatten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren/exploatören bekostar och ansvarar för att alla åtgärder som behövs för exploatering av området blir utförda. Både åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

Kommunen får en ökad driftskostnad för nya gator och ledningar.

Om avtal om marköverlåtelse inte upprättas föreligger en inlösningskyldighet (om fastighetsägaren begär det) för kommunen avseende den mark som planläggs som allmän plats inom fastigheten Brädgården 3, enligt 14 kap. 14 §. Kommunen har även rätt att lösa in denna mark utan att fastighetsägaren begär det enligt 6 kap 13 §.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan fastighetsägaren och kommunen då exploateringen kräver investeringar på allmän plats. I avtalet regleras

ansvars- och kostnadsfördelning, tidpunkt för färdigställande av erforderliga åtgärder, avstående av mark och övriga förekommande exploateringsfrågor m.m.

Exploateringsavtalet ska tecknas innan detaljplanen antas. I exploateringsavtalet regleras bland annat följande åtgärder:

- Exploatören överlåter, utan ersättning, markområden som inom exploateringsområdet utgör allmän plats till kommunen. Kommunen överlåter del av kommunalägd mark som utgör kvartersmark till Exploatören. Exploatören ska till kommunen erlægga 1 200 kr/kvm (beloppet indexregleras).
- Del av Slottsträdgårdsgatan ska anläggas (viss del av gatan är redan utförd i tidigare exploatering). Slottsträdgårdsgatan utgör lokalgata och kommer utföras med körfält och trottoar åtskilda av trädplanteringar och parkeringsfickor. Belysning ska också anläggas. Breddning av befintlig gång-och cykelväg längs med Folkungvägen ska ske och gatubelysning ska anläggas. Samtliga åtgärder enligt den här punkten rör allmän plats. Kommunen ansvarar för projektering, upphandling, besiktning och anläggande osv. av allmän plats. Exploatören bekostar de faktiska kostnaderna och erlägger exploateringsbidrag.
- Exploateringsområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet och exploatören ansvarar för servisanmälan samt erlägger anslutningsavgifter enligt gällande taxa.
- Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta förrättningar hos Lantmäteriet. Här kan det bland annat nämnas bildande av nya fastigheter, inrättande av gemensamhetsanläggning samt bildande av samfällighetsförening. Befintliga servitut för parkering måste exploatören också hantera dels med rättighetshavaren och dels hos Lantmäteriet. Kommunen ansvarar för att skicka in ansökan om fastighetsreglering avseende marköverlåtelse mellan kommunen och exploatören. Kommunen ansvarar också för att skicka in ansökan om ledningsrätt för de kommunala VA-ledningarna. Exploatören bekostar de ovannämnda ansökningarna hos lantmäteriet.
- Om ledning/ar behöver flyttas till följd av Exploatörens exploatering inom Exploateringsområdet bekostar Exploatören flytt av ledningen/arna och dess tillbehör.
- Exploatören ansvarar för utbyggnad av och bekostar alla delar inom kvartersmark.
- Exploatören ansvarar även för att planera och bekosta att Exploateringsområdet klarar av att hantera dagvatten och kraftiga skyfall genom att en säker höjdsättning av Exploateringsområdet utförs.
- Exploatören ska lämna lämplig säkerhet eftersom åtgärder ska ske på allmän plats.
- Punkterna ovan är inte uttömmande.

Övriga avtal

Om mobilitetsåtgärder ska användas för att minska behovet av bilparkering ska ett mobilitetsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören under bygglovsskedet.

Avtal behöver upprättas mellan exploatören och kommunen för exploatörens nya stuprörsledning som i söder kommer gå inom u-området som berör de kommunala ledningarna. Det rör sig om en sträcka på ca 50 meter längs huvudledningar för vatten, spillvatten och dagvatten. Andra ledningsägare behöver också kontaktas och avtal behöver eventuellt tecknas.

Tidplan

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

Samråd oktober 2024

Granskning november 2025

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden kvartal 1 2026

Laga kraft kvartal 1 2026 förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Upplysningar

Vid schakt för garaget bör spont eller annan lämplig metod användas för att skydda befintliga allmänna ledningar (förlagda inom u-område i planens södra del). Samordning ska ske med Nyköping Vatten samt andra berörda ledningsägare vid byggnation så att nödvändiga åtgärder kan vidtas.

Planeringsunderlag

Kommunala

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

- Grundkarta upprättad 2024-09-09
- Översiktsplan för Nyköping 2040
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

Utredningar

- Miljöteknisk markundersökning, Stuctor, 2024a. Daterad 2024-01-12.
- Utrednings PM Geoteknik, Stuctor, 2024b. Daterad 2024-01-19.
- PM Geoteknik Svar på SGI:s yttrande. Daterad 2025-05-19.
- Markteknisk undersökningsrapport, Stuctor, 2025. Daterad 2023-12-15, reviderad 2025-05-11.
- Trafikbullerutredning, ACAD, 2024. Daterad 2024-03-13.
- Dagvattenutredning, Stuctor Mark Södertälje, 2024. Daterad 2024-04-18.

- Kulturhistorisk konsekvensanalys, Anders Stjernberg AB, 2024. Daterad 2024-05-20.
- Riksbedömning, Structor Riskbyrå 2024, Daterad 2024-04-26.
- Parkeringsutredning, Tyréns, 2024. Daterad 2024-05-23, reviderad 2025-03-27.
- Gestaltungsprogram, Larssons Arkitekter, 2024. Daterad 2025-10-07.

Medverkande i planarbetet samt revidering

Detaljplanen har upprättats av planhandläggare från Nyköpings kommun.

Handläggare och tjänstepersoner hos Nyköpings kommun:

Erik Arnaryd Dungert, Stadsplanerare

Hilda Lundin, Stadsplanerare

Fredrik Gustafsson, Mark- och exploateringsingenjör

Veronica Ramberg, Mark- och exploateringsingenjör

Tobias Ossmark, Strateg arkitektur och kulturmiljö

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för äldrevård (särskilt boende), bostäder och kontor samt att möjliggöra, och i vissa lägen kräva, centrumverksamhet i bottenvåning. I syftet ingår att utformning av framtida kvarter görs med stor omsorg vad gäller utemiljö, möte med gata, byggnader och deras detaljer. I gestaltningen tas hänsyn till stadsbild och intilliggande värdefull kulturhistorisk miljö längs med ån.

Användning av mark och vatten

Under denna rubrik redovisas motiven till regleringarna i plankartan.

Allmän plats

GATA

Användningsbestämmelsen GATA möjliggör angöring till området, breddning av gång- och cykelvägen längs Folkungavägen samt breddning av Slottsträdgårdsgatan för att möjliggöra trottoar och angöringsytor för sopbil

Kvartersmark

B – Bostäder

Användningsbestämmelsen B möjliggör bostadsbebyggelse i form av traditionella lägenheter (utan vårdinslag) eller trygghetsboende. Användningen gör detaljplanen flexibel i det fall ett särskilt boende inte skulle uppföras.

C – Centrum

Användningsbestämmelsen C syftar till att möjliggöra lokaler för olika centrumverksamheter i kvarteret

D₁ – Äldrevård

Användningsbestämmelsen D₁ möjliggör för äldrevård för att skapa förutsättningar för ett särskilt boende för äldre i kvarteret. Användningen gäller inom hela kvartersmarken men äldrevård har framför allt studerats i den norra delen, med tillräckligt antal vårdlägenheter för denna typ av boende.

K – Kontor

Användningsbestämmelsen K möjliggör för kontor inom kvartersmarken. Detaljplanen tillåter användningen kontor för att möjliggöra för en flexibilitet i det fall ett särskilt boende inte blir aktuellt att uppföras.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning 0480K-Ö:1947, fastställd 1961-05-25, upphävs

Syftet med bestämmelsen är att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser i området eftersom det inte finns behov av att behålla bestämmelsen som genomförandemedel.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Planbestämmelsen avser att upphäva strandskyddet på all allmän plats. Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

ö₁ - Marken får inte förses med byggnad

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark i planområdets västra, södra och östra delar. På den östra delen närmast Köksträdgårdsgränd syftar bestämmelsen till att inte minska grändens redan smala utrymme utifrån planerad bebyggelse i kvarteret Brädgården 3. I söder regleras samma bestämmelse för att möjliggöra det planerade torget. I väst regleras att marken inte får förses med byggnad för att säkra utrymme för förgårdsmark.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta byggnadshöjd är 23.50 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark och reglerar byggnadshöjden för den norra byggnaden. Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med användnings- och egenskapsgränser reglera byggrätten. Med denna byggnadshöjd tillåts en byggnad på 5 våningar.

h₂ - Högsta nockhöjd är 29.50 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark och reglerar nockhöjden för den norra byggnaden. Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på byggnaden. Bestämmelsen möjliggör även för vindsvåning.

h₃ - Högsta byggnadshöjd är 16 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark och reglerar byggnadshöjden för den södra byggnaden. Syftet med bestämmelsen är att tillsammans med användnings- och egenskapsgränser reglera byggrätten. Med denna byggnadshöjd tillåts en byggnad på 3 våningar.

h_4 - Högsta nockhöjd är 19.50 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark och reglerar nockhöjden för den södra byggnaden. Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på byggnaden. Bestämmelsen möjliggör även för vindsvåning.

h_5 - Högsta nockhöjd är 9.80 meter över angivet nollplan

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark och reglerar nockhöjden för de två byggnaderna som länkar samman den norra och den södra byggnaden. Syftet med bestämmelsen är att begränsa höjden på byggnaderna. Bestämmelsen möjliggör för två envåningsbyggnader.

h_6 - Högsta totalhöjd är 5.2 meter över angivet nollplan. Gäller ovasida bjälklag som utöver detta får planteras och förses med pergola till högre nivå

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark och reglerar högsta totalhöjd på innergården. Bestämmelsen syftar till att begränsa höjd på komplementbyggnader på innergården samtidigt som den möjliggör för ett underjordiskt parkeringsgarage. Vidare syftar bestämmelsen till att möjliggöra för planteringar och pergola ovanpå bjälklaget till en högre höjd än vad som regleras i bestämmelsen.

Markens anordnande och vegetation

n_1 - Marken ska innefatta dagvattenanläggning

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmarken på innergården samt på ytor runt byggrätterna, som exempelvis på förgårdsmarken och på torget. Bestämmelsen syftar till att säkerställa ytor för dagvattenhantering.

n_2 - Parkering får inte anordnas. Angöringsplatser och cykelparkering får anordnas

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark på förgårdsmarken längs Köksträdgårdsgränd och på torget. Bestämmelsen syftar till att begränsa parkering inom området för att bland annat hålla marken tillgänglig för en torgyta. Bestämmelsen möjliggör för angöringsplatser och cykelparkering för tillfälliga uppställningsmöjligheter för fordon och parkering för cyklister.

n_3 - Parkering får inte anordnas ovan mark. Cykelparkering får anordnas. Underbyggt garage är tillåtet

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmarken på innergården och syftar till att begränsa parkering ovan mark så att innergården istället kan användas som

en grön vistelseyta. Bestämmelsen möjliggör för cykelparkering på innergården och underbyggt garage.

n₄ - Parkering och angöringsplatser får inte anordnas. Cykelparkering får anordnas.

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet längs Folkungavägen. Längs med Folkungavägen är det varken lämpligt med parkering eller angöring på kvartersmarken med hänsyn till den intilliggande gång- och cykelvägen. Planbestämmelsen möjliggör för cykelparkering inom området.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmarken norr om gatumarken och följer gatans sträckning från öst till nordväst. Inom u-området finns ett flertal ledningsägare och bestämmelsen innebär en möjlighet att bilda ledningsrätt inom området.

Stängsel, utfart och annan utgång

    - *Utfartsförbud*

Planbestämmelsen om utfartsförbud sträcker sig mellan kvartersmark och allmän plats (GATA) längs med Folkungavägen. Utfartsförbud gäller mot Folkungavägen eftersom gatan går in i en kurva där in- och utfart är olämpligt utifrån ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Utformning

f₁ - Loftgång får endast anordnas mot innergård. De får inte utföras inglasade

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet för den södra 3-våningsbyggnaden. Syftet med bestämmelsen är att tillåta loftgång som begränsas till att endast få anordnas mot innergården och som inte får inglasas.

f₂ - En genomgående portik ska finnas mellan Slottsträdgårdsgatan och innergård samt en mellan Köksträdgårdsgård och innergård. Portikerna ska ha en lägsta fri höjd på 2,8 meter och en minsta bredd på 2,5 meter

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet för den norra 5-våningsbyggnaden. Bestämmelsen syftar till att reglera att portik ska finnas mellan Slottsträdgårdsgatan och innergård samt en mellan Köksträdgårdsgård och innergård för att uppnå krav på angöring till den södra byggnaden. Bestämmelsen reglerar även portikernas dimensioner.

f₃ – Fasader mot allmän plats ska utföras med indraget fasadliv och gentemot omgivande fasader avvikande kulör och/eller material

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdena för envåningsbyggnaderna som ska länka samman de norra och södra byggnaderna. Bestämmelsen syftar till att bidra till att bryta ner den massiva byggnadsvolymen i kvarteret och förstärka gavelmotiven på intilliggande byggnader genom indrag i fasadliv samt avvikande kulör och/eller material.

f₄ – Fasader mot allmän plats och kvartersgator/gränder ska i huvudsaklig omfattning utföras i tegel i ljusa och varma kulörer. Kalla grå kulörer ska undvikas och teglets möjligheter till visuell variation i fasadgestaltningen ska nyttjas, såsom skillnader i kulörnyans, förband och livförskjutningar

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet för den norra 5-våningsbyggnaden. Fasadmaterialet i föreslagna byggnader har betydelse för att motverka den identifierade splittrade stadsbilden i området. Med den föreslagna fasadgestaltningen i tegel skapas en eftersträvarsvärd samhörighet med det närliggande hotellet, rättscentrum och NK:s rivna industribyggnader. Inriktningen mot traditionellt hållbara material för gestaltningen ger även en lämplig fond mot Hamnmagasinens äldre träarkitektur.

f₅ – Fasader mot allmän plats ska i huvudsaklig omfattning utföras i trä i ljusa och varma kulörer

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet för den södra 3-våningsbyggnaden. Även här gäller att fasadmaterialet i föreslagna byggnader har betydelse för att motverka den identifierade splittrade stadsbilden i området. Med den föreslagna fasadgestaltningen i trä betonas en eftersträvd variation och en gestaltning av kvarterets volymmässiga nedtrappning mot Nyköpingsån och de befintliga hamnmagasinen.

f₆ – Balkong får anordnas som alternativ till loftgång mot innergård. Balkong får ej kraga ut utanför egenskapsområdet mot innergård

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet för den södra 3-våningsbyggnaden. Bestämmelsen syftar till att bidra till en flexibilitet i detaljplanen så att balkong kan anordnas som alternativ till loftgång om andra trapphuslösningar skulle tillämpas. Bestämmelsen begränsar så att balkong inte får kraga ut utanför egenskapsområdet mot innergård för att säkerställa så att balkonger inte upptar en större yta mot innergården. Detta bidrar till en rymligare och luftigare gårdsmiljö.

f₇ - Balkong mot innergård får kraga ut utanför egenskapsområdet med sammanlagd balkongyta 280 kvadratmeter för användningen Äldrevård. Balkong mot innergård får kraga ut max 2 meter från fasad med en bredd om max 4 meter och ej kraga ut utanför egenskapsområdet för användningen Bostad och Kontor. Varianterna för de olika användningarna får inte kombineras

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet för den norra 5-våningsbyggnaden.

Vid användningen Bostad eller Kontor ska upplevelsen av en smalare huskropp eftersträvas. Att begränsa balkongernas bredd till max 4 meter samtidigt som bestämmelsen reglerar att balkongerna inte får kraga ut utanför egenskapsområdet bidrar till att byggnadsvolymens bredd begränsas.

Vid användningen Äldrevård tillåts en bredare huskropp och därför möjliggör bestämmelsen för att en balkongyta om 280 kvadratmeter får kraga ut utanför egenskapsområdet.

Bestämmelsen reglerar även att utformning av balkonger för Bostad/Kontor respektive Äldrevård inte får kombineras för att begränsa en större andel balkongyta.

f₈ - Vid uppförande av loftgång mot innergård ska bärande och täckande delar i huvudsak utföras i trä

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet för den södra 3-våningsbyggnaden. Bestämmelsen syftar till att reglera utformningen av loftgång eftersom trämaterial bidrar till upplevelsen av en ombonad miljö som kompletterar gårdens gestaltning med grönska.

f₉ - En gavelspets får utföras vid varje byggnads ytterhörn, även om byggnadshöjden överskrids

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet för den norra 5-våningsbyggnaden och inom egenskapsområdet för den södra 3-våningsbyggnaden. Syftet med planbestämmelsen är att möjliggöra för en gestaltning med gavelspetsar, likt utformningen på bebyggelsen på fastigheten Brädgården 1.

Utförande

b₁ - Minst 30 % av marken ska vara genomsläpplig

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet som omfattar innergården. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa viss fördröjning av dagvatten genom grönytor och planteringar samt att säkerställa gröna kvaliteter.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största tillåtna exploatering för bostäder och kontor är 8950 kvadratmeter bruttoarea. Gäller ej äldrevård

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark inom egenskapsområdet för den norra 5-våningsbyggnaden. Syftet med bestämmelsen är att begränsa exploateringen av Bostäder och Kontor inom egenskapsområdet, samtidigt som den möjliggör för full användning av byggrätten för Äldrevård. Ett särskilt boende kräver ofta en djupare huskropp än vanliga bostäder eller kontor. Därför begränsas inte byggrätten för användningen Äldrevård.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark - avgränsas via sekundär egenskapsgräns

Byggnaders användning

s₁ - Centrumlokal ska finnas

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark i det sydöstra hörnet på byggrätten. Syftet med bestämmelsen är att ställa krav på att centrumlokal ska finnas i detta läge eftersom ett torg i söderläge planeras i anslutning till lokalen.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Planbestämmelsen återfinns på en bit kvartersmark i det sydöstra hörnet och avgränsas med sekundär och kombinerad egenskapsgräns. Inom u-området finns ett flertal ledningsägare och bestämmelsen innebär en möjlighet att bilda ledningsrätt inom området.

Utformning

f₁₀ - Vid uppförande av fasad mot innergård inom sekundärt egenskapsområde ska fasaden i huvudsaklig omfattning utföras i trä i ljusa och varma kulörer

Planbestämmelsen avgränsas med sekundär och kombinerad egenskapsgräns och gäller för fasad mot innergård som uppförs inom det sekundära egenskapsområdet. Med den föreslagna fasadgestaltningen i trä särskiljs denna del av fasadvolymen och skapar en gestaltningsmässigt ombonad sida mot innergården.

f₁₁ - Sadeltak med mittförlagd taknock ska uppföras. Takvinkel får vara mellan 40-45 grader

Planbestämmelsen avgränsas med sekundär och kombinerad egenskapsgräns och gäller för den norra 5-våningsbyggnaden. Bestämmelsen är till för att få liknande tak och takvinklar som i kvarteret Brädgården 1 som har takvinklar om 45 grader vid Köksträdgårdsgränd. Motivet till spannet på 5 grader (40 - 45) är för att ha marginaler vid projektering av byggnaden.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Byggnaders användning

Centrum endast i bottenvåning

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att reglera så att användningen Centrum endast får finnas i bottenvåning. Detta för att möjliggöra för en aktiv bottenvåning i kvarteret.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser fastställda som tomtindelning 0480K-Ö:1947, fastställd 1961-05-25, upphävs

Syftet med bestämmelsen är att upphäva fastighetsindelningsbestämmelser i området eftersom det inte finns behov av att behålla bestämmelsen som genomförandemedel.

Placering

Byggnad ska placeras minst 0,3 meter från allmän plats

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att skapa plats för stuprör.

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt

Planbestämmelsen avser att upphäva strandskyddet på all kvartersmark. Kommunen bedömer att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet.

Utformning

Lokaler för centrumverksamhet i bottenvåning ska förse med glaspartier motsvarande 50 % av fasadytan som vetter mot allmän plats och kvartersgator/gränder

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att förse fasadytan med minst 50% glaspartier mot allmän plats och kvartersgator/gränder i bottenvåning där det finns lokaler för centrumverksamhet för att skapa ett öppet gränssnitt för lokaler.

Bottenvåning ska utformas med en rumshöjd om minst 3,5 meter (gäller från marknivå vid entré till underkant ovanliggande bjälklag)

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att möjliggöra för tillräcklig höjd för lokaler i bottenvåning samt att möjliggöra för att bostäder i bottenvåning kan placeras på en högre nivå än gatan.

Elementskarvar får inte vara synliga, alternativt om fasadelement används så ska dessa utformas så att skarvarna är en del av gestaltningen

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att åstadkomma en genomtänkt gestaltning för att undvika en alltför enkel fasadgestaltning.

Lägsta fri höjd för balkonger och burspråk är 3,5 meter från marken. Gäller ej innergård

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att möjliggöra för framkomlighet för fordon på allmän plats och kvartersgator och inte hindra skötsel av allmän plats.

Balkong och burspråk får kraga ut mot Folkungavägen. Max 1,2 meter från fasad för balkonger och max 0,8 meter från fasad för burspråk. Balkong och burspråk får ha en bredd om max 4,3 meter. Gavlar får inte ha fler än en balkong/burspråk per våning

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att reglera balkong- och burspråksstorlek för balkonger/burspråk som vetter mot Folkungavägen, detta inkluderar även balkonger/burspråk som vetter mot torget. Mot Folkungavägen tillåts en större volym för balkonger och burspråk jämfört med mot kvartersgatorna/gränderna eftersom gatan har ett bredare utrymme. Gavlar får inte ha fler än en balkong/burspråk per våning eftersom balkongerna inte ska dominera fasadlivets gestaltning.

Balkong och burspråk mot Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgård får kraga ut max 0,8 meter från fasad med en bredd om max 2,8 meter

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att reglera balkong- och burspråksstorlek för balkonger/burspråk som vetter mot Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgård. Köksträdgårdsgård har ett smalare parti i norra delen av gränden. För att gränden inte ska upplevas ännu smalare begränsas balkong och burspråksarea. Samma begränsning gäller för Slottsträdgårdsgatan, dels för att inte påverka upplevelsen av gatans utrymme i någon större grad och dels för att hålla samma uttryck ut från kvarteret för den större byggnadsvolymen om 5 våningar.

Balkong mot allmän plats eller kvartersgator/gränder får inte inglasas eller förses med skärmtak

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att begränsa möjligheterna till inglasning eller skärmtak på balkonger mot allmän plats eller kvartersgator/gränder. Detta för till att hålla fasaderna nätta och öppna för att inte inge ett för storskaligt intryck.

Gavelmotiv mot Folkungavägen ska markeras genom indrag av avgränsande fasad

Planbestämmelsen gäller för all kvartersmark och syftar till att tydligt framhäva byggnadens gavlar mot Folkungavägen. Genom att dra tillbaka den angränsande fasaden skapas en visuell kontrast som gör att gaveln framträder mer markant i stadsbilden.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 120 månader över hela planområdet och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år (120 månader) från och med det datum då detaljplanen vinner laga kraft.