

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av ÖSTER 1:1, BRANDHOLMEN 1:1 m.fl. (sjömacken)

Östra hamnen, Nyköping



Plan- och genomförandebeskrivning
Granskningshandling

Upprättad 2023-06-22
Reviderad 2025-05-22

Innehåll

Sammanfattning.....	5
Detaljplanens syfte	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats.....	6
Huvudmannaskap	6
Kvartersmark	6
Vattenområde	10
Genomförandetid	10
Ärendeinformation	11
Planeringsförutsättningar	11
Kommunala styrdokument och beslut	11
Detaljplan.....	11
Planbesked	12
Planprogram.....	12
Översiktsplan.....	13
Riksintressen.....	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	13
Miljökvalitetsnormer.....	13
Luft	13
Vatten	13
Buller	14
Nulägesbeskrivning av platsen	14
Natur och grönsstruktur.....	14
Bebyggelse.....	15
Trafik.....	15
Kulturmiljö	16
Sociala aspekter.....	16
Service.....	16
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden	17
Miljö.....	17
Strandskydd.....	17
Dagvatten	17
Hälsa och säkerhet.....	18

Föreningar.....	18
Risk för olyckor	18
Risk för översvämning	18
Risk för erosion.....	18
Risk för skred	18
Teknik.....	19
Vatten- och avlopp.....	19
Avfall.....	19
El & tele	19
Konsekvenser av planens genomförande	19
Fastigheter och rättigheter	19
Natur.....	20
Bebyggelse och kulturmiljö.....	21
Miljö.....	22
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	22
Strandskydd.....	23
Dagvatten	32
Miljökvalitetsnormer	32
Luft.....	32
Vatten	33
Buller	33
Hälsa och säkerhet.....	33
Föreningar.....	33
Översvämning	37
Olyckor.....	39
Sociala aspekter.....	43
Riksintressen.....	44
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	45
Trafik.....	45
Gång- och cykeltrafik.....	45
Kollektivtrafik	45
Motortrafik	45
Genomförandefrågor.....	46
Fastighetsrättsliga frågor	46
Tekniska frågor.....	46

Utbyggnad allmän plats.....	46
Utbyggnad vatten och avlopp.....	46
Muddringsbehov	47
Avfall	47
Ekonomiska frågor.....	47
Planekonomisk bedömning.....	47
Organisatoriska frågor	47
Exploateringsavtal	47
Tidplan	47
Genomförandetid	48
Prövning enligt annan lagstiftning.....	48
Planeringsunderlag	48
Kommunala planeringsunderlag	48
Utredningar	48
Medverkande i planarbetet samt revidering.....	49
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar.....	50
Användning av mark och vatten	50
Egenskapsbestämmelser för allmän plats	51
Egenskapsbestämmelser för all allmän plats	52
Sekundära egenskapsbestämmelser för allmän plats.....	52
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	52
Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark	55
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark.....	55
Egenskapsbestämmelser för vattenområde.....	56
Sekundära genskapsbestämmelser för vattenområde	56

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flytt av befintlig sjömack på västra hamnsidan till den östra samt möjliggöra för andra funktioner i närområdet som planeras eller finns i området, ny layout för småbåtshamn (gästhamn), nytt servicehus, plats för båtbottentvätt, laddplats för elbåtar, brygga längs med vattnet, bodar längs vattnet, parkområde med flera. De planerade funktionerna och deras placering utgår från utredningen "Hamnutveckling Stadsfjärden" slutrapport 2021-04-19 (SHB17/147), i fortsättningen kallad Hamnutvecklingsplanen.

Planområdet ingår i ett befintligt hamn-och parkområde i Nyköpings tätort, närmare bestämt den östra hamnsidan. Planområdet är ca 4,5 hektar inklusive vattenområde och innefattar del av fastigheterna Öster 1:1, Kungshagen 1:26 och Brandholmen 1:1, se karta nedan. Kommunen är fastighetsägare till fastigheterna inom planområdet. I planområdet finns allmän platsmark bestående av grusade ytor och planteringar, befintlig kaj, en kran för iläggning av båtar, en dansbana, en anlagd udde som del av parkområdet samt vattenområde. Inom vattenområdet finns idag en båtbottentvätt och en befintlig småbåtshamn som utgör en gästhamn.

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



Figur 1: Planområdets utbredning

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flytt av befintlig sjömack på västra hamnsidan till den östra samt möjliggöra för andra funktioner i närområdet som planeras eller finns i området, ny layout för småbåtshamn (gästhamn), nytt servicehus, plats för båtbottentvätt, laddplats för elbåtar, brygga längs med vattnet, bodar längs vattnet, parkområde med flera. De planerade funktionerna och deras placering utgår från utredningen "Hamnutveckling Stadsfjärden" slutrapport 2021-04-19 (SHB17/147).

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

Inom planområdet finns allmän plats i form av parkmark som är en del av ett större sammanhängande parkområde. Parkområdet används av många Nyköpingsbor och av turister på sommarhalvåret då det är en del av det rekreativa stråket som går längs med Stadsfjärden och Nyköpingsån. Närheten till gästhamnen (småbåtshamnen) och hamnområdets restauranger innebär att det rör sig många cyklister och gående här. Det stråket möjliggörs fortsatt. Större delen av parkmarken utifrån gällande detaljplan kommer bevaras som parkmark, enbart mindre ytor berörs av ny bygggrätt för funktioner i området. På parkmark som är lokaliserad närmast drivmedelsstationen (sjömacken) begränsas stadigvarande vistelse med en egenskapsbestämmelse med hänsyn till riskavstånd från drivmedelsstationen. Inom en del av detta område tillåts dessutom fordonstrafik för leverans och service till drivmedelsstationen med egenskapsbestämmelsen a₃.

Inom planområdet finns även gatumark. Detaljplanen innebär ingen förändring av gatan utan finns med för att skapa en enhetlig planmosaik utifrån en avfallsinsamlingsyta (teknisk anläggning) som ligger intill gatumarken.

Det finns även mark som utgörs av torg i plankartan. Användningen torg utgör endast en begränsad yta i den norra delen av planen. På torgytan har en egenskapsbestämmelse som begränsar stadigvarande vistelse lagts till med hänsyn till riskavstånd från drivmedelsstationen.

Huvudmannaskap

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

Kvartersmark

Planerat servicehus och planerade sjöbodas

Planområdet innehåller två typer av områden med kvartersmark där det ges förutsättningar för centrum, friluftsliv och camping. Båda användningarna är preciserade så att ingen övernattnings tillåts utifrån föroreningsituationen i

området. Därtill är centrumbestämmelsen preciserad till Handel, restaurang, café, kiosk.

I det norra området möjliggörs för servicehus för småbåtshamnen (gästhamnen) där till exempel en kiosk/caféverksamhet även kan ingå. Byggrätten har studerats utifrån stadsbild och kulturmiljö. Största byggnadsarea är reglerat till 210 kvadratmeter på plankartan. Det är mindre än i gällande detaljplan. Användningsytan har reglerats så att en byggnad inte stänger igen den visuella kopplingen som finns mellan planområdets parkområde och intilliggande minigolfbana i öster, något som befintlig detaljplan möjliggjorde. Högsta nockhöjd är reglerat till 4,5 meter, höjden baseras på dels behovet av högt tak för exempelvis en caféverksamhet om det skulle bli aktuellt, dels utifrån möjligheten till en ordentlig takvinkel. Vidare regleras att fasader ska slamfärgas, i röd eller svart kulör samt så regleras att byggnad ska utföras med fasadmateriäl i huvudsak i trä, motivet till de båda bestämmelserna är att utformningen ska spegla en bruksarkitektur för båt- och skärgårdsliv.

I det södra området, längs med bryggan vid vattnet möjliggörs för eventuella framtida handelsbodar (sjöbodar) eller annan verksamhet i bodar kopplad till friluftsliv och camping. Den gällande detaljplanen anger handel i stället för centrum på dessa ytor, handel är dock mer begränsad varför centrum valts, dock med preciseringen som beskrivits ovan. Det är större möjligheter med centrum gällande serveringsmöjligheter än enbart handel, även med den specificerade användningen av centrum. Byggrätterna för bodarna är något mindre än i gällande detaljplan. Placeringen av de tre användningsytorna för bodarna är vald dels utifrån siktlinjer norrifrån ut mot vattnet med ett större släpp mellan ytorna för bodar i mitten/väster. Hänsyn har även tagits till träd i släppet. Åt öster är det mer outnyttjade gräsmarker varför det lämpar sig med bodar, det finns även en koppling till pir och småbåtshamn (gästhamn). Ytan för bodar längst åt väster är vald för att stärka stråket längs vattnet samt att koppla ihop planområdets nordvästra delar med bodarna i öster. På plankartan regleras att fasader ska slamfärgas, i röd eller svart kulör, samt att byggnad ska utföras med fasadmateriäl i huvudsak i trä. Vidare regleras att byggnaderna ska placeras med kortsida mot havet och förses med sadeltak. Dessa bestämmelser har sitt motiv i att utformningen ska spegla en bruksarkitektur för båt- och skärgårdsliv samt att utformningen ska anpassas till den småskaliga sjöboden som typologi för båtliv. Ett minsta avstånd mellan byggnaderna (bodarna) på 3,5 meter regleras även på plankartan. Byggnadsarean regleras till 21 kvm per byggnad, totalt möjliggörs för 10 bodar av den storleken. Nockhöjden är reglerad till 3,5 meter. Användningen Handel, restaurang, café, kiosk är inte till för att exempelvis en storskalig restaurang ska möjliggöras utan användningen syftar till att tillåta mindre verksamheter som kan inrymmas inom användningen, storlek och typ av verksamhet styrs av byggrätten. Visionen är mindre verksamhet av mer tillfällig eller säsongsbetonad karaktär. Vidare möjliggörs ingen VA-anslutning till bodarna vilket också är styrande. VA-anslutning möjliggörs inte utifrån flera

faktorer. Dels då det är problematiskt utifrån markförhållandena med översvämningsrisk. Dels utifrån karaktären för bodarna (mindre, säsongsbetonad med mera). Dels då en anslutning med vatten- och avlopp innebär en högre konstruktion vilket påverkar stadsbilden och det småskaliga som eftersträvas. En lättare konstruktion ska utföras och bodarna ska placeras på plintar utifrån översvämningsrisk vilket också är en anledning till att det är mindre lämpligt med en VA-anslutning. Tillgång till kommunalt vatten för verksamheterna i bodarna ska dock finnas i närheten, förslagsvis i servicehuset.

Småbåtshamn

Förutsättningar för hamnverksamhet i form av småbåtshamn (idag gästhamn) ges i den södra delen av planområdet. Bestämmelsen är bredare än gästhamn ifall behovet av just en gästhamn skulle förändras i framtiden. Avgränsningen av området ger möjlighet att justera bryggornas läge (ny layout i enlighet med planens syfte) enligt Hamnutvecklingsplanen. Rekommendationen är att bryggorna justeras enligt utredningen vilket skulle innebära mer tillgång för allmänheten till piren öster om småbåtshamnen (gästhamnen). Justeringen innebär en ny brygga från land, väster om befintliga gästhamnsbryggor, som ansluter till gästhamnsbryggorna. Användningen möjliggör även för flytt av befintlig båtbottentvätt till detta område.

Hamnverksamhet och drivmedel (sjömack)

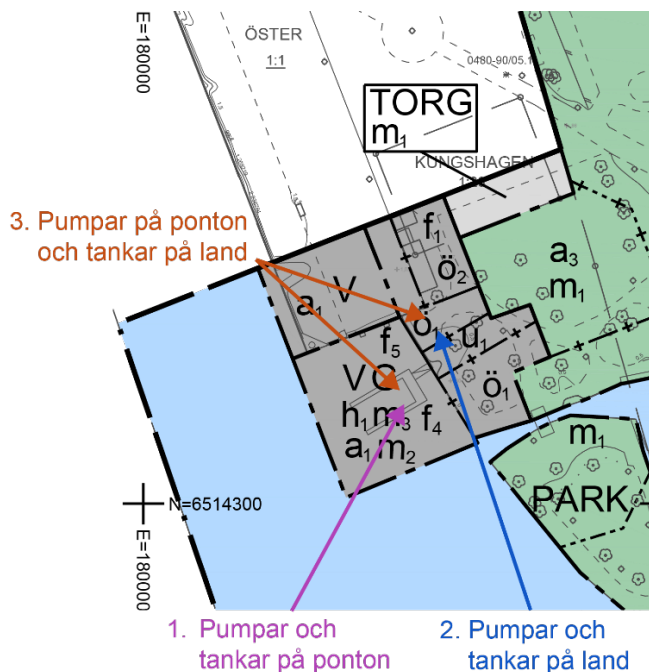
Förutsättningar för hamnverksamhet samt drivmedelsstation ges på och intill den östra hamnkajens södra hörn. Ett område är avsett för endast hamnverksamhet vilket är det område där befintlig lyftkran är belägen och som behöver nyttjas för iläggning och upptagning av båtar samt annan hamnverksamhet.

I området betecknat VG är både hamnverksamhet och drivmedelsförsäljning möjlig. Detaljplanen möjliggör för flera olika alternativ för placering och verksamhetsutformning av en sjömack, och lämnar på så sätt en flexibilitet för framtida drivmedelsverksamhet. De tre huvudalternativen för sjömack som detaljplanen möjliggör för är följande:

1. Pumpar och tankar på ponton
2. Pumpar och tankar på land
3. Pumpar på ponton och tankar på land

Av ovan alternativ är alternativ 1 samt 3 de mest sannolika.

I figur 2 illustreras de olika alternativen som detaljplanen möjliggör för.



Figur 2: De alternativa placeringarna och utformningarna av sjömack som detaljplanen möjliggör för.

För den nordöstra delen regleras på plankartan att fasadkulör ska vara rödfärgad och att utformningen ska samspela med omgivningens rödmålade träarkitektur och vara visuellt sammanhållen (f1). Komplement till sjömack i denna del kan om lämpligt förses med omgivande plank alternativt kläs in med väggar och tak. Här finns även befintliga komplementbyggnader innehållandes tekniska funktioner kopplat till befintlig hamnverksamhet. Tekniska anläggningar som har samband med hamnverksamheten ingår i användningen när de är lokaliserade i eller i anslutning till hamnområdet. Nockhöjden inom område betecknat VG regleras till 3,5 meter.

För att bibehålla ett stråk med siktlinjer norrifrån ner mot denna södra del av östra hamnen regleras det på plankartan ett område inom ytan för drivmedelsstation och hamn där marken inte får förses med byggnad. Utformningen av sjömacken ska ta hänsyn till betydande siktlinjer norrifrån längs med kajområdet. Sjömacken ska inte allvarligt störa dessa siktlinjer ut mot Stadsfjärden. Vid lovgivning behöver utformningens påverkan studeras och minimeras. Viss påverkan på siktlinjerna är dock oundviklig och bör accepteras som del av en levande hamnverksamhet. Hänsyn till siktlinjer från kajområdet norrifrån regleras med bestämmelse på plankartan för området betecknat VG (f4). Delvis av samma anledning regleras även att drivmedelsstation i huvudsak färgsätts enligt NCS-skalan med minst 50 % svärta (f5). Sjömackens visuella påverkan på identifierade siktlinjer (norrifrån) ska minskas genom färgsättning i dov kulörskala. Genom att undvika ljusa kulörer dämpas den visuellt materiella effekten. Bestämmelsen f5 avser sjömackens konstruktion, inte komplement (exempelvis cistern) som bestämmelsen f1 avser.

Inom användningsområdet betecknat VG finns ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) som möjliggör att ledningsrätt kan bildas där ledningar finns. I och med bestämmelsen finns också ett skydd mot att byggnation uppförs som kan skada ledningarna.

Den befintliga båtbottentvätten söder om befintlig kaj behöver flyttas för att få plats med en drivmedelsstation med pontoner. Eventuellt kan den ligga kvar inom användningsområdet betecknat VG men längre söderut men den rekommenderas att flyttas ur miljösynpunkt till annan del inom planområdet, längre bort från Nyköpingsåns utlopp.

Ovan beskrivna funktioner och användningsområden tillsammans med vattenområdena (som beskrivs i en senare del i planbeskrivningen) tar sin utgångspunkt i Hamnutvecklingsplanen. Samordning av bland annat båtbottentvätt, drivmedelsstation och servicehus tillsammans med gästhamnsbryggorna (småbåtshamnen) enligt utredningen gör att underhåll och service kan ske av en och samma entreprenör och därmed är mer ekonomiskt hållbart. Det är även mer attraktivt för båtägare att ha funktionerna samlade på en plats i stället för utspritt i kommunen.

Tekniska anläggningar

Detaljplanen möjliggör för tre områden med tekniska anläggningar. Dessa omfattar en befintlig transformatorstation (nordöstra), en befintlig återvinningsstation (östra) samt en yta för avfallsinsamling för tillkommande bodar och servicehus (nordvästra). Den sistnämnda regleras med prickmark för att inte möjliggöra någon byggnad. Kärn med plank runtomkring är dock möjligt.

Vattenområde

Inom planområdet finns ett större vattenområde i Stadsfjärden reglerat där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Inom planområdet finns också två mindre vattenområden med preciserad markanvändning. Det ena är där piren finns idag och där preciserad markanvändning W2 Bryggor, pir ger allmänheten tillträde till området. Det andra området är där framtida brygga längs med vattnet planeras enligt Hamnutvecklingsplanen och där överdäckning av vattenområdet möjliggörs, preciseringen är W1 Vattenområde, får överdäckas.

De delar där småbåtshamn (gästhamn), hamnverksamhet och drivmedelsstation avses placeras har i stället för vattenområde markanvändningen kvartermark - Hamn (V), Småbåtshamn (V_1) och Drivmedel (G).

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (fem år) från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ärendesinformation

1. Kommun: Nyköpings kommun
2. Detaljplanens namn: Detaljplan för Öster 1:1, Brandholmen 1:1 m.fl. (sjömacken)
3. Kommunens diarienummer för detaljplanen: SHB22/21
4. Beslutsprotokoll: xx
5. Datum för detaljplanens påbörjande: 2022-05-03
6. Datum då detaljplanen vann laga kraft: xx

Planeringsförutsättningar

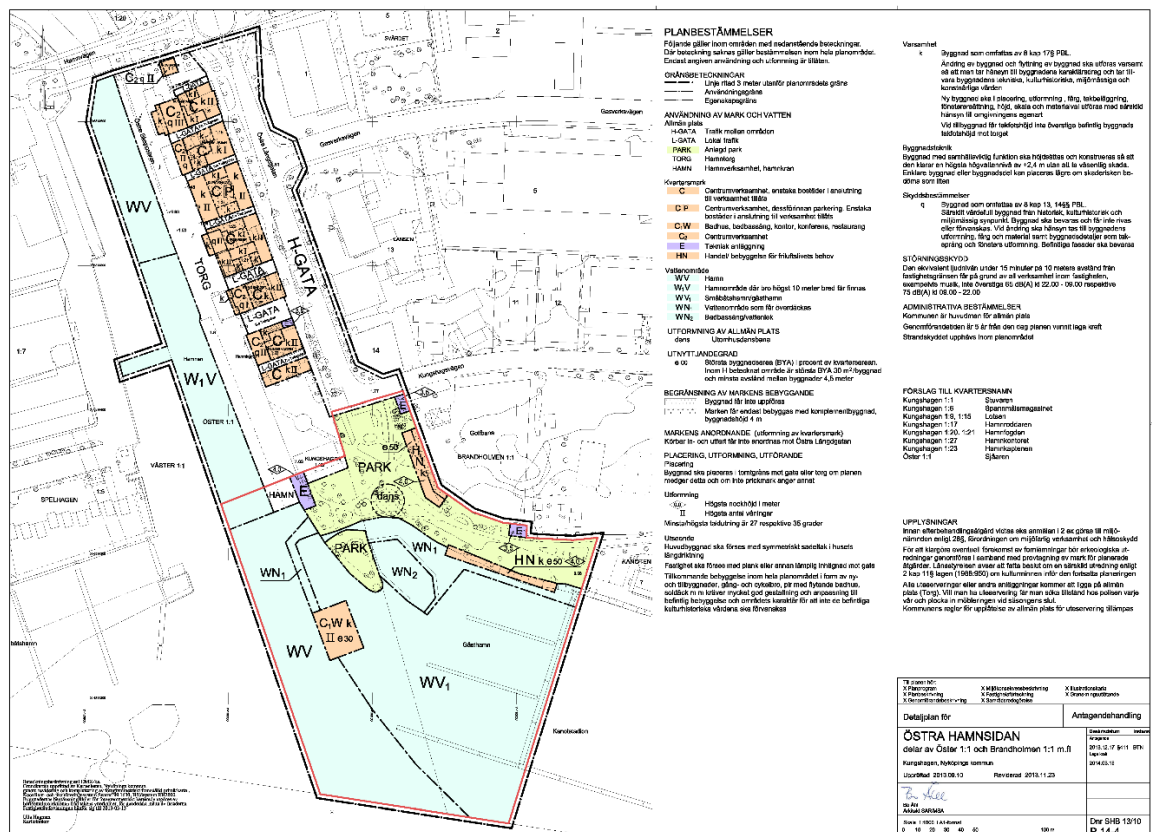
Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

Området är sedan tidigare planlagt och ingår i detaljplanen P14-4 från 2014, se utdrag ur plankarta nedan. Genomförandetiden har gått ut. Detaljplanen möjliggör inom markerat planområde för allmän platsmark (i form av torg och park), centrumverksamhet/hamn (i form av badhus, badbassäng, kontor, konferens och restaurang), handel/bebyggelse för friluftslivets behov, tekniska anläggningar samt hamnområde.

Markanvändningen hamn inom vattenområdet i detaljplanen är uppdelat i delområden med specificerad användning: hamnområde där en bro får byggas, småbåtshamn/gästhamn, vattenområde som får övertäckas samt badbassäng/vattenlek. Därtill tillkommer ett område som har den generella markanvändningen hamn.

För att möjliggöra för önskad markanvändning som krävs för sjömack, laddplats för elbåtar, ny layout för småbåtshamn (gästhamn), nytt servicehus, brygga längs med vattnet behöver en ny detaljplan tas fram. Avsikten är även att förenkla detaljplanen, göra den mer flexibel för framtida utveckling och samtidigt ta bort markanvändning som inte är trolig, såsom badbassäng och badhus i planlagt läge i närhet av planerad sjömack.



Figur 3: Gällande detaljplan. Nu framtaget planförslag avgränsad med röd linje.

Planbesked

Mark- och exploateringsenheten inom Samhällsbyggnadsdivisionen Nyköpings kommun har ansökt om planbesked för att upprätta detaljplan för del av fastigheterna Öster 1:1, samt Brandholmen 1:1 m.fl. i syfte att möjliggöra för flytt av befintlig sjömack på västra hamnsidan till den östra. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2022-05-03 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Öster 1:1 samt Brandholmen 1:1 och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden. I planbeskedet lyfts att det även ingår att utreda andra funktioner i närområdet som kräver ny eller ändrad detaljplan som med fördel kan inkluderas i samma planarbete. Det kan handla om plats för båtbottentvätt, laddplats för elbåtar, ny layout för gästhamn, nytt servicehus, brygga längs med vattnet med flera.

Planprogram

Detaljplanen föregås inte av något planprogram i samband med den nu aktuella detaljplanen. Dock finns ett planprogram för Östra hamnsidan framtaget inför att den befintliga gällande detaljplanen togs fram. Planprogrammets intentioner med nu aktuellt planområde finns kvar i stora drag med parkområde, hamnverksamhet, gästhamn, placering av nya byggrätter och brygga längs vattnet (om än i mindre skala än programmet). Nytt är tillförande av drivmedelsstation (sjömack) samtidigt som badhus inte längre är aktuellt inom planområdet.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Nyköpings Översiktsplan för 2040. Flytten av sjömacken samt eventuellt möjliggörande av andra nämnda funktioner stämmer väl överens med målbilden i Översiktsplan 2040 för Kungshagen. Enligt översiktsplanen blandas här i framtiden bostäder med en betydande del offentlig och kommersiell service så som skolor, kontor, handel, icke störande verksamheter, fritidsanläggningar samt grönområden och parker. Detaljplanen möjliggör för kommersiell service i form av en drivmedelsstation (sjömack), fritidsanläggning i form av en bättre utformad småbåtshamn (gästhamn) och serviceanläggning samt ett grönområde som vänder sig mer mot vattnet med möjliggörande av nya bryggor. Flytten av sjömacken möjliggör även planerad utveckling av Västra hamnsidan, med ny stadsbebyggelse, vilket också ligger i linje med översiktsplanen.

Riksintressen

Planområdet berörs av tre riksintressen.

Vattenområdet omfattas av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 5 § miljöbalken.

Planområdet ligger intill gränsen för Riksintresset för friluftsliv för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset är beläget nordväst om planområdet.

Planområdet ligger även intill gränsen för Riksintresset för naturvård för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset är beläget nordväst om planområdet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Enligt modellberäkningar, objektiv skattning och mätningar överskrider inga miljökvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Däremot överskrider miljökvalitetsmålet för halten partiklar för enskilda vägpartier. Inom planområdet klaras både miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål avseende luft.

Vatten

Berörd recipient är Stadsfjärden som är en vattenförekomst. Miljökvalitetsnorm, förvaltningscykel 3, är att måttlig ekologisk status ska uppnås 2039. Kvalitetskravet för kemisk status är god kemisk ytvattenstatus, undantaget bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Stadsfjärden har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Planområdet ligger inte inom något bullerstört område.

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönstruktur

Inom planområdet finns parkmark på land med öppna gräsytor och träd. Planområdet ligger längs ett grönstråk som sträcker sig österut bort mot Brandholmen med liknande miljöer med öppna gräsytor och enstaka träd. Västerut finns utloppet från Nyköpingsån, på andra sidan fortsätter grönstråket med öppna ytor längs småbåtshamnen och därefter vidare längs Kilaåns utlopp. Inom planområdet finns även öppna vattenmiljöer som också sträcker sig utanför planområdet i samma riktning som grönstråket och även söder om.

En naturvärdesinventering har tagits fram (Tyréns, 2024-08-18) där totalt fem naturvärdesbiotoper har avgränsats. Två av biotoperna, bestående av frodig grönska i grunt vatten samt bladvass och annan växtlighet i grunt vatten, påträffades inom vattenområdet och tre biotoper, bestående av mindre träd och buskage, påträffades inom landområdet. Fyra av biotoperna klassades till klass fyra (visst naturvärde) och en biotop, frodig grönska i grunt vatten, klassades till klass 3 (påtagligt naturvärde). Trots att planområdet innehåller biotoper som bidrar positivt till biologisk mångfald samt till blågrön infrastruktur och ekosystemtjänster bedöms inte biotoperna vara centrala eller särskilt viktiga fragment vad gäller spridning av arter på regional eller nationell nivå.

Inom planområdet påträffades även två naturvärdesträd, båda klassade som särskilt skyddsvärda då håligheter påträffades.



Figur 4: Planområdets naturvärden (Tyréns, 2024-08-18).

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgår i stort från ett större vattenområde med öppen karaktär, där finns småbåtshamn (gästhamn) med bryggor i öster, allmänna bryggor vid Täckas udde och båtbottentvätt i nordväst. På Täckas udde finns även ett öppet lusthus. På land utgörs bebyggelsen främst av ett parkområde med mindre byggnader, det är dansbana intill vattnet, offentliga toaletter i nordöst och teknikhus i nordväst. Östra hamnsidans sydligaste del av kajen utgör planområdets nordvästra hörn där det finns hamnverksamhet, en lyftkran bland annat. I nordöst finns en befintlig teknisk anläggning (en byggnad), eventuellt kan det vara en avloppspumpstation då det finns en anslutning för det dit. Två kabelskåp finns direkt intill byggnaden. En mindre återvinningsstation finns i östra delen av planområdet.

Utanför planområdet åt både söder, väster och öster är det vattenområde med öppen karaktär. Bebyggelse utgörs av piren åt öster. Åt väster finns utloppet från Nyköpingsån samt en småbåtshamn. Nordöst om planområdet på land finns en minigolfbana följt av ett parkområde med lekplats, volleybollplan, basketplan och graffittivägg. Längre norrut längs Östra hamnen finns restauranger, café, mindre försäljningsverksamhet med mera.

Befintlig sjömack är placerad på andra sidan utloppet från Nyköpingsån med en tillfällig placering. Den behöver flyttas då det planeras för bostäder på den sidan av utloppet (västra hamnsidan).

Trafik

Planområdet gränsar i norr till Östra Längdgatan och Kungshagsvägen där dessa två gator möts, kommunen är väghållare. En smal remsa av gatorna ingår

i planområdet. Närmsta rekommenderade väg för farligt gods ligger ca 270 meter norr om planområdet (sekundär väg). Allmän bilparkering finns norr om planområdet intill Östra Längdgatan.

Planområdet utgör del av ett väl nyttjat gång- och cykelstråk. Ett cykelstråk löper genom planområdet i den befintliga parken i nordöstlig riktning. Direkt norr om planområdet finns även en mindre cykelparkering. Inom parkområdet i planområdet finns flertalet gångvägar.

Planområdet trafikeras av båtar, främst sommartid. Befintlig småbåtshamn (gästhamn) och båtbottentvätt är målpunkter. Kajen inom planområdet i nordväst får endast angöras av hamnens båtar, ej fritidsbåtar. Först ca 65 meter norrut längs kajen utanför planområdet får allmänheten angöra.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas ej av något riksintresse för kulturmiljö, planområdet innehåller heller inte någon värdefull bebyggelse utifrån kulturmiljö. Östra hamnsidan, dess bebyggelse och inloppet till Nyköpingsån utgör dock en viktig del av stadsbilden från Stadsfjärden. Den östra sidan har fortfarande en ålderdomlig karaktär av stort kulturhistoriskt intresse med ett flertal rödmålade magasinsbyggnader av timmer, en del av dem från 1700-talet, utmed kajen. Omkring 1980 fungerade fortfarande flera hus för sina ursprungliga ändamål men efter 1987 har flera hus fått nya användningar och även nya byggnader uppförts.

Sociala aspekter

Planområdet utgörs idag av allmän plats och är en målpunkt under sommartid med bland annat park och gästhamnen (småbåtshamn). Planområdet utgör en del av ett välutnyttjat gång- och cykelstråk och plats för rekreation.

Tillgängligheten till området är god med flera plana gångvägar. Området är i stort ett öppet och överblickbart område vilket bidrar till tryggheten, särskilt sommartid då området är välbesökt med många människor i rörelse.

Belysningen i området är generellt sett god med belysning främst längs gång- och cykelstråket och ut mot Täckas udde, vilket bidrar till trygghetsaspekten. I övrigt finns enstaka belysningsstolpar i området.

Service

Kommersiell service finns inom planområdet i form av den befintliga gästhamnen (småbåtshamn). Det finns även en båtbottentvätt i nordväst. Möjlighet att sjösätta båtar via kran finns även intill båtbottentvätten. Norr om planområdet i östra hamnen finns flertalet restauranger och även café.

Beskrivna verksamheter är främst aktiva under sommarperioden.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs enligt SGU:s jordartskarta främst av fyllning, detta område utgörs främst av befintlig parkmiljö. En mindre del i nordväst vid befintlig kaj utgörs av glacial varvig silt med lerskikt, en del av denna yta är

hårdgjord med den befintliga kajtan och en del en öster om kajen är en grusad yta.

Utifrån gällande detaljplan för östra hamnsidan framgår att geotekniska utredningar har utförts av VIAK AB under 1980-talet avseende gång- och cykelbro vid hamnbron, gästhamnen, undersökning av kajer och för kanotstadion. Alla delar är inte inom planområdet men undersökningen ger en bra bild av markförhållandena i området. Av geotekniska undersökningarna kan man konstatera att jorden på den östra hamnsidan består överst av ca 3,5 m mycket grovblockig fyllning. Under fyllningen finns ca 2 m något gyttjig silt och sand på ca 1,0 lera. Leran underlagras av lerskiktad silt och sand. Under detta lager följer grövre friktionsmaterial på berg. Största påträffade jorddjup på östra sidan är 11,5 m. Åbotten utgörs av ett 2 m tjockt halvfast lager av mo på fast mo med 2–6 m mäktighet på fast friktionsmaterial eller berg. Grundvattenytan ligger i vattengenomsläppliga lager på 1,0 m – 0,5 m under markytan.

I den södra delen (Täcka udden och strandområdet) består marken av fyllnadsmassor av varierande innehåll med ca 1,5–3,0 m mäktighet. Dessa fyllningar antas i utgångsläget vara genomsläppliga. Jorden under fyllningen består av finsediment med mäktighet, mellan 20–40 m. Finsedimenten vilar på friktionsjord, som kan bestå av isälvmaterial eller morän. Ute i vattnet är jordlagerföljden i stort sett densamma, med undantag av att fyllningen saknas.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet utgör ej grundvattenförekomst. Grundvattennivån är ej utredd.

Infiltrationskapacitet inom planområdet bedöms vara relativt god då fyllningen i området bedömts i tidigare utredningar vara genomsläpplig. SGU:s genomsläpplighetskarta, som dock visar en förenklad bild, redovisar hög genomsläpplighet för hela planområdet.

Miljö

Strandskydd

I och med att gällande detaljplan upphävs så återinförs det generella strandskyddet i planområdet. Kommunen beslutar om att upphäva strandskyddet delvis, i samband med att den nya planen antas.

Dagvatten

Planområdets markområden ingår i delavrinningsområdet "Mellan Svärtaån och Nyköpingsån", markområdena gränsar till Stadsfjärden som är recipient. Delar av planområdet utgör del av recipienten. Stadsfjärden har otillfredsställande ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Planområdet innehåller inga befintliga dagvattenanläggningar, en del av vattnet kan dock antas infiltrera i befintligt parkområde. En huvudledning för dagvatten går dock genom parkområdet och har ett utlopp strax söder om kajen i nordväst.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar

Inom planområdet och dess närområde finns markföroreningar på grund av avfallsdeponering, utfyllnader med massor som kan ha varit förorenade och hamnverksamhet. Planområdet och närområdet har utretts vid flertalet tillfällen tidigare. I den senaste utredningen från 2018, Deponigasutredning Kungshagen - Slutrapport etapp 1 och 2, beskrivs att beräknad gasbildningstakt bedöms vara låg utifrån genomförda mätningar och halten organiskt material som finns i underliggande fyllnadsmassor bedöms till stor del vara nedbrutet. Det kan dock inte uteslutas att det finns punktkällor inom området där en mer aktiv nedbrytningsprocess av organiskt material pågår och det finns en risk med att gas kan tränga upp i området. Vid byggnation i området bör hänsyn tas till eventuella gasemissioner.

Planområdet är utpekade som lågriskområde för radon.

Risk för olyckor

Norr om planområdet går Lennings väg som är en sekundär transportled för farligt gods. På denna väg går transporter till bland annat bensinstationer och byggvaruhus. Avståndet till planområdet och vägen är ca 270 meter. Avståndet är längre än de rekommenderade skyddsavstånden från både Länsstyrelsen i Södermanlands län samt Nyköpings kommun.

I den västra delen av hamnen finns idag en tillfällig sjömack som hanterar bensin och diesel. Avståndet till denna är cirka 75 meter från planområdets kaj. Den befintliga sjömacken kommer att tas bort när den nya byggs.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom riskområde för översvämning. Det är dels från Nyköpingsån, dels från Stadsfjärden. Beräknad kustöversvämning med nuvarande klimat, 100-årsregn, innebär en översvämning av planområdets landområden undantaget norra delen av parkområdet samt kajen. Med ett framtida klimat, 100-årsregn, översvämmas i princip hela planområdet. Översvämningsrisk finns både från skyfall och från stigande havsnivåer.

Risk för erosion

Erosion förekommer mer eller mindre längs de flesta vattendrag. Planområdet gränsar Nyköpingsån samt markområdena möter Stadsfjärden inom planområdet varför det får antas finnas en risk för erosion i dessa områden.

Risk för skred

Inom planområdet föreligger skredrisk enligt SGU:s karta för förutsättningar för skred i finkornig jordart. Skredrisken föreligger inom nästan hela planområdet, dock ej markområdet närmast befintlig småbåtshamn (gästhamn). I den västra delen finns en befintlig kaj som är pålad. Vidare längs med strandlinjen finns en träspont. I framtiden stabilitetsutredning genomförd av Intec (2024-12-18) konstateras det att dagens situation har tillfredställande stabilitet förutom vissa lokala glidytor. Eftersom det finns en äldre träspont längs

vattenbrynet/strandlinjen förutsätts dessa glidytor ej kunna förekomma om sponten är i gott skick och därmed motverkar dessa. Människor kan vistas inom området utan stabiliserande åtgärder.

Teknik

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga ledningar för spillvatten och vatten finns direkt norr om planområdet.

Anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet är möjligt. För de planerade bodarna är det olämpligt, se avsnittet om genomförandefrågor.

Avfall

Varje enskild fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Inom planområdet finns möjlighet att källsortera metall, glas och restavfall vid småbåtshamnens (gästhamnens) anläggning.

El & tele

El- och teleledningar är utbyggda inom planområdet. Anslutning bedöms vara möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns mark tillhörande delar av tre fastigheter, Öster 1:1, Brandholmen 1:1 samt Kungshagen 1:26, som alla tre ägs av Nyköpings kommun. Ombildande eller skapande av nya fastigheter är inte aktuellt. Utarrendering av mark för diverse verksamheter är dock aktuellt. Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet.

Inom planområdet finns en dagvattenledning som ägs av Nyköpings vatten, den rinner ut i Stadsfjärden vid ny byggrätt för en sjömack (VG på plankartan). För att säkra att ledningen kan finnas kvar har ett u-område tillförts plankartan vilket gör det möjligt för ledningsägaren att söka ledningsrätt.

Vattenfall har en elledning som går genom planområdets parkområde, ledningen går vidare ut i Stadsfjärden under dagens pir/bryggan ut mot piren. Vid bryggan ut mot piren planläggs ytan som Vattenområde som får överdäckas (W1), detta för att möjliggöra en brygga längs med vattnet. På plankartan regleras ett u-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) för att förhindra en byggnad ovanpå ledningen i framtiden. Dock får bryggan och befintlig pir finnas ovan ledningen. Vid underhållsbehov kan bryggan om nödvändigt brytas upp och sedan återställas.

Natur

Den befintliga parkmarken inom planområdet kommer till största del att finnas kvar. Enbart mindre justeringar av byggrätt (som berör parkmarken) jämfört med gällande detaljplan har skett. Tillgängligheten till Täckas udde kommer bestå. Konsekvenserna av det anses små. Byggrätterna i gällande detaljplan är dock inte utbyggda i högre grad, på dessa ytor finns idag främst öppen gräsmark och enstaka träd. Det blir en påverkan på dessa ytor då byggrätterna byggs ut och tar parkmark i anspråk. Grönstråket i öst-västlig riktning som planområdet är en del av kommer inte påverkas nämnvärt av planförslaget då parkområdet i planen utgör en betydande del av de ytor med gräsmark och träd som finns i planområdet. Byggrätter för bodar vid vattnet tar hänsyn till grönstråket och har flera släpp ner mot strandlinjen.

Två glasbjörkar som finns i planområdets nordvästra del klassas i naturvärdesinventeringen som särskilt skyddsvärda då det påträffades håligheter i träden. Det ena trädet är beläget på mark som i detaljplanen utgörs av parkmark medan det andra trädet är beläget inom användningsområdet för hamn och drivmedelsstation. Det finns därför en risk för att trädet inom hamn- och drivmedelsområdet kan fällas om funktioner för sjömacken behöver ta marken i anspråk där trädet står.

Lossningsplats/uppställningsplats för tankfordon samt in- och utfart för tankfordon är exempel på funktioner som kan behöva ta marken i anspråk. För att sjömacken ska kunna inrymma olika funktioner/anläggningar inom de i riskutredningen utpekade skyddsavstånden behöver det finnas möjlighet att ta mark i anspråk som i dagsläget kan innehålla naturvärden. Kommunen bedömer att eventuell påverkan på träden inte innebär någon betydande miljöpåverkan som behöver samrådats med Länsstyrelsen enligt 12 kap. §6 Miljöbalken. Träd inom hamn- och drivmedelsområdet bör dock i möjligaste mån bevaras om de inte behöver fällas till förmån för sjömackens funktioner.

Fysiska skador på träd som sparas kan undvikas genom att till exempel sätta upp skyddsplank på och kring enstaka eller samlingar av träd för att skapa en buffertzon och inte riskera skador på bark eller grenar. Det är vanligt att även trädets rötter kommer till skada vid grävarbeten och andra moment under byggfas. Därför är det viktigt att upprätta skyddszoner kring träd som ska sparas. I det fall träd behöver avverkas inom området kan de med fördel läggas som död ved och skapa faunade på på strategiska platser som en kompensationsåtgärd. Då död, solbelyst ved kan bidra till att öka naturvärdet och att gynna biologisk mångfald och hotade rödlistade arter av vedlevande insekter knutna till dessa miljöer, särskilt om sandmiljöer byggs upp på samma plats. I kombination med informationsskyltar kan det lära och väcka intresse hos besökare. För att kompensera vid förlust av träd med bohål kan holkar sättas upp på kvarvarande träd inom området. Det med förutsättning att passande träd finns kvar efter etableringen. Nyplantering av träd inom parkområdet kan ersätta nedtagna träd och på sikt bidra till bevarande av områdets ekologiska och kulturella funktion.

Avseende planområdets ytor i vatten så är den större förändringen jämfört med gällande detaljplan att en yta i nordväst planläggs för hamn och drivmedel för planerad sjömack. De befintliga ytorna med småbåtshamn (gästhamn) kommer bestå. Mängden bryggyta inom planområdet kommer i stort inte förändras, vilket innebär att skuggning från bryggor endast marginellt ändras. Ytan för sjömack är redan ianspråktagen för kajplats för hamnen samt båtbottentvätt. Utökningen med en sjömack blir därmed endast ett mindre tillägg i vattenområdet. En stor del av vattenområdet inom detaljplanen omfattas innehåller naturvärdesbiotopen "Grund mjukbotten i båthamn" med naturvärdesklass 3 (NVB4 i naturvärdesinventeringen). Överlag planeras inga nya funktioner tillkomma inom biotopområdet, dock finns det risk för att biotopen påverkas vid ändrad utformning av bryggorna i småbåtshamnen eller vid flytt av båtbottentvätten. Den planerade sjömacken etableras enligt detaljplanen i inventeringsområdets nordvästra hörn. I detta område är stora ytor muddrade och vattendjupet är runt 3 m. Endast en smal linje med växtlighet förekommer intill kajen. Den planerade sjömackens konstruktion bedöms därför inte ha någon betydande, negativ påverkan på befintliga naturvärden. Däremot kan det under byggfasen finnas risk för spridning av eventuellt uppkomna föroreningar från den intilliggande båtbottentvätten.

I och med att stora delar av grönområdena i parken kommer lämnas opåverkad bedöms planerad detaljplan, utifrån naturvärdesinventeringen, inte ha någon påtaglig negativ påverkan på de värden som området idag bidrar med vad gäller blågrön infrastruktur, ekosystemtjänster eller spridningskorridorer. Dock kan det finnas risk för att ett skyddsvärt träd kan rivas för att sjömacken behöver ta marken i anspråk, vilket beror på hur sjömacken utformas och var olika funktioner placeras. I naturvärdesinventeringen bedöms att det dels finns viss risk för påverkan på befintliga naturvärden i vattenmiljön genom exempelvis grumling i samband med att ytor muddras eller att bryggor flyttas, avlägsnas eller nybyggs. Däremot belyser naturvärdesinventeringen rekommendationen att vidta skyddsåtgärder under byggfasen, vara medveten om huruvida invasiva arter förekommer i uppkomna överskottsmassor samt att utreda potentiell risk för spridning av eventuellt förekommande föroreningar i sediment i närhet till befintlig båtbottentvätt.

Bebyggelse och kulturmiljö

Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse och struktur i området kompletteras med ytterligare bebyggelse utgörande av sjömack, servicehus, sjöbodar samt en brygga längs vattnet. De öppnare vattenområdena med småbåtshamn (gästhamn) och allmänna bryggor påverkas inte negativt utan förstärks i stället då de kopplas ihop med en brygga längs med vattnet och blir mer tillgängliga för allmänheten. De tillkommande byggnaderna förlänger Östra hamnens bebyggelsekaraktär längre söderut och förstärker karaktären av området och Nyköping i stort som en stad vid havet där inloppet till Nyköpingsån utgör en viktig del av stadsbilden från Stadsfjärden.

Avseende den lokala kulturmiljön är det Östra hamnens bebyggelse längre norrut som planförslaget har att förhålla sig till. Vid sidan om en mer storskalig hamnarkitektur (magasin, tullhus, etc.) finns det närmast planområdet en mer småskalig bruksarkitektur som anknyter till båt- och skärgårdsliv. I planförslaget anknyter gestaltningen till den sistnämnda karaktären. Med reglering av gestaltning men även placering av byggnader anses planförslaget vara väl anpassat till befintlig bebyggelse och kulturmiljön.

Miljö

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

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen yttrade sig 2022-08-29, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

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

- Det sammantaget bästa läget för sjömacken inom planområdet utifrån risk för föroreningar, befintliga markföroreningar, skyddsavstånd från drivmedel, angöring, gång-och cykelstråk, grönområdets funktioner, stadsbild, trygghet med mera.
- Fortsatt tillgänglighet och rekreationsvärde på Täckas udde.
- Eventuellt förändrad skuggeffekt på vattenyta från bryggor.
- Gestaltningsskrav och placering av tillkommande byggnader och tankar med tanke på stadsbild, värdefulla siktlinjer (till exempel Täckas Udda-Östra Skeppsbron).
- Skyddsavstånd från tankar och pumpar till andra funktioner (befintliga och framtida när hamnområdet utvecklas).
- Sjömackens placering för att minimera negativ påverkan på riksintressen för naturvård och friluftsliv.
- Risker kopplat till miljöfarlig verksamhet och föroreningar på land och i vatten med tanke på sjömackens verksamhet.
- Förorenad mark inom området (gammal soptipp bland annat) vilket innebär att grävning är olämplig om sanering inte kan ske.
- Hur bränsle-och andra transporter bäst leds genom området, utifrån påverkan på främst gång-och cykeltrafikens trafiksäkerhet.
- Befintliga båtbottnentvättens framtida placering, helst i mindre strömt läge där slam kan tas om hand.
- Hur fysisk tillgänglighet, flöden av gångare och cyklister och trygghet ska hanteras när nya funktioner adderas till välbesökt hamnområde.

Mot bakgrund av undersökningen, tillsammans med den övriga beskrivningen av detaljplanen samt framtagna utredningar gör kommunen bedömningen att

ett genomförande av detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Förslaget bedöms ha en positiv miljöpåverkan jämfört med gällande plan avseende att bassäng inte längre är möjlig och därmed ej kan byggas ut inom vattenområdet.

Strandskydd

Avseende befintliga bryggors lagliga status så är strandskyddet upphävt i den gällande detaljplanen som vann laga kraft 2014-03-18. I den detaljplanen konstateras även att strandskydd inte gällde i de detaljplaner som fanns för området innan den planen togs fram. På Lantmäteriets ortofoto från 1960 kan konstateras att bryggorna vid Täcka Udde fanns redan då, det vill säga innan strandskyddslagstiftningen tillkom 1975.

Detaljplanen från 2014 inrymmer befintlig gästhamn. I den planen nämns tre då befintliga planer som helt eller delvis upphävs. Endast en av dessa, en plan från 1977, täcker området för befintlig gästhamn. I den planen finns inte gästhamnen med i grundkartan. Därmed kan konstateras att befintlig gästhamn uppförts när planen från 1977 har gällt, vilket styrks av uppgift från kommunens enhet gata/park/hamn om att gästhamnen uppfördes 1987. I planen från 1977 har strandskyddet alltså inte gällt vilket konstateras i planen från 2014. Därmed är gästhamnen uppförd på lagligt sätt utifrån strandskyddslagstiftning.

I nedanstående tabell redogörs för upphävande av strandskydd inom planområdet. Kolumnen till vänster anger vilket område det är (populärnamn) samt med beteckningen på plankartan. Mittenkolumnen anger vilka särskilda skäl som åberopas med tillhörande motivering. Kolumnen till höger redogör för motiveringen till att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Områden med kvartersmark där strandskydd upphävs är reglerat med bestämmelsen a1 på plankartan. För aktuella vattenområden reglerar bestämmelsen a2 upphävandet.

Område	Särskilda skäl samt motivering	Motivering till att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset
Småbåtshamn (V1)	Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd avseende området för småbåtshamn (V1) anges skäl nr 3 (7 kap 18 § c 3 MB): området <i>behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.</i>	Vattenområdet runt omkring befintliga bryggor inom användningsområdet är idag fritt tillgängligt för allmänheten. Dock kan antas att det främst används av båtar som nyttjar gästhamnen. Gästhamnens bryggor är tillgängliga för allmänheten under de tider då grinden till piren (som bryggorna ansluter till) är öppen. Piren är populär, allmänhetens användning av just gästhamnsbryggorna är mer oklar. I väster ingår delar av två bryggor i

	Motivering En småbåtshamn måste utifrån sin funktion ligga vid vattnet. Behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddat område då funktionen måste finnas vid vattnet så att båtarna kan nyttja småbåtshamnen. På platsen finns idag en befintlig småbåtshamn i form av en gästhamn. Den planeras att finnas kvar, men kan komma att få ändrad layout. Därför omfattar användningsområdet för småbåtshamn ett större område än den befintliga småbåtshamnen (gästhamnen). Förslaget innebär en ny brygga från land, väster om befintliga gästhamnsbryggor, som ansluter till gästhamnsbryggorna. För att möjliggöra förändringen samt ha rådighet att förändra layouten i framtiden fritt inom området behöver hela strandskyddet upphävas. Placeringen är även tänkt utifrån att samla faciliteter som behövs för båtägare i Nyköping samt för gästhamnens kunder. Småbåtshamnen utgör en av dessa faciliteter inom planområdet. Frågan om fri passage är inte aktuell då hela området är beläget i vattnet.	användningsområdet. Bryggorna är tillgängliga för allmänheten men används i liten grad då de används av kanadagäss och är nersmutsade med avföring från dessa. Någon särskild hänsyn till allmänhetens användning av området har inte ansetts särskilt nödvändigt då allmänheten fortsatt kommer kunna nyttja vattenområdet så länge det är en gästhamn. Alternativt finns stora ytor tillgängliga vattenområden utanför. Då användningsområdet är kvartermark kan gästhamnsbryggorna läsas. I naturvärdesinventeringen framkommer att det inom området för småbåtshamn påvisas två olika biotoper, varav den ena biotopen utgör ett grunt och frodigt område med mjukbotten och den andra biotopen en smal remsa med bladvass längs med strandlinjen. Biotoperna utgör ett påtagligt naturvärde respektive ett visst naturvärde eftersom de bidrar positivt till biologisk mångfald. Det finns viss risk för negativ påverkan på befintliga naturvärden i området i de fall ytor muddras eller att bryggor avlägsnas, flyttas eller nybyggs. Dock bedöms biotoperna endast vara viktiga för lokalt förekommande växt- och djurarter och är därför inte centrala eller särskilt viktiga fragment vad gäller spridning av arter på en regional eller nationell nivå. Nyköping är en stad vid havet. Målet med hamnutveckling för Stadsfjärden (som detaljplanen är en del av) är att skapa en attraktiv plats där staden möter vattnet, där utgör en gäst- och småbåtshamn ett naturligt inslag. En väldimensionerad gäst- och småbåtshamn med service intill skapar goda förutsättningar för besöksnäringen, exempelvis för restauranger i Östra hamnen. Samlokalisering av småbåtshamnen tillsammans med andra faciliteter för båtägare och gästhamnens kunder bidrar till attraktiviteten jämfört med om det vore utspritt inom kommunen. Genom att samordna båtbottentvätt, sjömack och servicehus tillsammans med gästhamnsbryggorna och ställplatser för husbilarna (utanför denna detaljplan) gör att underhåll och service kan ske av en och samma entreprenör och därmed mer ekonomiskt hållbart. Sammantaget väger intresset för småbåtshamnen tyngre än
--	--	---

		strandskyddsintresset utifrån ovanstående skäl.
Piren (W2)	Som särskilda skäl för upphävande av strandskydd avseende området för Vattenområde, bryggor, pir (W2) anges skäl nr 1 och 3 (7 kap 18 § c 3 MB): <i>området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften</i> (nr 1) samt <i>området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området</i> (nr 3). Motivering Motiveringen till skäl nr 1 är att den så kallade piren är befintlig och att det endast är piren som utgör användningsområdet. Därmed har hela området redan tagits i anspråk sedan tidigare i form av en slags brygga och saknar därför betydelse för strandskyddets syfte. Motiveringen till skäl nr 3 är att en brygga av sin funktion ligger i vatten. Behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddat område då funktionen måste finnas vid vattnet, annars fyller bryggan inte sitt syfte som brygga. Frågan om fri passage är inte aktuell då hela området är beläget i eller direkt intill vattnet. Dessutom är piren i sig tillgänglig för allmänheten.	Piren är en allmän pir. Den är populär och välanvänd av allmänheten, särskilt under sommaren. Piren är befintlig och därför har ingen hänsyn tagits i denna detaljplan. Piren kommer fortsatt vara allmän. Att ha kvar piren som ett gångstråk för Nyköpingsborna och besökare är ett intresse som väger tyngre än strandskyddsintresset då den är välanvänd och populär, samt redan ianspråktagen.
Brygga (träddäck) (W1)	Bryggan (träbrygga/träddäck) planläggs med planbestämmelsen (W1). Som särskilda skäl för upphävande av strandskyddet anges skäl 3 (7 kap 18 § c 3 MB): <i>området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området</i>. Funktionen måste ligga vid vattnet då den ska binda ihop gångstråket utmed strandlinjen,	Området bedöms inte användas av allmänheten idag. Det är för nära land för båtar och det är inte en badvänlig yta. Utifrån naturvärdesinventeringen framkommer att byggnation av en brygga kan orsaka grumling inom vattenområdet under en begränsad period samt orsaka skuggning på nu solbelysta ytor. Hänsyn har tagits då sträckan för bryggan har kortats ned i väster och inte längre går vid vattenområdet mellan Täckas udde och fastlandet.

	gästhamnen, havet och slutligen ett eventuellt kallbad (utanför planområdet). Längs stråket möjliggörs för bodar, exempelvis för försäljning och/eller uthyrning. Utan bryggan kan dessa funktioner inte bindas samman, därför behöver funktionen ligga vid vattnet. Det är också anledningen till att behovet inte kan tillgodoses utanför området. Frågan om fri passage är inte aktuell då hela området är beläget i eller direkt intill vattnet. Dessutom kommer bryggan i sig vara tillgänglig för allmänheten.	Bryggan ska binda ihop gångstråket utmed strandlinjen, gästhamnen, havet och slutligen ett eventuellt kallbad (utanför planområdet). Längs stråket möjliggörs för bodar, exempelvis för försäljning och/eller uthyrning. Utan bryggan kan dessa funktioner inte bindas samman. Det är ett skäl till att exploateringen väger tyngre än standskyddsintresset. Nyköping är en stad vid havet. Målet med hamnutveckling för Stadsfjärden (som detaljplanen är en del av) är att skapa en attraktiv plats där staden möter vattnet. Bryggan i sig möjliggör att staden möter vattnet och bidrar till attraktiviteten genom att öppna tillgången till havet för invånare och besökare i området. Dessutom är det en funktion som möjliggör andra funktioner, bodar exempelvis, som bidrar till attraktiviteten för området. Sammantaget väger exploateringen tyngre än strandskyddsintresset, utifrån ovanstående skäl.
Sjömack (VG)	Den planerade sjömacken inom planområdet planläggs med användningarna Hamn (V) och Drivmedel (G). Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd avseende området för planerad sjömack anges skäl nr 3 (7 kap 18 § c 3 MB): <i>området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.</i> Motivering En sjömack måste utifrån sin funktion ligga vid vattnet. Behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddat område då funktionen måste finnas vid vattnet så att båtar kan nyttja sjömacken (tanka båtar). Ifall kommande sjömack innehåller en byggnad, exempelvis för servicefunktioner kopplat till macken, så behöver den ligga vid platsen där båtarna tankas för att servicen och funktionen som en enhetlig sjömack ska fungera. Skulle byggnaden ligga utanför strandskyddat område (längre bort) riskerar servicefunktionen att inte fungera på grund av avståndet. Platsen för sjömacken ligger	Området utgörs idag av parkmark, hamnverksamhet, tekniska anläggningar samt vattenområde. De tekniska anläggningarna inklädda i röda byggnader används inte av allmänheten. Det är endast en liten del av befintliga ytor för hamn som området för sjömack kommer att ianspråkta, det är en asfalterad yta framför de röda byggnaderna. Ytan kan tänkas användas av allmänheten för att passera från hamnen norrifrån ned mot parkområdet och vice versa. Den möjligheten finns dock även öster om byggnaderna. Vattenområdet uppskattas inte användas i särskilt hög grad av allmänheten förutom de kunder som använder båtbottentvätten, den kommer dock kunna finnas kvar inom planområdet. Parken i planområdet används av allmänheten, den mindre del som tas i anspråk för ny sjömack kan tänkas användas av allmänheten till viss del då del av ytan är vid kajkant. Idag finns befintlig värdefull siktlinje från hamnen norrifrån ned mot vattnet i söder. Hänsyn till ovanstående har tagits genom att reglera att ingen byggnad får placeras på kajstråket rakt söderut (reglerat med ö1 på plankartan) samt att reglera hänsyn till siktlinjer (f4). Utifrån genomförd naturvärdesinventering bidrar sjömackens etablering inte till

	precis väster om befintlig gästhamn samt öster om befintlig småbåtshamn, samt med hamnverksamhet direkt norr om. På så sätt är läget unikt. Frågan om fri passage är inte aktuell då hela området är beläget i eller direkt intill vattnet.	någon betydande, negativ påverkan på befintliga naturvärden i vattenområdet. Det finns dock risk för att träd kan komma att skadas eller avverkas i samband med sjömackens etablering om de exempelvis utgör brandrisk. Träd ska i största möjliga mån bevaras men om det skulle behöva fällas träd till förmån för sjömackens funktioner eller utifrån brandrisk kan kompensationsåtgärder vidtas för att bevara den biologiska mångfalden. Motivering till varför exploateringen i form av en sjömack väger tyngre än strandskyddsintresset beskrivs nedan. Nyköping är en stad vid havet. Målet med hamnutveckling för Stadsfjärden (som detaljplanen är en del av) är att skapa en attraktiv plats där staden möter vattnet, där utgör en sjömack ett naturligt inslag. En sjömack skapar goda förutsättningar för besöksnäringen, då den innebär att båtar åker in till hamnområdet för att tanka men att annat serviceutbud nyttjas i samband med tankningen, exempelvis restauranger i Östra hamnen. Samlokalisering av sjömacken tillsammans med andra faciliteter för båtägare bidrar till attraktiviteten jämfört med om det vore utspritt inom kommunen. Genom att samordna båtbottentvätt, sjömack och servicehus tillsammans med gästhamnsbryggorna och ställplatser för husbilarna (utanför denna detaljplan) gör att underhåll och service kan ske av en och samma entreprenör och därmed mer ekonomiskt hållbart. Idag finns endast en tillfällig sjömack i Stadsfjärden. Att det finns en permanent sjömack i Stadsfjärden väger tungt då det både finns en gästhamn samt en småbåtshamn intill samt flertalet fler bryggor längre ut i Stadsfjärden. Parkområdet kommer fortfarande finnas kvar öster om detta område.
Hamn (V)	Befintlig hamnverksamhet inom planområdet planläggs med användningen Hamn (V). Även de befintliga byggnaderna inom område betecknat med användningarna V och G faller in under denna motivering. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd avseende området anges skäl nr 3 (7 kap 18 § c 3 MB): <i>området behövs för en anläggning som för sin funktion</i>	Området ligger idag på kvartersmark och allmänhetens tillgång till området är begränsad. Platsen innehåller inga naturvärden (hårdgjord yta). Samlokalisering av hamnverksamheten tillsammans med andra faciliteter för båtägare bidrar till attraktiviteten jämfört med om det vore utspritt inom kommunen. Även närheten till närliggande båtplatser är en anledning till att det är bra med samlokalisering. Ifall

	<i>måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.</i> Motivering En hamn måste utifrån sin funktion ligga vid vattnet. Behovet kan inte tillgodoses utanför strandskyddat område då funktionen måste finnas vid vattnet så att båtar kan nyttja hamnen. Bland annat innehåller hamnen en lyftkran för att lyfta i och ur båtar från havet. Hamnverksamheten är befintlig och planerar inte att flyttas. Frågan om fri passage är inte aktuell då hela området är beläget direkt intill vattnet.	man har båtplats i närheten kan ens segelbåt exempelvis läggas i och båtägaren kan enkelt transportera den till sin båtplats. Samlokaliseringen tillsammans med att hamnverksamheten är befintlig och utgör en viktig funktion väger tyngre än strandskyddsintresset.
Sjöbodarna (N1, C1), de södra ytorna	Som särskilt skäl för de planerade hamnbodarna (N1 och C1 ned mot vattnet) anges skäl nr 3 (7 kap 18 § c 3 MB): <i>området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.</i> Motivering De planerade sjöbodarna behöver ligga vid vattnet då funktionen utgör en viktig del i stråket längs planerad brygga och i det större perspektivet en del i stråket från östra hamnen ned mot pir och gästhamn. Tanken är att bodarna ska bidra till att stärka stråket längs vattnet samt att koppla ihop planområdets nordvästra delar (och östra hamnen generellt) med funktioner i öster såsom pir, gästhamn, ytor för idrott och kanotstadion. Den stärkande faktorn är att bodarna ska inrymma någon slags handel eller komplement till friluftsliv och camping (båtliv och gästhamn i området) vilket bedöms bidra med besökare till bodarna och i förlängningen hela stråket längs vattnet vilket då blir mer aktiverat än i dagsläget. Gestaltningen för bodarna utgår från en	Allmänhetens användning av ytorna aktuella för bodarna skiljer sig delvis åt varför de tre områdena beskrivs separat. Den östligaste ytan utgörs främst av vass och gräsmark med begränsad användning av ytan, dock finns en befintlig grillplats delvis inom ytan. Den bedöms användas av allmänheten och kommer behöva rivas alternativt flyttas för att ge plats åt bodarna. Den mittersta ytan utgörs främst av vass och gräsmark med begränsad användning av ytan. Den västligaste ytan ligger delvis på gräsmark med några träd och delvis på del av ett befintligt räcke. Användningen bedöms vara begränsad, dels då det är träd på platsen, dels då det ligger bakom befintlig dansbana. Norr om ytorna för bodar går ett populärt gång- och cykelstråk som idag har utsikt över Stadsfjärden. Utifrån genomförd naturvärdesinventering riskerar delar av en biotop (klass 4), bestående av bladvass och annan växtlighet, som står på land att minska eller försvinna vid byggnation av sjöbodarna. Beroende på sjöbodarnas utformning kan biotopen påverkas negativt men en förlust av hela eller delar av buskaget bedöms inte ha någon påtaglig negativ påverkan på områdets naturvärden i stort. Vyn ut mot Stadsfjärden är viktig och något som tagits hänsyn till vid

	bruksarkitektur för båt- och skärgårdsliv. Det är orimligt att tillgodose behovet utanför strandskyddat område då karaktären för bodarna förlorar sitt syfte om de inte ligger vid vattnet. En sjöbod som inte ligger vid vattnet är bara en bod. Bodarna bedöms då heller inte bli lika besökta och därmed inte bidra med en aktivering av området ifall de skulle ligga utanför strandskyddat område och inte ha kopplingen till alla andra funktioner inom planområdet samt direkt utanför planområdet längs vattnet. Karaktären som just sjöbod säkerställs med planbestämmelser som reglerar utformningen.	utformningen av planen. Planens tre olika ytor för sjöbodar är just tre ytor i stället för en gemensam yta för att behålla siktlinjerna ut mot Stadsfjärden mellan ytorna för bodarna. Mellan den västligaste och mittersta ytan har vi ett större släpp för att ta hänsyn till siktlinjerna norrifrån ut mot vattnet. Längs gång- och cykelstråket finns här även flera bänkar, från dessa kommer det fortsatt finns fri sikt rakt ut mot vattnet. Detaljplanen reglerar även att inom ytorna där bodar tillåts så ska det vara ett minsta avstånd på 3,5 meter mellan bodarna. Nyköping är en stad vid havet. Målet med hamnutveckling för Stadsfjärden (som detaljplanen är en del av) är att skapa en attraktiv plats där staden möter vattnet, där utgör sjöbodar med exempelvis handel ett viktigt bidrag till attraktiviteten. Sjöbodarna kan bidra med besökare och på så sätt aktivera området. Längre norrut i östra hamnen finns bodar och restauranger med mera men inte i denna del av hamnområdet. Bodarna utgör en viktig del i att stärka stråket från östra hamnen ned mot befintlig pir och intilliggande funktioner vid vattnet. Samlokalisering/kopplingen bodarna av tillsammans med andra faciliteter för båtägare, besökare och gästhamnens kunder bidrar till attraktiviteten jämfört med om alla faciliteter skulle legat utspritt inom kommunen. Sammantaget väger intresset för bodarna tyngre än strandskyddsintresset utifrån ovanstående skäl.
Servicehuset (N1, C1), den norra ytan	Som särskilt skäl för det planerade servicehuset för gästhamnen (N1 och C1 i norra delen av planområdet) anges skäl nr 3 (7 kap 18 § c 3 MB): <i>området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.</i> Motivering Det planerade servicehuset måste utifrån sin funktion ligga vid vattnet då det är ett servicehus för den befintliga gästhamnen. Den funktionen behöver ligga nära gästhamnen för att fylla sitt syfte som	Del av den ytan för användningsområdet innehåller idag offentliga toaletter som kan nyttjas av allmänheten. Denna funktion finns det möjlighet till att inrymma även i framtida servicehus. Övrig yta är gräsmark inom parkområde där bedömningen är att den används i begränsad utsträckning av allmänheten. Främst är det gång- och cykelstråken, parkbänkar och ytor med planteringar och träd som främst nyttjas inom området. Det finns värdefulla poppelträd direkt norr om användningsområdet, dessa har beaktats när placeringen av ytan bestämdes. Användningsområdets nordvästra gräns är ett resultat av anpassningen. Skulle annan plats valts inom området skulle det ha större

	servicehus. Skulle det ligga längre upp på land skulle funktionen som servicehus inte vara lika självklar samt att attraktiviteten som servicehus och därmed attraktiviteten för hela gästhamnen skulle minska. Funktionen behöver finnas vid vattnet. Platsen för servicehuset lämpar sig väl utifrån den nya layouten för gästhamnen som är planerad då avståndet mellan bryggor och servicehus blir kort. Platsen är den enda möjliga utan för stor påverkan på befintligt parkområde samt siktlinjer ut mot vattnet, utifrån den storlek som möjliggörs. I närområdet finns inga tillräckligt nära ytor för ett servicehus som ligger utanför strandskyddat område. I norr begränsas hamnområdet av Kungshagsvägen. Det finns ytor nordost om planområdet men söder om Kungshagsvägen som inte omfattas av strandskydd, dels ligger de generellt för långt bort från planens yta för småbåtshamn, dels finns andra funktioner där idag: fotbollsplan, graffitivägg, volleybollplan. Mellan användningsytan och havet finns parkmark där strandskyddet inte behöver upphävas, där finns en fri passage förbi området.	påverkan på parkområdet, exempelvis på träd eller rabatter. Nyköping är en stad vid havet. Målet med hamnutveckling för Stadsfjärden (som detaljplanen är en del av) är att skapa en attraktiv plats där staden möter vattnet, en gäst- och småbåtshamn utgör ett naturligt inslag och en servicebyggnad till det är lika naturligt. Ett servicehus bidrar till att skapa en attraktiv gästhamn vilket i sig skapar goda förutsättningar för besöksnäringen, exempelvis för restauranger i Östra hamnen. Samlokalisering av servicehuset tillsammans med andra faciliteter för båtägare, inte minst gästhamnen, bidrar till attraktiviteten jämfört med om det vore utspritt inom kommunen. Genom att samordna båtbottentvätt, sjömack och servicehus tillsammans med gästhamnsbryggorna och ställplatser för husbilarna (utanför denna detaljplan) gör att underhåll och service kan ske av en och samma entreprenör och därmed mer ekonomiskt hållbart. Sammantaget väger intresset för småbåtshamnen tyngre än strandskyddsintresset utifrån ovanstående skäl.
Tekniska anläggningar (E) befintliga.	Inom planområdet finns två befintliga ytor för tekniska anläggningar (E). Den nordöstra innehåller en transformatorstation och den östra innehåller en mindre återvinningsstation. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet för dessa områden anges skäl nr 1: <i>området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften</i> Det norra området utgör endast av den befintliga tekniska anläggningen som innefattar en avloppspumpstation, kabelskåp	Allmänheten använder inte området för transformatorstation. Det finns heller inga naturvärden där eftersom ytan redan är ianspråktagen. Allmänheten använder återvinningsstationen då det är syftet med stationen. Tillgången för allmänheten ska finnas kvar efter planen vunnit laga kraft. Då platsen redan är ianspråktagen finns inga naturvärden. Då anläggningarna är befintliga har ingen hänsyn för platsen kunnat tas. Däremot har användningsytan för den östra ytan justerats från gällande plan för att stämma överens med verkligheten.

	och yta framför för att komma åt stationen. All den ytan är därmed ianspråktagen. Det östra området utgörs av en transformatorstation och endast av den stationen. All den ytan är därmed ianspråktagen. Mellan användningsytorna och havet finns parkmark där strandskyddet inte behöver upphävas, där finns fri passage förbi området.	Intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset då avloppspumpstationen servar närområdet. En viktig infrastruktur för att området ska fungera. Återvinningsstationen är en service för människorna i området, inte minst gästhamnens kunder och samt de som nyttjar närliggande idrottsytor. Utan återvinningsstationen skulle området riskera att drabbas av nedskräpning. Återvinningsstationen är en viktig service som bidrar till gästhamnens attraktivitet vilket i sig skapar goda förutsättningar för besöksnäringen, exempelvis för restauranger i Östra hamnen. Den behöver finnas nära gästhamnen för att nyttjas av båtgesterna.
Teknisk anläggning (E) tillkommande	Inom planområdet planeras för en avfallsinsamlingsyta som planläggs som teknisk anläggning (E). Det är den nordvästra av alla E-områden. Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet för detta område anges skäl nr 1: <i>området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.</i> Anledningen till att skäl nr 1 används är för att denna yta (kvartersmark) får ses som en förlängning av kvartersmarken för de planerade sjöbodarna och det planerade servicehuset. En avfallsinsamlingsyta är inte lämplig direkt vid bodarna eller servicehuset då det inte är lämpligt att en sopbil kör in i parkområdet. Därför har denna yta förlagts intill Kungshagsvägen i norra delen av planområdet. Då bodarna och servicehuset för sin funktion måste ligga vid vattnet gäller det även deras insamling av avfall då det behöver vara så nära som möjligt men ändå fungera att hämta med sopbil. För skäl till närheten till vattnet hänvisas till tidigare motiveringar för sjöbodarna och servicehuset. Det finns ytor nordost om planområdet som inte omfattas av strandskydd, dels ligger de	Allmänheten bedöms inte använda området idag. Det är en befintlig gräsyta intill en bilväg, gångväg samt en teknisk anläggning. Utifrån genomförd naturvärdesinventering bedöms det att den tekniska anläggningen kan komma att påverka befintlig biotop (större buskage) negativt då byggnaden delvis tränger in i buskaget vilket riskerar att göra området mer öppet och utrymmet under buskaget mindre skyddat. Dock bedöms en förlust av delar av buskaget inte ha någon påtaglig, negativ påverkan på områdets naturvärden i stort. En anpassning som gjorts är att inte tillåta en byggnad på platsen vilket hade påverkat parkområdet i högre grad, jämfört med exempelvis ett plank. Då denna quartersmark ses som en förlängning av quartersmarken för de planerade sjöbodarna och det planerade servicehuset hänvisas till tidigare motivering för sjöbodarna och servicehuset avseende varför exploateringen inom strandskyddsområdet väger tyngre än strandskyddsintresset.

	för långt bort från sjöbodarna och servicehuset, dels finns andra funktioner där idag: fotbollsplan, graffitivägg, volleybollplan. Lokaliseringen är positiv ur den aspekten att den ligger i utkanten av befintligt parkområde. Mellan användningsytan och havet finns parkmark där strandskyddet inte behöver upphävas. Där finns fri passage förbi området.	
--	---	--

Dagvatten

Detaljplanen bedöms i stort inte påverka dagvattensituationen i området jämfört med den gällande detaljplanen. Stora delar av planområdets öppna och delvis genomsläppliga parkmiljöer bevaras vilket gynnar dagvattenhanteringen då vattnet kan infiltrera i viss mån. De användningsytor med byggrätter som planeras för nytt servicehus, bodar och sjömack tar utgångspunkt i gällande detaljplan. Ytan för ny sjömack (jämfört med yta för tekniska anläggning i gällande plan på samma plats) är dock något större. Ytan för nytt servicehus är något mindre. Ytan för bodar nere vid vattnet är mindre, dock är ytan justerad och ligger nu helt på land. Byggrätternas markanspråk (byggnadsarea) på land har justerats och är mindre än i gällande detaljplan för all byggnation. Befintliga byggrätter är idag inte helt utbyggda, exempelvis för bodar. Parkområdet är stort i förhållande till byggrätter vilket innebär möjligheter till dagvattenhantering genom infiltration i parkområdet. Sammantaget är förändringarna begränsade utifrån parkmarkens totala area, möjlighet finns för infiltration i parkmarken. Grundvattennivån i området kan antas vara relativt hög vilket påverkar infiltrationsmöjligheten, att dagvatten blir stående under en period i parkområdet innebär dock inga negativa konsekvenser. Marklutningen för hårdgjorda ytor regleras på plankartan så att dagvatten avleds mot parkområdet. Dagvattenhanteringen anses tillräcklig med infiltration i parkmarken i planområdet. Byggnation direkt intill Stadsfjärden (exempelvis bodar) kan med fördel leda takvatten direkt ner i recipienten, så länge takmaterialet är av inert material, det vill säga inte koppar eller liknande.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Planområdet kommer vid fullt utbyggd plan enligt planförslaget att fortsatt vara av öppen karaktär med i huvudsak parkmark. Drivmedelsstationen (sjömacken) placeras på en plats där det är liten mängd byggnation runtomkring vilket bidrar till att minska risken för förorenad luft då eventuella föreningar späds ut på en större yta. Sammantaget bedöms detaljplanen inte bidra till att miljökvalitetsnormer för luft överskrids.

Vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormen för vatten negativt. Möjligheterna till infiltration av dagvatten inom planområdet är goda utifrån storleken på befintlig parkmark som i stort kommer bevaras.

Risk för föroreningar i vatten vid olycka och därmed påverkan på MKN bedöms som låg utifrån de beräkningar för risk för olycka som finns i framtagna riskanalys. Olyckor som ger konsekvenser i form av brand i tankar, tankstation och båt hanteras genom en konsekvensutredning där åtgärder kopplas till genomförda strålningsberäkningar. Olyckor med transport av farligt gods (exempelvis bensin, diesel och gasol) har undersökts vidare genom att beräkna individ och samhällsrisk. Både individ och samhällsrisk är acceptabla. Vid en känslighetsanalys med ökade personantal och transporter hamnar risknivån precis över den nedre kriteriegränsen. Detta innefattar dock att personantalet är väldigt högt precis vid transportvägen vilket är mycket konservativt räknat. Utifrån riskanalysens beräkningar där individ- och samhällsrisk är acceptabla görs ett antagande att risken för olyckor som har påverkan på MKN vatten anses vara låg.

Buller

Planförslaget innebär att mer trafik i form av båtar tar sig till området. Dock är förändringen i området i stort marginell då befintlig sjömack är placerad på andra sidan av Nyköpingsåns utlopp på västra hamnsidan. Placeringen av sjömack på östra sidan bidrar positivt till bullersituationen då båtarna till sjömacken som kommer från Stadsfjärden håller sig på ett längre avstånd ifrån bostäder på västra hamnsidan. Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljökvalitetsnorm för buller överskrids.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar

I MIFO Fas 1 undersökning från 2007 beskrivs avfallsdeponering som varit i Kungshagen och som påverkar hamnområdet. I dokumentet beskrivs att Renhållningsverket vid Spelhagen (västra sidan) började vid sekelskiftet 1900. Utfyllnad av industriellt och hushållsavfall i Spelhagen skedde fram till Arnöån där det brändes i öppna gropar. Omkring 1950 flyttades avfallshanteringen till Kungshagen på östra sidan, där även fyllnadsmassor m.m. deponerats. Dessa båda områden har en klar påverkan av föroreningssituationen i hamnområdet och Stadsfjärden.

2014 genomfördes undersökningar i samband med att östra kajen skulle byggas om och sättningssäkras (Anläggningsarbeten på Östra Kajen 2014-06-12). Genomförd undersökning av fyllnadsmassor vid Östra kajen i Nyköping visar att fyllnadsmassorna i kajen är på olika platser förorenade över haltnivån för mindre känslig markanvändning (MKM)). Föroreningshalten i den underliggande leriga silten bedöms som låg (känslig markanvändning, <KM). Det som är mest förvånande (enligt undersökningen) är att förutvarande

undersökningar inte tagit hänsyn till den gamla kreosotasfalten. Den asfalt som inte har bytts ut har halter överstigande IFA.

Insatsen som gjordes för att säkra kajen från ras, nya beläggningar och bryggor var ett omfattande arbete. Trots de omfattande förändringar som gjorts i arbetets utförande har Nyköpings kommun lagt stora resurser på att säkra miljön för medborgare och turister som kommer att frekventera kajen. De insatser som gjorts för att säkra miljön har haft en mycket större dignitet än avsikten var från början. Omfattande volymer har körts för omhändertagande och ersatts med jungfruliga massor upp till färdig höjd. Miljöriskerna har åtgärdats under arbetets gång samtidigt som omfattande anläggningsarbeten av komplicerad art och stora ändringar i entreprenaden genomförts, detta på ett säkert sätt för alla inblandade. Nyköpings kommuns har väl uppnått de mål som sattes upp före och under projektets gång. Östra kajen är en tillgång och lämpar sig efter utfört arbete ännu bättre för den verksamhet som skall bedrivas.

Utifrån arbetet som genomfördes 2014 på Östra kajen kan konstateras att området lämpar sig för verksamheterna i östra hamnen. Dessa områden norr om planområdet bör därmed inte ha någon påverkan på planområdet avseende föroreningar.

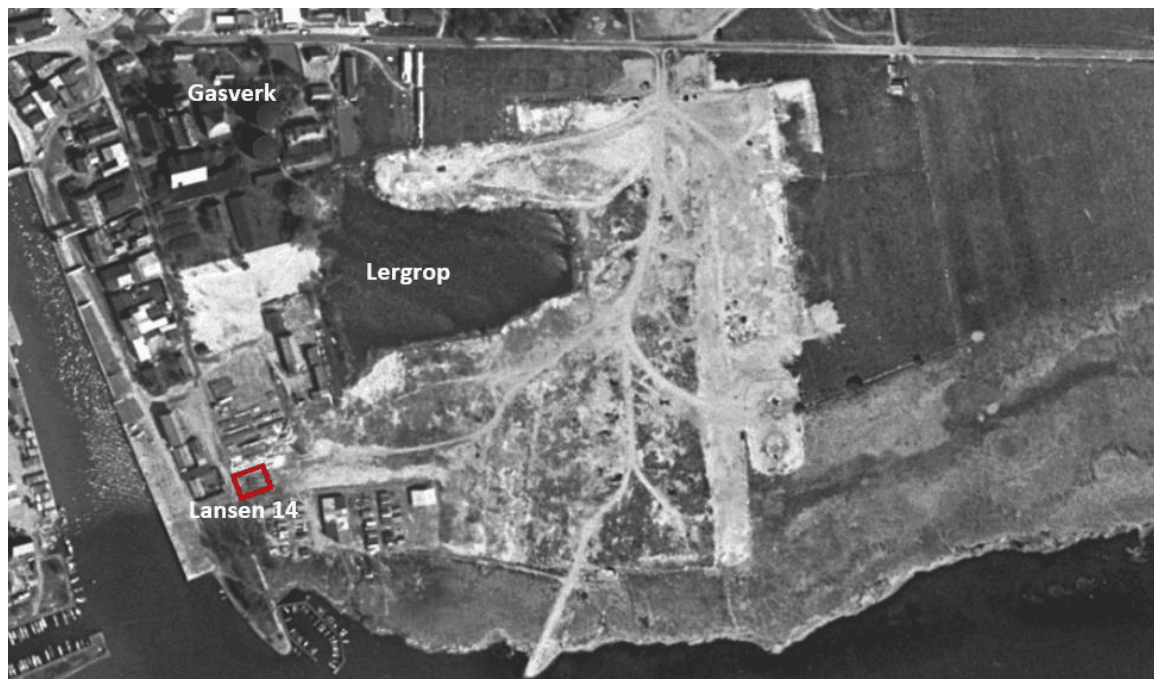
2017 genomförde Sweco en översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Lansen 14. Utredningen innehåller information som är relevant för denna detaljplan för ny sjömack med mera. I utredningen konstateras att ett flertal undersökningar har genom åren genomförts i Kungshagen (som detaljplanen är en del av). Dessa undersökningar visar att det inom delar av Kungshagen finns omfattande markföroreningar till följd av tidigare verksamheter - bland annat ett gasverk som låg 200 meter norr om Lansen 14 samt hamnverksamhet. Stora delar av området har dessutom fyllts ut i omgångar med olika typer av avfall. Tidigare utförda undersökningar har indikerat att den västra delen av Kungshagen (i vilken Lansen 14 ligger) generellt har begränsade områden med markföroreningar samt låga eller inga halter av metangas. De centrala och östra delarna påvisar däremot mer spridda markföroreningar och indikationer på förekomst av metangas, både under mark och ovanför.

Ovanstående information från utredningen 2017 är positivt för aktuellt planområdet då detaljplanen främst ligger i västra delen av Kungshagen.

Stora delar av Kungshagen är utfyllt. I figuren nedan visas en flygbild över Kungshagen från 1960-talet. I fotot syns tydligt den då pågående utfyllnad av området. Bilden visar att utfyllnaden sker relativt nära fastigheten Lansen 14 (som är markerat med röd kvadrat). I bilden visas även läget för det gamla gasverket samt den lergrop som funnits i området.

I utredningen framgår att intervjuer har utförts med personer som började arbeta i Kungshagen på 1960-talet. Dessa personers allmänna uppfattning var att allt möjligt, bland annat slam från biltvättshallar och dagvattenbrunnar samt

olja, har deponerats över hela Kungshagen. Lergropen fanns i området under 1960-talet och fylldes troligen igen med hushållssopor. Muddermassor användes för att täcka annat avfall samt som fyllning. Deponering påbörjades i väster och fylldes på i östlig riktning.



Figur 5: Flygbild från 1960-talet. Pågående utfyllnad inom Kungshagen syns tydligt. Fastigheten Lansen 14 är markerat med rött (© Lantmäteriet).

I utredningen från 2017 har ett antal jordprover tagits på fastigheten Lansen 14 (ej aktuellt planområde). Lansen 14 är belägen norr om planområdet med Kungshagsvägen som skiljer områdena åt. På fastigheten Lansen 14 kan konstateras att det finns vissa föroreningar, se tabell nedan. För detaljerad beskrivning av resultaten från provtagningen så hänvisas till utredningen.

Vidare i utredningen finns en förenklad riskbedömning. Utifrån nuvarande markanvändning (vid utredningstillfället) som en obebyggd gräsyta bedöms påträffade föroreningar inte utgöra någon allvarlig risk som motiverar att åtgärder vidtas. En förändrad markanvändning som bostadsändamål fodrar dock att åtgärder vidtas för att markföroreningar inte ska utgöra någon risk för den tänkta markanvändningen. Eftersom det inte kan uteslutas att det även förekommer höga föroreningshalter i jord utanför tomtgräns som kan innebära ett problem för inträngning av kvicksilverånga i det bostadshus som uppförs rekommenderas att åtgärder vid byggnaden vidtas som minskar risken för ånginträngning. De åtgärder som rekommenderas med anledning av att förhindra inträngning av deponigas anses även kunna vara tillämpliga även för detta ändamål. *Notera att ovan gäller utredningen för Lansen 14, ej denna plan.*

I en utredning från 2018, Deponigasutredning Kungshagen - Slutrapport etapp 1 och 2, beskrivs att beräknad gasbildningstakt bedöms vara låg utifrån genomförda mätningar och halten organiskt material som finns i underliggande fyllnadsmassor bedöms till stor del vara nedbrutet. Det kan

dock inte uteslutas att det finns punktkällor inom området där en mer aktiv nedbrytningsprocess av organiskt material pågår och det finns en risk med att gas kan tränga upp i området. Vid byggnation i området bör hänsyn tas till eventuella gasemissioner.

Utifrån ovanstående sammanfattade resultat av tidigare utredningar/undersökningar förs nedan ett resonemang om varför föroreningar (inkl. gas) inom och i nära anslutning till planområdet inte anses utgöra en risk för människors hälsa och miljö vid genomförandet av planen.

Något som kan konstateras är att befintliga utredningar är i närheten av planområdet. Utifrån historiken i området (se Sweco 2017) finns dock en sannolikhet att planområdet kan ha liknande förutsättningar avseende förorenad mark. Befintlig markanvändning (landområdena) inom planområdet är huvudsakligen parkmark (gräsytor, planteringar, träd, bänkar med mera), därtill finns några få byggnader med tekniska anläggningar samt befintlig hamnverksamhet. Den planerade markanvändningen skiljer sig endast marginellt från den befintliga. Det som tillkommer är en drivmedelsstation (sjömack), servicehus för gästhamnen (med eventuella kompletterande funktioner) samt sjöbodarna för exempelvis handel. Ytanspråket är dock litet jämfört med planområdet i stort. Ingen av de planerade eller kvarstående markanvändningarna medför någon stadigvarande vistelse likt bostäder. I utredningen från 2017 konstaterades att för en obebyggd gräsyta bedömdes påträffade föroreningar där inte utgöra någon allvarlig risk som motiverade att åtgärder skulle vidtas. Normalt sett besöks en park tillfälligt under en kortare tid under en dag. Sjömacken besöker man tillfälligt, likaså sjöbodarna. Därför bedöms det inte föreligga något åtgärdsbehov för mark som lämnas orörd.

Då marken inom planområdet antas vara förorenad till viss del måste massor vid grävning/schaktning hanteras. Om grävning sker ska massorna efter utfört arbete läggas tillbaka på samma yta och täckas över. Är det ej möjligt och massor måste transporteras till annan plats ska de provtas avseende föroreningsinnehåll och föroreningshalt/mängd och därefter transporteras till godkänd mottagningsanläggning.

Dagvatten från tillkommande bebyggelse bör ej vara särskilt förorenat. Bedöms det dock finnas en risk kan dagvattenbrunn uppföras dit vattnet leds innan avledning mot parkmark för infiltration.

Vidare är det av vikt att byggnader grundläggs på ett sätt som skyddar mot de gaser som kan tänkas släppas ut. Detta är något som planeras. Radonsäker grundläggning har reglerats med bestämmelse på plankartan för all allmän plats och all kvartersmark.

Då området är förorenat lämpar det sig ej för bostäder eller annan övernattningsanvändning. Användningarna Centrum och Friluftsliv och camping innebär att övernattningsanvändning tillåts om en precisering inte tillämpas. Därför har precisering av dessa bestämmelser reglerats så att övernattningsanvändning ej tillåts.

Ovanstående regleringar, åtgärder och hantering har skett i dialog med tillsynsmyndighet.

Den befintliga båtbottentvätten söder om befintlig kaj rekommenderas ur miljösynpunkt flyttas till annan del inom planområdet, längre bort från Nyköpingsåns utlopp. Målade båtar tillåts ej i båtbottentvätten men det händer att det är sådana båtar som tvättas och då kan målarfärgsrester strömma ut i Stadsfjärden vilket inte är önskvärt ur miljösynpunkt. Detaljplanen möjliggör att båtbottentvätten kan flyttas till annan plats inom planområdet, exempelvis vid småbåtshamnen (gästhamnen).

Ämne	Antal prov	Max halt	Över KM		Över MKM		Generella riktvärden	
			Antal	Procent	Antal	Procent	KM	MKM
Arsenik	31	15	3	9,7	0	0	10	25
Barium	31	1400	3	9,7	2	6,5	200	300
Bly	31	840	7	22,6	1	3,2	50	400
Kadmium	31	3,4	2	6,5	0	0	0,8	12
Koppar	31	250	5	16,1	2	6,5	80	200
Kvicksilver	31	27	5	16,1	1	3,2	0,3	2,5
Zink	31	8300	3	9,7	1	3,2	250	500
PAH-L	31	3,7	1	3,2	0	0	3	15
PAH-M	31	140	2	6,5	1	3,2	3,5	20
PAH-H	31	71	16	51,6	2	6,5	1	10
PCB7	5	0,03	4	80	0	0	0,008	0,2

Figur 6: Tabell över föroreningsresultat från utredning 2017 på fastigheten Lansen 14.

Översvämning

Planområdet ligger inom område som riskerar att översvämmas vid skyfall och stigande havsnivåer vilket redovisas närmre i nulägesbeskrivningen.

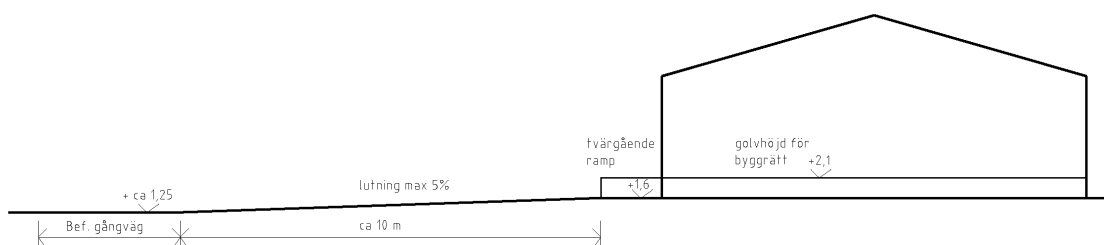
I Nyköping kommuns gällande översiktsplan, Nyköping 2040, finns ett ställningstagande att en lägsta golvhöjd på 0,5 meter över högsta beräknade havsvattenstånd i ett förändrat klimat ska tillämpas som säkerhetsmarginal.

Denna detaljplan har inte någon egen utredning som behandlar översvämningsrisken. I stället har krav som används vid kravställning på utredningar använts som utgångspunkt. Sedan har nivåer som tagits fram för detaljplanen för Västra hamnen (på andra sidan Nyköpingsån) använts som utgångspunkt.

Då planområdet ligger nära kusten är en utgångspunkt för skyfall medelvattenytan vid år 2100 (klimatscenario SPP5-8,5). För stigande havsnivåer är en utgångspunkt högvattenstånd vid år 2100 (klimatscenario SPP5-8,5) med kommunens säkerhetsmarginal på 0,5 meter. I detaljplanen för Västra hamnen innebär detta för skyfallsscenariot att +0,9 meter över befintlig marknivå ska tillämpas för ny byggnation. För stigande havsnivåer innebär det +2,1 meter.

Då har ett avsteg gjorts från kommunens säkerhetsmarginal (0,3 i stället för 0,5). Sannolikheten att högvattenstånd och skyfall inträffas samtidigt bedöms som låg. Då denna detaljplan inte har någon egen utredning så används samma nivåer som i västra hamnen som utgångspunkt. Ett resonemang utifrån dessa nivåer och vad detaljplanen möjliggör förs nedan.

Det planerade servicehuset (N1, C1-området i norr) har en befintlig marknivå om ca +1,3 meter över marken. Där regleras på plankartan att lägsta nivå på färdigt golv är +2,1 meter över nollplanet. Då byggnadens färdiga golvnivå blir mycket högre än befintlig marknivå kommer en ramp troligtvis krävas för att klara tillgänglighetskrav, även att marknivån runt byggnaden höjs upp för att klara färdigt golvhöjd. Plushöjder på 1,6 meter har lagts ut på plankartan. En ramp på 0,5 meter är möjligt vilket redovisas i framtagna sektion där utgångspunkter är befintlig marknivå vid gångvägen intill samt den färdiga golvhöjden på 2,1 meter.



Figur 7: Sektion som visar marknivå och golvhöjd för servicehuset.

Avseende den planerade drivmedelsstationen så är det mest troliga att sjömacken placeras på ponton, detaljplanen möjliggör dock även för en sjömack från land. En fördel om sjömackens funktioner skulle placeras på en ponton är att pontonen följer vattnets nivå och riskerna vid en översvämning är därmed lägre jämfört med om funktionerna är placerade på land. Sannolikt blir det en sjömack med pumpar och tankar utan en större byggnad. Befintlig sjömack på andra sidan Nyköpingsån utgörs inte av en byggnad. På land är det endast möjligt med byggnadsverk, eller komplementbyggnader kopplat till drivmedelsverksamheten eller den befintliga hamnverksamheten.

På land är det färdigt golvnivå om +2,1 meter som är utgångspunkten, dock är befintliga marknivåer inom användningsområdet för sjömack (V och G på plankartan) lägre än i fallet med det planerade servicehuset. Marknivån ligger på mellan ca +0,87 meter till +1,02 meter vid inmätta punkter. Då skillnaden mellan befintlig marknivå och nivå för den optimala färdiga golvhöjden skiljer sig åt mycket i höjd (ca 1,1 - 1,2 meter) är det inte hållbart att en eventuell komplementbyggnad ska placeras med en golvhöjd på +2,1 meter. Dels då det skulle vara svårt att klara tillgängligheten, dels så skulle stadsbilden med siktlinjer norrifrån påverkas negativt. För att hantera översvämningsrisken regleras dock på plankartan att cisterner ej får förläggas i mark. Regleringen med endast komplementbyggnad har tillförts på plankartan för att inte tillåta en större byggnad för sjömacken (drivmedelsverksamheten) utifrån

översvämningsskydd. En komplementbyggnad för drivmedelsverksamheten skulle exempelvis kunna vara att en tank täcks in med väggar och tak. För sjömacken (drivmedelsverksamheten) regleras på plankartan att drivmedelsstation på land ska utformas med översvämningsskydd. Denna reglering syftar till att konstruktioner/byggnadsverk skyddas så att de kan tåla att översvämmas tillfälligt.

Befintlig marknivå vid de planerade bodarna (de södra ytorna med användningarna N1 och C1) ligger mellan +0,25 meter till +0,6 meter. Att reglera lägsta golvnivå om +2,1 meter är därför inte hållbart då skillnaden skulle bli mellan ca 1,9 - 1,5 meter i höjd från dagens marknivåer. Det skulle bli oerhört svårt att klara tillgängligheten och stadsbilden skulle påverkas starkt negativt, inklusive siktlinjer och upplevelsen av sikt ut mot Stadsfjärden. Användningen av bodarna är tänkt för handel, restaurang, café, kiosk eller komplement till friluftslivs och camping, i detta fall gästhamnen. Det finns en stor sannolikhet att verksamheterna blir säsongsverksamheter. Byggrätten begränsar även att någon större verksamhet kan etablera sig. Syftet med bodarna är just mindre verksamheter som ska bidra till attraktiviteten i området kring Östra hamnen och gästhamnen framför allt sommartid, någon storskalig verksamhet är inte syftet. Kommunen ska äga bodarna och arrendera ut, det kan därför även vara en fråga om verksamheter som finns på platsen tillfälligt. Sammantaget är karaktären av bodarna och det planerade innehållet av sådan art att ett undantag från den färdiga golvhöjden på +2,1 meter är möjligt. De planerade bodarna utgör inte någon samhällsviktig verksamhet. Bedömningarna om tillgänglighet, stadsbild och siktlinjer stödjer undantaget än mer. Bodarna ska konstrueras så att de har en lättare konstruktion för att möjliggöra att de kan höjas vid behov i framtiden. Materialet ska i huvudsak vara trä vilket regleras på plankartan, vidare ska bodarna uppföras på plintar i stället för en mer fast grundläggning för att enklare kunna höja upp bodarna i framtiden. Detta regleras på plankartan. Livslängden för sjöbodarna i trä intill vattnet bör vara mindre än 100 år. Utgångsår för havsnivån är år 2100, med havsnivån 1,8 meter (utan säkerhetsmarginal, se tidigare beskrivning). Träbodarna bör alltså rivas/renoveras innan den havsnivån är uppnådd och då kan anpassning göras, exempelvis höja upp bodarna. En färdig golvnivå på +2,1 meter bedöms inte vara rimligt att uppnå men en nivå på 20 cm ovan befintlig marknivå bedöms möjligt, detta regleras på plankartan. Bryggan intill bodarna kan tillåtas översvämmas.

Den befintliga tekniska anläggningen (eventuellt en avloppspumpstation) är just befintlig. Ifall den ska byggas om i framtiden ska den ha en färdig golvnivå på 20 cm ovan befintlig marknivå vilket regleras på plankartan.

Olyckor

Erosion/skred/ras

Inom planområdet finns ett av SGU:s utpekade aktsamhetsområden med förutsättningar för skred i finkornig jordart i strandnära områden. Uppfyllnad närmast strandlinjen bör ej ske på grund av risken för skred.

Det finns flertalet tidigare geotekniska utredningar vid planområdet, flera utredningar täcker dock bara delar av planområdet och går även utanför planområdet, de flesta berör främst även muddring.

1988 genomfördes en geoteknisk utredning för västra delen av detaljplanens parkområde och vidare upp mot befintlig bebyggelse i Östra hamnen. Utgångspunkten var en ny restaurang. I utredningen kunde det konstateras att jordlagren är sättningsskänsliga och att grundläggning inte kunde utföras utan någon form av grundförstärkning, tre alternativ redovisades:

- Grundläggning med stödpålar av betong, fribärande betong
- Grundläggning med kohesionspålar
- Kompensationsgrundläggning

För utförligare information hänvisas till utredningen, VIAK geoteknik 1988.

Intec har genomfört en stabilitetsutredning (2024-12-18) i planområdet som visar på att det inte finns några förstärkningsbehov så länge träsponsen är i gott skick och fyller sin funktion. En känslighetsanalys har utförts med en last på 20 kPa. Det rekommenderas att ingen last påförs närmare än ca 10 meter från vattenbrynet/strandlinjen i området runt sjömacken för att klara stabilitetskraven (område 1 enligt stabilitetsutredningen). Det uppmärksammas att kontroll mot befintlig spont/pålar måste göras om last ska påföras nära vattenbrynet/strandlinjen eller befintlig kaj. Beroende på sjömackens utformning och placering kan träsponsen behöva inventeras i samband med projektering/byggnation om last påförs närmare än 10 meter från strandlinjen.

Eftersom planerade sjöbodar är små och lätta redogör stabilitetsutredningen (Intec, 2024-12-18) för att det inte finns några förstärkningsbehov av marken i området runt sjöbodarna utifrån dessa förutsättningar. En känslighetsanalys har även här utförts med en last på 20 kPa. I detta område är stabiliteten tillfredställande även med denna last.

Risk

Då en ny sjömack/drivmedelsstation planeras kan det medföra risker för omgivningen och inom planområdet och därför har en riskanalys upprättats för att belysa eventuella risker och ge förslag på åtgärder (Östra hamnsidan, Brandskyddslaget). Analysen omfattar även en övergripande utredning om drivmedelsstationens risker kring hanteringen av brandfarlig vara. Hantering av brandfarlig vara riskerar att påverka omkringliggande verksamheter och ytor. Handlingen hanterar dock ej verksamhetsspecifika risker eller tillstånd vilket ska upprättas separat av verksamheten.

Avseende omgivningspåverkan (PBL) har olycksscenarier kopplade till transport av farligt gods till stationen samt olyckshändelser vid själva stationen studerats.

Risker som bedöms kunna påverka planområdet samt omkringliggande ytor är:

- Olycka vid transport av farligt gods till sjömack
- Utsläpp och antändning av brännbar vätska (klass 3)
- Utsläpp och antändning av brännbar gas från flaska (klass 2)
- Olycka inom båthamn

- Båtolycka

- Läckage av sjömackstankar

Olyckor som ger konsekvensen brand i tankar, tankstation och båt hanteras genom en konsekvensutredning där åtgärder kopplas till genomförda strålningsberäkningar. Olyckor med transport av farligt gods har undersökts vidare genom att beräkna individ- och samhällsrisk. Beräkningar visar att både individ- och samhällsrisk är acceptabla. En känslighetsanalys har genomförts där ökade personantal och transporter studerats. Med dessa förutsättningar hamnar risknivån precis över den nedre kriteriegränsen. Detta innefattar dock att personantalet är väldigt högt precis vid transportvägen vilket är mycket konservativt räknat.

För att personer i eller i närheten av planområdet inte ska utsättas för oacceptabel risknivå bedöms det rimligt att vissa säkerhetshöjande åtgärder vidtas. Nivå på åtgärder utgår dels från vilka verksamheter som ska vara närliggande, dels från beräknad individ- och samhällsrisk. Åtgärderna gäller inte befintlig bebyggelse utan till dessa ska sjömacken placeras på ett skyddsavstånd så att dessa inte påverkas av oacceptabla risker. Åtgärder bör tillämpas enligt tabell 1 nedan.

Observera att avstånden avser byggnader som exponeras mot riskkällan utan framförliggande skyddande bebyggelse.

Om ovanstående åtgärder i tabellerna implementeras bedöms studerande risker vara tillräckligt hanterade och risknivån inom planområdet hamnar på en acceptabel nivå. Hantering av brandfarliga varor ska ske i enlighet med LBE (Lag 2003:778 om skydd mot olyckor), detta hanteras separat av verksamheten och inte i detaljplanen.

På plankartan finns flera regleringar utifrån framtagna riskanalys. *Byggnader inom 30 meter från drivmedelsstation ska utföras med obrännbar fasad, bestämmelsen finns för all allmän plats och all kvartersmark. Byggnader inom 30 meter från drivmedelsstation samt lokal transportväg till drivmedelsstation ska ha en utrymningsväg som leder bort från drivmedelsstationen, bestämmelsen gäller för all allmän plats och all kvartersmark. Av riskanalysen framgår det att ny bebyggelse nära identifierade riskkällor som är exponerade mot en eller flera riskkällor kan behöva utföras så att det är möjligt att utrymma mot en sida som inte vetter mot riskkällan. Detta för att inte behöva utrymma mot en eventuell olycka. Därmed sätts inte krav i detaljplanen på utrymning i flera riktningar utan enbart att det ska finnas en utrymningsväg som leder bort från*

drivmedelsstationen. Delen om lokal transportväg i bestämmelsen är framtagen i förebyggande syfte.

För att säkerställa att ingen stadigvarande verksamhet som uppmuntrar till stadigvarande vistelse kan förekomma inom riskavstånden enligt tabell 2 nedan har bestämmelsen m_1 lagts till på allmän plats (park och torg) runt omkring drivmedelsstationen. Detta innebär exempelvis att lekplats, uteservering, kiosk och andra anläggningar som kan uppmuntra till stadigvarande vistelse inte får uppföras inom dessa områden. I parken och på torget kan det förekomma evenemang av tillfällig karaktär, som exempelvis konserter och bilträffar, som inte är stadigvarande. Av riskanalysen framgår att skyddsavstånd kopplade till transporter och leverans av farligt gods tillfälligt får inkräktas vid tillfälliga evenemang. För att kunna tillåta tillfälliga event inom föreslagna skyddsavstånd behöver åtgärder tillämpas så att påverkan från riskkällan minimeras. Detta kan uppnås genom att vid de tillfällen då det är event får det inte förekomma transporter med farligt gods till sjömacken. Leveranser av brandfarliga varor i bulk (tankbil) får varken förekomma under förberedande arbete på plats inför event, under event eller under återställandet efter event.

Genom att sätta en tillfällig restriktion på att transporter ej får förekomma i anslutning till event minskar riskpåverkan från sjömacken betydligt. Risken är dock inte helt eliminerad i och med denna åtgärd. Förvaringen av brandfarlig vara på platsen är en risk i sig. För att ytterligare öka säkerheten rekommenderas därför att ytterligare åtgärder vidtas vid evenemang som innebär en mycket hög persontäthet, event kvällstid samt försäljning av alkohol. Detta för att kombinationen många människor och alkoholpåverkade människor nära en riskkälla bedöms kunna medföra att risken för olyckshändelse ökar. Med anledning av detta föreslås ytterligare åtgärder just vid den typen av evenemang:

- Minst 8 meters skyddsavstånd mellan anläggningsdelar inom sjömacken som kan innehålla brännbar vätska eller ånga och konstruktioner inom eventområdet (exempelvis bodar, scener, foodtrucks, loppisbord och liknande).
- Avspärningar, exempelvis betongsuggor, kravallstaket och/eller avspärningsband, som försvårar för människor att vistas inom områden inom sjömacken som är klassade med hänsyn till risken för explosion¹ (EX-klassat område). Inom dessa områden får tändkällor (exempelvis eld) inte förekomma.

Åtgärderna syftar framför allt till att försvåra för människor att vistas nära anläggningsdelar där det kan förekomma brännbara ångor (exempelvis avluftningsrör) samt att förhindra att en utvändig brand påverkar anläggningsdelar inom sjömacken. Skyddsavstånd till pumpar, cistern och liknande kopplade till sjömackens vardagliga drift gäller fortsatt och får inte inkräktas.

Ovanstående åtgärder ställer höga krav på kommunikation och planering mellan kommun, eventföretag och leveransföretag. Åtgärder kräver även att leveransföretaget för farligt gods kan planera om sina transporter. För att säkerställa att åtgärden följs ska det finnas en ansvarig person på plats som säkerställer att transporter med leverans av farligt gods inte förekommer.

I de fall det inte går att stoppa transporterna får eventet inte förekomma inom de ytor som kravställs för skyddsavstånd till riskkällor. Riskbedömningarna utgår till stor del från att det förekommer event för runt 1000 personer vilket kan tillåtas även vid transporter så länge skyddsavstånden upprätthålls.

Sammantaget bedöms konsekvenserna av planen utifrån risker vara acceptabla utifrån framtagna skyddsåtgärder.

Tabell 1. Behov av åtgärder inom specifika avstånd. Avstånd redovisas i meter.

Riskkälla/Åtgärd	Utrymning i flera riktningar	Obrännbar fasad
Servicehus, detaljhandel, övriga byggnader		
Sjömack	30	30
Lokala transportvägar till bensinstationer	30	-
Gästhamn, camping, framtida bostäder		
Sjömack	50	-
Lokala transportvägar till bensinstationer	30	-

Tabell 2. Minsta skyddsavstånd i meter till identifierade riskkällor för olika verksamheter.

Objekt	Lossningsplats för tankfordon	Mätarskåp /pumpar	Pejl-förskruvning	Avluftningsrörs mynning till cistern
Plats där människor vanligen vistas (A-byggnad), butik m.m	25	18	6	12
Stationsbyggnad, pumphus, teknikhus, tvätthall m.m..	12	6	3	6
Starkt trafikerad väg eller gata	3	3	3	3
Parkeringsplatser	6	3	3	6
Båtplatser	25	25	-	18

Figur 7: Tabeller från framtagna riskanalys. Tabell 1 visar på behov av åtgärder inom specifika avstånd. Tabell 2 visar minsta skyddsavstånd i meter till identifierade riskkällor för olika verksamheter.

Sociala aspekter

Detaljplanen innebär att stora delar av befintligt parkområde kommer bevaras vilket är positivt ur barnperspektiv. Sjömacken är ingen lämplig plats för barn, dock är det heller ingen plats där barn vanligtvis vistas. De negativa konsekvenserna ur barnperspektiv av tillförandet av en sjömack på östra hamnsidan anses vara små. Möjliggörandet av sjömacken innebär att den på

västra hamnsidan inte behöver vara kvar vilket är positivt då det finns och planeras för bostäder på västra hamnsidan.

Trygghetsaspekter bedöms inte påverkas negativt av planen. En sjömack kan uppfattas som en otrygg plats samtidigt som den bidrar med liv och rörelse när båtar kommer och tankar. Siktlinjer främst ur stadsbildsperspektiv har studerats vid sjömacken så att befintligt stråk norrifrån fortsätter vidare söderut, detta regleras med bestämmelsen ö1 på plankartan (marken får inte förseas med byggnad). Denna reglering bidrar till att hålla området vid sjömacken mer öppet vilket är positivt ur trygghetsperspektiv. Parkområdet bevaras i stort och kommer fortsatt vara öppet. Servicehus och bodar nere vid vattnet bidrar till mer liv och rörelse vilket är positivt ur trygghetsperspektiv.

Riksintressen

Planområdet berörs av tre riksintressen. Riksintressena bedöms inte påverkas negativt av detaljplanen.

Vattenområdet omfattas av riksintresset för yrkesfiske enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Detaljplanen möjliggör för en drivmedelsstation (sjömack) vilket kan främja yrkesfiskets förutsättningar och detaljplanen begränsar inte fiskets förutsättningar varför påverkan är positiv.

Planområdet ligger intill gränsen för riksintresset friluftsliv för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Detaljplanen möjliggör för funktioner som kan främja friluftslivets tillgång till skärgården och vattenkontakt vilket bedöms bidra till en positiv påverkan på riksintresset. Detta genom att möjliggöra för sjömack, en bättre småbåtshamn (gästhamn), servicemöjligheter och brygga som ökar vattenkontakten för friluftslivet.

Planområdet ligger vidare intill gränsen för riksintresset för naturvård för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ligger nordväst om planområdet. Nyköpingsån är en å med god vattenkvalitet och ett stort antal fiskarter. Platsen för ny sjömack på land är redan ianspråktagen i form av byggnader, grusade ytor och kajkanter. Där bedöms det inte finnas några naturvärden. Placeringen ur den aspekten påverkar därmed inte riksintresset för Nyköpingsån negativt. Placeringen av ny sjömack i vatten ligger i utloppet av Nyköpingsån, inte i själva ån. Vattnet flödar från ån ut mot Stadsfjärden. Detta innebär att den påverkan en sjömack i vatten skulle kunna medföra främst inte bör påverka vattnet uppströms utifrån flödesriktningen. Mängden bryggyta inom planområdet kommer i stort inte förändras, vilket innebär att skuggning från bryggor endast marginellt ändras. Ytan för sjömack är redan ianspråktagen för kajplats för hamnen samt båtbottentvätt. Utökningen med en sjömack blir därmed endast ett mindre tillägg i vattenområdet. Sammantaget kan konstateras att en ny sjömack innebär ett tillägg i området men att det inte bör påverka riksintresset negativt. Skulle det vara en påverkan är den minimal utifrån ovanstående beskrivning, och innebär inte någon påtaglig skada för riksintresset.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken kommer i stort vara oförändrad inom planområdet. En brygga längs vattnet möjliggörs med planförslaget vilket anses positivt för gångtrafikanter. Om de planerade sjöbodarna innehåller verksamheter som kan ge upphov till köbildning så ska köerna arrangeras så mycket som möjligt så att bredare strömmar av gångtrafikanter kan gå förbi längs bryggan. Köer skulle exempelvis kunna arrangeras mellan bodarna.

Kollektivtrafik

Bedöms ej påverkas av planförslaget. Flextrafikpunkt på Kungshagsvägen kan dock komma att påverkas av leveranser och insamling av avfall.

Motortrafik

Båttrafiken kan tänkas öka något inom planområdet utifrån möjliggörandet av sjömack, samtidigt har den befintliga sjömacken varit placerad precis intill planområdet varför förändringen anses liten. Ny sjömack innebär transporter av drivmedel (farligt gods) till planområdet. En utgångspunkt i framtiden riskanalys är transporterna till befintlig sjömack på västra hamnsidan. Under högsäsongen fylls dessa tankar varannan vecka (siffror från 2022) vilket innebär att det förekommer i snitt en tankbil i veckan. Högsäsongen varar juni till augusti och övriga månader är antalet transporterna mycket lägre.

Sammantaget anses trafikökningen till planområdet vara liten. Transporterna till sjömacken bedöms ske från planområdets gräns i norr vid befintlig väg. Vid leverans av drivmedel så ska fordonen undvika backning och undvika tider på dygnet då området är som mest besökt. Fordonen ska inte åka ut på befintlig kaj utan stanna innan kajen. Bestämmelsen a₃ tillåter fordonstrafik för service och leverans till sjömacken på parkmark om tankbilen behöver ta sig över parken för att nå lossningsplatsen inom drivmedelsområdet. Leveransväg och uppställningsplats för tankfordon regleras genom avtal med entreprenör i genomförandeskedet.

Leveranser till bodar och servicehus styrs att ske från Kungshagsvägen och vidare till aktuell plats via pirra/cykel. Detta ska hanteras i samband med uppförande av arrende för verksamheterna. Kommunen äger all mark inom planområdet och har därmed rådighet över marken, även direkt norr om planområdet. Det är inte lämpligt med varuleveranser inom parkområdet och inte heller lämpligt med transporter in vid Vattensportens hus.

Någon genomgående allmän väg eller gata för ex. räddningstjänstens framkomst finns inte inom planområdet. Parkmarken får nyttjas vid behov. Likaså kan torgyta norr om planområdet nyttjas vid behov. Endast en smal

remsa av Östra Längdgatan och Kungshagsvägen ingår i planområdet och omfattas av allmän plats GATA. Gatumarken ingår i planområdet för att skapa en enhetlig planmosaik och innebär ingen förändring av den befintliga gatan.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet tillhör delar av tre kommunägda fastigheter. Dessa är Öster 1:1, Brandholmen 1:1 samt Kungshagen 1:26. Ombildande eller skapande av nya fastigheter är inte aktuellt då kommunen avser att arrendera ut mark för de diverse ändamål som planen medger som ej är kommunal verksamhet. Det finns ett officiälservitut på Öster 1:1 som avser ändamålet väg där förmånsfastigheten är Kungshagen 1:26.

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

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats inom planområdet består av befintlig parkmark, en mindre del av befintligt torg och en liten del av befintlig gata. Någon större utbyggnad är därför ej aktuell. Mindre tillägg/justeringar är dock aktuella. Befintlig grusad gångväg ut mot Täckas udde norrifrån kommer behöva få ny sträckning där ytan för sjömack/drivmedelsstation inkräktar på befintlig sträcka. Förändringen innebär att det blir en rakare sträcka norrifrån ned mot Täckas udde. I övrigt kan belysning behöva anpassas utifrån tillkommande bebyggelse samt nya gångvägar anläggas i mindre omfattning, exempelvis mellan sjöbodarna ut mot gång- och cykelstråk.

Utbyggnad av vattenområde är aktuellt för anläggande av en brygga längs strandlinjen.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i området. Finns behov av anslutning av vatten- och avlopp ska det ske i samband med utbyggnation. För sjöbodarna är anslutningen med vatten- och avlopp olämplig. Anledningen är att en anslutning innebär en högre konstruktion för bodarna vilket går emot syftet med små bodar med mindre verksamheter, med mer av tillfällig/säsongsbetonad karaktär samt att det kan påverka stadsbilden med en allt för hög konstruktion. Bodarna ska ha en lätt konstruktion, en VA-anslutning innebär en mer fast konstruktion. Ett ytterligare skäl är att markförhållandena i området i sig gör det svårt att kunna möjliggöra en VA-anslutning. Tillgång till vatten för verksamheterna i bodarna samt toalett kan i stället samordnas till det nya servicehuset.

Muddringsbehov

I Hamnutvecklingsplanen beskrivs muddringsbehovet som finns inom planområdet. Inom användningsområdet för drivmedelsstation och hamn (VG) i plankartan anges behov av ett farbart djup om 3-4 meter. För de inre delarna av småbåtshamnen föreslås ett farbart djup om 2 meter medan ett farbart djup om 3-4 meter föreslås för de yttre delarna av småbåtshamnen samt för en större del av vattenområdet. Inom en begränsad del av vattenområdet, i anslutning till Täckas udde, har ett område utretts för ett vattendjup om 1 meter.

Avfall

För tillkommande bodar och servicehus möjliggörs en yta för avfallsinsamling i norr vid Kungshagsvägen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark, ex. flytt av gångbana, belysning med mera. Det gäller även kostnader för uppförandet av bryggan längs strandlinjen. Åtgärderna innebär ett enhetligare parkområde och hamnstråk. Brygga och flytt av gångstråk kräver kommunala investeringsmedel för att kunna genomföras.

Fastighetsägaren ansvarar för genomförandekostnader inom egen fastighet på kvartersmark. Arrenderas marken ut kan kostnader förläggas på arrendator, detta ska i sådant fall avtalas parterna emellan.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal är inte aktuellt då det är kommunen som äger och fortsatt kommer äga all mark inom planområdet. Arrendeavtal är aktuellt då marken ska arrenderas ut.

Tidplan

Detaljplanen möjliggör för en utveckling i enlighet med Hamnutvecklingsplanen. Någon exakt tidplan för utbyggnad av alla delar finns inte då detaljplanen syftar till att möjliggöra, när genomförandet kommer ske är dock inte klart. Utbyggnad av ny sjömack är dock prioriterat inför båtsäsongen 2026.

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

Samråd september - oktober 2023

Granskning Q2 2025

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden Q3 2025

Laga kraft Q3 2025

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 60 månader (5 år) från det datum planen vinner laga kraft.

Prövning enligt annan lagstiftning

Arbeten eller uppförande av anläggningar i vatten räknas som vattenverksamhet och behöver anmälas till Länsstyrelsen eller så behöver tillstånd sökas i Mark- och miljödomstolen. Anmälan eller tillstånd är beroende av omfattningen. Inom planområdet kan vattenverksamhet exempelvis vara uppförande av sjömack i vatten och brygga.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Underlagen finns i sin helhet hos Samhällsbyggnadsdivisionen, Nyköpings kommun.

- Gällande detaljplan: Detaljplan för Östra hamnsidan (delar av Öster 1:1 och Brandholmen 1:1 m fl), 2013-11-23 (plankarta och planbeskrivning).
- Hamnutveckling Stadsfjärden, slutrapport 2021-04-19 (SHB17/147)
- Planprogram för Östra hamnsidan, 2012-11-09
- Översiktsplan för Nyköping 2040
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), 2022-06-29

Utredningar

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

- Riskanalys – Östra hamnsidan, Nyköpings Kommun (Brandskyddslaget, 2023-04-11, reviderad 2025-05-05). Inklusive bilagor. *Utredning framtagen för detaljplanen.*
- Stabilitetsutredning Öster 1:1, Nyköping, PM Geoteknik (INTEC, 2024-12-13, reviderad 2024-12-18). *Utredning framtagen för detaljplanen.*
- Naturvärdesinventering och bedömning om påverkan från detaljplan, Nyköpings hamn (Tyréns, 2024-08-19). Inklusive bilagor. *Utredning framtagen för detaljplanen.*
- Deponigasutredning Kungshagen – Slutrapport etapp 1 och 2 (Ramböll, 2018-08-13). *Befintlig utredning.*
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning på fastigheten Lansen 14, Nyköpings kommun (Sweco, 2017-10-31). *Befintlig utredning.*
- Anläggningsarbeten på Östra Kajen (J&A, 2014-06-12). *Befintlig utredning.*
- MIFO Fas 1 undersökning (Nyköpings kommun, 2007-01-03). *Befintlig utredning.*
- Geoteknisk utredning, VIAC (1988). *Befintlig utredning.*

Medverkande i planarbetet samt revidering

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Mark- och exploateringsenheten, Nyköpings kommun.

Detaljplanen har upprättats av stadsplanerare från Nyköpings kommun.

Ansvarig handläggare:

Erik Arnaryd Dungert, Stadsplanerare Nyköpings kommun

Hilda Lundin, Stadsplanerare Nyköpings kommun

Övriga handläggare och tjänstepersoner hos Nyköpings kommun:

Tobias Ossmark, Strateg arkitektur och kulturmiljö,
Samhällsbyggnadsdivisionen

Pat Radestedt, Stadsträdgårdsmästare, Tekniska divisionen

Ronny Åberg, Projektledare, Samhällsbyggnadsdivisionen

Kenneth Brännbacka, Driftchef gata/park/hamn, Tekniska divisionen

Widegren Mari, Trafikplanerare, Tekniska divisionen

Stefan Andersson, Ekolog, Samhällsbyggnadsdivisionen

Jenny Dominius, Miljö- och hälsoskyddsinspektör,
Samhällsbyggnadsdivisionen

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för flytt av befintlig sjömack på västra hamnsidan till den östra samt möjliggöra för andra funktioner i närområdet som planeras eller finns i området, ny layout för småbåtshamn (gästhamn), nytt servicehus, plats för båtbottentvätt, laddplats för elbåtar, brygga längs med vattnet, bodar längs vattnet, parkområde med flera. De planerade funktionerna och deras placering utgår från utredningen "Hamnutveckling Stadsfjärden" slutrapport 2021-04-19 (SHB17/147).

Användning av mark och vatten

Allmän plats

Gata

Användningsbestämmelsen gata säkerställer del av befintlig gata. Bestämmelsen finns endast med för att skapa en enhetlig planmosaik tillsammans med ett område för teknisk anläggning i norra delen av planområdet. Bestämmelsen innebär ingen förändring för gatan.

Park

Användningsbestämmelsen park möjliggör att bibehålla befintlig stadspark och grönytor inom planområdet. Användningen möjliggör även ett omhändertagande av dagvatten genom infiltration i parkmarken.

Kvartersmark

Handel, restaurang, café, kiosk. Ej övernattnig.

Användningsbestämmelsen är en specificering av centrubestämmelsen och möjliggör för en flexibel användning där flera funktioner som exempelvis handel, café och restaurang kan uppföras inom området. Bestämmelsen möjliggör bland annat för bodar längs med vattnet med exempelvis handel. Bestämmelsen har reglerats istället för användningsbestämmelsen handel för att möjliggöra en mer flexibel plan. Preciseringsen Handel, restaurang, café, kiosk är utformad för att inte möjliggöra andra användningar som inte anses lämpliga i området. Preciseringsen "Ej övernattnig" finns då det ur föroreningssynpunkt är olämpligt med övernattnig inom planområdet. Bestämmelsen återfinns enbart på land, övernattnig i småbåtshamnen/gästhamnen (vattenområde) tillåts.

Tekniska anläggningar

Användningsbestämmelsen möjliggör för två befintliga anläggningar att finnas kvar, en teknisk anläggning (troligen avloppspumpstation) samt en återvinningsstation. Bestämmelsen finns även reglerat på en yta som är avsedd för avfallsinsamling för planerade bodar och servicehus. Ytan ligger avskilt från verksamheterna varför den fått en annan bestämmelse.

Drivmedel

Användningsbestämmelsen möjliggör för uppförandet av en ny sjömack inom planområdet. Även kompletterande verksamhet ingår.

Friluftsliv och camping. Ej övernattnig.

Användningsbestämmelsen möjliggör för komplement till friluftsverksamheten i området, exempelvis för småbåtshamnen (gästhamnen). Det handlar om nytt servicehus för gästhamnen men kan även vara andra funktioner, ex. kiosk. Preciseringsen "Ej övernattnig" finns då det ur föroreningssynpunkt är olämpligt med övernattnig inom planområdet. Bestämmelsen återfinns enbart på land, övernattnig i småbåtshamnen/gästhamnen (vattenområde) tillåts.

Hamn

Användningsbestämmelsen hamn möjliggör för hamnverksamhet inom planområdet. Det handlar dels om befintlig hamnverksamhet, ex. lyftkran för båtar men möjliggör även för hamnverksamhet i samverkan med tillkommande sjömack.

Småbåtshamn

Användningsbestämmelsen småbåtshamn är en precisering av bestämmelsen hamn och möjliggör för att befintlig gästhamnsverksamhet kan finnas kvar och utvecklas men är bredare än gästhamn ifall behovet av just en gästhamn skulle förändras i framtiden.

Vattenområde

Vattenområde

Användningsbestämmelsen möjliggör för att befintligt öppet vatten kan finnas kvar, bestämmelsen möjliggör även vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

Vattenområde, får överdäckas

Användningsbestämmelsen innebär ett vattenområde som får överdäckas, motivet är att möjliggöra för en brygga längs strandlinjen/vattnet.

Bryggor, pir

Användningsbestämmelsen är en precisering av vattenområde och syftar till att möjliggöra att befintlig brygga/pir som är ett populärt rekreatiionsstråk kan finnas kvar.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

m₁ - Stadigvarande verksamhet som uppmuntrar till stadigvarande vistelse får inte uppföras, med hänsyn till risker förknippade med sjömacken. Detta innefattar lekplats, uteservering, kiosk och andra anläggningar som kan uppmuntra till stadigvarande vistelse

Egenskapsbestämmelsen syftar till att begränsa stadigvarande vistelse utifrån risksynpunkt (människors hälsa och säkerhet), utifrån tillkomst av en sjömack.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Utformning av allmän plats

Byggnader inom 30 meter från drivmedelsstation ska utföras med obrännbar fasad

Egenskapsbestämmelsen syftar till att tillräckliga åtgärder ur risksynpunkt (människors hälsa och säkerhet), utifrån tillkomst av en sjömack, utförs inom ett särskilt skyddsavstånd.

Grundläggning av byggnader ska utföras radonsäkert

Inom planområdet finns befintliga föroreningar. Grundläggningen som bestämmelsen innebär bedöms motsvara det skydd för människors hälsa som behövs utifrån de befintliga föroreningarna i området. Bestämmelsen motverkar risk för människors hälsa.

Byggnader inom 30 meter från drivmedelsstation ska ha en utrymningsväg som leder bort från drivmedelsstationen

Egenskapsbestämmelsen syftar till att tillräckliga åtgärder ur risksynpunkt (människors hälsa och säkerhet), utifrån tillkomst av en sjömack, utförs inom ett särskilt skyddsavstånd.

Sekundära egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utformning av allmän plats

a3 - Fordonstrafik för service och leverans till sjömacken är tillåtet

Egenskapsbestämmelsen syftar till att möjliggöra för tillfartsväg för fordonstrafik till och från sjömacken.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickad mark på plankartan - Marken får inte föras med byggnad

Planbestämmelsen återfinns på kvartersmark N1 och C1 i norr och möjliggör att kvartersmarken för tillkommande verksamhet inte byggs fullt ut med byggnad utan att ytor intill kommande byggnad finns för möjliggörandet av kompletterande funktioner till verksamheten.

Bestämmelsen återfinns även på kvartersmark E (den nordvästra) som är avsedd för en avfallsinsamlingsyta. Motivet till att en byggnad inte får uppföras är att det hade haft en negativ påverkan på parkområdet men även intilliggande vägområde.

Höjd på byggnader

h1 - högsta nockhöjd är 3,5 meter

Bestämmelsen återfinns på kvartersmark V och G samt N1 och C1 (ej den nordligaste ytan). Bestämmelsen reglerar en höjd som möjliggör diverse funktioner men som samtidigt är lämplig ur områdets karaktär för båt- och skärgårdsliv.

h2 - Högsta nockhöjd är 4,5 meter

Bestämmelsen återfinns på kvartersmark N1 och C1 (endast den nordligaste ytan). Bestämmelsen reglerar en höjd som möjliggör diverse funktioner men som samtidigt är lämplig ur områdets karaktär för båt- och skärgårdsliv. Höjden är satt 1 meter högre än bestämmelsen h1 då det är en större byggnad som möjliggörs på platsen ytmässigt vilket motiverar en större höjd, dels för att möjliggöra fler funktioner inom byggnaden exempelvis restaurangverksamhet men även för att möjliggöra för en större takvinkel.

Markens anordnande och vegetation

+1.6 - Markens höjd över angivet nollplan

Bestämmelsen återfinns intill byggrätt för planerat servicehus och syftar till att markens höjs upp ca 30 cm från dagens läge för att sedan möjliggöra en ramp med 0,5 meters höjd för att slutligen klara färdig golvnivå på +2,1 meter ur översvämningssynpunkt.

Placering

p1 - Byggnad ska placeras med kortsida mot havet och förses med sadeltak

Utformningen ska anpassas till den småskaliga sjöboden som typologi för båtliv.

p2 - Avståndet mellan byggnader ska vara minst 3,5 meter

Utformningen ska förhindra visuell barriäreffekt mot vattnet. Bodarna ska samspela med parkområdet, inte bilda en barriär mot vattnet.

Skydd mot störningar

m2 - Drivmedelsstation på land ska utformas med översvämningsskydd

Bestämmelsen regleras utifrån översvämningsskydd och syftar till att funktioner för drivmedelsstationen ska kunna översvämmas tillfälligt.

m3 - Cisterner får ej förläggas i mark

Bestämmelsen regleras utifrån översvämningsskydd och att minska risken för bränslespridning vid en översvämning.

Upphävande av strandskydd

a1 - Strandskyddet är upphävt

Bestämmelsen återfinns på alla kvartersmarker inom planområdet. Det finns olika motiv till upphävandet av strandskydd: Området är redan i anspråktaget

på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och/eller området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Utformning

f2 - Fasader ska slamfärgas, i röd eller svart kulör

Utformningen ska spegla en bruksarkitektur för båt- och skärgårdsliv.

f3 - Byggnad ska utföras med fasadmaterial i huvudsak i trä

Avseende de södra ytorna längs med vattnet (bodar) är motivet att utformningen ska anpassas till den småskaliga sjöboden som typologi för båtliv. För den nordliga ytan med bestämmelsen (yta för nytt servicehus) är motivet att utformningen ska spegla en bruksarkitektur för båt- och skärgårdsliv.

f4 - Drivmedelstation ska utformas med hänsyn till siktlinjer från kajområdet norrifrån

Norr om området för ny drivmedelstation finns befintligt kaj/hamn område med siktlinjer söderut. Dessa behöver beaktas och tas hänsyn till så att det inte blir en påtaglig störning.

f5 - Drivmedelstation ska i huvudsak färgsättas enligt NCS-skalan med minst 50 % svärta.

Sjömackens visuella påverkan på identifierade siktlinjer (norrifrån) ska minskas genom färgsättning i dov kulörskala. Genom att undvika ljusa kulörer dämpas den visuellt materiella effekten.

Utförande

b1 - Lägsta nivå på färdigt golv är +2,1 meter över nollplanet

Nivån är satt utifrån översvämningsrisk 2100 för stigande havsnivåer. Bestämmelsen gäller för det norra N1 och C1 området för det planerade servicehuset.

b2 - Grundläggning ska ske på plintar

Avser de planerade bodarna. Motivet är att bodarna ska ha en lätt konstruktion för att i framtiden kunna höjas utifrån översvämningsrisk.

b3 - Lägsta nivå på färdigt golv är 20 cm ovan befintlig marknivå

Avser de planerade bodarna samt den befintliga tekniska anläggningen i norr. Motiveringen är att motverka översvämningsrisk.

Utnyttjandegrad

e1 - Största byggnadsarea per byggnad är 21 m²

Utformningen ska anpassas till den småskaliga sjöboden som typologi för båtliv.

e2 - Största byggnadsarea är 210 m²

Bestämmelsen möjliggör en större byggnad som kan inrymma ett servicehus till gästhamnen men där även andra funktioner kan få plats, exempelvis ett café.

Sekundära egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens nyttjande

ö1 - Marken får inte förse med byggnad

Bestämmelsen reglerar så att befintlig siktlinje och stråk norrifrån på östra hamnsidan fortsätter söderut även vid tillkomst av ny sjömack, även reglering av koppling till befintligt gångstråk i öster. Byggnadsverk får dock uppföras då det kan behövas för drivmedelsverksamheten.

ö2 - Marken får endast förse med komplementbyggnader till hamnverksamhet

Bestämmelsen reglerar komplementbyggnader då det är mindre lämpligt med större byggnader utifrån översvämningsrisk med befintlig marknivå.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen möjliggör att ledningsrätt kan bildas där ledningar finns på kvartersmark. I och med bestämmelsen finns också ett skydd mot att byggnation uppförs som kan skada ledningarna.

Utformning

f1 - Fasadkulör ska vara rödfärgad. Utformningen ska samspela med omgivningens rödmålade träarkitektur och vara visuellt sammanhållen.

Utformningen ska samspela med omgivningens rödmålade träarkitektur och vara visuellt sammanhållen.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Markens anordnande och vegetation

Marklutning på hårdgjorda ytor ska höjdsättas så att dagvatten avleds mot parkområdet. Takvatten får dock ledas direkt till recipient.

Bestämmelsen regleras att dagvatten leds mot parkområdet där det kan fördröjas och infiltreras.

Utförande

Grundläggning av byggnader ska utföras radonsäkert

Inom planområdet finns befintliga föroreningar. Grundläggningen som bestämmelsen innebär bedöms motsvara det skydd för människors hälsa som behövs utifrån de befintliga föroreningarna i området. Bestämmelsen motverkar risk för människors hälsa.

Byggnader inom 30 meter från drivmedelsstation ska utföras med obrännbar fasad

Egenskapsbestämmelsen syftar till att tillräckliga åtgärder ur risksynpunkt (människors hälsa och säkerhet), utifrån tillkomst av en sjömack, utförs inom ett särskilt skyddsavstånd.

Byggnader inom 30 meter från drivmedelsstation ska ha en utrymningsväg som leder bort från drivmedelsstationen

Egenskapsbestämmelsen syftar till att tillräckliga åtgärder ur risksynpunkt (människors hälsa och säkerhet), utifrån tillkomst av en sjömack, utförs inom ett särskilt skyddsavstånd.

Egenskapsbestämmelser för vattenområde

Upphävande av strandskydd

a2 - Strandskyddet är upphävt

Det finns olika motiv till upphävandet av strandskydd: Området är redan i anspråktaget på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte och/eller området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Sekundära genskapsbestämmelser för vattenområde

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u2 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen möjliggör att ledningsrätt kan bildas där ledningar finns på vattenområde. I och med bestämmelsen finns också ett skydd mot att byggnation uppförs som kan skada ledningarna.