

NYKÖPINGS KOMMUN

Ändring av detaljplan för Spelhagen 1:6

m.fl. Spelhagen, P10-1



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2025-03-11
Reviderad 2020-XX-XX

Innehåll

Sammanfattning	4
Ärendeinformation	5
Detaljplanens syfte	5
Detaljplanens huvuddrag	5
Allmän plats	5
Kvartersmark	5
Stråk genom området	5
Gestaltningsbestämmelse	5
Förändring av byggrätter	6
Utnyttjandegrad	7
Kontor	9
Förbindelsegång	9
Höjd	7
Planbestämmelse om parkering	10
Parkering	10
Genomförandetid	11
Varför ändring av detaljplan valts	11
Planeringsförutsättningar	11
Kommunala styrdokument och beslut	11
Detaljplan	11
Gestaltningstilaga	12
Planbesked	12
Översiktsplan	12
Riksintressen	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	13
Miljökvalitetsnormer	13
Konsekvenser av planens genomförande	14
Fastigheter och rättigheter	14
Bebyggelse och kulturmiljö	15
Kulturmiljö	15
Exploateringstal	16
Miljö	16
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	16
Strandskydd	17

	3
Dagvatten	17
Miljö kvalitetsnormer	17
Hälsa och säkerhet	17
Riksidressen	17
Trafik	18
Parkering	18
Genomförandefrågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Ekonomiska frågor	19
Planekonomisk bedömning	19
Organisatoriska frågor	19
Exploateringsavtal	19
Tidplan	19
Planeringsunderlag	19
Kommunala	19
Medverkande i planarbetet	20

Sammanfattning

Planområdet är beläget i området Spelhagen i Nyköping längs med den västra sidan av hamnen. Planområdet innefattar fastigheterna SPELHAGEN 1:6, 1:11, 1:12, 1:13 samt VÄSTER 1:1. Området avgränsas av hamnen i öst, Sörmlands museum i väst, det pågående planområdet västra hamnen i syd och å rummet med Tovastugan i norr. Planområdet är ca 2300 kvm stort.

Platsen utgör entré till ett större stadsomvandlingsområde (Spelhagen). Flera välfrekventerade promenadstråk finns i omgivningen, exempelvis längs Hamnvägen och å promenaden. Området är väl synligt från Hamnvägen och i siktlinjer mot hamnen med omnejd.

Området är idag delvis utbyggt med den omvandlade silobyggnaden samt ytterligare fyra flerbostadshus på 4-5 våningar. De ytor som ännu inte är bebyggda utgörs i dagsläget av en grusad parkeringsyta som nyttjas som boendeparkering för intilliggande bostäder.

Ändringen av detaljplanen gäller detaljplan P10-1. Ändringens huvuddrag är ökning av exploateringsgraden samt en viss omfördelning av byggrätterna inom området. Vidare ökas flexibiliteten i området norra delar genom att tillåta kontor i en större utsträckning. Ändringen innebär även att vissa gällande bestämmelser stryks då de saknar lagstöd.

Detaljplanen ligger i linje med gällande översiktsplan.



Figur 1: Satellitbild med planområdet markerat i blått.

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

Ärendeinformation

Kommunens diarienummer för ändringen av detaljplanen: SHB23/150

Hänvisning till beslutsprotokollet: 2023-09-05 MSN§100

När ändringen påbörjades: 2024-01-29

När ändringen fick laga kraft:

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en högre exploateringsgrad och förtydliga befintligt gestaltningsprogram med bestämmelser i plankartan. Vidare syftar ändringen till att utöka möjligheten till kontor i områdets norra delar.

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

Ändringen av detaljplanen innebär ingen förändring av allmän plats.

Kvartersmark

Stråk genom området

I gällande detaljplan finns bestämmelse gällande stråk genom området som lyder: Gång och cykelvägar öppna för allmänheten skall finnas mellan de angivna punkterna genom kvarteret. I plankartan anges dessa som a, b, c, och d. Bestämmelsen saknar stöd i lagstiftningen och det är samtidigt inte tydligt hur dessa vägar ska röra sig genom området. Planbestämmelsen stryks till följd av detta.

Gestaltungsbestämmelser

I gällande detaljplan återfinns vi bestämmelsen: Gestaltningsbilagans punkter gäller som planbestämmelser. Bestämmelsen saknar stöd i lagstiftningen. Vid läsning av gestaltningsprogrammet framgår det inte heller tydligt vad som kan anses räknas till dessa punkter och inte. För att förtydliga detta tas bestämmelsen bort och ett nytt gestaltningsprogram har tagits fram för att ge en bild av grundidé och ambitioner för området. Samtidigt införs det bestämmelse i plankartan gällande fasadmaterial, balkongers utformning samt utformning av bottenplan för det södra kvarteret.

Fasadmaterialet bestäms till att huvudsakligen utgöras av tegel eller skiffer ut mot gata. Valet av fasadmaterial anspelar på hamnens historia med industri.

Det övervägande majoriteten av byggnaderna som tillhörde industrin under 1900-talet hade fasad av rött tegel. Tegel och skiffer knyter ann till denna tradition av fasadmateriäl i området.

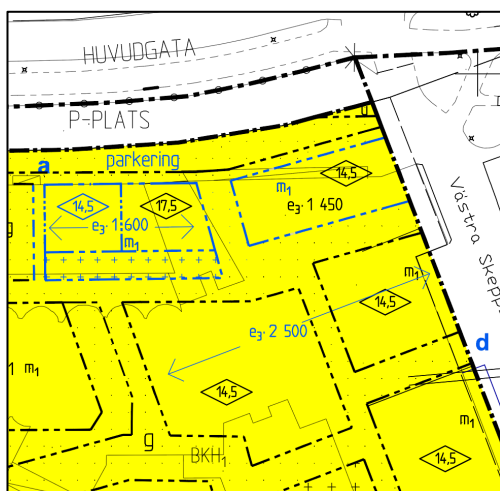
I detaljplan P10-1 finns det inget som begränsar balkonger i hur mycket de får kraga ut från fasad. Gällande detaljplan har även en bestämmelse som anger: Balkonger och burspråk får sticka ut över fastighetsgräns mot gata/kaj i den omfattning som byggnadsnämnden prövar lämpligt. Denna bestämmelse stryks då den är otydlig och svår att följa upp i efterföljande lov. Istället tillkommer en utformningsbestämmelse som anger att: Balkong får uppföras med en fri höjd om lägst 3 meter ovan mark. Balkong på en höjd på 3-5 meter får skjuta ut maximalt 1,5 meter från fasad. Balkong över 5 meter får skjuta ut maximalt 1,8 meter från fasad.

Utformningen av bottenplan i den sydvästra byggrätten bestäms ut mot Tolagsgatan till att minst 20% av bottenvåningens fasad ska vara uppglasad och att ytan bakom ska innehålla andra funktioner än bilparkering. Syftet med bestämmelserna är att säkerställa en variation bottenvåningen ut mot Tolagsgatan och att bottenvåningen delvis kan fyllas med verksamheter eller lokaler som befolkas dagtid. Det ökar trygghetskänslan i området och skapar en aktivitet som bidrar positivt till stadslivet, stadsbilden och gaturummet.

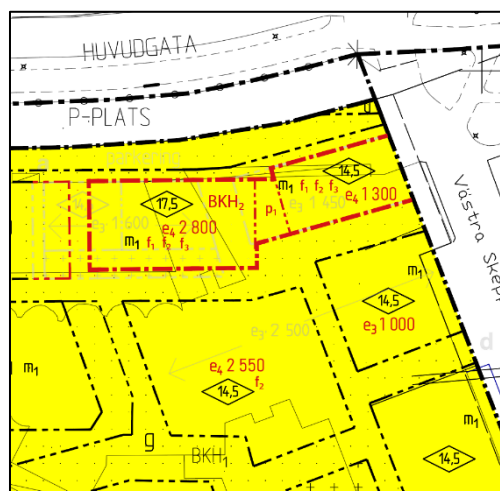
Förändring av byggrätter

Nu föreslagen bebyggelse stämmer inte överens med byggrätterna i gällande detaljplan. Byggrätterna behöver därför korrigeras i läge och till viss del i form för att stämma bättre överens med föreslagen bebyggelse.

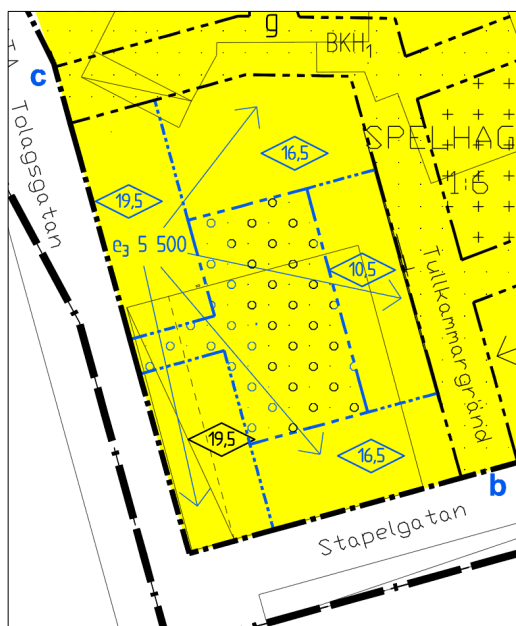
Ändringen av byggrätterna innebär inte en ökning gällande den mark som får bebyggas inom detaljplanen utan snarare en omformning av dessa ytor för att möjliggöra för djupare huskroppar. Utformning av det sydvästra kvarteret ändras genom att gården nu planeras som öppen i både sydlig och nordlig riktning. Byggrätterna i planområdets norra del förändras genom att den östra minskar i längd och den västra placeras längre bort från silon och breddas.



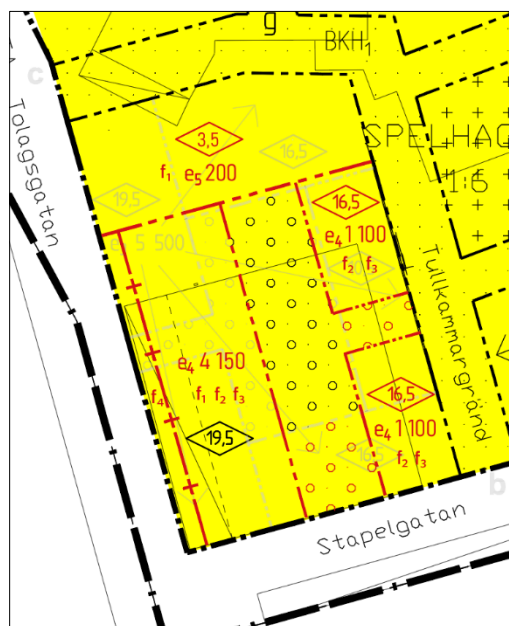
Figur 2: Planområdets norra delar där bestämmelser och linjer i blått är befintliga bestämmelser som ändras eller tas bort.



Figur 3: Planområdets norra delar där bestämmelser och linjer i rött är det som ändras eller tillkommer.



Figur 4: Planområdets sydvästra delar där bestämmelser och linjer i blått är befintliga bestämmelser som ändras eller tas bort.



Figur 5: Planområdets sydvästra delar där bestämmelser och linjer i rött är det som ändras eller tillkommer.

Höjd

Den västra byggrätten i norr som i detaljplan P10-1 är delad och halva ytan har en högsta byggnadshöjd på 14,5 meter och medan den andra halvan tillåter 17,5 meter. Ändringen innebär att hela ytan får ha en högsta tillåten byggnadshöjd på 17,5 meter.

I det sydvästra kvarteret sker det en förflyttning av byggrätterna inom kvarteret. Det innebär att de byggrätter som tillåter en högsta byggnadshöjd på 16,5 meter nu placeras längs med tullkammargränd. Det tillkommer således inte några fler eller utökade ytor med högsta byggnadshöjd på 16,5 meter men de förskjuts inom kvarteret och ersätter den ytan som i detaljplan P10-1 angav 10,5 meter. De två byggrätterna som i gällande detaljplan tillåter en byggnadshöjd på 19,5 meter föreslås i ändringen bli en sammanhängande byggrätt som även blir djupare.

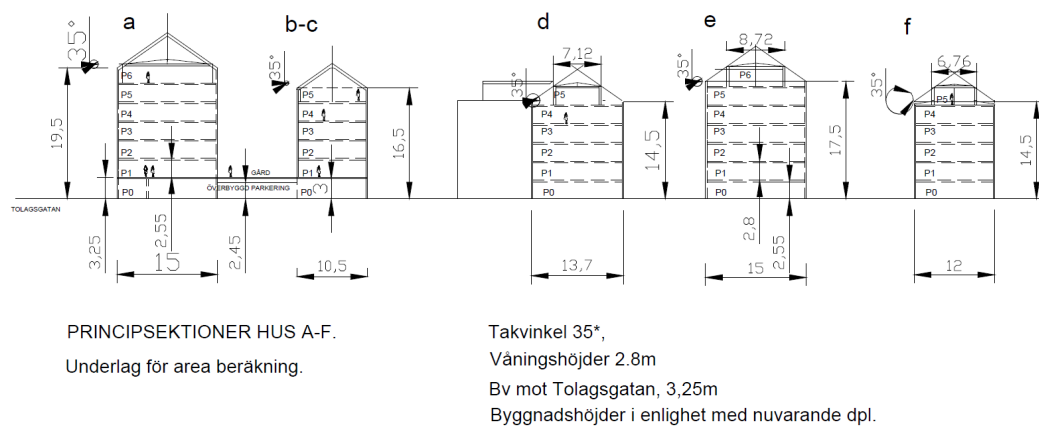
I det sydvästra kvarteret tillkommer en yta som tillåter bebyggelse av garage eller carport. Ytan har en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter vilket möjliggör för carports.

Övriga byggrätter förändras inte utifrån höjd.

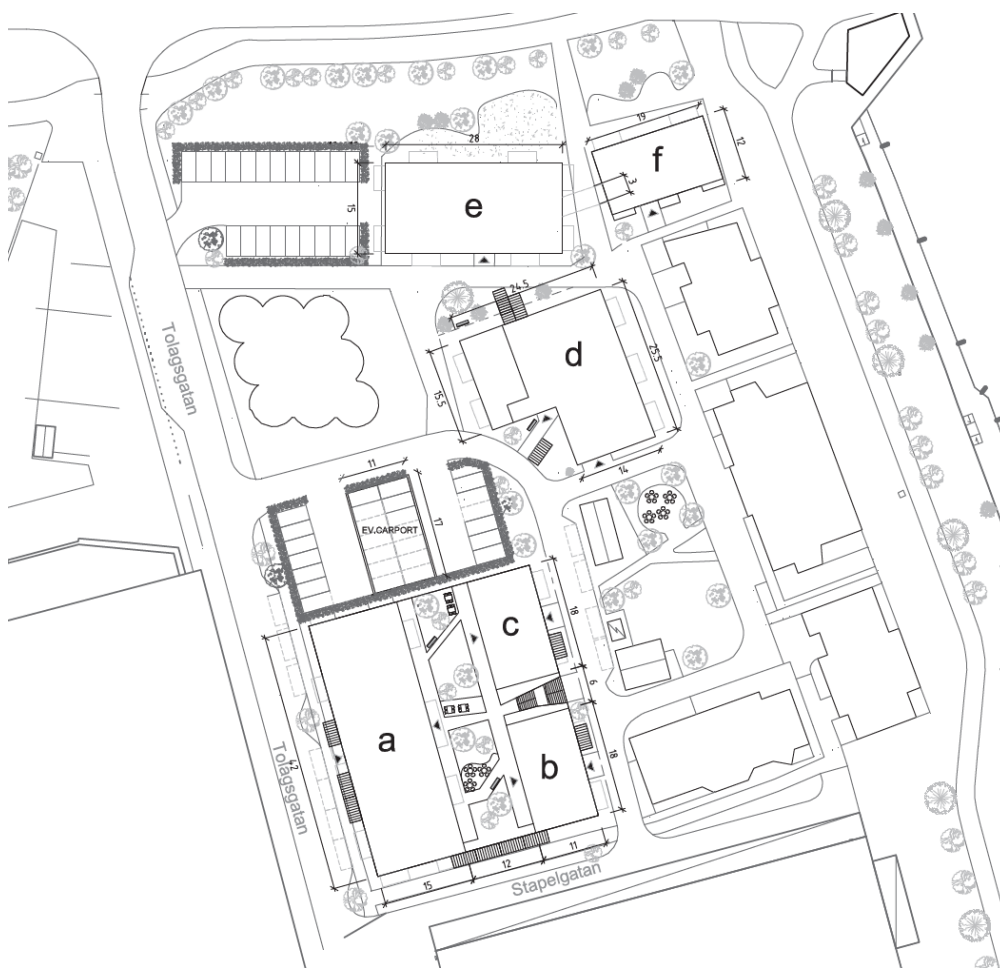
Utnyttjandegrad

I detaljplan P10-1 är exploateringsstal angivet som största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark, där garage och inglasade uterum/balkonger är oräknade. Genom en fördjupad studie av volymerna kopplade till gestaltning och genomförande kan en ökning av exploateringsgraden föreslås för de byggrätter som ännu inte byggts ut inom planområdet. En av byggrätterna som idag är utbyggd får även den ett nytt exploateringsstal då gällande tal

fördelas mellan två byggrätter. Det fanns i detaljplan P10-1 en otydlighet i hur denna ska fördelas mellan de två byggrätter som pilen pekar på och därav får respektive yta i och med ändringen ett eget exploateringsstal. Det nya talet för den redan bebyggda byggrätten utgår ifrån befintlig byggnad.



Figur 6: Principsektioner som utgjort underlag för beräkning av utnyttjandegraden



Figur 7: Situationsplan på föreslagen bebyggelse som utgjort underlag för beräkning av utnyttjandegraden

Byggnad	Lägenheter	Våningar x yta	Yta för lokal i bottenvåning	Yta för balkonger som får glasas in	Grund för e-tal
a	72	6x630=3780	+200	+150	4 130
b	10	5x198=990		+80	1 070
c	10	5x198=990		+80	1 070
d	34	4,5x520=2340	+35	+175	2 550
e	26	6,5x420=2730		+50	2 780
f	12	5,5x228=1254		+40	1 294
Summa	164 stycken	12 084 kvm ljus BTA	235 kvm	575 kvm	12 894 kvm

Tabell 1: Areaberäkning som legat till grund för nya exploateringsstal

E-talet i plankartan har utifrån totalen rundats upp till närmaste 50-tal. Enligt bestämmelse för utnyttjandegraden är garage oräknade och ingår därför inte i tabellen. Garage tillkommer i bottenvåning för byggnaderna a, b och c utgör 1400 kvadratmeter. Det tillkommer även garage i bottenvåning för byggnad d där garaget utgör 485 kvadratmeter. För carport på parkeringsytan söder som silon tillkommer planbestämmelse som anger att dessa får utgöra 200 kvadratmeter, vilket möjliggör att hälften av de planerade parkeringsplatserna på ytan kan förses med carport.

Kontor

För att öka flexibiliteten i detaljplanen och möjliggöra för fler alternativ, gällande hur bebyggelsen i områdets två norra byggrätter kan uppföras, tillkommer användningsbestämmelsen BKH₂ – Bostäder, kontor och i bottenvåningen även handel. Planbestämmelsen utgår ifrån befintlig användning men öppnar upp för större flexibilitet.

Den nya bestämmelsen tillåter kontor i hela byggnaden och inte enbart i bottenplan. Samtidigt innefattar planbestämmelsen fortfarande möjlighet till bostäder i hela byggnaden och handel i bottenvåningen.

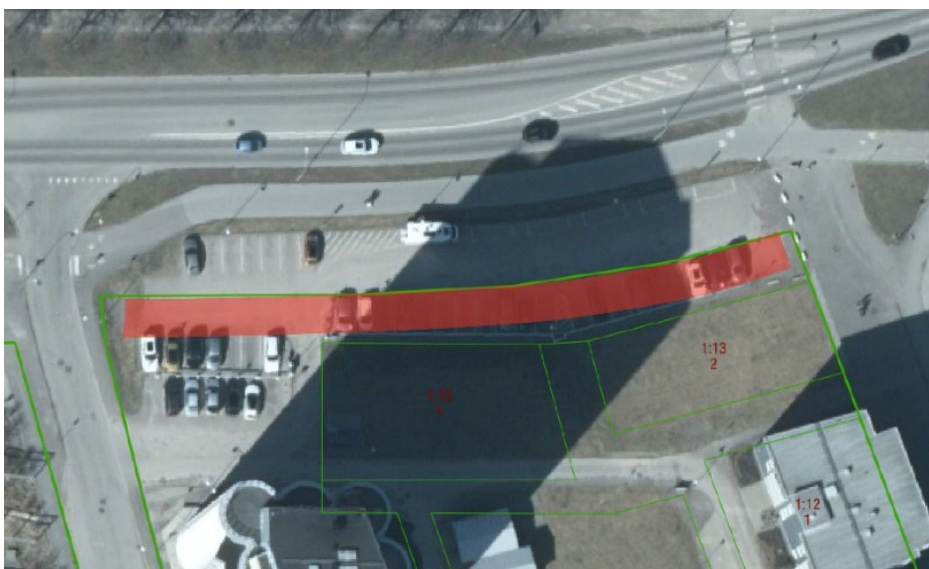
Förbindelsegång

Inom användningsområde BKH₂ tillkommer egenskapsbestämmelsen p₁ som möjliggör en förbindelsegång mellan de två nordliga huskropparna. Om de två huskropparna byggs för kontor och dessa används av ett företag kan det vara positivt att skapa en sammankoppling mellan byggnaderna, vilket planbestämmelsen möjliggör. Bestämmelsen anger en fri höjd på minst 3 meter över färdig marknivå, för att inte stänga igen passagen mellan huskropparna. För Förbindelsegången anges en största bredd på 3 meter och en högsta byggnadshöjd 14,5 meter. Bestämmelsen innebär att det kan byggas förbindelsegång från andra våningen och byggnadshöjden innebär att förbindelsegång kan skapas för resterande tre våningar.

Planbestämmelse om parkering

På kvartersmark i planområdet norra del mellan bebyggelsen och Hamnvägen finns en yta med bestämmelse: *parkering- Parkeringsplats skall finnas*. Då parkering ordnas i andra delar av området tas denna bestämmelse bort.

Parkeringsplatserna som i dagsläget ligger mellan Hamnvägen och de norra byggrätterna består delvis av allmän platsmark och delvis av kvartersmark. Den delen av yta som ligger på kvartersmark försvinner till förmån för att tillföra grönska mellan bebyggelsen och Hamnvägen. Vid tillförande av grönska försvinner befintlig tillfart till parkeringsplatserna på allmän platsmark.



Figur 8: Bilden illustrerar i rött vad som tas bort av parkeringen på kvartersmark i ändringen.

Föreslagen parkering

Parkeringen i området kommer fördelas mellan två ytor för markparkering, norr och söder om Silon. På parkeringsytan söder om silon finns det möjlighet att uppföra carports på delar av ytan. Övrig parkering i området inryms i parkeringsgarage i bottenplan av det södra och det mittersta kvarteret.



Figur 9: Illustration som visar vart inom planområdet som parkering kommer placeras.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden gäller för de planbestämmelser som tillkommer och ändras inom ramarna för denna ändring av detaljplan.

Varför ändring av detaljplan valts

Syftet med detaljplan P10-1 är att utgöra grund för omvandling av området från siloverksamhet till bostadskvarter med inslag av service och kontor i vissa lägen i bottenvåningarna. De föreslagna ändringarna för del av detaljplanen bedöms vara förenligt med detaljplanens syfte varför en planändring anses motiverad.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

Gällande detaljplan P10-1 reglerar BKH₁, bostäder med handel och kontor i bottenvåning. Bebyggelsen höjd är begränsad med byggnadshöjd upp till 19,5 meter mot Tolagsgatan respektive 16,5 meter och 10,5 meter mot Stapelgatan och Tullkammargränd. Övriga byggrätter har en höjd om 14,5 meter och delvis 17,5 meter upp mot Hamnvägen. Exploateringstalet är

reglerat med största bruttoarea i kvadratmeter ovan mark, där garage och inglasade uterum/balkonger är oräknade. Marken i det sydvästra delen av planområdet får byggas över med planterbart bjälklag. Till detaljplanen finns ett tillhörande gestaltningsprogram.

Genomförandetiden har gått ut.

Gestaltningsbilaga

Till ändringen av detaljplanen har det arbetats fram en gestaltningsbilaga som tar upp frågor om utformning, material och placering av funktioner inom kvarteren. Gestaltningsbilagan är en kompletterande handling till planförslaget.

Planbesked

Peab Bostad AB inkom den 9 maj 2023 med en begäran om planbesked för fastigheten Spelhagen 1:6. Den 5 september 2023 lämnades positivt planbesked av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden med beslut om att detaljplanearbete för fastigheten Spelhagen 1:6 får inledas samt beslut om att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Översiktsplan

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

Riksintressen

Följande riksintressen finns:

- Naturvård

Planområdet ligger inom riksintresse för naturvård. Hamnbassängen övergår i Nyköpingsån vilken är av riksintresse för naturvården och klassas som särskilt skyddsvärd med hänsyn till förekomst av arter. Nyköpingsån har också stor betydelse för landskapsbilden. Nyköpingsån hyser lax, havsöring, färna, vimma och nissöga. Ån hyser även ett bestånd av den rödlistade musslan *Unio crassus*, tjockskalig målarmussla. Utter förekommer frekvent i ån. Ån betecknats som riksintresse med hänsyn till fritidsfisket.

- Friluftsliv

Planområdet ligger inom riksintresse för friluftsliv.

Hamnbassängen/Nyköpingsån är av riksintresse för friluftslivet med goda förutsättningar för berikande natur- och kulturupplevelser. 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.

- Kulturmiljövård

Planområdet ligger i närheten till riksintresse för kulturmiljövård.

Norr om planområdet ligger Nyköpingshus och stadens historiska kärna. 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. Det medeltida Nyköpingshus utbyggt av Karl IX, 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.

- Högexploaterad kust

Planområdet ligger inom området för riksintresse för högexploaterad kust. I kommunens kustområde som ingår i den angivna sträckan Arkösund till Forsmark, får fritidsbebyggelse komma till stånd endast i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter.

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.

- Jordbruksmark
- Skogsbruk
- Oexploaterade områden
- Ekologiskt särskilt känsliga områden

Miljökvalitetsnormer

Ändringen innebär ingen förändring gällande planeringsförutsättningar som rör miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter



Figur 10: Kartbild som visar fastighetsgränser med beteckningar för planområdet

Spelhagen 1:11(1)

Fastighet kommer i och med ändringen av detaljplanen påverkas genom att den smala strimman som ligger mellan den nya bebyggelsen och Hamnvägen kommer tas bort från fastigheten. Fastigheten för Silon, Spelhagen 1:11(1) där mark tas bort i norr kommer tilldelas mer mark i söder från Spelhagen 1:6(1), för att ge plats till parkering.

Spelhagen 1:13(1) och 1:13(2)

Den smala delen i norr som tas bort från Spelhagen 1:11(1) kommer tillföras och delas upp mellan 1:13(1) och 1:13(2). Vidare kommer Spelhagen 1:13(1) och 1:13(2) korrigeras utifrån flyttade gränser av byggrätterna.

Spelhagen 1:6(1)

Fastigheten kommer minska då mark från fastigheten tillfaller Spelhagen 1:11(1) för parkering.

S:2 och GA:11

Samfälligheten S:2 och gemensamhetsanläggningen GA:11 kommer att korrigeras för att möta förändringarna i detaljplanen. Detta ansöks och bekostas av exploatören.

Kommunal mark

Förändringarna påverkar inte mark ägd av kommunen eller allmänplats mark.

Bebyggelse och kulturmiljö

Kulturmiljö

Planområdet ligger i närheten av riksintresse för kulturmiljövård. För denna ändring av detaljplan är riksintresset främst relevant utifrån påverkan på utsiktspunkter och siktstråk. Ställningstagandet för riksintresset tar upp att värdefulla byggnader, landmärken och miljöer i stadskärnan ska fortsatt kunna förstås och upplevas från viktiga utsiktspunkter och siktstråk även utanför stadskärnan, såsom Lindbacke, Arnö brygga (vid Seglarvägen) och från kajerna vid östra och västra Hamnsidan.

Gällande detaljplan har en påverkan på dessa siktstråk, främst från kajerna i hamnen och Arnö brygga. Störst påverkan på detta har placering och bebyggelsehöjd. Ändringen av detaljplanen innebär endast mindre förändringar gällande byggnadshöjden i området.



Figur 11: Bild tagen från östra kajsidan i hamnen mot planområdet.

En av byggrätterna i norr som i gällande detaljplan är delad och halva ytan har en högsta byggnadshöjd på 14,5 meter och medan den andra halvan tillåter 17,5 meter. Ändringen innebär att hela byggnaden kommer kunna ha en högsta byggnadshöjd på 17,5 meter. Den högre byggnadshöjden blir närmst silon med sin dominanta höjd, för att sedan i enlighet med gällande detaljplan göra en nedtrappning mot hamnbassängen.

I det södra kvarteret sker det en förflyttning av byggrätterna inom kvarteret. Det innebär att de byggrätter som tillåter en högsta byggnadshöjd på 16,5 meter nu placeras längs med tullkammargränd. Det tillkommer således inte några fler eller utökade ytor med högsta byggnadshöjd på 16,5 meter men de förskjuts inom kvarteret. De två byggrätterna som i gällande detaljplan tillåter en byggnadshöjd på 19,5 meter föreslås i ändringen bli en sammanhängande byggrätt som även blir djupare. Förutom ett ökad djup i byggrätten så kommer byggnad med den höjden placeras på samma plats och påverkan på siktstråk blir densamma.

I övrigt medför planändringen ingen förändring av byggnadshöjder gentemot gällande plan. Ändringen av detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för

kulturmiljö. Silon och Nyköpings hus kommer fortsatt upplevas som landmärken i stadens siluett och siktstråken från hamnen och Arnö brygga mot Nyköpings hus kommer inte förändras i och med ändringen av detaljplanen i jämförelse med vad P10-1 tillåter.

Exploateringstal

De ökade exploateringstalen och breddningen av vissa byggrätter medför viss påverkan inom kvarteren genom att dessa blir trängre. Effekterna blir på byggnadernas storlek och densiteten i området. I områdets nordligaste delar blir det mindre yta mellan byggnaderna och i det södra kvarteret blir konsekvensen att den upphöjda gården blir smalare.

För att motverka den upplevda känslan av att kvarteren blir trängre har det södra kvarteret ändrats i utformning genom att gården nu planeras som öppen i både sydlig och nordlig riktning. Detta möjliggör för utblickar i bägge riktningar och minskar känslan av trånghet.

Påverkan på befintlig bebyggelse blir begränsad. Befintlig bebyggelse har begränsat med fönster i riktning mot den tillkommande bebyggelsen, vilket innebär att det inte kommer att bli någon insyn. Bebyggelsen har också placerats längre bort från Silon för att motverka detta.



Figur 12: Fasad på befintlig bebyggelse som riktar sig mot tillkommande bebyggelse i norr



Figur 13: Fasad på befintlig bebyggelse som riktar sig mot tillkommande bebyggelse i söder

Miljö

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

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande 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:

- Påverkan på riksintresse för kulturmiljö
- Andel hårdgjord yta i förhållande till dagvatten hanteringen
- Farligt gods på Hamnvägen

Strandskydd

En planändring innebär inte att strandskydd återinträder varför det inte behöver upphävas.

Dagvatten

Den totala andelen hårdgjord yta ökar inte till följd av ändringen gentemot gällande detaljplan. Marken har bedömts lämplig i gällande detaljplan för bostäder, kontor och handel. Ändringen bedöms inte påverka dagvattensituationen.

Miljökvalitetsnormer

Ändringen av detaljplanen och dess genomförande förväntas inte påverka möjligheten att följa miljökvalitetsnormer för varken luft, vatten eller buller.

Hälsa och säkerhet

Främsta påverkan på hälsa och säkerhet är närheten till Hamnvägen som utgör sekundär led för farligt gods. Bebyggelsen i förhållande till Hamnvägen har inte förändrats från gällande detaljplan. Marken har bedömts lämplig i detaljplan P10-1 för bostäder, kontor och handel. Ändringen bedöms inte påverka förutsättningarna.

Riksintressen

Följande riksintressen finns:

- Naturvård

Ändringen bedöms inte påverka det som utgör riksintressets värden.

- Friluftsliv

Ändringen bedöms inte påverka det som utgör riksintressets värden.

- Kulturmiljövård

Ändringen bedöms inte påverka det som utgör riksintressets värden.

- Högexploaterad kust

Ändringen bedöms inte påverka det som utgör riksintressets värden.

Trafik

Parkering

Nedan följer uträkning av antalet parkeringsplatser (nedan förkortat ppl) utifrån gällande parkeringsnorm för Nyköpings kommun. Uträkningen utgår ifrån den befintliga bebyggelsen av silon och de fyra punkthusen som utgör **ca 10 680 m² BTA** samt den tillkommande bebyggelsen som utgör **12 084 m² BTA**

PARKERINGSNORM ENLIGT ZON G (GÅNGSTADEN) MED MEDEL MOBILITETSÅTGÄRDER 6 PPL / 1000 m² BTA (INKL. BESÖKARE)

Befintliga byggnader 10,6x6=64 ppl

Tillkommande byggnader 12x6=72 ppl

Summa 136 ppl

P-platser enligt förslag inkl. gatuparkering 136 ppl.

Som uträkningen visar finns det tillräckligt med platser i förslaget för att uppnå Nyköpings kommuns parkeringsnorm för zon G.

Ändringen av detaljplan innebär att kontor tillåts utgöra hela byggnaderna i de två nordligaste byggrätterna. Parkeringsnormen enligt zon G för kontor med medelnivå för mobilitetsåtgärder anger antalet parkeringsplatser till 5 PPL per 1000 kvadratmeter BTA (inklusive besökare). Kravet för kontor är alltså lägre vilket skulle ge en större marginal till de antal parkeringsplatser som kommer finnas inom planområdet.

De befintliga parkeringsytorna inom planområdet omplaceras till stor del, vilket leder till att boende i området kommer få sina parkeringsplatser flyttade. Parkering som tillhör silon omfördelas mellan de öppna parkeringsytorna norr och söder om silobyggnaden. På den södra sidan kommer viss parkering under carport kunna erbjudas. Parkeringsplatserna för de fyra punkthusen fördelas i parkeringsgaragen.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga frågor som väcks till följd av ändringen av detaljplanen ansvarar exploatören över.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Exploateringsavtalet som reglerar genomförandefrågor och marköverlåtelse ska tecknas innan detaljplanen antas.

Tidplan

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

Samråd – april 2025

Granskning – september 2025

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden – december 2025

Laga kraft – januari 2026

Planeringsunderlag

Kommunala

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

- Detaljplan P10-1
- Planprogram
- Grundkarta
- Översiktsplan
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och har bekostats av exploatören. Exploatören har ansvarat för framtagande av utredningar och upprättande av planhandlingar i form av en exploatörsdriven detaljplan. Kommunen har ansvarat för att hantera det lagstiftade myndighetsansvaret, alltså ansvara för att säkerställa att underlaget visar planeringsförutsättningarna på ett korrekt och tillförlitligt sätt.

Planarbetet och framtagande av planhandlingar har letts av:

Tim Licke, Planeringsarkitekt, Tyréns

I samarbete med:

Douglas Nilsson, Stadsplanerare, Nyköpings kommun

Sofia Bergqvist, Stadsplanerare, Nyköpings kommun

Tobias Ossmark, Strateg arkitektur och kulturmiljö, Nyköpings kommun