

Detaljplan för del av Ferguson 1 samt Nöthagen 9, Nyköping, Nyköpings kommun

Hur granskningen bedrivits

Planförslaget har under perioden 2025-09-09 t.o.m. 2025-09-29 varit utställt för granskning. Då har berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, organisationer och sakägare haft möjlighet att granska och yttra sig kring ett, efter samrådet, reviderat planförslag.

De aktuella planområdena ingick tidigare inom planprojektet P2024-1 (Hemgårdspassagen) för vilket samråd genomfördes under perioden 2022-04-20 till och med 2022-05-11. Inkomna synpunkter och bemötanden från det genomförda samrådet finns sammanställda i en separat samrådsredogörelse.

Under granskningen inkom totalt 11 skriftliga yttranden, varav fem (5) av dessa utan synpunkter. Resterande yttranden innefattade synpunkter på det aktuella planförslaget. Yttrandena är sammanställda i detta granskningsutlåtande och finns även att läsa i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit **med synpunkter** på förslaget:

Under granskningen:

2025-09-15, Postnord

2025-09-10, Skanova (Telia Company)

2025-09-29, Gästabudsstaden

2025-09-26, Lantmäteriet

2025-09-29, Sörmlands museum

2025-10-07, Vattenfall AB Heat Sweden (Yttrandet inkommen efter granskningsperioden)

Följande har inkommit med yttranden **utan synpunkter** på planförslaget:

2025-09-15, Sörmlandskustens räddningstjänst

2025-09-18, Trafikverket

2025-09-18, Länsstyrelsen Södermanlands län

2025-09-22, Region Sörmland

2025-10-02, Polisen, (Yttrandet inkommen efter granskningsperioden)

Sammanfattning av inkomna yttranden

Under granskningen uppgav Länsstyrelsen att de nu bedömer att de riskreducerande åtgärder som tillämpas i planförslaget beaktar de befintliga riskelementen inom området, samt att de utifrån nu kända förhållanden inte kommer att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Lantmäteriet upplyser bland annat om att utfartsförbudet vilket regleras i angränsande detaljplan (P2024-1) är beläget i plangräns, vilket rent plantekniskt inte tordes vara möjligt. För att säkerställa att utfartsförbudet inte placeras i plangränsen har således en mindre yta allmän plats (gata) inkluderats i det reviderad antagandehandling.

Utöver detta yttrade sig Sörmlands museum om vikten av att hänsyn tas till den befintliga kulturmiljön inom det södra planområdet och ett flertal ledningsägaren påtalade att de har befintliga ledningar inom det aktuella planområdet.

Vattenfall efterfrågar även ett nytt e-område inom det norra planområdet. Kommunen bedömer inte att den förslagna placeringen är lämplig och förslår i stället att den tekniska anläggningen placeras inom den allmänna kvartersmarken norr om det aktuella planområdet.

Ställningstaganden

Med anledning av inkomna synpunkter under **granskningen** föreslås följande revideringar av planhandlingarna:

Plankartan

- Den sydvästra delen av det södra planområdet har utökats med ytterligare kvartersmark samt en mindre yta allmän platsmark (gata). Syftet till detta är att säkerställa utfartsförbudet som inte kan ligga inom plangräns.
- En egenskapsgräns inom det södra planområdet har tagits bort då denna inte fyller något syfte.
- Grundkartan har förtydligats med ytterligare fastighetsbeteckningar.
- Det södra planområdet har kompletterats med två U-områden utifrån dialog med Nyköpings vatten.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med upplysning om att fastighetsägaren införa exploatering som kan komma att påverka befintliga ledningar ska kontakta berörd ledningsägare, samt att eventuella förflyttningar eller skyddsåtgärder av befintliga ledningar bekostas av fastighetsägaren.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information kring befintliga arrenden inom och i angränsning till planområdet samt ytterligare information kring avtal som kan komma att tecknas.

Avsändare under granskningen

Länsstyrelsen Södermanlands län

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Granskningsförslaget har beaktat de synpunkter rörande risk- och säkerhetsaspekter, som framförts i Länsstyrelsens tidigare samråds- respektive granskningsyttrande. Länsstyrelsen har inget att tillägga i frågan om hur granskningsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen.

Länsstyrelsen bedömer därför, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Bemötande: Synpunkt noteras.

Lantmäteriet

Detaljplan för del av Ferguson 1 samt Nöthagen 9

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-09-08) har följande noterats: För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

GRUNDKARTA

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter.

SAKNAS EGENSKAPSBESTÄMMELSE

Planområde i söder som tycks sakna egenskapsbestämmelse?



Bild 1. Bild vilket Lantmäteriet bifogade i sitt granskningsyttrande.

Övrigt

URTFARTSFÖRBUD

Det tycks gälla utfartsförbud i intilliggande planen inom Ferguson 1 (Detaljplan för Ferguson 1 m fl Hemgårdspassagen) akt 0480-P2024/1. Det kan funderas över om frågan kan behöva hanteras i aktuellt planförslag. Det kan noteras att utfartsförbud i närliggande plan är lagt i plangräns vilket inte torde vara möjligt.

Bemötande:

Grundkarta

Grundkartan har kompletterats med ytterligare fastighetsbeteckningar.

Saknas egenskapsbestämmelse

Inför antagandet av planförslaget har egenskapsgränsen inom det södra planområdet tagits bort då denna inte fyller något syfte.

Utfartsförbud

En mindre yta allmän platsmark (gata) har inkluderats inom det södra planområdet för att säkerställa att utfartsförbudet inte placeras inom plangräns.

De ytor vilket planförslaget utökas med har tidigare varit föremål för samråd samt granskning inom planarbetet för detaljplanen P2024-1.

Postnord

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox i anslutning till entrén. Färdvägen till postanordningen ska vara öppen och farbar året runt för valt fordon, samt ges möjlighet att vända.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Bemötande: Synpunkt noteras.

Skanova (Telia company)

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan.

Bemötande: Synpunkt noteras. Rubriken "Genomförandefrågor"> "Tekniska åtgärder" i planbeskrivningen har kompletterats med följande upplysning: "Vid exploatering inom fastigheten som föranleder att ledningar behöver flyttas eller skyddas ska fastighetsägaren inför genomförandet kontakta berörd ledningsägare. Eventuella undanflyttnings- eller skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren."

E.on energidistribution

E.ON Energidistribution AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och konstaterar att området inte berör vårt koncessionsområde för elnät och tar därmed inte ställning till planförslaget.

Bemötande: Synpunkt noteras.

Sörmlandskustens räddningstjänst:

Räddningstjänsten har tagit del av ovanstående handlingar och har inget att erinra gällande det aktuella planförslaget.

Bemötande: Synpunkt noteras

Trafikverket

Trafikverkets synpunkter från samrådet har beaktats. Trafikverket har därmed inget att invända mot att detaljplanen antas.

Bemötande: Synpunkt noteras.

Region Sörmland

Region Sörmland ser positivt på detaljplanen och utvecklingspotentialen området har. Regionen är gärna med i vidare diskussioner kring eventuella utredningar kopplade till utökningen eller förändringen av kollektivtrafikens utbud och körvägar.

Bemötande: Synpunkt noteras.

Gästabudsstaden

Området del av Ferguson 1 angränsar till Ferguson 4 där Gästabudsstaden uppför en ny huvudsite. Inom området har Gästabudsstaden fiberledningar som utgör stamledningar till/från vår huvudsite på Ferguson 4. Dessa ledningar utgör en vital del av fibernätet och vid förändringar riskerar det uppstå betydande kostnader. Kartbild med inmått läge för ledningar bifogas.

På fastigheten Nöthagen 9 har Gästabudsstaden fiberledningar som är del av stamledningar till/från vår huvudsite som är under uppförande på Ferguson 4. Dessa ledningar utgör en vital del av fibernätet och vid förändringar riskerar det uppstå betydande kostnader. Kartbild med inmått läge för ledningar bifogas.



Bild 2. Bifogade kartunderlag från Gästabudsstaden som visar befintliga ledningar inom fastigheten Ferguson 1 (vänstra bilden) respektive Nöthagen 9 (högra bilden).

Bemötande:

Befintliga ledningar inom den norra delen av det södra planområdet är belägna inom område vilket planen reglerar som U-område vilket säkerställer och tryggar ledningarnas befintliga läge (se bild 3).

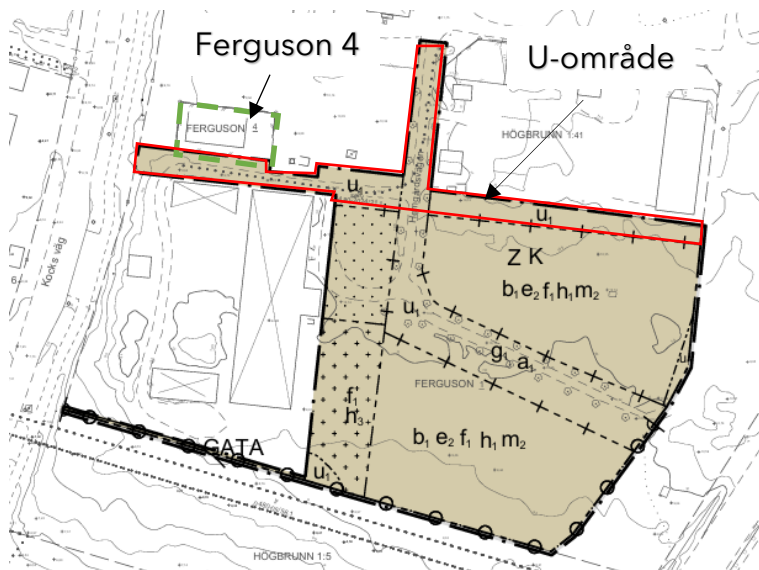


Bild 3. Bild som visar det södra planområdet.

Ledningen inom det norra området är delvis belägna inom Nöthagsvägen som regleras med u-område vilket tryggar ledningens befintliga läge.

Vid granskning av bifogat kartunderlag gör kommunen vidare tolkningen att ledningen huvudsakligen avser att försörja den enskilda fastigheten. och att denna inte utgör en ledning för den större allmänhetens behov. Således finns inga krav på att ledningen ska förses med u-området.

Rubriken "Genomförandefrågor" > "Tekniska åtgärder" i planbeskrivningen har vidare kompletterats med följande upplysning: "Vid exploatering inom fastigheten som föranleder att ledningar behöver flyttas eller skyddas ska fastighetsägaren inför genomförandet kontakta berörd ledningsägare. Eventuella undanflyttnings- eller skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren."

Sörmland museum

Antikvariska synpunkter

Nyköpings västra infart präglas idag av etableringar av stora moderna handels- och verksamhetslokaler. Dessa försvårar betydligt upplevelsen och avläsningen av de äldre kulturhistoriska miljöerna. De påverkar även upplevelsen av Nyköpings historiska stad negativt, vid ankomst till staden västerifrån. De senaste årens utbyggnad av handelsområdet har förändrat platsens karaktär helt, vilket också konstateras i den antikvariska konsekvensanalysen. Med bakgrund av detta så är det än mer angeläget att vara varsam om kulturmiljöerna som fortfarande finns kvar.

Stora ladugården omfattas inte av den nu föreslagna detaljplanen. Ladugården ingår i en detaljplan från 2018, 0480-P18/24 och är där försedd med en q-bestämmelse. Ladugården är idag i stort behov av underhåll.

Hemgårdsanläggningen, direkt norr om fastigheten Ferguson 1, innehåller ytterligare kulturhistoriskt intressanta byggnader, bland annat före detta personalbostäder och vårdbyggnader. Detta område saknar idag detaljplan och bör i framtida detaljplanearbete ges rivningsförbud och skyddsbestämmelser.

Parkmiljön med träd och alléer är viktiga för upplevelsen och förståelsen av den äldre Hemgårdsanläggningen. Parkmiljön med träden bör ges tydligare skydd. Utöver

alléträden finns enligt naturvärdesinventeringen ett flertal fristående träd inom det södra planområdet som är särskilt skyddsvärda träd. Det bör förtydligas på plankartan att dessa träd skyddas.

På plankartan anges utformningsbestämmelsen, f1, Särskild hänsyn ska tas till områdets kulturmiljö vid utformning och färgsättning av ny bebyggelse. Bestämmelsen behöver utvecklas i plankartan. Det är också angeläget att bestämmelsen följs upp vid kommande bygglovsprövningar, för att nya byggnader för verksamheter och kontor ska vara anpassade till områdets kulturmiljö och den närliggande ladugården.

Bemötande:

Planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan som pekar ut det södra planområdet som utvecklingsområde för verksamheter. Planförslaget utformats dock med hänsyn till den befintliga kulturmiljön i området, bland annat genom att säkerställa att den stora röda ladubyggnaden fortsatt utgör den högsta och mest iögonfallande byggkroppen. Den röda ladan är dock inte belägen inom det aktuella planområdet.

Planbestämmelsen (f1) har formulerats i samråd med bygglovsenheten och säkerställer att det finns stöd i planen för att ställa högre krav på utformningen av tillkommande bebyggelse vid en lovprövning. I planbeskrivningen framgår det vidare vilka aspekter som utgör de befintliga kulturvärdena inom området till vilket tillkommande bebyggelse ska förhålla sig.

Kommunen instämmer i Sörmlands museums yttrande om att växtligheten inom området spelar en viktig roll för den upplevda kulturmiljön, vilket även påtalas i den antikvariska konsekvensanalysen. Parkområdet med träden är dock belägna utanför det aktuella planområdet.

Alléns bevarande säkerställs genom det generella biotopskyddet.

Särskilt skyddsvärda träd inom planområdet skyddas vidare genom bestämmelsen a1 som reglerar att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter som överstiger 30 centimeter.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB noterar att plankartan har ändrats sedan samrådet. Vattenfall Eldistribution AB bedömer att det krävs ett nytt E-område inom aktuellt område. Se bifogad fil.

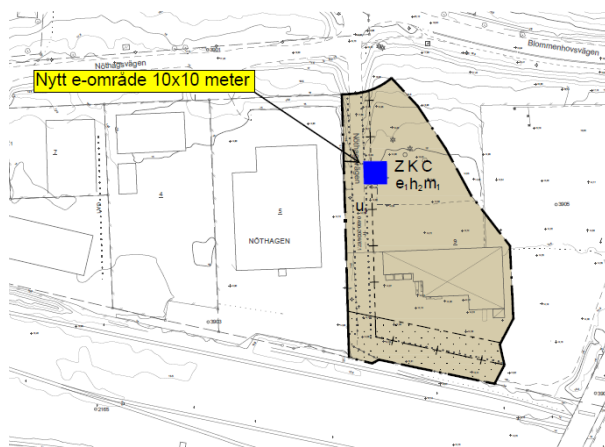


Bild 4. Kartbild som visar på den förslagna placeringen av E-området inom det norra planområdet.

Bemötande:

Kommunen bedömer inte att den föreslagna placeringen av E-området är lämplig då den begränsar möjligheterna för en framtida fastighetsbildning och utveckling av fastigheten. Det bedöms inte heller vara lämpligt att införa en ny markanvändning inför ett antagande av planförslaget.

Kommunen har efter granskningen varit i kontakt med Vattenfall och beskrivit kommunens syn på den föreslagna placeringen av E-området.

Kommunen föreslår att förutsättningarna för en alternativ placering inom den allmänna platsmarken norr om det aktuella planområdet studeras vidare.

Kontakt med genomförandsprojektet för Hemgårdspassagen rekommenderas.

Polisen (sent inkommen synpunkt)

Polismyndigheten har lämnat yttrande i samrådsförfarandet. Ert diarienummer: SHB 20/12

Polismyndigheten har inget ytterligare att erinra om men konstaterar att tidigare yttrande skickas vidare till genomförandeprojektet.

Bemötande: Synpunkt noteras.

Vattenfall AB Heat Sweden AB (sent inkommen synpunkt)

Vattenfall AB Heat Sweden har mottagit rubricerat ärende för yttrande och meddelar följande.

Det är viktigt att byggherren kontaktar oss i god tid. Detta i synnerhet om planerad bebyggelse medför ändring av ledningsnäten.

Fjärrvärmedistribution

Den planerade bebyggelsen kan anslutas till fjärrvärmenätet. Anslutningsavgiften fastställs vid offerttillfället.

Befintliga fjärrvärmeledningar måste hållas tillgängliga för Vattenfall AB Heat Sweden under byggtiden.

Utsättning av befintliga fjärrvärmeledningar ska begäras innan arbetena sätts igång.

Eventuell flyttning/ombyggnad/rivning/deponering av befintliga fjärrvärmeledningar bekostas av byggherren eller regleras via markavtal med Nyköpings Kommun.

Vattenfall AB Heat Sweden förutsätter att befintliga ledningar skyddas i enlighet med gällande markavtal med Nyköping Kommun.

Bemötande: Synpunkt noteras. Rubriken "Genomförandefrågor"> "Tekniska åtgärder" i planbeskrivningen har kompletterats med följande upplysning: "Vid exploatering inom fastigheten som föranleder att ledningar behöver flyttas eller skyddas ska fastighetsägaren inför genomförandet kontakta berörd ledningsägare. Eventuella undanflyttnings- eller skyddsåtgärder bekostas av fastighetsägaren."

Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts eller enbart delvis

Vattenfall

Sörmlands museum

Medverkande tjänstemän

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av stadsplanerare Douglas Nilsson.

Samhällsbyggnad

Stadsplaneringsenheten

Leila Ekman

Chef Stadsplaneringsenheten

Douglas Nilsson

Stadsplanerare Stadsplaneringsenheten