

Detaljplan för BRÄDGÅRDEN 3 samt del av ÖSTER 1:1, Öster, Nyköping, Nyköpings kommun

Hur samrådet bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Stadsplaneringsenheten på Samhällsbyggnadsdivisionen, har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2024-10-11 t.o.m. 2024-11-08. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida. Annonsering har skett i den lokala dagstidningen.

Under samrådet har detaljplaneförslaget ställts ut på öppet hus i Stadshusets foajé. Öppet hus pågick under tre olika tillfällen; onsdagen den 16 oktober kl. 17-10, torsdagen den 17 oktober kl. 15-17 och fredagen den 18 oktober kl. 10-12. Under öppet hus fick allmänheten möjlighet att ta del av planhandlingarna, prata med tjänstepersoner och politiker samt ställa frågor och lämna synpunkter. I bilaga 1 finns en sammanfattning av de synpunkter som inkom under tillfällena för öppet hus samt bemötande av dessa.

Handlingarna har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning.

Totalt har 19 skriftliga yttranden inkommit, varav fyra utan erinran eller med godkännande av förslaget. Yttrandena finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit med **godkännande** av planförslaget:

2024-10-16, E.on Energidistribution AB
2024-11-06, Hyresgästföreningen Östra Sörmland
2024-11-14, Polismyndigheten (för sent inkommen)

Följande har inkommit med yttranden **utan erinran** av planförslaget:

2024-11-08, Sörmlandskustens Räddningstjänst

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

2024-10-11, Skanova
2024-10-14, Vattenfall AB Heat Sweden
2024-10-17, Privatperson MP
2024-10-17, Privatperson Ka
2024-10-29, Gästabudstaden AB
2024-11-06, Trafikverket

2024-11-06, Nyköpings hembygdsförening
2024-11-07, Vattenfall Eldistribution AB
2024-11-07, Brf Nyköpingshus 21
2024-11-08, Domstolsverket och Nyköpings Tingsrätt
2024-11-08, Länsstyrelsen
2024-11-08, Lantmäteriet
2024-11-08, Sörmlands museum
2024-11-11, Privatperson ImY (bemöts trots för sent inkommen p.g.a. försenad postutdelning)
2024-11-14, Statens geotekniska institut (SGI gavs förlängd svarstid, därav är yttrandet inte för sent inkommen)

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen har yttrat sig om risker för skada på riksintresse för kulturmiljövård på grund av reglerad byggnadshöjd, otillräcklig motivering för upphävande av strandskydd, behov av flyghinderanalys och behov av höjdsättning vid översvämningsrisk.

Lantmäteriet har haft synpunkter om servitut för parkering, allmän och enskild kvartersmark, redovisning av exploateringsavtal och påverkan på befintliga detaljplaner.

Trafikverket har liksom Länsstyrelsen påpekat behovet av flyghinderanalys.

Statens Geotekniska Institut (SGI) har yttrat sig om behov av mer detaljerad geoteknisk analys, risker för ras/skred och erosion vid Nyköpingsån samt behov av grundvattenmätningar.

Domstolsverket och Nyköpings Tingsrätt har haft synpunkter om behov av framtida utbyggnad av rättscentrum, risker för trafikstörningar och säkerhetsproblem, parkeringskapacitet, och buller/vibrationer vid byggnation.

Sörmlands museum har yttrat sig angående byggnadshöjden och påverkan på den kulturhistoriska miljön.

Vattenfall, Skanova och Gästabudstaden lyfter alla att de har ledningar i området.

Nyköpings hembygdsförening har skickat in synpunkter om hög byggnadshöjd, oro för minskade grönytor och parkeringsmöjligheter och förslag om att kommunen bör köpa tillbaka Brädgården 3.

Tre privatpersoner och en bostadsrättsförening har yttrat sig. Yttrandena har handlat om hög byggnadshöjd, önskemål om användning, parkeringslösningen, byggnationens utformning och placering samt oro för ökad trafik.

Ställningstaganden

Med anledning av inkomna synpunkter **under samrådet** gjordes följande ställningstaganden/genomfördes följande ändringar inför granskningen:

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har uppdaterats med utförligare motivering för upphävande av strandskydd enligt synpunkt. Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § p. 2 miljöbalken har

tagits bort som motiv för upphävande av strandskydd.

- Planbeskrivningen har kompletterats med redogörelse för konsekvenserna av kombinationen av allmän och enskild kvartersmark.
- Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll.
- I planbeskrivningen har redovisning av hur befintliga planer påverkas lagts till.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information från kompletterad geoteknisk utredning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information från reviderad parkeringsutredning.

Plankarta

- I plankartan har rubriken "Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark" ersatts med rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, Avgränsas via sekundär egenskapsgräns".

Övriga underlag

- Geoteknisk utredning har kompletterats med bilagan "Svar på SGI:s yttrande".
- MUR Geoteknik har uppdaterats med avläsning av grundvattenrör.
- Parkeringsutredning har uppdaterats med beläggningsuträkningar på Brädgården 2 och Brädgården 3.

I övrigt görs inga ändringar i planförslaget med anledning av synpunkterna.

Innehåll

Hur samrådet bedrivits	1
Sammanfattning av inkomna synpunkter	2
Ställningstaganden	2
Planbeskrivning.....	2
Plankarta	3
Övriga underlag.....	3
Innehåll	4
Yttranden och bemötanden	5
Länsstyrelsen	5
Lantmäteriet	8
Trafikverket.....	10
Statens Geotekniska Institut	11
Domstolsverket & Nyköpings Tingsrätt	12
Sörmlands museum.....	15
Vattenfall AB Heat Sweden.....	17
Vattenfall Eldistribution AB.....	17
Skanova.....	18
Gästabudstaden	19
Nyköpings hembygdsförening	19
Brf Nyköpingshus 21	21
Privatperson MP.....	24
Privatperson Ka	24
Privatperson ImY.....	25
Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts eller enbart delvis.....	28
Medverkande tjänstemän.....	28
Samhällsbyggnad	28
Stadsplaneringsenheten.....	28
Bilaga 1. Sammanfattning av synpunkter från öppet hus	29

Yttranden och bemötanden

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

Länsstyrelsen

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör riksintressen 3 kap. MB, strandskydd, hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion, ska lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Riksintressen 3 kap. MB

Planområdet angränsar till riksintresse för kulturmiljövården Nyköping D57. Riksintresset ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön, oavsett om åtgärderna utförs inom eller utanför riksintressets geografiska avgränsning. Enligt riksintressets kunskapsunderlag ska stadens karaktäristiska bebyggelse, stadsplaner, vägar och grönområden, särskilt de utmed ån, bevaras och underhållas.

Upplevelsen från å-rummet med magasinerna behöver beaktas som en del av riksintresset. Det finns även risk för kumulativ skada på riksintresset om exploateringsgraden fortsatt ligger på de höjder som föreslås.

Länsstyrelsen bedömer att den fem våningar höga byggnaden i hörnet Folkungagatan och Slottsträdgårdsgatan riskerar att medföra påtaglig skada på riksintresset och stadsilhuetten. Byggnaden avviker från bebyggelsen i angränsande kvarter som har varierande höjd på mellan en och fyra våningar, förutom kvarteret Brädgården 1 som är under uppförande. Byggnaden behöver bättre anpassas till den rådande skalan på bebyggelsen och höjden ska sänkas till fyra våningar så att kvarteret som helhet anpassas bättre till riksintresset, stadsbilden och stadsilhuetten och den omgivande bebyggelsen.

Strandskydd

Kommunens motivering för att upphäva strandskyddet är inte tillräckligt för att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § p. 1 miljöbalken ska kunna användas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning om att parkeringsplatsen har begränsad betydelse för livsvillkoren för djur- och växtlivet men anser att kommunen behöver motivera varför marken inte är allemansrättsligt tillgänglig.

I detaljplanen behöver kommunen utreda och redogöra för områdets historik, vilka åtgärder och anläggningar som tillkommit lagligen samt planens konsekvenser för allemansrättslig tillgång till området.

Länsstyrelsen anser att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § p. 2 miljöbalken inte kan användas för att upphäva strandskyddet inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Höga byggnader

Vid byggnader högre än 20 meter över markplanet ska Luftfartsverket (LFV) och berörda flygplatser ges möjligheter att yttra sig i egenskap av sakägare av infrastrukturutrustning. En flyghinderanalys behöver göras och beställs från LFV.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geoteknik

Den geotekniska utredningen visar att marken bland annat består av finsandig silt med mycket lös till fast lagringstäthet, huvudsakligen dock mycket lös till lös lagringstäthet. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att skicka planhandlingarna på remiss till Statens geotekniska institut (SGI).

Översvämning

Dagvattenutredningen visar att planområdet riskerar att översvämmas vid kraftiga regn. För att minska risken för att byggnader och anläggningar översvämmas behöver marken inom planområdet höjdsättas så att byggnader som ligger högre än omkringliggande mark. Skyddsåtgärder ska säkerställas med planbestämmelser på plankartan.

Miljö kvalitetsnormer

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra en negativ inverkan på möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. Det förutsätter att föreslagna åtgärder vidtas.

Bemötande:

Riksintresse kulturmiljö

Kommunen delar inte Länsstyrelsens synpunkt om att bebyggelsens höjd kommer påtagligt skada riksintresset och stadssilhuetten. Planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Nyköping D57 har studerats i framtiden kulturmiljöanalys. Utifrån kulturmiljöanalysen bedöms föreslagna bebyggelse på Brädgården 3 möjliggöra för bättre stabilitet i den befintliga splittrade stadsbilden genom en tydligare kvartersbildning och genom volymer som i sin gestaltning knyter an till Brädgården 1 och 2 (s. 55). Av betydelse för en sammanhållen stadsbild är, enligt kulturmiljöanalysen, även den föreslagna successiva nedtrappningen med en lägre byggnadsvolym utmed Folkungavägens kurvatur som knyter an till de äldre hamnmagasinens lägre sammanhang och gör det möjligt att uppleva stadens successiva utbyggnad från både årummet och hamnområdet (s.55). Den föreslagna disponeringen av volymerna, så även de "högresta gavelmotiven", tar alltså sitt stöd i kulturmiljöanalysen. Vad gäller föreslagna höjders påverkan på siktlinjer konstaterar kulturmiljöanalysen (s. 54) att synligheten av Nyköpingshus inte påverkas från några betydande vypunkter (se analysen av Hamnområdet - ett av sex analyserade områden i stadssiluetanalysen). Vidare ger kulturmiljöanalysen stöd för att i detta fall analysera vyer och siktlinjer som stadsbildafrågor (enligt PBL) och inte utifrån Miljöbalken, eftersom vyer och siktlinjer inte ingår specifikt i riksintressets uttryck (s. 55). Slutligen pekar kulturmiljöanalysen på att föreslagna bebyggelse håller "respektfulla avstånd fågelvägen till flera viktiga uttryck för riksintresset" (s.53).

I Översiktsplanen för 2040 redovisar kommunen i sitt ställningstagande att utvecklingsområdena utanför stadskärnan, som den är avgränsad i riksintresset Nyköping, kan bestå av något högre bebyggelse med en generell byggnadshöjd om 4-5 våningar, vilket utgör en lämplig norm utan att riksintresset skadas. Den fem våningar höga

byggnadsvolymen som föreslås i planförslaget överensstämmer därför med kommunens ställningstagande i översiktsplanen. I denna randzon till Nyköpings stadskärna anser kommunen att ny bebyggelse behöver få tillkomma som utgör nästa årsring och som sätter sin prägel på stadens identitet. I takt med att Nyköpings stad expanderar behöver en något tätare, och ibland något högre, stadsstruktur än i stadskärnan komma till för att kommunen ska uppnå målet om en hållbar samhällsutveckling och för att områden som pekats ut som omvandlingsområden också ska kunna genomföras med hög kvalitet.

Beträffande den nu uppförda höga bebyggelsen i upp till 6 våningar i kvarteret Brädgården 1 instämde Mark- och miljödomstolen i den bedömning som kommunen och länsstyrelsen gjort tidigare - ett genomförande av detaljplanen kommer inte väsentligen att förändra områdets karaktär på ett sätt som påtagligt skadar det berörda riksintresset för kulturmiljön. Detta måste anses vara normerande även för ny bebyggelse i Brädgården 3, som inte heller ligger inom riksintresset eller förändrar något av de förutsättningar som gällde Brädgården 1. Den 5 våningar höga byggnadsvolymen som möjliggörs i planförslaget för Brädgården 3 bör därför inte bedömas förändra områdets karaktär på ett sätt som påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljön, likt bedömningen som fastställdes för den upp till 6 våningar höga bebyggelsen på Brädgården 1.

Den ekonomiska aspekten är en viktig faktor vilket behöver beaktas likt andra aspekter. Detaljplanen behöver möjliggöra för en byggnad om fem våningar på Brädgården 3 för att ett särskilt boende ska kunna utformas med tillräckligt många avdelningar, vårdplatser och personalutrymmen som krävs för att vårdboendet ska kunna bedrivas. En lägre byggnadsvolym skulle innebära att ett särskilt boende inte skulle rymmas i byggnaden. Nyköpings kommun eftersträvar 100 lägenheter per serviceboende för att kunna bedriva verksamheten på ett ekonomiskt hållbart sätt (utifrån kommunens funktionsprogram). I detta fall har storleken på fastigheten medgett 80 lägenheter fördelat på åtta avdelningar. Kommunen ser positivt på att detaljplanen möjliggör för ett särskilt boende eftersom det finns behov av fler anpassade boenden för äldre med en åldrande befolkning i kommunen.

Strandskydd

Planbeskrivningen har uppdaterats med utförligare motivering för upphävande av strandskydd enligt synpunkt. Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § p. 2 miljöbalken har tagits bort som motiv för upphävande av strandskydd.

Hälsa och säkerhet

Luftfartsverket har yttrat sig om inlämnad CNS-analys och har inget att erinra mot detaljplanen. Berörda flygplatser har möjlighet att yttra sig i egenskap av sakägare av infrastrukturutrustning under granskningen. En flyghinderanalys kommer utföras om berörda flygplatser begär det.

Geoteknik

Avseende synpunkten om geoteknik har planhandlingarna skickats på remiss till SGI. Se yttrande från SGI samt kommunens bemötande nedan.

Översvämning

Höjdsättning av planområdet kommer regleras i samband med projektering och inte i detaljplanen. I BBR 6 kap. finns regler om markavvattnings som handlar om att byggnader inte ska skadas av fukt genom exempelvis en viss lutning för avrinning av dagvatten eller

genom anordningar för uppsamling och avledning av dagvatten. Därför kommer åtgärder som säkerställer att det inte förekommer översvänningsrisk behöva vidtas i projekteringsskedet.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2024-09-11) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen behöver förbättras

(Här redovisas synpunkter om sådana frågor som Lantmäteriet särskilt ska bevaka och sådant som vi uppfattar som nödvändiga åtgärda för genomförandet av planen)

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Brädgården 3 belastas av tre officialservitut för parkering, upplåtna till förmån för Kompaniet 23 och Kompaniet 30. I planbeskrivningen redogörs det för att servituten kommer behöva ändras eller upphävas till följd av ett genomförande av planförslaget, samtidigt som nya rättigheter kan komma att bildas. Att tolka av planförslaget föreslås fastigheternas tillgång till parkering fortsättningsvis lösas genom parkering på Brädgården 2 och Brädgården 3. Fastigheten Brädgården 2 omfattas av detaljplan akt 0480-P16/14. Marken är i detaljplanen utlagd som kvartersmark för kontor, vårdcentral och skola. Del av det område som föreslås upplåtas som ny parkering (på Brädgården 2) tycks omfattas av ett markreservat för allmännyttigt ändamål, avsett för gång- och cykeltrafik (x-område). Ett markreservat för ett allmännyttigt ändamål torde syfta till att reservera utrymme för allmänna ändamål inom kvartersmark. Ett markreservat för ett allmännyttigt ändamål, i detta fall x-området, kan innebära hinder mot att bilda officialservitut eller gemensamhetsanläggning för ändamålet parkering. I planbeskrivningen bör det förtydligas hur frågan är tänkt att genomföras, och om eventuell rättighet kan komma att bildas. Om till exempel officialservitut eller gemensamhetsanläggning avses bildas, bör frågan ses över och hanteras i det fortsatta planarbetet.

Delar av planen som bör förbättras

ENSKILD OCH ALLMÄN KVARTERSMARK

Det förekommer i planen en kombination av så kallad allmän kvartersmark (kvartersmark för annat än enskilt bebyggande) och enskild kvartersmark inom planområdet. Användningen D1 (äldreård) betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark och till sådan mark hör inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis kan det bli så att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs, utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet torde då fortfarande finnas kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära att kommunen ska lösa in området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den

enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, till exempel genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

Om förhållanden är sådana att kommunen ändå vill gå vidare med förslaget med kombination av enskild och allmän kvartersmark och gör bedömningen att eventuella problem eller risker med detta är små eller inga, så bör denna bedömning redovisas och motiveras i planbeskrivningen.

EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas. När avsikten är att teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande form är något otydliga och skulle behöva kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara mer konkret kring:

- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid "Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning" och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

RUBRIK OM SEKUNDÄRA EGENSKAPSBESTÄMMELSER

I listan över planbestämmelser finns rubriken "Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark". Lantmäteriet förstår det som att kommunen avser att de bestämmelser som ligger under rubriken är egenskapsbestämmelser som ska avgränsas med sekundär egenskapsgräns. Enligt Boverkets föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5-6 finns det inte några sekundära egenskapsbestämmelser utan alla dessa bestämmelser är egenskapsbestämmelser, men de kan avgränsas med antingen egenskapsgräns eller sekundär egenskapsgräns. Det kan funderas över om rubriken bör användas, eller om till exempel en text "(begränsas av sekundär egenskapsgräns)" istället kan anges i anslutning

till aktuella planbestämmelser.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

I planbeskrivningen finns på sidan 21 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med *"Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet."*

Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

Bemötande:

Marken på Brädgården 2 som avses att användas för samnyttjade parkeringsplatser och som i gällande detaljplan omfattas av ett x-område kan exempelvis genom ett avtalsservitut säkras för parkering för de boende på Brädgården 3. Ett avtalsservitut bedöms vara möjligt att bilda trots att marken omfattas av x-område.

Planbeskrivningen har kompletterats med redogörelse för konsekvenserna av kombinationen av allmän och enskild kvartersmark. Kommunen är medveten om de inlösenregler som finns för allmän kvartersmark och de risker som uppstår när allmän och enskild kvartersmark kombineras i detaljplanen. Dock bedöms risken för inlösensituation som låg. Fastighetsägaren Hemsö arbetar med samhällsfastigheter och deras huvudinriktning är vård. Samtidigt finns det ett behov av en flexibel detaljplan som möjliggör vård, bostäder och kontor om vårdbehovet inte kan realiseras och för att en ny detaljplan inte ska behöva uppföras. Om ett vårdboende inte kan realiseras vill exploatören bygga ett trygghetsboende, vilket innefattas i användningen B, Bostäder. Kommunen avser vidare att inte lösa in aktuellt markområde och exploatören avser inte begära inlösen vilket regleras genom avtal.

Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll.

I plankartan har rubriken "Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark" ersatts med rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark, Avgränsas via sekundär egenskapsgräns".

I planbeskrivningen har redovisning av hur befintliga planer påverkas lagts till enligt synpunkt.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Trafikverket

Trafikverket vill uppmärksamma att byggnader och anläggningar högre än 20 meter över markplanet kan komma att påverka luftfarten, varför LFV och berörd flygplats(-er) ska höras i egenskap av sakägare av infrastrukturutrustning. En flyghinderanalys behöver

göras vid varje enskild etablering och en sådan kan beställas hos LFV. För mer information, se LFV:s hemsida: [Flyghinderanalys \(lfv.se\)](http://flyghinderanalys.lfv.se).

Trafikverket har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Bemötande:

Luftfartsverket har yttrat sig om inlämnad CNS-analys och har inget att erinra mot detaljplanen. Berörda flygplatser har möjlighet att yttra sig i egenskap av sakägare av infrastrukturutrustning under granskningen. En flyghinderanalys kommer utföras om berörda flygplatser begär det.

Synpunkter tillgodosedda.

Statens Geotekniska Institut

Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion. En redogörelse för planområdet och angränsade områdens geotekniska förutsättningar med tillhörande utredningar och planbestämmelser saknas delvis för aktuell detaljplan.

SGL anser att det behöver säkerställas att planområdet och dess närmaste omgivning inte utsätts för geotekniska säkerhetsrisker.

Geoteknisk utredning

SGL vill upplysa om att kartlagret förutsättningar för skred i finkornig jordart är grovt och översiktligt. Kartunderlaget är en bra start i skredriskartering men vid detaljplaner behövs en mer detaljerad analys av områdets skredrisker. Kartunderlaget bör därför inte användas för att utesluta skredfara för områden som inte är klassade som aktsamhetsområden.

Kommunen nämner själv [5] att Nyköpingsåns närhet gör att risken för ras och skred bör utredas. SGL instämmer i detta. Om ras- och skredrisker inte tydligt kan uteslutas med stöd av beräkningar baserade på resultaten från översiktliga utredningen, behöver en detaljerad utredning enligt SGL Vägledning 8 utföras. Detta gäller även ras- och skredrisker utanför planområdet som kan påverka planområdet samt för både befintliga och planerade förhållanden. Då erosionsrisk konstaterats i Nyköpingsån bör även detta beaktas i bedömningen av ras- och skredrisker i ett långsiktigt perspektiv som inkluderas hela bebyggelsens planerade livslängd.

Grundvattenrören har endast avlästs en till två gånger [3] och konsulter rekommenderar en regelbunden avläsning av rören. SGL instämmer i att rören bör avläsas fler gången. Normalt bör grundvattenmätningar pågå minst 3 månader och under den period av året då det förväntas mest nederbörd i den aktuella regionen, men ju längre period och ju fler gånger rören avläses desto säkrare blir mätningarna. Dessutom bör en funktionskontroll utföras av grundvattenrören och dokumenteras i den Marktekniska undersökningsrapporten.

Information om geotekniska säkerhetsfrågor i planprocessen finns även i SGL:s webbvägledning Geoteknisk säkerhet i kommunal planering

Sammanfattning

Sammanfattningsvis ser SGI att områdets stabilitet behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa säkerställas i planen.

Bemötande:

I bilagan "Svar på SGI:s yttrande", tillhörande den geotekniska utredningen som är framtagen av Structor, har områdets stabilitet klargjorts och SGI:s synpunkter besvarats. Sammanfattningsvis visar utförda stabilitetsberekningar med totalsäkerhetsfilosofi på tillfredsställande hög säkerhetsfaktor jämfört med tabell 5.1 i SGI Vägledning "Utredning av släntstabilitet".

I samma bilaga redovisas även erosionsrisken i Nyköpingsån. 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. Alla nya byggnader på Brädgården 3 planeras att grundläggas med pålar, även garaget under byggnaderna, vilket tillsammans med nuvarande befintlig utformning av strandpromenaden och erosionsskydd närmast längs med Nyköpingsån, gör att sannolikheten för ras- eller skred även i ett längre perspektiv bör kunna bedömas till ett absolut minimum.

Två grundvattenrör med spetsen i friktionsjord har installerats av Structor Geoteknik Stockholm AB och lodats av Structor Miljöpartner AB. Rören är benämnda SG1443 och SG1444. Dessa två grundvattenrör har efter installationen i november 2023 därefter lodats totalt 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. Resultaten från avläsningar i dessa 5 nya installerade grundvattenrör framgår av ritningarna G-17-1-002 (plan) samt G-17-9-001 (diagram för alla fem rören) och som tillhör MUR Geoteknik.

Synpunkter tillgodosedda.

Domstolsverket & Nyköpings Tingsrätt

Tingsrätten har tidigare haft ett samråd med Hemsö angående nu aktuell detaljplan. Tingsrätten påtalade då bl.a. att flera av rättsväsendets myndigheter, däribland tingsrätten, är trångbodda och på sikt kommer att behöva större lokaler. Även frivården, som i dagsläget disponerar våningsplanet över tingsrätten, behöver utrymme att utvecklas. Såväl tingsrätten som övriga myndigheter med lokaler i anslutning till planområdet har därför framfört att detaljplanen bör utformas så att den möjliggör en utbyggnad av nuvarande rättscentrum. Dessa synpunkter har inte beaktats i planen, vilket är olyckligt. Om detaljplanen genomförs i enlighet med planbeskrivningen kommer det att saknas möjligheter för tingsrätten och övriga rättsväsendets myndigheter att bygga ut och utveckla sin verksamhet på befintlig plats. Ett genomförande av detaljplanen skulle därför på sikt kunna få som konsekvens att tingsrätten eller någon av de övriga myndigheterna får söka lokaler på annan plats.

Planområdet är beläget precis nordost om Folkungavägens rundning. Detaljplanens byggrätter möjliggör för en byggnad med fem våningar i nordost som sträcker sig längs Slottsträdgårdsgatan. Enligt förslaget ska bostadsentréerna angöras huvudsakligen från

Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgränd, där det också ska anläggas angöringsplatser för personbilar, räddningsfordon, transporter och sopbilar. Norr om planområdet ligger fastigheten Brädgården 2 där nuvarande rättscentrum är beläget. Slottsträdgårdsgatan mellan rättscentrum och planområdet används av oss för bl.a. utryckningsfordon och transporter av sopor och gods från och till tingsrätten. Den används också för transporter av anhållna och häktade till tingsrättens förhandlingar. Det är därför viktigt att det inte byggs/öppnas upp för verksamhet åt detta håll som kan hindra sådan trafik. Det är även längs Slottsträdgårdsgatan som garagednfart till det nya planområdet redovisas i gestaltungsprogrammet, en garagednfart kan innebära köbildning längs gata, se figur 1 nedan. Hänsyn till fri trafik på Slottsträdgårdsgatan måste tas och garagednfart bör anläggas i annat läge.



Figur 1

Det är också viktigt att man funderar kring säkerhetsfrågorna; såsom att inte bygga terrasser eller balkonger högt upp som medger insyn på t.ex. häktesgården och ökar möjligheterna till fritagningsförsök och liknande i samband med rättegångar med förhöjd säkerhet. Det är också viktigt vid byggnationen att tänka på tryggheten för rättsväsendets personal, som är en särskilt utsatt grupp. Det har redan av en medarbetare framförts synpunkter kring otrygghet med anledning av de nya hus som byggts på Brädgården 1 mitt emot tingsrättens personalentré, och att tingsrätten vid denna entré bör sätta upp en övervakningskamera. Såvitt vi kan se i planbeskrivningen har eventuella konsekvenser för tingsrätten och övriga rättsväsendets myndigheter inte beaktats i planarbetet.

Avseende parkeringen på Brädgården 2 används denna idag av såväl anställda på tingsrätten som besökare till tingsrätten. Då det inte finns tillräckligt med fasta platser (månadsparkering) för tingsrättens personal köper flera månadsparkering på Brädgården 2. Även personal som tillfälligt tar bilen till arbetet parkerar där. Därtill kommer den i planbeskrivningen angivna risken att parkeringssituationen vid ett genomförande av detaljplanen kan bli ansträngd vid toppar, som exempelvis kan uppstå lunchtid på vardagar och i samband med stora rättegångar med många besökare på tingsrätten. Besökarna ska då hänvisas till närliggande parkeringar och parkeringar i hamnen. Detta är inte godtagbart. Tingsrätten har en samhällsviktig funktion. Det är viktigt för allmänhetens förtroende för rättsväsendet att tingsrätten är tillgänglig och att besökare på ett enkelt sätt kan närvara vid förhandlingar. Då tingsrätten är belägen en bit från centrum med begränsad kollektivtrafik är bil i många fall det färdmedel som parter, andra aktörer och besökare tar till tingsrätten. Det är därför viktigt att ett genomförande av detaljplanen inte medför en minskad tillgång till parkering jämfört med den som finns idag.

Vid den byggnation som skett av bostadshus i närheten har tingsrätten periodvis utsatts för störningar i form av buller och vibrationer i byggnaden. Dessa störningar har ägt rum dagtid, vilket medfört störningar i medarbetarnas arbete och vid förhandlingar. En ytterligare stor byggnation kommer att medföra ytterligare sådana störningar i vår verksamhet, vilket också lyfts i planbeskrivningen. Om möjligt bör därför vid ett genomförande av planen, sprängningar och andra störande arbeten förläggas till andra tider än måndag-fredag kl. 09.00-16.00 då våra förhandlingar pågår.

Bemötande:

Med avseende på synpunkten om trångboddhet på Brädgården 2 ingår utökning av verksamheterna på Brädgården 2 inte i planens syfte. Dock omfattas kvartersmarken på Brädgården 3 av användningsbestämmelsen K – Kontor vilket innebär att detaljplanen kan möjliggöra för kontorsverksamhet på fastigheten. Vidare är detta en fråga mellan fastighetsägaren och hyresgästen.

Brädgården 3 är idag en parkeringsplats och i framtiden bedömer vi att det blir mindre trafik till Slottsträdgårdsgatan från Brädgården 3. Garagenedfarten bedöms inte påverka trafikförhållandena på Slottsträdgårdsgatan nämnvärt. Moderna garageinfarter öppnas oftast digitalt eller genom sensorer redan i förväg vilket minskar risken för köbildning.

Avseende synpunkterna kring säkerhetsfrågor har det i dialog med fastighetsägaren Hemsö bedömts att bebyggelsen på Brädgården 3 inte kommer medge risk för insyn mot häktesgården eftersom häktesgården är belägen åt ett annat håll. Om frågor om insyn skulle uppkomma i senare skede kan eventuella åtgärder vidtas på Brädgården 2. Angående trygghetsaspekten för personal kan detaljplanen bidra till ökad trygghet i området runt kvarteret eftersom den nya bebyggelsen kan bidra till mer liv och rörelse i området.

Framtagen parkeringsutredning har reviderats efter samrådet. I den reviderade parkeringsuträkningen har beläggningsuträkningar genomförts på Brädgården 2 och på Brädgården 3. Utrédningen redovisar även den högsta nyttjandegraden inom olika tidsintervaller på Brädgården 2. Enligt beräkningarna förväntas antalet parkerade bilar under dagtid mån-fre vara 70 stycken. Av de 70 parkerade bilarna beräknas 32 av dessa utgöras av verksamma på Brädgården 2 vilket utgår från den högsta beläggningsgraden som uppmättes på Brädgården 2 i februari 2025. Parkeringsplatserna på Brädgården 2 kommer till stor del utgöras av flexibla platser som bland annat kan nyttjas av verksamma och besökare till tingsrätten och polisen. Utöver befintliga parkeringsplatser på Brädgården 2 kommer det kunna tillskapas mellan 30-70 nya parkeringsplatser på fastigheten. Parkeringsutredningen konstaterar att det kommer finnas tillräckligt med parkeringsplatser för boende, besökare och verksamma på Brädgården 2 och 3 om fler parkeringsplatser tillgängliggörs på Brädgården 2 och om parkeringsplatserna är flexibla och kan samnyttjas. För en mer utförlig redovisning av parkeringsbehovet hänvisas till den reviderade parkeringsutredningen.

Det ska vara möjligt att sova, vila och arbeta under tillfredsställande förhållanden. Det finns regler och riktvärden för buller från arbetsplatser att förhålla sig till under byggtiden vilket följs upp i kommande bygglovsskede. Det är inget som går att reglera i en detaljplan.

Synpunkter delvis tillgodosedda.

Sörmlands museum

Museet har 2018-2019 yttrat sig över framtagandet av detaljplanen för Brädgården 1 mfl, Fågelbo/Öster. I yttranden har vi framfört invändningar mot att tillåta hög bebyggelse som varken är anpassad till Nyköpings stads låga bebyggelse eller till närområdets bebyggelse.

Detaljplaneförslaget innebär liksom tidigare planförslag för Brädgården 1 m fl, en skalförskjutning från en lägre byggnadshöjd inom närområdet till en betydligt högre byggnadshöjd.

Detaljplaneförslaget för Brädgården 3 tillåter bebyggelse med 5 våningar (högsta byggnadshöjd om 23.5 meter och högsta nockhöjd av 29.5 meter). Som jämförelse har det intilliggande hotell Kompaniet 3.5 våningar och polishuset 3 våningar, med en högsta byggnadshöjd av 10.5 meter. De äldre hamnmagasinen utefter ån består av 2 våningar.

Den ökade byggnadshöjden går emot riksintressets målsättningar och upplevelsen av den historiska hamnmiljön kommer att påverkas negativt.

Hamnmagasinen som idag ligger någorlunda luftigt och fritt, kommer från flera väderstreck döljas av en ridå med kompakt bebyggelse. Hamnmagasinen har tidigare upplevts som just stora magasinsvolymen, men kommer nu att se små och avvikande ut jämförelse med den nya bebyggelsen. Detta tas också upp i kulturmiljöanalysen, där det skrivs att *"hamnmagasinen kommer att påverkas i ett stadsbildsperspektiv"*.

Från hamnen går det idag att se Alla Helgona kyrkans spira. Denna kommer att döljas helt om den höga bebyggelsen realiserar.

Siktlinjen söderut längs Folkungavägen (NK verkstäders före detta område) ned mot hamnmagasinen (både ljusfabriken och tegelhuset på andra sidan Hamnvägen) kommer att kraftigt begränsas. Det befintliga polishuset är indraget från gatan, vilket är positivt ur denna aspekt. Den nya planerade bebyggelsen är knappt indragen alls från Folkungavägen.

Den nu föreslagna bebyggelsen beskrivs i gestaltningsprogrammet som *"den sista pusselbiten som länkar ihop den äldre bebyggelsen med de nya bostadskvarteren"*.

Sörmlands museum menar att det inte går att hävda att den äldre bebyggelsen länkas ihop med de nya bostadskvarteren. Inte heller att gestaltningen har tagit hänsyn till stadsbilden och intilliggande värdefull kulturhistorisk miljö längs med ån som anges i samrådsbrevet. Detta påstående stämmer dock bra överens på bostadsområdet i Spelhamnen vid Hamnvägen mitt emot Nyköpingshus. Bostadsområdet är ett fint exempel på bebyggelse där byggnadshöjder, material och kulörer av fasader har anpassats till den närliggande kulturmiljön.

Bemötande:

Kommunen delar inte synpunkterna om att byggnadshöjden går emot riksintressets målsättningar eller att hamnmiljön kommer påverkas negativt. Planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården Nyköping D57 har studerats i framtiden i kulturmiljöanalys. Utifrån kulturmiljöanalysen bedöms föreslagen bebyggelse på

Brädgården 3 möjliggöra för bättre stabilitet i den befintliga splittrade stadsbilden genom en tydligare kvartersbildning och genom volymer som i sin gestaltning knyter an till Brädgården 1 och 2 (s. 55). Av betydelse för en sammanhållen stadsbild är, enligt kulturmiljöanalysen, även den föreslagna successiva nedtrappningen med en lägre byggnadsvolym utmed Folkungavägens kurvatur som knyter an till de äldre hamnmagasinens lägre sammanhang och gör det möjligt att uppleva stadens successiva utbyggnad från både årummet och hamnområdet (s.55). Den föreslagna disponeringen av volymerna tar alltså sitt stöd i kulturmiljöanalysen.

Vad gäller föreslagna höjders påverkan på siktlinjer konstaterar kulturmiljöanalysen (s. 54) att synligheten av Nyköpingshus inte påverkas från några betydande vpunkter (se analysen av Hamnområdet – ett av sex analyserade områden i stadssiluettanalysen). Vidare ger kulturmiljöanalysen stöd för att i detta fall analysera vyer och siktlinjer som stadsbildafrågor (enligt PBL) och inte utifrån Miljöbalken, eftersom vyer och siktlinjer inte ingår specifikt i riksintressets uttryck (s. 55). Slutligen pekar kulturmiljöanalysen på att föreslagen bebyggelse håller "respektfulla avstånd fågelvägen till flera viktiga uttryck för riksintresset" (s.53).

I Översiktsplanen för 2040 redovisar kommunen i sitt ställningstagande att utvecklingsområdena utanför stadskärnan, som den är avgränsad i riksintresset Nyköping, kan bestå av något högre bebyggelse med en generell byggnadshöjd om 4-5 våningar, vilket utgör en lämplig norm utan att riksintresset skadas. Den fem våningar höga byggnadsvolymer som föreslås i planförslaget överensstämmer därför med kommunens ställningstagande i översiktsplanen. I denna randzon till Nyköpings stadskärna anser kommunen att ny bebyggelse behöver få tillkomma som utgör nästa årsring och som sätter sin prägel på stadens identitet. I takt med att Nyköpings stad expanderar behöver en något tätare, och ibland något högre, stadsstruktur än i stadskärnan komma till för att kommunen ska uppnå målet om en hållbar samhällsutveckling och för att områden som pekats ut som omvandlingsområden också ska kunna genomföras med hög kvalitet.

Beträffande den nu uppförda höga bebyggelsen i upp till 6 våningar i kvarteret Brädgården 1 instämde Mark- och miljödomstolen i den bedömning som kommunen och länsstyrelsen gjort tidigare - ett genomförande av detaljplanen kommer inte väsentligen att förändra områdets karaktär på ett sätt som påtagligt skadar det berörda riksintresset för kulturmiljön. Detta måste anses vara normerande även för ny bebyggelse i Brädgården 3, som inte heller ligger inom riksintresset eller förändrar något av de förutsättningar som gällde Brädgården 1. Den 5 våningar höga byggnadsvolymer som möjliggörs i planförslaget för Brädgården 3 bör därför inte bedömas förändra områdets karaktär på ett sätt som påtagligt skadar riksintresset för kulturmiljön, likt bedömningen som fastställdes för den upp till 6 våningar höga bebyggelsen på Brädgården 1.

Den ekonomiska aspekten är en viktig faktor vilket behöver beaktas likt andra aspekter. Detaljplanen behöver möjliggöra för en byggnad om fem våningar på Brädgården 3 för att ett särskilt boende ska kunna utformas med tillräckligt många avdelningar, vårdplatser och personalutrymmen som krävs för att vårdboendet ska kunna bedrivas. En lägre byggnadsvolym skulle innebära att ett särskilt boende inte skulle rymmas i byggnaden. Nyköpings kommun eftersträvar 100 lägenheter per serviceboende för att kunna bedriva verksamheten på ett ekonomiskt hållbart sätt (utifrån kommunens funktionsprogram). I detta fall har storleken på fastigheten medgett 80 lägenheter fördelat på åtta avdelningar. Kommunen ser positivt på att detaljplanen möjliggör för ett särskilt boende eftersom det

finns behov av fler anpassade boenden för äldre med en åldrande befolkning i kommunen.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Vattenfall AB Heat Sweden

Det är viktigt att byggherren kontakter 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:

Om ledning/ar behöver flyttas till följd av Exploatörens exploatering inom Exploateringsområdet bekostar Exploatören flytt av ledningen/arna och dess tillbehör. Detta regleras i exploateringsavtalet och anges även i planbeskrivningen i avsnittet *Organisatoriska frågor*.

Synpunkter tillgodosedda.

Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 12 kV markkabel, röd streckad linje i karta nedan, 0,4 kV markkabel, blå streckad linje, och 0,4 kV kabelskåp, svart rektangel. Elnätanläggningarnas läge i kartan är ungefärligt. (Karta publiceras ej i samrådsredogörelsen).

Nätstationen sydöst om BRÄDGÅRDEN 3 kommer att bytas ut till en ny station. Enligt Vattenfall Eldistributions beräkningar kan det max anslutas 500A från denna nätstation. Området inom detaljplanen har beräknad effekt på ca 250 kW (400A) med fjärrvärme. Vid anslutning på mer än 500A kommer vi sannolikt behöva byta ut nätstationen till en större. Vattenfall Eldistribution önskar att kommunen meddelar ifall effekten beräknas till att vara större.

Eftersom det går 0,4 kV markkablar över detaljplanen kommer dessa behöva flyttas. Kommunen står för kostnaderna men arbetet utförs av Vattenfall Eldistribution.

Vattenfall Eldistribution AB vill informera om följande:

- Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall

Eldistribution, men bekostas av exploatören.

- Beställning/förfrågan ledningsflytt görs på Vattenfall Eldistributions hemsida.
Blanketter och formulär | Vattenfall Eldistribution
- Inför anslutning av ny byggnad till befintligt elnät måste beställning av offert på el-servis beställas i mycket god tid. Offert på el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via Anslutning - Vattenfall Eldistribution eller på telefon: 020-82 10 00
- Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Se Så undviker du avgrävningar på din egen tomt med Ledningskollen
- När du ska bygga, fälla träd, schakta eller spränga nära våra ledningar så glöm inte att beställa bevakning. Då är vi med på plats under arbetets gång och ser till att inga skador uppstår Beställ tjänst - Vattenfall Eldistribution
- Vid ny infart till fastigheten skall befintlig markkabel förläggas i rör. Detta beställs samtidigt som beställning av el-serviser.
- Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.
- Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall Eldistribution så att gällande säkerhetsavstånd inte hålls.

Bemötande:

Avseende synpunkten om den nya nätstationen och dess effekt är synpunkten noterad. Om effekten skulle beräknas till att vara större meddelas Vattenfall i ett senare skede.

Om ledning/ar behöver flyttas till följd av Exploatörens exploatering inom Exploateringsområdet bekostar Exploatören flytt av ledningen/arna och dess tillbehör. Detta regleras i exploateringsavtalet och anges även i planbeskrivningen i avsnittet *Organisatoriska frågor*.

Kommunen har noterat att ledningsägarens ledningar på kvartersmark ligger inom u-område i detaljplanen.

Övriga synpunkter i yttrandet är noterat.

Synpunkter tillgodosedda.

Skanova

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.

Bemötande:

Om ledning/ar behöver flyttas till följd av Exploatörens exploatering inom Exploateringsområdet bekostar Exploatören flytt av ledningen/arna och dess tillbehör.

Detta regleras i exploateringsavtalet och anges även i planbeskrivningen i avsnittet *Organisatoriska frågor*.

Synpunkter tillgodosedda.

Gästabudstaden

Gästabudstaden har inga synpunkter på detaljplanen.

Gästabudstaden har kanalisation med tillhörande optofiberkablar förlagda i GC-bana som går utmed Folkungavägen.

Om dess ledningar påverkas eller behöver flyttas kommer det innebära en kostnad för vilket Gästabudstaden begär ersättning.

Bemötande:

Om ledning/ar behöver flyttas till följd av Exploatörens exploatering inom Exploateringsområdet bekostar Exploatören flytt av ledningen/arna och dess tillbehör. Detta regleras i exploateringsavtalet och anges även i planbeskrivningen i avsnittet *Organisatoriska frågor*.

Synpunkter tillgodosedda.

Nyköpings hembygdsförening

Den sociala aspekten på byggnationen

En hållbar stadsutveckling kräver större grönyta i anslutning till boenden än vad som framkommer i förslaget till detaljplan. Detta oavsett om det blir särskilt boende eller för allmänheten. Detaljplanen ger möjlighet till bostäder även för allmänheten, kontor med mera.

För att få hållbar bostadsmiljö ska byggnadshöjden enligt vår mening sänkas från 19,3 till 17,58 meter på den ena byggnaden och 29,35-17,58 på den andra. Båda byggnaderna blir då max 3 våningar och då kan den lilla grönytan i innergården vara tillräcklig.

Detta skulle också ge mera proportionerliga höjder och volymer på byggnaderna vilket gör de bättre anpassade också till den "gamla" bebyggelsen och inte bara anpassade för att matcha den nya bebyggelsen i Brädgården 1. Se bilden på sid 7 i gestaltningsprogrammet.

Grönytor och parkeringsplatser

Den befintliga stora exploateringen bostäder i närliggande områden kräver innan ny exploatering tillkommer behov av gröna sociala ytor och goda parkeringsmöjligheter både för boende och för dem som arbetar i området.

Byggnationen på Brädgården 3 innebär att de två servitut avseende parkeringsplatser som finns på fastigheten från två intilliggande fastigheter måste hanteras. Ett förslag till lösning till detta har lagts fram i en speciell parkeringsutredning. I denna ingår som en viktig del att hårdgöra ett grönområde på 1100 m² i en intilliggande fastighet (Brädgården 2) för att erhålla ytterligare 50 parkeringsplatser. Nyköpings hembygdsförening ser med stor oro på att ytterligare grönområden skall försvinna i staden.

Med elbilens genomslag i samhället och med fler allt äldre pigga bilägare kommer det sannolikt att finnas behov av ytterligare parkeringsplatser i fastigheten än beräknat. Parkeringsytor för boende ska finnas i detaljplanen ej på annat område.

Alternativ till nyttjandet av Brädgården 3.

Det vore inte fel att kommunen köpte tillbaka Brädgården 3, för att användas som mark för allmän plats.

Bemötande:

I planförslaget möjliggörs det för att befintlig grönstruktur kan tas tillvara och nya grönstrukturer kan skapas inom kvarteret Brädgården vilket skapar god tillgång till grönstruktur för de boende. I naturslänten mot Folkungavägen bevaras träd där det är möjligt, men ersätts av likvärdig grönska om befintligt träd behöver tas ned. Inom kvarteret planeras det för en privat och grön innergård. Brädgården 3 kopplas även samman med det gröna stråket som kommer finnas norrut genom kvarteren på fastigheten Brädgården 1. Promenadstråket längs med Nyköpingsån ligger dessutom i nära anslutning till Brädgården 3. I gestaltningsprogrammet går det att läsa mer om grönstruktur och landskapsutformning i kvarteret.

I denna randzon till Nyköpings stadskärna anser kommunen att ny bebyggelse behöver få tillkomma som utgör nästa årsring och som sätter sin prägel på stadens identitet. I takt med att Nyköpings stad expanderar behöver en något tätare, och ibland något högre, stadsstruktur än i stadskärnan komma till för att kommunen ska uppnå målet om en hållbar samhällsutveckling och för att områden som pekats ut som omvandlingsområden också ska kunna genomföras med hög kvalitet.

Den ekonomiska aspekten är en viktig faktor vilket behöver beaktas likt andra aspekter. Detaljplanen behöver möjliggöra för en byggnad om fem våningar på Brädgården 3 för att ett särskilt boende ska kunna utformas med tillräckligt många avdelningar, vårdplatser och personalutrymmen som krävs för att vårdboendet ska kunna bedrivas. En lägre byggnadsvolym skulle innebära att ett särskilt boende inte skulle rymmas i byggnaden. Nyköpings kommun eftersträvar 100 lägenheter per serviceboende för att kunna bedriva verksamheten på ett ekonomiskt hållbart sätt (utifrån kommunens funktionsprogram). I detta fall har storleken på fastigheten medgett 80 lägenheter fördelat på åtta avdelningar. Kommunen ser positivt på att detaljplanen möjliggör för ett särskilt boende eftersom det finns behov av fler anpassade boenden för äldre med en åldrande befolkning i kommunen.

Parkeringsmöjligheter och gröna sociala ytor för den pågående byggnationen av bostäder på Brädgården 1 hanteras inte i detaljplanen för Brädgården 3. Parkering för de boende på Brädgården 1 hanteras på den fastigheten. Byggnationen på Brädgården 1 kommer vara färdigställd innan byggnation på Brädgården 3 påbörjas.

Grönområdet på Brädgården 2 är en gräsmatta som inte har någon funktion idag annat än att den kan fungera som dagvattenfördröjning. Den tillkommande parkeringsplatsen skulle exempelvis kunna anläggas med armerat gräs för att uppfylla samma funktion som gräsmattan. Gräsmattan omfattas i gällande detaljplan för Brädgården 2 av kvartersmark och inte allmän plats. Det är fastighetsägaren för Brädgården 2 som bedömer att ytan kan tas i anspråk för parkering. Parkeringsbehovet har studerats i mobilitets- och

parkeringsutredningen.

Antalet parkeringsplatser har beräknats utifrån kommunens gällande mobilitets- och parkeringsnorm och bedöms vara tillräckligt för att tillgodose parkeringsbehovet för de boende och anställda inom kvarteret. I parkeringsutredningen har parkeringsbehovet för särskilt boende och trygghetsboende utgått från Koggens äldre- och demensboende på Brandholmen som har 75 vårdplatser. Parkering för de boende på Brädgården 3 bedöms kunna förläggas på fastigheten Brädgården 2 eftersom det ligger inom ett acceptabelt gångavstånd.

Kommunen har ingen avsikt att köpa fastigheten Brädgården 3.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Brf Nyköpingshus 21

Vill vi bygga för äldre, handel, kontor och café?

Ja, tänkbart, om trafikfrågorna kan lösas och miljön i övrigt inte försämras för oss som redan bor i området.

Detaljplanen föreslår byggande för äldre samt viss centrumverksamhet.

De två förslagen för äldreboende består av särskilt boende med 80 vårdplatser, alternativt trygghetsboende i egna lägenheter. Av dessa två förslag förordar vi bostäder med trygghetsboende och små lägenheter då huskroppen kan göras lättare och mer attraktiv än en stor bred och hög byggnad som det blir med en huskropp med 80 vårdplatser.

För att områdets nedtrappning mot den äldre bebyggelsen vid ån ska bli märkbar ska höjden på samtliga hus dessutom begränsas till 3 våningar.

Planen medger inte inglasning av balkonger mot Folkungavägen. Dessa kommer oundvikligen att bli kraftigt trafikstörda.

Centrumbebyggelsen bör innehålla någon form av livsmedelsbutik samt café.

För att boendet ska bli säkert och attraktivt är det nödvändigt med omfattande trafikåtgärder. Vi anser det positivt att bilarna placeras i källargarage där dock hotellet belägger en stor del av platserna. Var ska gäster, färdtjänst, hemsjukvård, hemtjänst, leveranser och annan service kunna parkera utan långa gångavstånd? Flera av dessa "trafikslag" är frekventa inslag vid boende för äldre, och kräver ganska långa parkeringstider. Markerade platser är nu otillräckliga.

Slottsträdgårdsgatan föreslås vara enda gatan för in-ut för båda områdena samt för polisen. Detta medför kraftigt ökad belastning på Folkungavägen med behov av nya övergångsställen, breddning av trottoarer m.m.

Garageutfarten från planområdet, polisens utfart samt all övrig trafik från Brädgården 1 och 3 mynnar nu i samma punkt vid utfarten mot Folkungavägen. För att undvika kaos där och vid hotellet, övergångsstället, busshållplatserna och in- och utfarten till vårt område måste Slottsträdgårdsgatan få fler utfarter mot Ringvägen och hela trafikapparaten utredas. Trafiken bör ledas bort från stan och inte in. Vi hänvisar även till vårt tidigare

yttrande över Hansastaden (bifogas).

Folkungavägen med nära bostadsområden och kyrkogård har redan märkt av en fortgående ökning av trafikmängden. Gatan har idag blivit en genomfartsled med miljöförsämring för oss boende. Trycket kommer att växa ytterligare och trafikmängden öka med tillskottet av trafik från hela det intilliggande nybyggnadsområdet och det nya förslaget Brädgården 3. Detta kommer även skapa en ytterligare utökad miljöbelastning.

Vi anser därför:

- att endast alternativet trygghetsboende tillåts, och att inga huskroppar får överstiga tre våningar.
- att det nybyggda området Brädgården 1 och föreslagna området Brädgården 3 behöver ytterligare in- och utfart på Ringvägen för att avlasta Folkungavägen.
- att Folkungavägen görs om till en lokalgata med 30 km/tim.
- att busstrafiken redan nu leds i ny sträckning från och till Folkungavägen förbi Stora Torget, Culturum, Nyköpings Central och (nuvarande) Busstation.
- att genomfartstrafiken förbi Culturum ska begränsas, förslagsvis som bussgata, vilket medför att också genomfartstrafiken på Folkungavägen minskar.
- att gång- och cykelvägen utmed Folkungavägen (kyrkogårdssidan) tydligt märks med markmålning. Den ökande cykel- och sparkcykeltrafiken sker nu lika mycket på den andra sidan av gatan med smalare gångutrymme.
- att den frekventerade, riskfyllda och komplicerade trafik korsningen med blandning av bilar, cyklande och gående mellan bostadsområdena, polisen och kyrkogårdsparkeringarna åtgärdas. Här behövs flera markerade övergångsställen för gående och cyklister.
- att det finns fog för att det kan bli hård konkurrens om p-platser i området. Det gäller inte bara permanenta platser för oss boende och hotellgäster utan för områdesbesökare till trygghetsboendet och det tilltänkta butiks- café- kontorsutbudet. Tillkommande allmänna p-platser bör förläggas i Ringvägsområdet för att inte öka trycket på Folkungavägens trafik ytterligare.

-

Sammanfattningsvis vill vi ha en särskild utredning som ska göras nu för hela trafikapparaten mellan Lennings väg, Hansastaden/planområdet, Folkungavägen och vidare mot centrum, och att hänsyn ska tas till våra synpunkter ovan.

Bemötande:

Detaljplanen möjliggör både för ett särskilt boende och ett trygghetsboende. Kommunen ser båda alternativen som lämpliga på fastigheten men det är upp till fastighetsägaren att avgöra vilken boende- eller vårdform som kommer byggas.

I denna randzon till Nyköpings stadskärna anser kommunen att ny bebyggelse behöver få tillkomma som utgör nästa årsring och som sätter sin prägel på stadens identitet. I takt med att Nyköpings stad expanderar behöver en något tätare, och ibland något högre, stadsstruktur än i stadskärnan komma till för att kommunen ska uppnå målet om en hållbar samhällsutveckling och för att områden som pekats ut som omvandlingsområden också ska kunna genomföras med hög kvalitet.

Den ekonomiska aspekten är en viktig faktor vilket behöver beaktas likt andra aspekter. Detaljplanen behöver möjliggöra för en byggnad om fem våningar på Brädgården 3 för att ett särskilt boende ska kunna utformas med tillräckligt många avdelningar, vårdplatser

och personalutrymmen som krävs för att vårdboendet ska kunna bedrivas. En lägre byggnadsvolym skulle innebära att ett särskilt boende inte skulle rymmas i byggnaden. Nyköpings kommun eftersträvar 100 lägenheter per serviceboende för att kunna bedriva verksamheten på ett ekonomiskt hållbart sätt (utifrån kommunens funktionsprogram). I detta fall har storleken på fastigheten medgett 80 lägenheter fördelat på åtta avdelningar. Kommunen ser positivt på att detaljplanen möjliggör för ett särskilt boende eftersom det finns behov av fler anpassade boenden för äldre med en åldrande befolkning i kommunen.

Anledningen till att balkongerna inte får inglasas är för att hålla fasaderna nätta och öppna så att balkongerna inte ger ett för storskaligt intryck. Trafikbullerutredningen visar att riktvärden för trafikbuller enligt gällande förordningar uppfylls för Brädgården 3.

Detaljplanen reglerar inte vilken typ av verksamhet som kommer bedrivas i den del av byggnaden som möjliggör för centrum eller där detaljplanen ställer krav på centrum.

Personalparkering finns inräknat i utredningen för de olika scenarierna. Längs med Slottsträdgårdsgatan och Köksträdgårdsgård finns angöringsplatser för både personbilar, räddningsfordon, transport/leveranser och sopbil.

Avseende synpunkterna om trafikbelastning på Folkungavägen samt in- och utfart till och från Slottsträdgårdsgatan vill kommunen påpeka att Slottsträdgårdsgatan även kommer att få en in- och utfart nordost om planområdet mot Ringvägen. Slottsträdgårdsgatan är planlagd i detaljplanen för Brädgården 1 och kommunen är huvudman för gatan. Slottsträdgårdsgatan går mellan Folkungavägen och Ringvägen och kommer försörja både Brädgården 1 och Brädgården 3. I kvarteret Brädgården 1 planeras det för ytterligare en lokalgata, Örtagårdsgatan, som sträcker sig från Slottsträdgårdsgatan till Ringvägen. Örtagårdsgatan kommer vara enkelriktad med kommunen som huvudman och främst användas av de som bor i området.

Folkungavägen är en uppsamlingsgata med tät busstrafik. Det vill säga att genomfartstrafik är tillåten och är ett normalt inslag längs denna gata. Framkomlighet för busstrafiken prioriteras. Mellan 2023 och 2025 har trafikmängden ökat något (+ 100 trafikrörelser per dygn (ÅDT)). Dock är den väsentligt mindre idag än 2021 (-750 trafikrörelser per dygn (ÅDT)). En utbyggnad av Brädgården 1 och 3 kommer tillföra en del trafik på Folkungavägen men inga mängder som utgör någon väsentlig skillnad från idag. Medelhastigheten förbi Brädgården 3 är idag 30 km/h och har varit densamma sedan åtminstone 2021 vilket är gott och väl inom hastighetsbegränsningen om 40 km/h. Alltså inget som indikerar försämrade trafiksäkerhet eller miljöbelastning.

Synpunkten om att ändra hastighet på Folkungavägen är ingen fråga som kan hanteras i detaljplanen. Synpunkten är skickad till berörd division på kommunen.

Arbete med ny sträckning för busslinje 3 pågår och den nya busslinjen planeras att sträcka sig från Resecentrum, förbi Stora torget och vidare längs befintlig sträckning på Folkungavägen.

Synpunkten om markmålning längs med Folkungavägen är ingen fråga som kan hanteras i detaljplanen. Synpunkten är skickad till berörd division på kommunen.

Synpunkten om olycksförebyggande åtgärder vid trafikkorsning norr om planområdet är ingen fråga som kan hanteras i detaljplanen. Synpunkten är skickad till berörd division på kommunen.

Parkering för boende, besökare och personal kommer kunna finnas i garaget på Brädgården 3 och på de flexibla platserna på Brädgården 2. Framtagen parkeringsutredning har reviderats efter samrådet. I den reviderade parkeringsuträkningen har beläggningsuträkningar genomförts på Brädgården 2 och på Brädgården 3. Utrédningen redovisar även den högsta nyttjandegraden inom olika tidsintervaller på Brädgården 2. Enligt beräkningarna förväntas antalet parkerade bilar under dagtid mån-fre vara 70 stycken, fredag kvällstid 60 stycken, lördag dagtid 47 stycken och nattetid 81 stycken. Utöver befintliga parkeringsplatser på Brädgården 2 kommer det kunna tillskapas mellan 30-70 nya parkeringsplatser på fastigheten. Parkeringsutredningen konstaterar att det kommer finnas tillräckligt med parkeringsplatser för boende, besökare och verksamma på Brädgården 2 och 3 om fler parkeringsplatser tillgängliggörs på Brädgården 2 och om parkeringsplatserna är flexibla och kan samnyttjas. För en mer utförlig redovisning av parkeringsbehovet hänvisas till den reviderade parkeringsutredningen.

En trafikutredning har inte bedömts som nödvändig att ta fram inom planarbetet för Brädgården 3.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Privatperson MP

Ta in en stadsarkitekt och syna nya byggnationer. Det är fult som stryk och ni bygger sönder delar av hamnidyllen liksom Nyköping. Ställer mig starkt frågande till utseende och höjd på alla dessa nya byggnationer och många av byggena borde aldrig blivit av ens liksom denna. Tänk om och bygg klokt och förstående. Det behövs inget äldreboende vid hamnen. Vi behöver en hamn som andas idyll och lever som en hamn ska vara.

Bemötande:

Detaljplanen stämmer överens med Nyköpings kommuns långsiktiga strategier. I kommunens översiktsplan ingår kvarteret i ett utvecklingsområde för tät blandstad som innebär att området är lämplig att bebyggas med en blandning av bostäder och arbetsplatser, med stadsliknande karaktär i kvartersstruktur. I denna randzon till Nyköpings stadskärna anser kommunen att ny bebyggelse behöver få tillkomma som utgör nästa årsring och som sätter sin prägel på stadens identitet. I takt med att Nyköpings stad expanderar behöver en något tätare, och ibland något högre, stadsstruktur än i stadskärnan komma till för att kommunen ska uppnå målet om en hållbar samhällsutveckling och för att områden som pekats ut som omvandlingsområden också ska kunna genomföras med hög kvalitet.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Privatperson Ka

Förstör min hemstad. Det räcker med att förfula och förstöra. Du har förstört hamnen området tillräckligt. Lagg ner flytta till sthlm och förstör där istället.

Bemötande:

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 februari 2023 om att ett

planarbete, med syfte att möjliggöra för bostäder, kontor och vård, får inledas på Brädgården 3. Detaljplanen stämmer överens med Nyköpings kommuns långsiktiga strategier. I kommunens översiktsplan ingår kvarteret i ett utvecklingsområde för tät blandstad som innebär att området är lämplig att bebyggas med en blandning av bostäder och arbetsplatser, med stadsliknande karaktär i kvartersstruktur.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Privatperson ImY

Trafikfrågor

Folkungavägen med nära bostadsområden och kyrkogård har märkt av en fortgående utökning av trafikmängden från den i omgivningen utökade bostadsutbyggnaden. Från att ha varit en lokalgata med ut- och infart från privata boendeparkeringar och allmänna vid kyrkogårdsområdet har den idag blivit en frekventerad genomfartsled med miljöförsämringar för oss boende utmed vägen.

Trycket på Folkungavägen kommer att växa ytterligare och trafikmängden öka med tillskottet av trafik från polis- och tingsrättsverksamheterna och framför allt hela det intilliggande nybyggnationsområdet med så många smålägenheter/småhushåll och en enda in- och utfart från det underjordiska garaget vid Slottsträdgårdsgatan, vars trafik mynnar ut på Folkungavägen. Sedan tidigare finns också den väl trafikerade korsningen (ovan nämnd) av bilar, gående, cyklister och stora parkeringar vid kyrkogården.

Dagens trafik är redan markant ökande på Folkungavägen från nybyggda närliggande bostadsområden, som späder kontinuerligt på trafikmängden liksom Brädgården 1, 2, 3 och Öster 1:1 gör och kommer göra fullt utbyggt. Detta omfattar även mängden tung transporttrafik.

Den kommande totala trafikmängden kommer innebära ytterligare stegrande miljöbelastning på människor, djur och växtlighet, som bebor Folkungavägens omgivningar. Det är därför av yttersta vikt att åtgärder vidtas för Folkungavägstrafiken.

Folkungavägen har förvandlats till mer och mer en gatumiljö än väg. (Kanske dags att ändra namnet?)

I "Gestaltningssprogram för Brädgården 3" kan inte utläsas eller ses annat än att det finns endast en tillgänglig in/utfart till/från ett enda stort garage för hela området med trafik in/ut Folkungavägen.

Jag anser därför:

- att hela det nybyggda området behöver ytterligare en in- och utfart på Ringvägen för att avlasta Folkungavägen. Låt Slottsträdgårdsgatan fortsätta så att den omfamnar hela det nybyggda området på dess utkanter för att mynna ut på Ringvägen och tillåt även en infart här också och om möjligt skapa ett utrymme för att en personbil skall kunna vända i kurvan därmed kunna åka tillbaka utan att behöva trafikera genom hela området.
- att Folkungavägen görs till en lugn lokalgata med 30 km/tim låg hastighet.
- att busstrafiken finns kvar på Folkungavägen men leds utmed hållplats Stora Torget/Culturum, Resecentrum och sedan till Busscentrum så länge detta ligger kvar på sin nuvarande plats.

- att trottoaren avsedd för gång- och cykling utmed Folkungavägen tydligt utmärks med förtydligande markmålning då den nuvarande och utökande cyklingstrafiken utgörs lika mycket på den motstående sidan av vägen med smalare gåutrymme.
- att den stora frekventerade och komplicerade trafik Korsning med blandning av bilar, cyklande och gående mellan bostadsområdena och kyrkogårdsparkeringarna med inte exakta motstående in- och utfarter måste olycksuppmärksammas mera. Här behövs en olycksförebyggande åtgärd i form av ett markerat övergångsställe för gående och cyklister tillskapas, som ett ökat stöd till uppmärksamhet för samtliga.
- att det finns fog för att det ska bli för hård konkurrens om p-platser på området. Det gäller inte bara permanenta för oss boende utan för områdesbesökare och personal till äldreboendet och det tilltänkta butiks- café- kontorsutbudet. Tillkommande allmänna p-platser bör förläggas i Ringvägsområdet för att inte öka trycket på Folkungavägen.

Kommentarer till övrig bebyggelse och funktioner/ändamål

Jag förordar att äldreboendet skall vara ett trygghetsboende för:

- att parken då kan göras större, släppa in mer ljus och kännas mer tillgänglig för boende i området.
- att de äldre i ett trygghetsboende är mer alerta och rörliga och kommer kunna utnyttja och njuta av boendets fantastiska läge på ett annat sätt än vad +äldreboendet kan.
- att man skulle kunna bryta av med en annan takstruktur på husen för äldre för att få ner höjden och en mjukare anslutning till den övriga hamnstrukturen.
- att det är positivt med butiker, gärna någon med livsmedel och café, som skulle kunna gynna och gynnas av trygghetsboendet med dess områdesgrannar och närliggande grannskap och ge liv och service året runt

Bemötande:

Avseende synpunkterna om trafikbelastning på Folkungavägen samt in- och utfart till och från Slottsträdgårdsgatan vill kommunen påpeka att Slottsträdgårdsgatan även kommer att få en in- och utfart nordost om planområdet mot Ringvägen. Slottsträdgårdsgatan är planlagd i detaljplanen för Brädgården 1 och kommunen är huvudman för gatan. Slottsträdgårdsgatan går mellan Folkungavägen och Ringvägen och kommer försörja både Brädgården 1 och Brädgården 3. I kvarteret Brädgården 1 planeras det för ytterligare en lokalgata, Örtagårdsgatan, som sträcker sig från Slottsträdgårdsgatan till Ringvägen. Örtagårdsgatan kommer vara enkelriktad med kommunen som huvudman och främst användas av de som bor i området.

Synpunkterna om gatunamn, hastighetsbegränsning och markmålning på Folkungavägen är inga frågor som kan hanteras i detaljplanen. Synpunkterna är skickade till berörd division på kommunen.

Avseende synpunkten om busstrafik pågår ett arbete med ny sträckning för busslinje 3. Den nya busslinjen planeras att sträcka sig från Resecentrum, förbi Stora torget och vidare längs befintlig sträckning på Folkungavägen.

Synpunkten om genomfartstrafik förbi Culturum är ingen fråga som hanteras i detaljplanen. Synpunkten är skickad till berörd division på kommunen.

Synpunkten om olycksförebyggande åtgärder vid trafik Korsning norr om planområdet är ingen fråga som kan hanteras i detaljplanen. Synpunkten är skickad till berörd division på kommunen.

Parkering för boende, besökare och personal kommer kunna finnas i garaget på Brädgården 3 och på de flexibla platserna på Brädgården 2. Framtagen parkeringsutredning har reviderats efter samrådet. I den reviderade parkeringsuträkningen har beläggningsuträkningar genomförts på Brädgården 2 och på Brädgården 3. Utrédningen redovisar även den högsta nyttjandegraden inom olika tidsintervaller på Brädgården 2. Enligt beräkningarna förväntas antalet parkerade bilar under dagtid mån-fre vara 70 stycken, fredag kvällstid 60 stycken, lördag dagtid 47 stycken och nattetid 81 stycken. Utöver befintliga parkeringsplatser på Brädgården 2 kommer det kunna tillskapas mellan 30-70 nya parkeringsplatser på fastigheten. Parkeringsutredningen konstaterar att det kommer finnas tillräckligt med parkeringsplatser för boende, besökare och verksamma på Brädgården 2 och 3 om fler parkeringsplatser tillgängliggörs på Brädgården 2 och om parkeringsplatserna är flexibla och kan samnyttjas. För en mer utförlig redovisning av parkeringsbehovet hänvisas till den reviderade parkeringsutredningen.

Detaljplanen möjliggör både för ett särskilt boende och ett trygghetsboende. Kommunen ser båda alternativen som lämpliga på fastigheten men det är upp till fastighetsägaren att avgöra vilken boende- eller vårdform som kommer byggas. Ett trygghetsboende i den nordöstra byggnadsvolymen skulle medföra en smalare huskropp vilket skapar mer markyta på innergården. Det bör uppmärksammas att innergården är planlagd på kvarteretsmark och utgör inte någon allmän park som ska nyttjas av allmänheten. En solstudie har genomförts i gestaltungsprogrammet som visar att kvarteret har tillräckligt ljusinsläpp för alternativet med särskilt boende.

Detaljplanen möjliggör både för ett särskilt boende och ett trygghetsboende. Kommunen ser båda alternativen som lämpliga på fastigheten men det är upp till fastighetsägaren att avgöra vilken boende- eller vårdform som kommer byggas. Det centrala och hamnnära läget på boendet är en fördel för både boende i ett trygghetsboende och ett särskilt boende.

Takstrukturen och gavelmotivet kvarstår med spetsgavelmotiv. Detta för att skapa en sammanhängande gestaltning i området eftersom gavelmotiv med liknande proportioner och takvinklar både finns i hamnmagasinen och i det nya kvarteret Brädgården 1. Gavlarna och takstrukturen i Brädgården 3 blir således en viktig igenkännande länk mellan de två kvarteren.

Detaljplanen möjliggör för centrum i bottenvåningen och ställer krav på centrumlokal i det sydöstra hörnet oavsett om det blir ett särskilt boende eller ett trygghetsboende. Vilken typ av centrumverksamhet som kommer finnas i bottenvåningen är inget som specificeras i detaljplanen.

Synpunkter ej tillgodosedda.

Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts eller enbart delvis

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Domstolsverket och Nyköpings Tingsrätt
- Sörmlands museum
- Nyköpings Hembygdsförening
- Brf Nyköpingshus 21
- Privatperson MP
- Privatperson Ka
- Privatperson ImY

Medverkande tjänstemän

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av stadsplanerare Hilda Lundin.

Samhällsbyggnad

Stadsplaneringsenheten

Leila Ekman
Chef Stadsplaneringsenheten

Hilda Lundin
Stadsplanerare Stadsplaneringsenheten

Bilaga 1. Sammanfattning av synpunkter från öppet hus

Nedan redovisas inkomna synpunkter från öppet hus samt bemötande av dessa.

Synpunkt	Bemötande
Området blir för trångt och tätt. Bebyggelsen på Brädgården 3 hamnar nära Hansastaden (Brädgården 1) och täcker för/skuggar.	I planbeskrivningen och gestaltungsprogrammet finns solstudier som visar vilka ytor/byggnader som skuggas av bebyggelsen vid olika årstider och tider på dygnet. Solstudierna visar att de nordligt belägna byggnaderna på Brädgården 1 intill Brädgården 3 skuggas som mest under vår- och höstdagjämning och under vintersolstånd. Under sommarsolståndet skuggas dessa byggnader endast under eftermiddagstid. De sydligt belägna byggnaderna på Brädgården 1 intill Brädgården 3 skuggas knappt något av bebyggelsen på Brädgården 3 under någon årstid. Sammantaget blir det en viss påverkan på bebyggelsen i Brädgården 1, men inte under sommarsolståndet. Påverkan bedöms acceptabel i ett sådant centralt läge där förtätning i stadsmiljön kan förväntas. För att kvarteret på Brädgården 3 ska upplevas relativt öppet och för att mer sol och ljus ska komma in på innergården förbinds byggnaderna i 5 och 3 våningar ihop med två länkbyggnader om max 1 våning.
Stadskärnan förtätas mycket, varför bygger man inte på andra platser utanför stadskärnan?	Förtätning av området bidrar till ett hållbart och effektivt sätt att nyttja resurser då bebyggelsen uppförs på redan exploaterad mark. I området finns sedan tidigare etablerad infrastruktur och närhet till offentlig och privat service. Kommunens anger även i översiktsplanen att området är lämplig att utveckla till tät blandstad med stadsliknande karaktär i kvartersstruktur och med en blandning av bostäder och arbetsplatser.
Området har för hög bebyggelse. Varför bygga så högt?	I denna randzon till Nyköpings stadskärna anser kommunen att ny bebyggelse behöver få tillkomma som utgör nästa årsring och som sätter sin prägel på stadens identitet. I takt med att Nyköpings stad expanderar behöver en något tätare, och ibland något högre, stadsstruktur än i stadskärnan komma till för att kommunen ska uppnå målet om en hållbar samhällsutveckling och för att områden som pekats ut som omvandlingsområden också ska kunna genomföras med hög kvalitet. Den ekonomiska aspekten är en viktig faktor vilket behöver beaktas likt andra aspekter. Detaljplanen behöver möjliggöra för en byggnad om fem våningar på Brädgården 3 för att ett särskilt boende ska kunna utformas med tillräckligt många avdelningar, vårdplatser och personalutrymmen som krävs för att vårdboendet ska kunna bedrivas. En lägre byggnadsvolym skulle innebära att ett särskilt boende inte skulle rymmas i byggnaden. Nyköpings kommun eftersträvar 100 lägenheter per serviceboende för att kunna bedriva verksamheten på ett ekonomiskt hållbart sätt (utifrån kommunens funktionsprogram). I detta fall har storleken på fastigheten medgett 80 lägenheter fördelat på åtta avdelningar. Kommunen ser positivt på att detaljplanen möjliggör för ett särskilt boende eftersom det finns behov av fler anpassade boenden för äldre med en åldrande befolkning i kommunen.
Vart finns parkering? Vart ska hotellets gäster parkera?	Parkering för boende, besökare och personal kommer kunna finnas i garaget på Brädgården 3 och på de flexibla platserna på Brädgården 2. Hotellets gäster kommer kunna parkera på Brädgården 2 eller i parkeringsgaraget på Brädgården 3.

Kommer det finnas plats för att parkera på Brädgården 2? Parkeringen är full.	Framtagen parkeringsutredning har reviderats efter samrådet. I den reviderade parkeringsuträkningen har beläggningsuträkningar genomförts på Brädgården 2 och på Brädgården 3. Utredningen redovisar även den högsta nyttjandegraden inom olika tidsintervaller på Brädgården 2. Enligt beräkningarna förväntas antalet parkerade bilar under dagtid mån-fre vara 70 stycken, fredag kvällstid 60 stycken, lördag dagtid 47 stycken och nattetid 81 stycken. Utöver befintliga parkeringsplatser på Brädgården 2 kommer det kunna tillskapas mellan 30-70 nya parkeringsplatser på fastigheten. Parkeringsutredningen konstaterar att det kommer finnas tillräckligt med parkeringsplatser för boende, besökare och verksamma på Brädgården 2 och 3 om fler parkeringsplatser tillgängliggörs på Brädgården 2 och om parkeringsplatserna är flexibla och kan samnyttjas. För en mer utförlig redovisning av parkeringsbehovet hänvisas till den reviderade parkeringsutredningen.
Kan det bli högre trafikflöden på Folkungavägen av trafik från Slottsträdgårdsgatan?	Folkungavägen kommer inte bli den enda gatan där trafik från kvarteret Brädgården leds ut. Slottsträdgårdsgatan kommer även få en in- och utfart nordost om planområdet mot Ringvägen. Slottsträdgårdsgatan är planlagd i detaljplanen för Brädgården 1 och kommunen är huvudman för gatan. Slottsträdgårdsgatan går mellan Folkungavägen och Ringvägen och kommer försörja både Brädgården 1 och Brädgården 3. I kvarteret Brädgården 1 planeras det för ytterligare en lokalgata, Örtagårdsgatan, som sträcker sig från Slottsträdgårdsgatan till Ringvägen. Örtagårdsgatan kommer vara enkelriktad med kommunen som huvudman och främst användas av de som bor i området.
Den behövs fler övergångsställen på Folkungavägen, särskilt uppe vid begravningsplatsen.	Frågan om fler övergångsställen på Folkungavägen är ingen fråga som kan hanteras i detaljplanen. Synpunkten är skickad till berörd division på kommunen.
Önskemål om upphöjda övergångsställen på Folkungavägen för att få ner hastigheterna. Men det ska vara mjuka upphöjningar som inte skadar bilar.	Frågan om upphöjda övergångsställen på Folkungavägen är ingen fråga som kan hanteras i detaljplanen. Synpunkten är skickad till berörd division på kommunen.
Tydligare åtskillnad mellan gångstråk och cykelstråk på Folkungavägen, antingen genom målad linje eller med olika markbeläggning	Frågan om åtskillnad mellan gångstråk och cykelstråk på Folkungavägen är ingen fråga som kan hanteras i detaljplanen. Synpunkten är skickad till berörd division på kommunen.
Utformningen av korsningen Folkungavägen/Östra Promenaden är otydlig och känns otrygg.	Frågan om utformningen av korsningen Folkungavägen/Östra Promenaden är ingen fråga som kan hanteras i detaljplanen. Synpunkten är skickad till berörd division på kommunen.
Viktigt med servicebutik/livsmedelshandel i kvarteret.	Detaljplanen möjliggör för centrum i bottenvåningen och ställer krav på centrumlokal i det sydöstra hörnet. Vilken typ av centrumverksamhet som kommer finnas i bottenvåningen är inget som specificeras i detaljplanen.
När blir det inflytt i området?	Det går inte att med säkerhet säga när det blir inflytt i området. Inflytt i området kan ske tidigast 2029 efter att en ny avloppsledning har byggts längs med Lennings Väg.