

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för Slottsvakten 3

Samt del av Slottsvakten 1 och del av Väster 1:1, Nyköping



Plan- och genomförandebeskrivning
Antagandehandling

Upprättad 2026-02-04

Innehåll

Sammanfattning	5
Ärendeinformation	6
Detaljplanens syfte	6
Detaljplanens huvuddrag	7
Allmän plats	7
Torg	7
Huvudmannaskap	8
Kvartersmark	8
Genomförandetid	8
Planeringsförutsättningar	9
Kommunala styrdokument och beslut	9
Planbesked	9
Detaljplan	9
Översiktsplan	9
Riksintressen	9
Riksintresse kulturmiljövård - 3 kap. 6 § MB	10
Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB	10
Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB	11
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	11
Miljökvalitetsnormer	11
Vatten	11
Luft	12
Buller	12
Nulägesbeskrivning av platsen	12
Natur och grönstruktur	12
Bebyggelse	13
Trafik	14
Kulturmiljö	16
Fornlämningar	17
Byggnadsminnen	18
Sociala aspekter	18
Service	18
Geotekniska förhållanden	19
Hydrologiska förhållanden	19

	3
Miljö	19
Strandskydd	19
VA och dagvatten	19
Markföroreningar	19
Hälsa och säkerhet	23
Omgivningsbuller	23
Risk för olyckor	23
Risk för översvämning	24
Risk för erosion, skred och ras	24
Teknik	24
Vatten- och avlopp	24
Avfall och återvinning	24
El, tele och fiber	24
Konsekvenser av planens genomförande	24
Fastigheter och rättigheter	24
Natur och grönstruktur	25
Bebyggelse och kulturmiljö	25
Gamla gasverksbyggnaden	26
Gamla konsthallen	27
Kompletterande bebyggelse	28
Trafik	31
Gång- och cykeltrafik	31
Kollektivtrafik	31
Motortrafik och parkering	31
Miljö	32
Miljöbedömning	32
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	33
Strandskydd	33
Dagvatten	34
Markföroreningar	34
Miljö kvalitetsnormer	37
Vatten	37
Luft	37
Buller	38
Hälsa och säkerhet	38

Beräkning av omgivningsbuller	38
Översvämning	38
Risk för olyckor	38
Erosion, skred och ras	38
Sociala aspekter	38
Riksintressen	39
Riksintresse kulturmiljövård - 3 kap. 6 § MB	39
Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB	39
Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB	39
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	39
Genomförandefrågor	39
Fastighetsrättsliga frågor	39
Tekniska frågor	40
Tekniska åtgärder	40
Utbyggnad allmän plats	40
Utbyggnad vatten och avlopp	40
Ekonomiska frågor	40
Planekonomisk bedömning	40
Organisatoriska frågor	41
Exploateringsavtal	41
Namnsättning	41
Ansökan om dispens - biotopskydd	41
Tidplan	41
Kulturvärden	41
Upplysningar	42
Markföroreningar - underrättelse inför grävning, schaktning eller rivningsarbeten	42
Tillståndsprövning enligt Kulturmiljölagen	42
Planeringsunderlag	42
Kommunala planeringsunderlag	42
Utredningar	42
Medverkande i planarbetet	43
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	43

Sammanfattning

Detaljplanen för Slottsvakten 3 m.fl. syftar till att skapa förutsättningar för mer flexibel användning av planområdet och möjliggöra för utveckling av publik verksamhet, så som exempelvis restaurang. Planen tillåter viss tillkommande byggrätt på innergården i linje med den kulturmiljöutredning som tagits fram, för exempelvis inglasad uteservering, orangeri eller liknande. Planförslaget säkerställer även E-område för den transformatorstation som finns inom planområdet. Vidare syftar planen till att skapa förutsättningar för en framtida omställning av allmän parkeringsyta mot Nyköpingsån till torg. Planen skyddar förekommande natur- och kulturvärden i form av uppvuxna lövträd och byggnadernas bevarade ursprungliga karaktär. Strandskydd föreslås upphävas för planområdet som helhet.

Planområdet är cirka 4700 kvadratmeter stort och beläget i Nyköping längs med Nyköpingsån vid Fiskbron, nordväst om Nyköpingshus. Planområdet avgränsas av Kungsgatan i norr, av Nyköpingshus med intilliggande parkmark i öster samt av angränsande fastigheter i söder (Slottsvakten 2) och i väster (Slottsvakten 4). Planområdet omfattar fastigheterna Slottsvakten 3, del av Slottsvakten 1 och del av Väster 1:1. Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet.

Planområdet utgörs i huvudsak av kvartersmark med kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Inom kvartersmarken finns också öppen gräsyta och större uppvuxna träd. Platsen och byggnaden nyttjas idag som restaurang och mikrobryggeri med ytor för logistik och uteservering på innergården. I planområdets östra del finns också allmän parkering som främst nyttjas av boende i närområdet.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen yttrade sig 2023-01-02. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

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



Figur 1: Översiktskarta som visar planområdets (rödmarkerat) placering i Nyköping.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Nyköpings kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för Slottsvakten 3 m.fl.

Kommunens diarienummer för detaljplanen: SHB22/135

Hänvisning till beslutsprotokollet:

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2022-11-10

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att medge en mer flexibel användning av planområdet och möjliggöra för utveckling av publik verksamhet, så som restaurang. Syftet är också att skydda och värna bebyggelsens kulturhistoriska

värden. Vidare syftar planen till att ge angränsande allmänna ytor förutsättningar för mer flexibelt och publikt nyttjande än dagens parkeringsyta.

Planförslaget innebär att en publik användning med centrumverksamhet tillåts på platsen specificerat till ej övernattnig med anledning av förekommande restföroreningar. Parkeringen vid ån får ändrad användning som medger att den på sikt ställs om till torg. E-område för transformatorstation införs.

Planförslaget innebär att en komplementbyggnad, exempelvis inglasad uteservering, kan uppföras på innergården, samt ger utökad byggrätt i linje med originalritningar för gamla konsthallen. Befintlig bebyggelse besitter höga kulturmiljövärden vilka ges skydds- och varsamhetsbestämmelser. Även de uppvuxna träden inom planområdet förses med skyddsbestämmelser för att bevara värdefull grönstruktur. Planförslagets utformning tar hänsyn till förekommande restföroreningar genom att föreslagen användning inte medför stadigvarande vistelse, placering av komplementbyggnad och åtgärder så som radonsäker grundläggning.

Detaljplanen handläggs enligt PBL 2010:900 med standardförfarande.

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

Inom planområdet finns idag allmän parkering, idag reglerad som Tp, trafikområde - område för fordonsparkering, vid Fiskbron längs Nyköpingsån. Parkeringen angörs från Kungsgatan via Vallgatan från norr. Vallgatan fungerar även som angöring för turistbussar till Nyköpingshus i söder (utanför planområdet). Turistbussarna har inte plats att vända vid Nyköpingshus utan passerar längs Vallgatan genom planområdet och vidare ut på Kungsgatan. Vallgatan utgör även del av ett frekventerat gång- och cykelstråk mellan hamnen och centrum vilket även det passerar genom planområdet. Planförslaget möjliggör förstärkning av stråket genom planområdet längs Vallgatan genom att nuvarande parkering medges ställas om till torg. För att skapa förutsättningar för utveckling av allmän platsmark föreslås torg ersätta dagens parkering, läs mer under rubriken *Torg* nedan.

Torg

För att möjliggöra ett mer flexibelt och publikt nyttjande av den allmänna parkeringen mot Nyköpingsån införs planbestämmelse för torg. På så sätt möjliggörs en omställning av ytan som ger förutsättningar att tillskapa en attraktiv torgyta och tillföra exempelvis flera funktioner, sittplatser, grönska och ny markbeläggning. Ett mer flexibelt och publikt nyttjande av platsen stärker också stråket mellan hamnen och centrum. Planförslaget innebär att det gång- och cykelstråk som passerar längs Vallgatan kan bevaras och skulle vid en omställning med fördel kunna stärkas som koppling. Planförslaget innebär att nuvarande parkering kan kvarstå tills det att en ombyggnation genomförs. Även turistbussar kan fortsätta passera till Kungsgatan.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark. Fastighetsägare är i dagsläget Nyköpings kommun.

Kvartersmark

Kvartersmarken inom planområdet föreslås som centrum (C) för att möjliggöra för utveckling av platsen mot publik verksamhet. Med anledning av förekommande restföroreningar i marken begränsas användningen till att inte innefatta övernattnig. Inom användningen centrum förekommer inga användningar som innebär långtidsvistelse på platsen så som bostäder eller förskola/grundskola. Det är detaljplanens intention att verksamheter så som befintligt mikrobryggeri och restaurang ska kunna utvecklas på platsen inom centrumanvändningen.

Bebyggelsen har högt kulturhistoriskt värde och Sörmlands museum har gett byggnaderna högsta klassning, blåklassning. Till planarbetet har en kulturmiljöutredning tagits fram. Byggnadens kulturvärde regleras huvudsakligen med q- och k-bestämmelser, dvs. skydds- och varsamhetsbestämmelser. Regleringarna omfattar bland annat skydd mot rivning av byggnaden, skydd mot ändring av karaktär och uttryck, däribland fasad, byggnadsvolym och särskilt utpekade exteriöra detaljer. Varsamhetsbestämmelser reglerar skydd mot förändringar och principer vid renovering. Planförslaget öppnar upp för varsamma förändringar i fasaden genom återskapande av fönster och dörröppningar i enlighet med den antikvariska konsekvensbedömning som har gjorts. Möjlighet till kompletterande byggrätt föreslås på innergården. Genom lätta material och höjder som underordnas befintliga byggnadsvolymer kan negativ påverkan på kulturmiljövärden undvikas och samtidigt tillåta en positiv utveckling av verksamheten och platsen.

Större träd inom planområdet har utöver ett kulturhistoriskt värde även höga ekologiska värden och skyddas därför i planförslaget mot åtgärder som kan påverka träden negativt. Vidare får träden enbart fällas om de blir sjuka eller utgör säkerhetsrisk.

Verksamhetsparkeringen längs Kungsgatan föreslås förändras för att minimera backrörelser över gångbanan och öka trafiksäkerheten på platsen. Därigenom kan också tillgängligheten till varuintaget från Kungsgatan öka genom tillskapandet av en lämplig lastzon. Minskningen av parkeringar får anses acceptabel i ett sådant centralt läge.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år.

Planeringsförutsättningar

Kommunala styrdokument och beslut

Följande ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut ligger till grund för detaljplanearbetet.

Planbesked

Kommunfastigheter har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för fastigheten Slottsvakten 3 i syfte att skapa förutsättningar för en mer flexibel och publik användning av fastigheten och möjliggöra för befintlig verksamhet som idag enbart har tillfälligt bygglov (restaurang och mikrobryggeri) att utvecklas samt pröva att möjliggöra för boende i form av vandrarhem/hotell med tillhörande konferenser.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2022-09-06 beslutat att detaljplanearbete får inledas för fastigheten Slottsvakten 3, Väster, Nyköping, Nyköpings kommun, och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

Detaljplan

Planområdet är del av en större detaljplan, P75-12, fastställd 1975, som anger allmänt ändamål (A) som markanvändning för den aktuella fastigheten. Markanvändningen motsvarar dåtidens användning för vård, skola och den typ av verksamhet som förr enbart hade stat, kommun eller landsting som huvudman. För allmän plats inom planområdet anger gällande plan område för fordonsparkering mot Nyköpingsån. Angränsande ytor utgörs i gällande plan av bestämmelse om Park eller plantering. Genomförandetiden har gått ut.

Angränsande detaljplan i väster P13-17 anger mark för bostadsändamål (B) i 3-4 våningar i gränsen mot fastigheten Slottsvakten 3. På fastigheten finns ett flerbostadshus uppfört. Angränsande detaljplan i söder P08-9 reglerar markanvändning för vandrarhem, men tillåter inte verksamhet för kontor, konferens eller liknande. I norr angränsar planområdet mot Kungsgatan som omfattas av två olika detaljplaner, P45-9 och P76-21, som reglerar gatumarken.

Planområdet berör också fastighetsplan, fastställd som tomtindelning 20 maj 1946, akt nr V1375.

Översiktsplan

Planförslaget är förenligt med Nyköpings Översiktsplan för 2040.

Översiktsplanen anger att bebyggelsen i tätorten ska utvecklas genom bland annat omvandling, att avtryck från tidigare epoker ska vara en tydlig del av stadens karaktär samt att mötesplatser och centrumfunktioner ska finnas bland annat längs axeln Nyköpings resecentrum - Hamnen.

Riksintressen

Planområdet berörs av tre riksintressen.

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård Nyköping D57 enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Planområdet angränsar till Nyköpingsån vilken utgör riksintresse för friluftsliv för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Nyköpingsån utgör även riksintresse för naturvård enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Nyköpingsån är belägen öster om planområdet.

Riksintressen ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa eller komma i konflikt med det samhällsintresse som ligger till grund för förklaringen av riksintresset. Planförslaget behöver säkra att ett genomförande av detaljplanen inte medför påtaglig skada för berörda riksintressen. För konsekvenser av planens genomförande, läs vidare under *Konsekvenser av planens genomförande - Riksintressen*.

Riksintresse kulturmiljövård - 3 kap. 6 § MB

Nyköping (D57)

Nyköping D57 är av riksintresse för kulturmiljövård. Riksintresseområdet omfattar de centrala delarna av Nyköping, väster om Folkungavägen och norr om Tingsrätten/polishuset. Riksintresset avser Nyköping som sent medeltida rutnät- och residensstad med stadsmiljö präglad av konsekvent reglering vid 1600-talets mitt, låg bebyggelse och industrialanläggningar från skilda tider. I Länsstyrelsens kunskapsunderlag för riksintresset betonas värdet av att stadens successiva framväxt kan utläsas genom olika epokers tidstypiska arkitektur- och stadsbyggnadsideal – att tidigare epoker förblir tydliga och att tillägg inte döljer eller förtar de äldre delarna samt att stadens karaktär inte går förlorad.

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresseområdet och ligger i nära anslutning till det medeltida Nyköpingshus. En av riksintressets värdekärnor utgörs av Nyköpingshus utbyggt av Karl IX. I kommunens stadssiluettanalys (2019-02-27) beskrivs stadsbilden från Korsbron över ån, mot Nyköpingshus som en av de viktigaste i stadsbilden. Vyn utgör en av de mest avbildade och synliga vyerna av Nyköpingshus från centrum.

Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB

Nyköpingsån

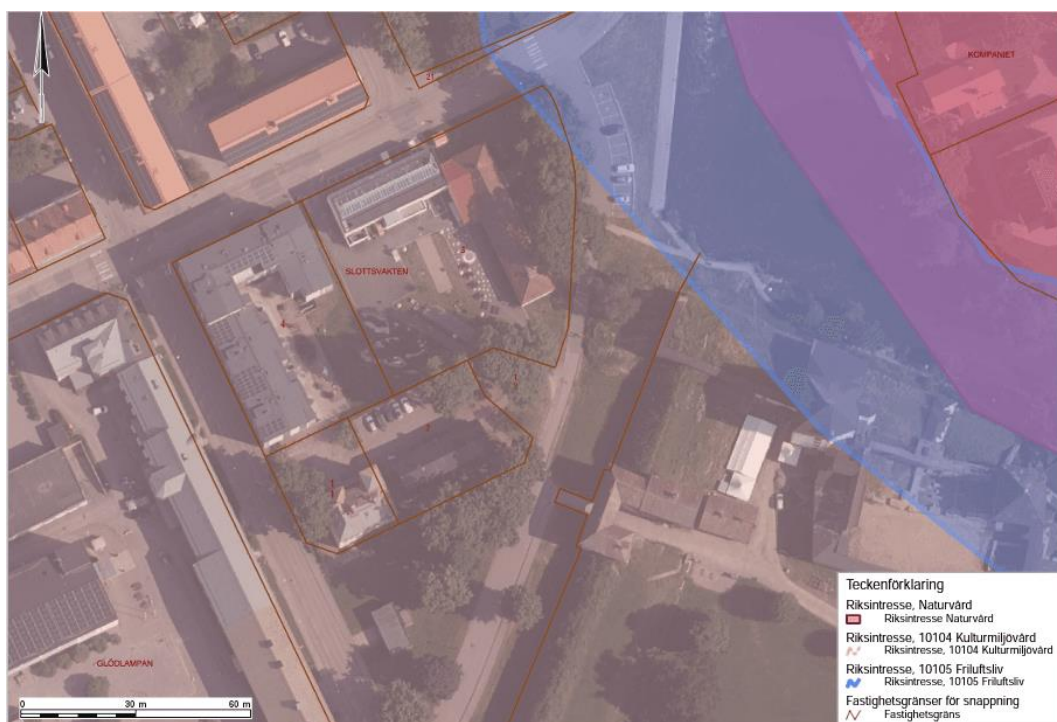
Nyköpingsån som angränsar till planområdet är av riksintresse för friluftslivet. Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljö samt dess friluftsvärden. Utöver rekreationsvärden med god tillgänglighet har ån rika möjligheter till fritidsfiske, främst öringfiske. Ån utgör sista delen av en populär kanotled som börjar söder om Katrineholm. Delar av ån lämpar sig väl för forspaddling och det genomförs regelbundet nationella tävlingar. De förutsättningar för bevarande av riksintresset som omnämns i riksintressebeskrivningen omfattar i urval: vattenkvaliteten får inte försämrats, inga ändringar ska göras som påverkar fisket negativt, bibehålla stränder allemansrättsligt tillgängliga, underhålla Sörmlandsleden och förvalta naturreservaten inom området samt verka för förbättrade möjligheter för vattensportverksamhet. Turismen och friluftslivets intressen ska särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten i exploateringsföretag eller andra ingrepp i

miljön. Värdena inom riksintresset kan utvecklas genom att göra området mer tillgängligt för besökare.

Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB

Nyköpingsån

Nyköpingsån som angränsar till planområdet är av riksintresse för naturvård. Riksintresseområdet ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- och kulturmiljö samt dess naturvärden. Ån hyser stor artrikedom, med bland annat lax, havsöring, färna, vimma och nissöga. Även den rödlistade tjockskaliga målarmusslan förekommer. Åns naturvärden kan bestå om vattenkvaliteten inte försämras. Det innebär bland annat att rening av dagvattnet är av stor betydelse för att undvika skada på riksintresset.



Figur 2: Vy över aktuella riksintressen. Ljust rosa är riksintresse för kulturmiljövård, blå är riksintresse för friluftsliv och ljust röd är riksintresse för naturvård.

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.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Berörd recipient är Nyköpingsån. Miljö kvalitetsnorm, förvaltningscykel 3, är att god ekologisk status ska uppnås 2033. Kvalitetskravet för kemisk status är god kemisk ytvattenstatus, undantaget bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Nyköpingsån har måttlig ekologisk status och uppnår

ej god kemisk status. Planförslaget behöver med hänsyn till närheten till Nyköpingsån säkra att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte påverkas negativt.

Luft

Enligt modellberäkningar, objektiv skattning och mätningar överskrids inga miljö kvalitetsnormer för luft i Nyköpings kommun. Däremot överskrids miljö kvalitetsmålet för halten partiklar för enskilda vägpartier. Inom planområdet klaras både miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsmål avseende luft.

Buller

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

Läs vidare om miljö kvalitetsnormer under *Konsekvenser av planens genomförande - Miljö kvalitetsnormer*.

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och gröstruktur

Inom planområdet finns inga större natur- eller grönytor. Befintliga ytor består av öppen gräsyta med uppvuxna lövträd. Planområdet är beläget i ett större sammanhängande gröonstråk längs Nyköpingsån. Gröonstråket längs ån sträcker sig vidare i sydlig och nordlig riktning. Planområdet är i huvudsak flackt med svag sluttning mot ån i öster. Höjdskillnader mot Kungsgatan och Vallgatan tas upp genom slänter som planar ut vid parkeringsytorna.

Inom planområdet finns ett antal skyddsvärda träd. Träden bedöms ha stora miljöskapande värden. Längs Vallgatan inom fastigheten Slottsvakten 3 finns en trädrad om 5 lövträd. Trädraden bedöms omfattas av det generella biotopskyddet för alléer. Skyddet gäller lövträd planterade i enkel eller dubbel rad bestående av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Skyddet innebär att dispens behöver sökas hos Länsstyrelsen för fällning, men även för schakt intill trädkronan och andra ingrepp som kan påverka trädets hälsa, som exempelvis nedtagning av grenar eller markbearbetning. Inom planområdets södra delar finns också ett par uppvuxna lövträd samt något enstaka mindre träd. De uppvuxna träden bidrar med skugga och ger en lummig parkkaraktär. Planområdets befintliga gröstruktur bidrar till den karaktäristiska stadsbilden från Korsbron och vyn mot Nyköpingshus och är därför känslig för förändring.

Planområdet angränsar till Nyköpingsån och å-promenaden som utgör ett grönblixt stråk genom Nyköpings centrala delar. Nyköpingsån med omnejd är utpekad riksintresse för naturvård 3 kap. 6 § miljöbalken. Ån är av god vattenkvalitet och hyser stor artrikedom. Planområdet angränsar också till Nyköpingshus med omgivande parkytor.



Figur 3: Vy mot planområdet från norr med Kastanjeträden i rad framför den gamla gasverksbyggnaden, Nyköpingshus, Nyköpingsån och Fiskbron till vänster i bild.

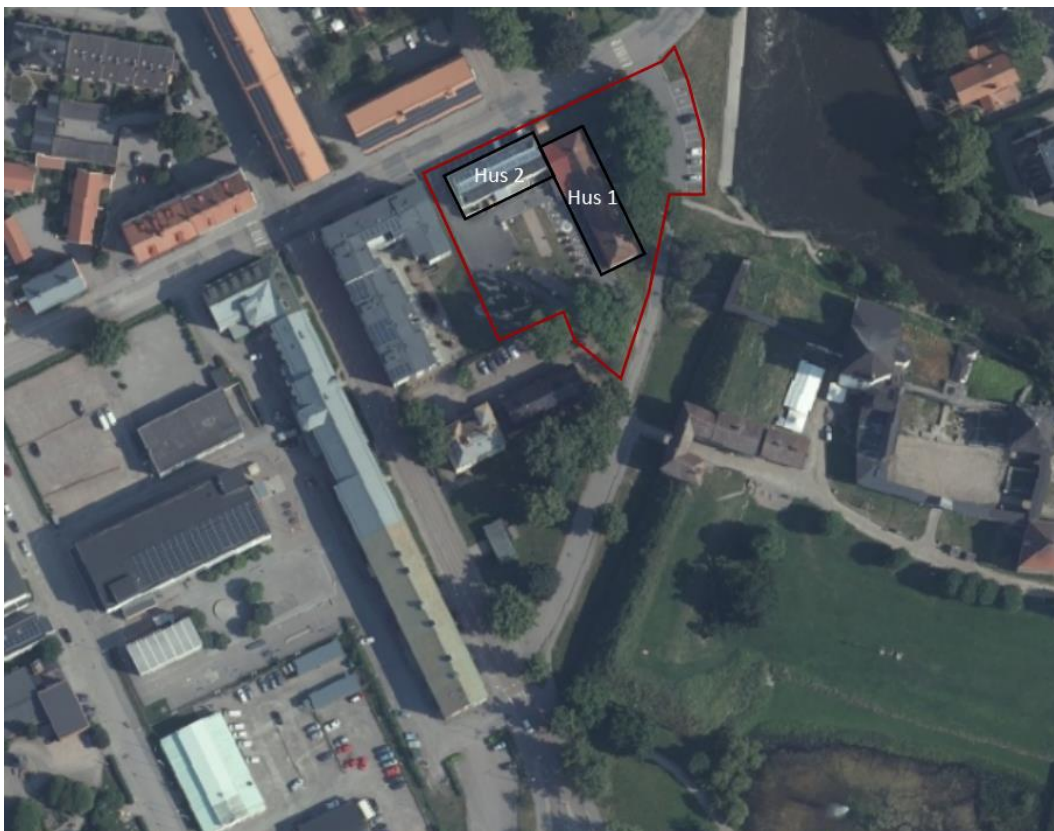
Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet är placerad på kvartersmark i nordöstra hörnet av fastigheten Slottsvakten 3. Byggnaden (hus 1 i bilden nedan) uppfördes ursprungligen 1861 som Nyköpings första gasverk. Efter att gasverket togs ur bruk 1910 fungerade byggnaden och platsen under en kort period som renhållningsverk. År 1958 skedde om- och tillbyggnad för att använda byggnaderna som konsthall för museiverksamhet. Tillbyggnaden (hus 2 i bilden nedan) ritades av länsarkitekt Arvid Stille och ligger i vinkel längs med Kungsgatan. Byggnaderna är blåklassade i Sörmlands museums kulturhistoriska byggnadsinventering och bedöms särskilt värdefulla, läs vidare under avsnittet *Kulturmiljö*. Museiverksamheten upphörde när Sörmlands Museum flyttade ut. En omfattande sanering av föroreningar från tidigare gasverksverksamhet genomfördes mellan 2018-2020. Därefter används delar av byggnaden idag för restaurangverksamhet och mikrobryggeri. Byggnadsdelen som utgörs av gamla gasverket står tomställd på grund av kvarlämnade föroreningar, läs vidare under avsnittet *Markföroreningar*.

Utöver bebyggelsen består planområdet av öppna gräsytor med uppvuxna lövträd samt asfalterade ytor för logistik och plats för uteservering. Tidigare fanns ett båtskjul i omålat trä på innergården, uppfört 1999 av Sörmlands Museum. Båtskjulet finns inte kvar idag. Inom planområdet på fastigheten Slottsvakten 3 finns också en nyare mindre teknikbyggnad placerad i norr intill Kungsgatan.

Inom angränsande fastigheter i kvarteret är bebyggelsen relativt gles och fritt placerat på tomterna. I nordvästra hörnet av kvarteret finns ett nybyggt flerbostadshus. I kvarterets mitt ligger ett före detta epidemisjukhus i två äldre

byggnader, den ena ditflyttat 1885 och det andra uppfört 1903. Byggnaderna nyttjas idag för kontor och vandrarhem. Den södra delen av kvarteret utgörs av parkyta där en pumpstation är placerad längs Brunnsgatan.



Figur 4: Bebyggelsestrukturen inom kvarteret Slottsvakten. Röd markering visar planområdet. Hus 1 (gamla gasverket) och hus 2 (gamla konsthallen) inom fastigheten Slottsvakten 3 är markerade i kartan.

Trafik

Planområdet nås från Kungsgatan i norr och via Vallgatan i söder. Kommunen är väghållare. I planområdets östra del finns en allmän bilparkering samt i dess norra del, längs Kungsgatan, en bilparkering avsedd för verksamheten. Biltrafik är tillåten på Vallgatan för angöring till den allmänna parkeringen. Vallgatan löper i nordsydlig riktning genom planområdet mellan Kungsgatan och Brunnsgatan. Där område för parkering upphör är fordonstrafik förbjuden vidare längs Vallgatan i södergående riktning. Gällande detaljplan anger park och plantering, här utgör Vallgatan enbart koppling för gång- och cykeltrafikanter. Från Brunnsgatan söder om planområdet är busstrafik tillåten för angöring till anvisad turistbussparkering vid entrén till Nyköpingshus. Det finns ingen möjlighet för turistbussarna att vända utan de fortsätter i dagsläget längs Vallgatan i norrgående riktning och vidare till Kungsgatan. Bussarna passerar då genom planområdet.

Den allmänna parkeringen mellan Slottsvakten 3 och Nyköpingsån omfattar tolv parkeringsplatser varav två är tillgänglighetsanpassade. Längs planområdets norra gräns utmed Kungsgatan finns tio parkeringsplatser på kvarteretsmark. Parkeringslösningen har brister avseende trafiksäkerheten, i

dagsläget genererar parkeringen backrörelser ut över trottoaren och mot Kungsgatan. Parkeringen nyttjas av verksamheten och det krävs tillstånd för att parkera. Kommunen har en Mobilitets- och parkeringsnorm som redovisar p-tal för verksamheter, parkeringstalen för verksamheter baseras på BTA.

Vid parkeringsplatserna längs Kungsgatan finns också en entré för varuleveranser. Viss logistik inkluderat avfallshämtning för Slottsvakten 3 sker på fastighetens innergård via in- och utfart från Kungsgatan i norr. Genomkörning är inte möjlig i dagsläget.

På Kungsgatan finns trottoarer med gångbana längs båda sidor förbi planområdet. Det finns ingen separerad cykelbana.

Vallgatan är del av ett väl frekventerat gång- och cykelstråk från hamnen till centrum och vidare mot blivande resecentrum.

Det finns flera närliggande hållplatser inom 300–400 meter norr och öster om planområdet. Närliggande hållplatser är: Västra Trädgårdsgatan med både stads- och landsbygdstrafik samt Folkungabron med stadstrafik.

Bussterminalen är belägen cirka 500 meter västerut.



Figur 5: Planområdet med omgivande gatunät

Kulturmiljö

Planområdet omfattas i sin helhet av riksintresset för kulturmiljövården Nyköping D57 enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresset ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Riksintressets värden utgörs bland annat av det medeltida Nyköpingshus utbyggt av Karl IX och en stadsmiljö präglad av konsekvent genomförd reglering vid 1600-talets mitt samt låg bebyggelse.

I kunskapsunderlaget för Nyköping D57 redogörs att omgivningarna kring ån, med kringliggande grönska, fall, broar och kringliggande byggnader förmedlar stadens tidsdjup och utgör känsliga miljöer som ska fortsätta brukas. För att riksintresset ska tillgodoses behöver viktiga komponenter som karaktäristisk bebyggelse, stadsplaner, vägar och grönområden, särskilt de utmed ån, bevaras och underhållas. De olika stadsplanerna som var och en präglar olika delar av staden ska behålla sina kvarter och gatunät. Miljöskapande historiskt intressanta byggnader, miljöer och andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska kunna förstås och upplevas. Tidstypiska kvarter och enskilda byggnader ska bevaras och underhållas på ett sådant sätt att de bevarar sin karaktär.

Bebyggelsen inom planområdet är värdefull utifrån kulturmiljö. Bebyggelsen har en bevarad ursprunglig karaktär och signalerar en viktig historia som stadens första och landets tolfte stadsgasverk. I bebyggelseinventering från 2016 (Sörmlands museum) är bebyggelsen blåklassad och anses särskilt värdefull ur historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt och får inte förvanskas. Kommunen bedömer att befintlig bebyggelse inom planområdet omfattas av förvanskningsförbudet enligt 8 kap 13§ PBL.

I den framtagna kulturmiljöutredningen görs en kulturhistorisk värdebeskrivning. Bebyggelsen har en placering och struktur som kan härledas till den äldre rutnätsstaden samt en skala som tydligt underordnar sig intilliggande Nyköpingshus. Innergården fick sitt nuvarande utseende 2019. Den sentida omgestaltningen, det nyuppförda flerbostadshuset inom Slottsvakten 4 samt förvanskande tillbyggnader på gamla konsthallens söderfasad gör att innergårdens samlade kulturhistoriska värde bedöms vara lågt. Värdebärande egenskaper för bebyggelsemiljön är bland annat bebyggelsens skala och placering, de äldre storvuxna träden samt innergårdens öppna yta som framhäver bebyggelsen.

Gamla gasverksbyggnaden har ett tydligt, äldre helhetsuttryck och till delar bevarad ursprungskaraktär. Byggnaden har tillsammans med Nyköpingshus stora miljöskapande värden och är bidragande till den historiska upplevelsen utmed årumsrummet. Bland annat är byggnadens grundform (volym, proportioner och takform), den slätputsade fasaden med lisener och putsdekorationer, den symmetriska fönstersättningen, entrépartier med port och portik samt takform och taktäckningen med enkupigt tegel viktiga värdebevarande egenskaper.

Gamla konsthallen daterad 1958 omfattas även den av blåklassningen och har en välbevarad ursprungskaraktär mot Kungsgatan. Byggnaden bedöms dock i

Länsstyrelsen meddelar i sitt yttrande över kommunens undersökning om betydande miljöpåverkan att de inte avser att begära några arkeologiska insatser för genomförandet av den nu aktuella detaljplanen och kommer att fatta ett beslut enligt kulturmiljölagen med tillstånd i enlighet med tidigare beslut och med en giltighetstid som överensstämmer med planens genomförandetid.

Med anledning av att detaljplanen kommer att genomföras inom lagskyddad fornlämning råder anmälningsplikt enligt 2 kap 5 och 10 § § KML: om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Byggnadsminnen

Frågan om byggnadsminnesförklaring enligt kulturmiljölagen av före detta gasverksbyggnaden och konsthallen har hanterats vid ett tidigare tillfälle. Länsstyrelsen beslutade då att inte byggnadsminnesförklara byggnaderna, men rådde kommunen att skydda byggnaderna genom planbestämmelser.

Öster om planområdet ligger Nyköpingshus. Borgen började byggas under sent 1100-tal och har varit skådeplats för ett antal viktiga historiska skeden, så som Nyköpings gästabud och bildandet av Kalmarunionen. Borgen ödelades i den stora branden 1665 och återuppbyggdes aldrig. I dag har Länsmuséet en permanent utställning i delar av slottet som rustades under 1900talet. Slottet och dess försvarsverk används i dag även för medeltidsspel och andra festligheter. Nyköpingshus är statligt byggnadsminne enligt Förordning (2013:558) om statligt byggnadsminne. Den sidan av anläggningen som vetter mot planområdet utgörs av en vall med en portbyggnad.

Sociala aspekter

Planområdet ligger i Nyköpings centrala delar i ett frekventerat stråk längs ån mellan centrum och hamnen. Restaurangverksamheten inom planområdet utgör också en målpunkt och mötesplats. Det centrala läget i ett funktionsblandat kvarter bidrar till mycket människor i rörelse under en stor del av dygnets timmar och en känsla av trygghet och närvaro. Belysningen inom planområdet är generellt sett god, belysningsstolpar finns längs Vallgatan och på innergården.

Tillgängligheten till området bedöms som god, bussterminalen är belägen inom mindre än 500 meter och det finns goda möjligheter att gå eller cykla till platsen.

Service

Kommersiell service finns inom planområdet i form av den befintliga restaurangverksamheten. Planområdet är beläget i ett centralt läge med närhet till olika typer av service. Huvuddelen av planområdet är i gällande detaljplan P75-12 reglerat till allmänt ändamål vilket utgör dåtidens bestämmelse för

vård, skola och omsorg och sådan typ av verksamhet som förr enbart hade stat, kommun eller landsting som huvudman.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs enligt SGUs jordartskarta uteslutande av fyllning, vilket är ett samlingsnamn för konstgjord mark som kan innehålla schaktmassor, naturlig jord och lera.

Då ingen byggrätt planeras inom område med skredrisk till följd av planens genomförande bedöms de geotekniska förhållandena inte vara en betydande fråga i detta planarbete. Ingen undersökning eller utredning bedöms behöva utföras inom aktuellt detaljplanearbete.

Planområdet är utpekade som normalriskområde för radon. Det innebär att byggnader ska utföras radonsäkert så att gränsvärdet för radon inte överskrids.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet utgör ej grundvattenförekomst. Grundvattennivån är inte utredd. SGUs genomsläpplighetskarta, som dock visar en förenklad bild, redovisar hög genomsläpplighet för hela planområdet. Planområdet har Nyköpingsån som recipient vilken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Planförslaget medför ingen förändring i jämförelse med nuvarande situation på recipientens ekologiska eller kemiska status och de hydrologiska förhållandena bedöms inte vara en betydande fråga i detta planarbete.

Miljö

Strandskydd

Planområdet i sin helhet ligger inom 100 meter från Nyköpingsån. Området var planlagt innan 1975, strandskydd föreligger därmed inte för planområdet. När gällande detaljplaner upphävs så återinförs det generella strandskyddet.

VA och dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt VA och dagvatten och är anslutet till det kommunala ledningsnätet. Dagvattensituationen inom planområdet fungerar idag tillfredsställande. Dagvattnet inom planområdet leds till ledningsnätet. En del av vattnet kan antas infiltreras inom icke hårdgjorda ytor i den mån markförhållandena ger förutsättningar för. Planområdet har Nyköpingsån som recipient vilken har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Planförslaget medför ingen betydande förändring i jämförelse med nuvarande situation och dagvatten bedöms inte vara en betydande fråga i detta planarbete.

Markföroreningar

I området har gasverksproduktionen mellan åren 1861 - 1910 medfört att det funnits föroreningar kopplat till verksamheten inom planområdet. Riskklassning i genomförda MIFO fas 1 och fas 2 har i huvudsak kopplats till förekomst av

polycykliska aromatiska kolväten (PAH) som också bedömdes vara den styrande parametern. PAH-föreningar delas vanligen i tre olika grupper där indelningen baseras på deras storlek. PAH-L (låg molekylvikt) är mer flyktiga i jämförelse med PAH-M (medelhög molekylvikt) som i jämförelse en något lägre flyktighet. PAH-H (hög molekylvikt) har vid rumstemperatur i princip ingen flyktighet och förekommer i gasfas till största delen som partikelbundna. I Naturvårdsverkets modell för hälsorisker ingår sex exponeringsvägar (Naturvårdsverket, 2009). Exponeringsvägarna är: intag av jord, hudkontakt, inandning av damm, inandning av ångor, intag av växter och intag av dricksvatten.

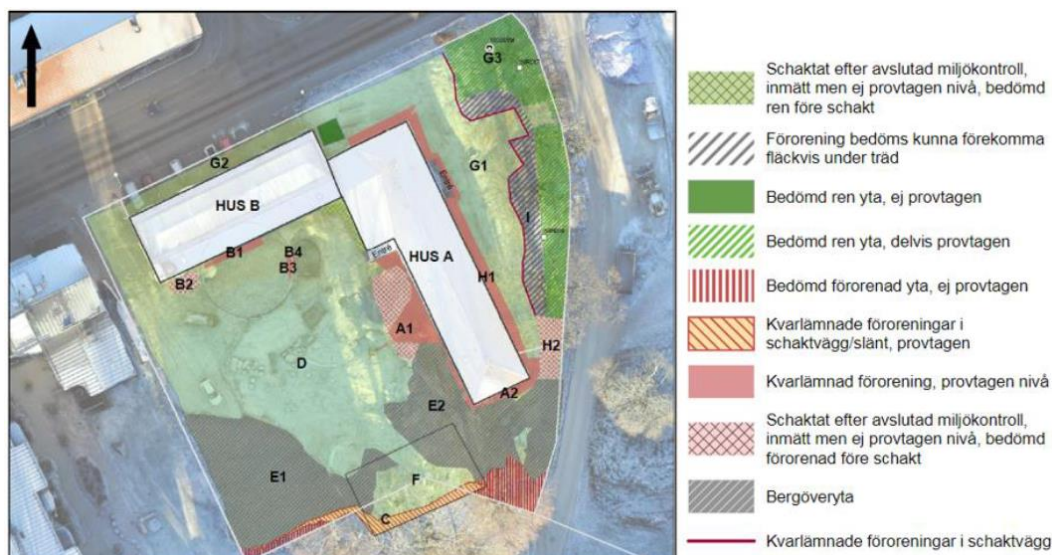
Planområdet och närområdet har utretts vid flertalet tidigare tillfällen. Planområdet genomgick ett större saneringsarbete mellan 2018-2020. På grund av utmanande tekniska förutsättningar lämnades ett antal restföreningar kvar i marken. Restföreningarna har täckts med geotextilduk, bergkross och fukthållande jord.

Till aktuellt planarbete har utredningen *Utvärdering av markanvändning Slottsvakten* (Ramboll, 2023) tagits fram för att bedöma lämpligheten i pågående och framtida markanvändning utifrån rådande förutsättningar med kvarlämnade restföreningar. Utredningen har även kompletterats med nya luftprovtagningar och resultatredovisning av dessa.

Exponeringsvägarna intag av jord, hudkontakt, intag av växter samt intag av dricksvatten bedöms inte utgöra någon direkt risk inom planområdet. Kvarlämnade restföreningar i anslutning till hus A (gamla gasverket) samt hus B (tidigare konsthallen) innehåller bland annat PAH-M (flouranten och benso(a)pyren) som lätt övergår i ångfas. Därför utgörs kvarstående risker i huvudsak av exponering genom inandning av damm eller ångor i inomhusluften.

Utvärderingen av nuvarande och framtida markanvändning planområdet har utgått från följande:

- Inom Slottsvakten 3 ska fortsatt kunna bedrivas restaurang så som pågående verksamhet eller annan verksamhet som innebär att människor som rör sig eller arbetar inom området enbart tillfälligt vistas där.
- Inom del av Väster 1:1 (nuvarande parkeringsyta) ska en omställning till torg kunna ske.



Figur 7. Bild ur rapport Utvärdering av markanvändning Slottsvakten (Ramboll, 2023), visar bedömd föroreningsituation efter sanering.

Utomhusmiljö

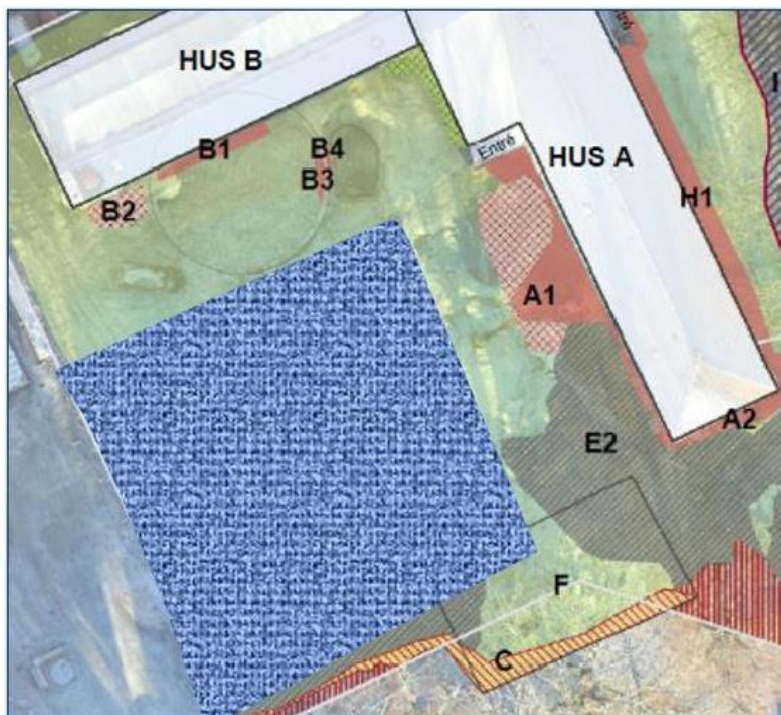
Här förekommer restföroreningar primärt i anslutning till hus A (ursprunglig gasverksbyggnad), i anslutning till träden på husets östra sida samt i gränsen mot fastigheten Slottsvakten 2. Några mindre restföroreningar finns också vid hus B där den gamla gasklockan var belägen.

Restföroreningarna består främst i PAH-H över Naturvårdsverkets riktvärden för känslig markanvändning (KM). Även PAH-L, PAH-M, kadmium, bensen, xylen, aromater, zink, koppar och bly förekommer i olika omfattning i de olika restföroreningsområdena. Majoriteten av restföroreningarna har täckts med geotextilduk, bergkross och fukthållande jord. Restföroreningarna bedöms med gällande status inte innebära någon risk för människors hälsa utifrån nuvarande och planerad framtida markanvändning (Ramboll, 2023).

Det bedöms däremot inte lämpligt att odla ätbara växter/bär/frukter i jorden på grund av att PAH-H med halter över KM kan förekomma spritt i de massor som använts för att återfylla efter genomförd sanering. Odling kan istället ske i pallkragar med avskiljande markduk vilket säkerställs genom reglering i plankartan - läs vidare under *Konsekvenser av planens genomförande - Miljö - Markföroreningar*.

Den uteserveringen (ej inglasad) som finns på platsen idag bedöms inte utgöra någon risk för människors hälsa. Att uppföra en inglasad uteservering eller kompletterande bebyggelse på innergården bedöms lämpligt med rätt åtgärder. Inom markerat område i bilden nedan är det lämpligt att placera kompletterande bebyggelse utifrån de restföroreningar som återfinns på innergården. Med radonsäker grundläggning enligt branschpraxis, radonmembran, samt möjlighet till ventilation av makadambädd med perforerad slang kan inglasad uteservering även uppföras utanför det markerade området. Komplementbyggnaden får ej anslutas till hus A utan

måste vara fristående, dvs den får ej nyttja hus A som en av fyra väggar. Alternativt kan inglasad uteservering stå på plintgrund som medger luftgenomströmning. (Ramboll, 2023).



Figur 8. Inom markerat område är det lämpligt att placera en inglasad uteservering utifrån de restföreningar som återfinns på innergården. Med erforderliga åtgärder avseende grundläggning är det även möjligt att placera inglasad uteservering utanför markerat område.

Generellt gäller för restföreningarna att inga markarbeten får förekomma som riskerar medföra att restföreningarna i marken exponeras och blandas upp med ytjorden (Ramboll, 2023).

Nuvarande parkeringsområde inom Väster 1:1 bedöms kunna ställas om till torgyta och fortsatt inte utgöra någon risk för människors hälsa (Ramboll, 2023).

Inomhusmiljö

För att följa upp luftkvaliteten och eventuell ånginträngning av föroreningar från mark till byggnader efter genomförd sanering har ett kontrollprogram av inomhusluftmätningar genomförts. Luftkvaliteten inomhus har kontrollerats efter avslutad marksanering under 2 års tid genom luftprovtagning av både PAH i ångfas och PAH i partikelbunden fas. Till kontrollprogrammet togs ett antal kontrollmål fram. För hus B bedöms utifrån kontrollprogrammet inga risker för människors hälsa föreligga. För hus A konstateras att ytterligare utredningar och eventuellt åtgärder krävs. I Rambolls utvärdering av framtida markanvändning konstateras att kontrollmålen i kontrollprogrammet är högre satta jämfört med Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden (RISKinh) för PAH. Ramboll rekommenderar därför att luftprovtagningarna följs upp och prövas mot Naturvårdsverkets riktvärden (Ramboll, 2023). Naturvårdsverket

tillämpar i sin tur WHO:s kriterier och beräknar risk för att en extra person på 1 miljon, riskeras att drabbas av cancer under en exponering av 70 år i sin boendemiljö (Pegasus Consult, 2024).

Till planförslaget har nya luftprovtagningar inomhus tagits fram med Naturvårdsverkets riktvärden som kontrollmål samt jämförts med kontrollmålen ur kontrollprogrammet. Rapporten beskriver att det förekommer ett (1) PAH-ämne som har påvisad cancerrisk, vilket är benso(a)pyren, medan det för övriga ämnen som påträffats finns en befarad men ej påvisad risk. Rapporten konstaterar även att vissa PAH-ämnen inte är möjliga att säkerställa att de ligger under Naturvårdsverkets riktvärden då detektionsgränsen vid luftprovtagning i ångfas ligger långt över riktvärdet. Bland dessa PAH-ämnen ingår benso(a)pyren. Enbart om ämnena skulle finnas i partikelform skulle de kunna detekteras. Under genomfört kontrollprogram har mätningar av partikelburet PAH provtagits utan att något av ämnena detekterats (Pegasus Consult, 2024).

Uppföljande luftprovtagningar har tagits på fem utvalda platser (samma som under kontrollprogrammet för att kunna göra jämförelser). Provtagning har gjorts med ventilation på och av i de utrymmena där ventilation finns installerad. Det ingick även två provplatser utomhus för att jämföra luftkvaliteten på den luft som tas in i lokalerna.

Provtagningarna visar att PAH i ångfas generellt ligger under uppsatta kontrollmål (Naturvårdsverkets RISKinh riktvärden). Ett PAH-ämne, flouranten, ligger över kontrollmålen i två provpunkter, dels i källaren (provpunkt Lager) i hus B samt provpunkt i hus A där ingen ventilation eller bjälklag finns installerad. För ämnet flouranten finns ingen påvisad cancerrisk. När hus A iordningställs med installerad ventilation förväntas halterna minska ytterligare (även om bedömningen är att de redan i nuläget inte utgör någon hälsorisk). Rapporten bedömer att ingen hälsorisk föreligger i några delar av byggnaden vid kortare vistelsetider såsom 8 timmar per dag upp till 40 år, men att när det gäller barn är känsligheten osäker för långtidsvistelse. Rapporten avråder från att tillåta bostadsbebyggelse på platsen, men för mindre känslig markanvändning bedöms risken vara acceptabel (Pegasus Consult, 2024).

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Då det inte planeras för någon markanvändning som innebär varaktigt vistelse inom planområdet bedöms inte omgivningsbuller vara en betydande planeringsförutsättning i detta planarbete. De verksamheter som kommer prövas inom planområdet avses ha en begränsad omgivningspåverkan.

Risk för olyckor

Planområdet bedöms inte vara påverkat av risk för olyckor kopplat till människors hälsa och säkerhet.

Risk för översvämning

Enligt en översvämningskartering för Nyköpingsån (2015) finns områden längs med ån som riskerar att översvämmas. Fiskbron är ett sådant område som riskerar att översvämmas minst en gång under en 100-årsperiod. För planområdet bedöms ingen omedelbar risk för översvämning föreligga med anledning av höjdskillnaden mellan Fiskbron och planområdet.

Risk för erosion, skred och ras

Längs med Nyköpingsån finns ett generellt aktsamhetsområde för skredrisk enligt SGUs karta för förutsättningar för skred i finkornig jordart.

Teknik

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och är anslutet till det kommunala ledningsnätet. Detaljplanen bedöms inte förändra belastningen när det gäller ledningskapacitet i någon större utsträckning.

Avfall och återvinning

Varje enskild fastighetsägare ska avsätta ytor för avfallshantering. Avfallet ska, så långt det är möjligt, källsorteras och materialåtervinnas.

El, tele och fiber

Befintliga fastigheter inom planområdet är anslutna till el- och tele- och fibernätet. Inom planområdet finns markförlagda teleanläggningar.

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns mark tillhörande delar av tre fastigheter, samtliga ägs av Nyköpings kommun. Berörda fastigheter är Slottsvakten 3, del av Slottsvakten 1 och del av Väster 1:1. Fastighetsrättsliga åtgärder kan komma att bli aktuellt, exempelvis genom fastighetsreglering av Slottsvakten 1 delområde 2 till Slottsvakten 3. Läs vidare under *Genomförandefrågor*.

Planförslaget innebär att fastighetsplan, fastställd som tomtindelning 10 maj 1946, akt nr V:1375 upphör att gälla för den del som ingår i planområdet.

Inom planområdet finns befintliga VA-ledningar. Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar på kvartersmark förs in i plankartan som U-område. Kommunen som ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt för berörda allmänna VA-ledningar.

Berörd gemensamhetsanläggning, Slottsvakten ga:1 med ändamålet anordningar för vattenförsörjning och avlopp, säkerställs genom att område för markreservat för gemensamhetsanläggning förläggs inom kvartersmark för det område som berörs av gemensamhetsanläggningen.

Mark planlagd för E (tekniska anläggningar - transformatorstation) kan antingen behållas inom fastigheten och upplåtas genom avtal, upplåtas via ledningsrätt eller avstyckas till en egen fastighet. Detta får klarläggas vid genomförandet av planen i dialog med berörd ledningsägare.

Fastigheten hyrs ut med stöd i ett hyresavtal mellan fastighetsägaren och befintlig hyresgäst. Det är upp till fastighetsägaren Nyköpings kommun att ordna med eventuellt fortsatt hyresavtal.

Natur och grönstruktur

Den befintliga grönstrukturen inom planområdet, de öppna gräsytorerna och de uppvuxna lövträden, avses finnas kvar. De storvuxna träden har både höga natur- och kulturmiljövärden samt trädraden om fem träd utgör minimum för kravet om biotopskydd. Allén bedöms omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Träden inom planområdet föreslås därför utöver gällande biotopskydd för allé omfattas av särskilt skydd i plankartan. I plankartan införs ändrad lovplikt (a_1) som reglerar att marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 80 centimeter i brösthöjd inom egenskapsområdet. Utöver kravet på marklov för trädfällning krävs även dispens från biotopskyddet för alla åtgärder som riskerar att skada naturmiljön i biotopen. Ansökan om dispens söks hos Länsstyrelsen. Träden förses även med bestämmelse (n_1) som reglerar att träden endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och att åtgärder som kan skada träden inte får vidtas. Om ett alléträd behöver tas ned krävs enligt ovan dispensansökan till Länsstyrelsen. Som regel ställs krav på kompensation för den skada som en åtgärd medför i biotopen, en kompensation för nedtagning i allén kan till exempel vara att plantera nya träd i allén eller i anslutning till denna.

Konsekvenserna av planförslaget på natur och grönstruktur bedöms sammantaget som positiva. En omställning av parkering till torg bedöms ge förutsättningar att stärka och utveckla grönstrukturen inom planområdet. Ett framtida torg kan med fördel gestaltas med mer grönska och genomsläppliga ytor.

Bebyggelse och kulturmiljö

I den framtagna kulturmiljöutredningen anges övergripande rekommendationer för bevarande och utveckling av bebyggelsen:

Ingen ny bebyggelse bör uppföras i direkt anslutning till de båda byggnaderna, för att inte påverka upplevelsen av dem negativt och skymma siktlinjer. Förslagsvis skapas ett respektavstånd där ett fritt mått motsvarande minst byggnadshöjden på respektive byggnad är en lämplig princip. Undantaget är gamla konsthallens söderfasad, läs mer i efterföljande stycken samt under rubriken *Gamla konsthallen*. Öster om gamla Gasverksbyggnaden, inom planområdet, undviks dock ny bebyggelse för att inte riskera påverka värdefulla siktlinjer inom rummet och mot Nyköpingshus. Byggnadsfria ytor säkerställs genom prickmark i planförslaget.

Byggnadernas putsade fasader förses med skyddsbestämmelse (q) för att säkerställa att byggnadernas fasaduttryck inte får förvanskas. Med skyddsbestämmelserna uppmärksammas det även att byggnaderna är klassade som särskilt värdefulla (ur kulturmiljösynpunkt) vilket föranleder en generell varsamhet och antikvarisk expertis vid framtida ändringar. Med varsamhetsbestämmelserna ges ramarna för bibehållandet av utpekade fasaddelar och för möjliga förändringar, läs vidare i kommande avsnitt.

Gamla gasverksbyggnaden

För att bibehålla byggnaden och dess värdebärande egenskaper förses byggnaden med rivningsförbud (r_1). Rivningsförbudet kompletteras med varsamhets- och skyddsbestämmelser. Varsamhet (k_1) reglerar takmaterial och takplåsarbeten, fönster och fönstersättning samt utformningen av entrépartier mot öster och söder med ek- och kalkstensdetaljer. Skyddsbestämmelse (q_1) skyddar byggnadens karaktäristiska putsfasad med indragna fasadfält och färgsättning.

Ett scenario som analyseras utifrån antikvarisk synpunkt i kulturmiljöutredningen är att återskapa byggnadens ursprungliga utseende med fönster även mot öster (mot årummet). Fasaden mot öster är idag helt utan fönsteröppningar, enbart ett entréparti finns placerat nära fasadens norra ände. Äldre ritnings- och bildmaterial visar dock att det tidigare suttit 5 och 4 fönster fördelade på fasadens vänstra respektive högra sida samt ett fönsterlöst mittenparti (se figur 9). Denna ursprungliga fasadkomposition där entrédörren haft samma proportioner som fönstren, ger ett symmetriskt uttryck. Att symmetrin varit en del av den ursprungliga arkitektoniska intentionen bekräftas av att två av fönstren på fasadens vänstra sida varit blindfönster.

Kulturmiljöutredningen konstaterar att återskapande av ursprunglig fönstersättning vore positivt ur antikvarisk synpunkt. Den antikvariska bedömningen är att ny fönstersättning på östra fasaden skulle kunna utföras på ett antikvariskt lämpligt sätt, under förutsättning att den görs lika ursprunglig fönstersättning. Detta är antikvariskt motiverat då det skulle återställa fasaden till ett mer ursprungligt utseende än befintligt och öppna upp det slutna uttrycket. Äldre ritningsmaterial bör användas som underlag vid framtagandet av ett sådant förslag.

För att skapa en god helhet bör fönstren på den östra fasaden och den västra fasaden ges lika utförande. Antingen är det lämpligt att nya fönster ges utförande lik ursprungliga med rundbågigt överstycke, och att fönster på västra fasaden ersätts på likvärdigt vis. Alternativt ges nya fönster på östfasad storlek och utförande likt befintliga fönster mot väster. Eventuell ny fönstersättning regleras i varsamhetsbestämmelse (k_1) om antal fönster och placering på östfasad samt att fönster på öst- och västfasad ska vara lika i sitt utförande.

Den antikvariska bedömningen omfattar även ny dörrsättning. Vad gäller östfasad bedöms fasadsymmetrin till viss del kunna stärkas av en ny

dörröppning med motsvarande placering likt befintlig dörröppning fast på södra änden. Ur antikvarisk synpunkt bedöms det mer lämpligt att istället återskapa ursprungliga dörröppningar på den västra fasaden.

Detaljutformningen av fönster/dörrar samt placering rekommenderas att studeras i samråd med antikvarie samt bedömas i en antikvarisk konsekvensanalys när ett förslag finns.

Sammantaget görs bedömningen att eventuell ny dörr- och fönstersättning kan utföras utan att ge riksintresset någon påverkan, samt förhålla sig till rekommendationerna för kommunalt utpekade miljöer och uppfylla kriterierna i förvanskningsförbudet i PBL (2010:900).



Figur 9. Ursprunglig ritning över gamla gasverket.

Gamla konsthallen

För att bibehålla byggnaden och dess värdebärande egenskaper förses byggnaden med rivningsförbud (r_1) vilken reglerar att byggnad inte får rivras. Rivningsförbudet kompletteras med varsamhets- och skyddsbestämmelser. Varsamhet (k_2) reglerar det befintliga lanternintaket med takplåsarbeten i koppar, byggnadens ursprungliga dörr- och fönstersättning samt ursprungliga fönster i lackad ek mot Kungsgatan. Skyddsbestämmelse (q_2) skyddar byggnadens fönsterlösa putsfasader med lisener och dess färgsättning i brutet vitt med viss nyansskillnad på lisenerna och den kontrasterande mörkgrå sockelvåningen.

Kulturmiljöutredningen redovisar att en yta intill gamla konsthallens söderfasad reserverades för en möjlig framtida utbyggnad, vilket kan utläsas ur de ursprungliga ritningarna. Då det ursprungligen planerades för en framtida utbyggnad mot gården konstaterar kulturmiljöutredningen att möjligheten till en tillbyggnad av liknande omfattning bör kunna utredas. Planförslaget anger en byggrätt motsvarande tidigare tilltänkt tillbyggnad. Totalhöjden regleras med höjdbestämmelse (h_1) till +11,5 meter över nollplan motsvarande lägre än takfot på konsthallen för att en eventuell tillbyggnad ska underordna sig befintlig bebyggelse. Takfotshöjden på konsthallen är +11,75 meter. Eftersom byggnaden bedöms omfattas av förvanskningförbud enligt PBL 8 kap. 13 § är det av vikt att storleken på tillbyggnad, detaljutformning samt eventuell påverkan på siktlinjer/vyer studeras noga i samråd med antikvarie och även, när ett framtaget förslag finns, bedöms i en antikvarisk konsekvensanalys. Byggrätten förses också med bestämmelser om radonsäker grundläggning med anledning av förekommande restföroreningar, läs vidare under *Konsekvenser av planens genomförande - Miljö - Markföroreningar*.

Kompletterande bebyggelse

Med hänsyn till restföroreningarna kan kompletterande bebyggelse uppföras på innergården om byggnadstekniska åtgärder vidtas. I kulturmiljöutredningen görs en antikvarisk bedömning av fristående bebyggelse på innergården. Ur antikvarisk synpunkt är en placering enligt alternativ 3 i Figur 9 nedan mest lämpligt.

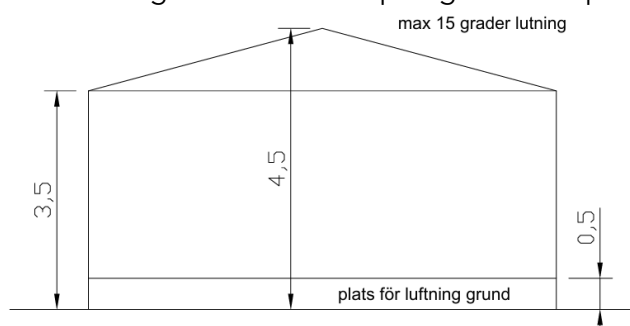


Figur 10. Urklipp ur Kulturmiljöutredning (Radar, 2023). Karta över innergården med tre principer för placering av tillbyggnad/inglasad uteservering. 1. I anslutning till befintlig bebyggelse. 2. Tillbyggnad placeras för att gränsa av och rama in innergården. 3. Tillbyggnad placeras mitt på gården.

Motiveringen bakom alternativ 3 är att det håller ett väl tilltaget respektavstånd till befintliga byggnader och innebär att inga ingrepp behöver göras i dessa, vilket är positivt ur både antikvarisk synpunkt och med hänsyn till restföroreningar. Avståndet bidrar till att upplevelsen av byggnaden bedöms få liten påverkan. En indragen placering gör att en eventuell kompletterande byggnad inte syns från årrummet, samt att påverkan på den kulturhistoriskt känsliga miljön kring Nyköpingshus minimeras.

Gestaltningen behöver vara genomtänkt och med kvalitativa material. Komplementbyggnad ges utformningsbestämmelser (f_1 , f_2) vilka beskriver att byggnad ska förses med sadeltak och att fasadmateriäl ska utgöras av trä med en fasadyta som består till minst 50 % av heltransparent glas.

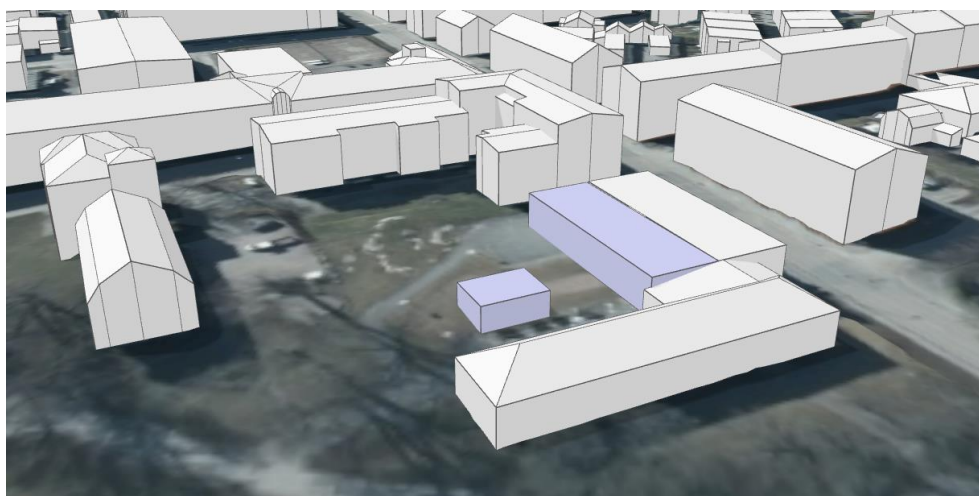
Respektavstånd till befintliga byggnader regleras genom prickmark. Takfotshöjden på gamla gasverket är uppmätt till 4,2 meter. Höjden på komplementbyggnaden regleras för att underordnas befintlig bebyggelse genom en högsta nockhöjd (h_2) om 4,5 meter och en största takvinkel (α_1) om 15 grader. Höjden till takfot (byggnadshöjden) regleras genom utformningsbestämmelse (f_3) till maximalt 3,5 meter då syftet är att komplementbyggnaden ska ha sadeltak. Höjdsättningen möjliggör även ventilerad grund alternativt plintgrund - se principskiss nedan.



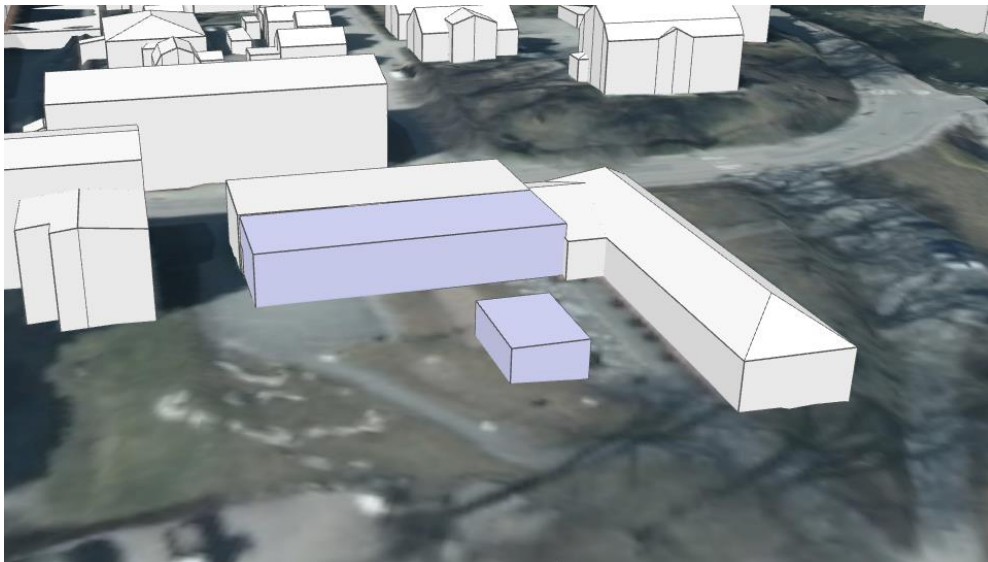
Figur 11. Principskiss över komplementbyggnad

Maximal byggnadsarea för komplementbyggnad regleras (e_1) till 60 kvadratmeter. Tidigare båthus på innergården mätte mer än 200 kvadratmeter, varför en minskning bedöms utgöra mindre påverkan på kulturmiljön än tidigare tillåten bebyggelse på innergården.

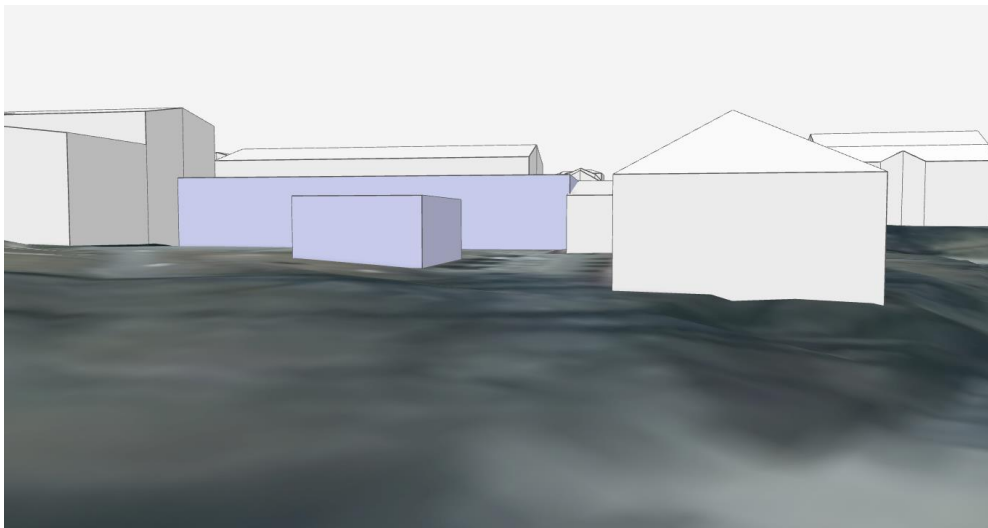
För att analysera konsekvenser av planförslaget har kommunen gjort enkla volymstudier. Vyerna utgör ett exempel på kompletterande bebyggelse enligt planförslaget med fullt utbyggd byggrätt och 60 kvadratmeter stor komplementbyggnad.



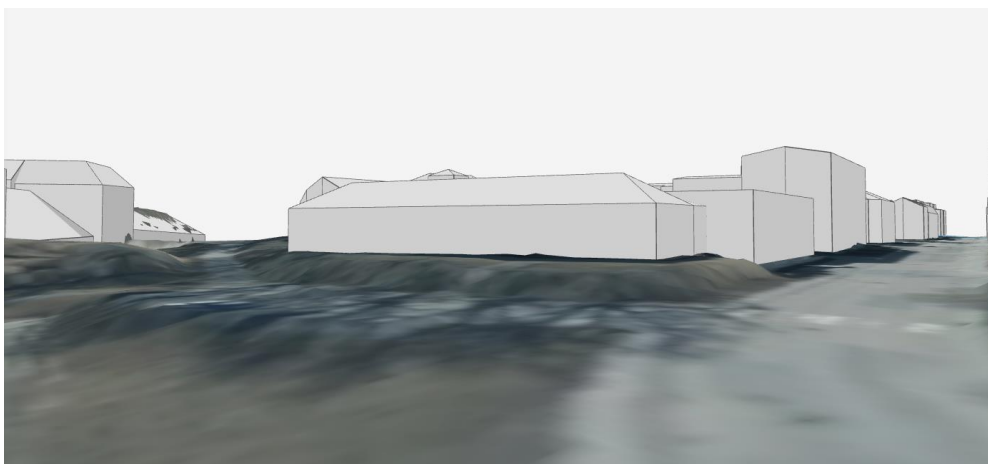
Figur 12. Fågelperspektiv, vy mot innergården från Nyköpingshus. Kompletterande bebyggelse i blå färg (maximalt utbyggt scenario).



Figur 13. Fågelperspektiv, vy mot innergården från söder. Kompletterande bebyggelse i blå färg



Figur 14. Vy från gång- och cykelväg på Vallgatan mot innergården. Kompletterande bebyggelse i blå färg (maximalt utbyggt scenario).



Figur 15. Vy från Korsbron mot fastigheten Slottsvakten 3. Kompletterande bebyggelse i blå färg (maximalt utbyggt scenario).

Volymskisserna visar att tillkommande bebyggelse främst blir synlig från söder mot innergården. Vyn från Korsbron förblir opåverkad. Volymerna i bilderna utgör enkla solida volymer, planförslaget ställer krav om utformning som är anpassad till befintlig kulturmiljö. Konsekvenserna bedöms inte medföra negativ påverkan på viktiga siktlinjer.

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär förutsättningar för förbättrad koppling och en säkrare miljö längs Vallgatan avseende gång- och cykeltrafik vid en omställning från parkering till torg. Planen föreslår även en förändrad parkeringslösning för verksamhetsparkeringen längs Kungsgatan. En minskning av parkering med backrörelser ut över Kungsgatans gångbana ger en säkrare miljö för gång- och cykeltrafikanter vilket anses positivt.

Kollektivtrafik

Planförslaget medför inga konsekvenser för kollektivtrafiken.

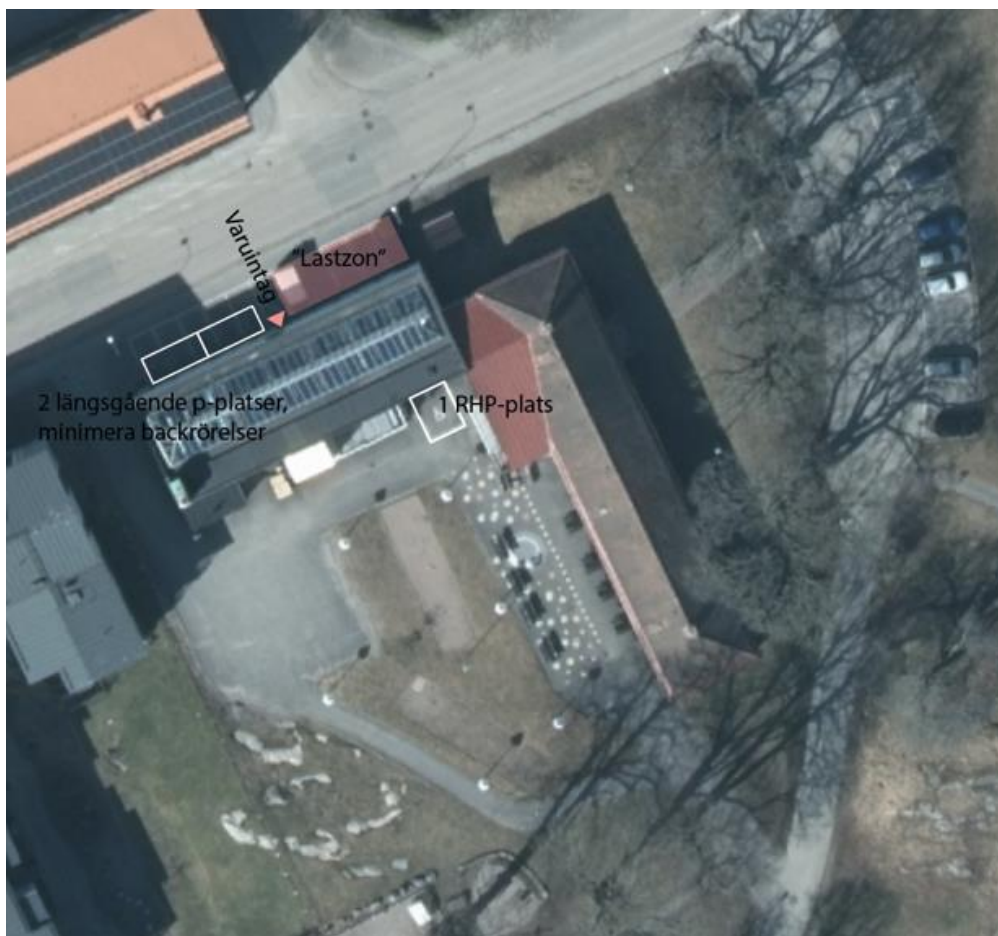
Motortrafik och parkering

Konsekvenserna för motortrafik och parkering bedöms sammantaget som små. Vid en ombyggnation av den allmänna bilparkeringen till torgyta minskar antalet parkeringsplatser. I dagsläget finns 12 parkeringsplatser varav 2 av dem är tillgänglighetsanpassade. Det kan vara lämpligt att ersätta de tillgänglighetsanpassade platserna för att säkerställa god tillgänglighet till Fiskbron för personer med varierande rörelseförmåga. Minskningen av antalet parkeringsplatser anses vara acceptabel i ett sådant centralt läge med god tillgång till parkering i omgivningarna kring planområdet. Det finns stor potential att istället tillskapa en attraktiv och tillgänglig mötesplats för fler målgrupper nära Nyköpingshus, Fiskbron och årummet och möjliggöra för mer liv och rörelse på platsen.

Vid ett genomförande av detaljplanen med en omställning till torg kan fortsatt turistbussar tillåtas passera om behovet kvarstår.

Längs planområdets norra gräns utmed Kungsgatan finns i dagsläget tio parkeringsplatser på kvartersmark. Parkeringslösningen har brister avseende trafiksäkerheten, i dagsläget genererar parkeringen backrörelser ut över trottoaren och mot Kungsgatan. Parkeringen är dessutom delvis belägen utanför fastighetsgräns på allmän platsmark. Parkeringen nyttjas av personal hos verksamheten och det krävs tillstånd för att parkera. Genom att reducera antalet personalparkeringar och istället ordna två stycken långsgående parkering så kan trafiksäkerheten längs Kungsgatan öka för gående och cyklisterna. Dessutom kan då även en lastzon iordningställas och förbättra angöring till varuintag mot Kungsgatan. Åtgärden innebär även att parkeringsytorna hamnar inom fastighetsgränsen. I dialog med kommunens trafikplanerare har förslag i figur 10 tagits fram med lastzon öster om varuintaget och långsgående parkering på motsatt sida. Det bedöms fortsatt

finnas möjlighet att lösa parkeringsplats för rörelsehindrade på kvartersmark inom 25 meter från entré. RHP i figur 10 utgör befintligt läge.



Figur 16. Möjlig lösning med längsgående parkering och lastzon.

Tillgänglighet till parkering på kvartersmark avsedd för verksamheten minskar då antalet parkeringsplatser med backrörelser ut över Kungsgatan föreslås reduceras för att öka trafiksäkerheten för gående och cyklister. Parkeringsnorm för verksamheter bedöms utifrån gällande mobilitets- och parkeringsnorm. I dialog med trafikplanerare bedöms behovet tillgodoses enligt ovan förslag. Verksamheten är belägen i Nyköpings centrum med goda förutsättningar för hållbart resande. Besökande och kunder hänvisas redan idag till allmänna parkeringsplatser. Minskningen får anses acceptabel i ett sådant centralt läge med god tillgång till parkering i omgivningarna kring planområdet.

För att inte försämra förutsättningarna för logistik och avfallshämtning begränsas det tillkommande området för komplementbyggnad på innergården i planförslaget.

Miljö

Miljöbedömning

Vid upprättande av plan eller program ska kommunen undersöka om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Undersökningen är den process som ska leda fram till ett ställningstagande i frågan om en miljöbedömning (och miljökonsekvensbeskrivning (MKB)) ska göras eller inte. Undersökningen innebär att kommunen identifierar de omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, och samråder frågan med Länsstyrelsen.

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

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver därför inte upprättas.

Länsstyrelsen framför i det tidiga samrådet att det inte kan uteslutas att planförslaget innebär en betydande miljöpåverkan med anledning av planens påverkan på riksintresset för kulturmiljövården. I planarbetet behöver kommunen därför motivera med hänvisning till miljöbedömningsförordningen (2017:966) varför syftet med detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan kvarstår. Planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården bedöms inte vara av sådan omfattning med hänsyn till miljöbedömningsförordningen (2017:966) att en strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB behöver upprättas. I den framtagna kulturmiljöutredningen har en antikvarisk konsekvensanalys av föreslagna åtgärder inkluderats som inte visar någon negativ påverkan på riksintresset.

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

- Riksintressen - 3 kap. miljöbalken
- Kulturmiljövården
- Miljökvalitetsnormer - vatten
- Markföroreningar
- Risk för översvämning
- Särskilt skyddsvärda träd

Strandskydd

Strandskyddet avses upphävas inom planområdet som helhet. Syftet med strandskyddet anses inte påverkas av planförslaget då det redan är i anspråk taget av bebyggelse och hårdgjord parkering, ligger inom befintlig stadsstruktur samt inte begränsar åtkomsten till vattnet. Som särskilda skäl för upphävande anförs att planområdet redan har tagits i anspråk för bebyggelse och verksamheter som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap 18 § c 1 miljöbalken. Kommunen bedömer att intresset att ta området i anspråk enligt planförslaget väger tyngre än strandskyddsintresset eftersom det är en förutsättning för att kunna utveckla planområdet och möjliggöra en långsiktigt levande stadsdel.

Dagvatten

Detaljplanen bedöms inte medföra några konsekvenser för dagvattensituationen i området jämfört med gällande detaljplan. Inom planområdet finns inga instängda områden eller känd dagvattenproblematik. Tillkommande byggrätt föreslås på redan hårdgjord yta. Fristående komplementbyggnad föreslås delvis på icke hårdgjord yta, men innebär enbart marginellt ianspråktagande. Det är viktigt att markhöjder och grönytor planeras så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning av dagvattnet ske inom fastigheten innan avledning sker till förbindelsepunkten för dagvatten i Kungsgatan. Förslaget bedöms inte innebära sådan betydande påverkan att några åtgärder för dagvatten behöver tillkomma inom planområdet.

Markföroreningar

En utredning med utvärdering av nuvarande och framtida markanvändning utifrån den genomförda saneringen inom planområdet, daterad 2023-08-30, har tagits fram av Ramboll avseende PAH:er. Detaljplanen har även kompletterats med nya uppföljande luftprovtagningar av inomhusluften och resultatredovisning av dessa.

För kompletterande/ny bebyggelse gjordes bedömningen att det finns ytor på innergården där det är lämpligt att uppföra kompletterande/ny bebyggelse utifrån de restföroreningar som finns på innergården. Med radonsäker grundläggning enligt branschpraxis med radonmembran samt möjlighet till ventilation av makadambädd med perforerad slang så kan kompletterande/ny bebyggelse även uppföras utanför den utpekade ytan (se *Nulägesbeskrivning av platsen - Miljö - Markföroreningar*). Alternativt kan plintgrund användas. För föreslagna kompletterande byggrätter regleras därför b₁, att grundläggning ska utföras ventilerad med radonsäker grundläggning alternativt som plintgrund.

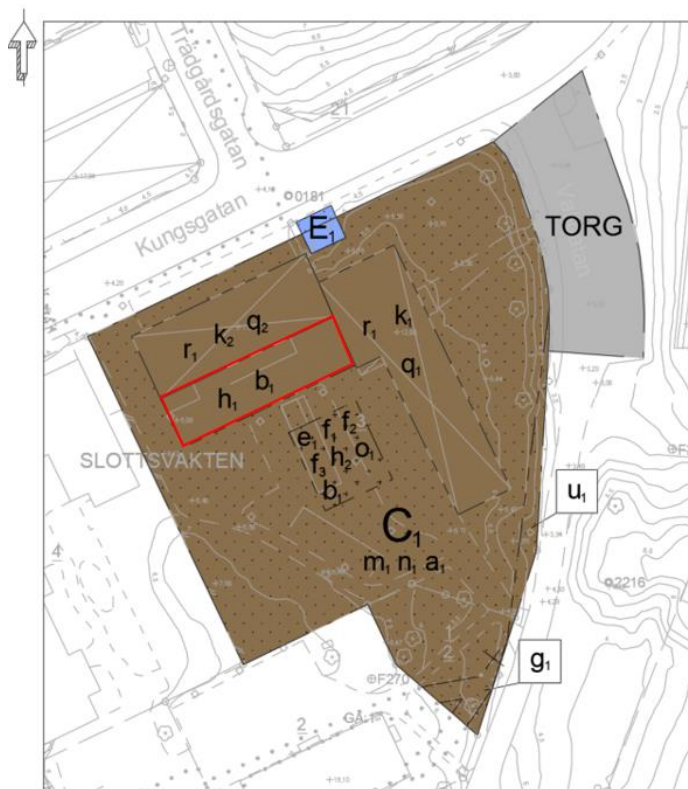
Tillbyggnad av gamla konsthallen

En kompletterande riskbedömning har genomförts av Ramboll (2026) för tillbyggnad av gamla konsthallen, se figur 17. Riskbedömningen tar hänsyn till tidigare genomförda inomhusluftmätningar samt aktuell restföroreningssituation. Riskbedömningen pekar på ett antal åtgärder för att uppnå en god inomhusmiljö. Vikten av god ventilation framhålls, och vid eventuell om- och tillbyggnation behöver övertryck fortsatt kvarstå för både befintlig samt tillkommande byggnad.

Vidare ges förslag på ett antal utredningar som kan genomföras som åtgärd för att identifiera föroreningsskällor i byggnaden och för att ge förbättrad kunskap om halter av de PAH:er vars detektionsgräns är högre än riktvärdet. För detta rekommenderas en fullständig inventering av byggnadsmaterial samt om det är analystekniskt möjligt att genomföra luftprovtagning med en känsligare analysmetod.

Del av syftet med riskbedömningen var att ge förslag på möjliga byggnadstekniska åtgärder som kan vidtas för att förbättra förutsättningarna för god inomhusluft i en tillbyggnad. De byggnadstekniska förslagen visar på principiella lösningar som kan nyttjas för att minska risk för kontaminering av lokaler av föroreningar i gasform. Förslagen ska inte ses som kompletta och bygger på en praxis för att arbeta med skydd mot radon som bör ha en liknande effekt mot de föroreningar som föreligger på platsen. En kombination av flera lösningar är att föredra, och i första hand lösningar som är permanenta och inte är beroende av tekniska system. Förslagen om byggnadstekniska åtgärder omfattar ventilation av mark under bottenplattan, membran som spärr mot föroreningar samt tät bottenplatta. Viktigt att tänka på vid användning av membran är att även använda dessa som tätningar runt genomföringar och försegling av skarvar, liksom att anslutning till befintliga konstruktioner är kritiskt för att membranet ska få avsedd effekt. Utöver mer permanenta tekniska lösningar lyfts även ventilation som en kompletterande åtgärd.

Sammantaget visar riskbedömningen på att stor vikt behöver läggas på en kombination av byggnadstekniska lösningar samt anslutningar mot befintliga konstruktioner för att få god täthet, som inte blir aktuella om tillbyggnaden istället görs fristående. I detaljplanen regleras så som beskrivet att grundläggning ska vara ventilerad och utföras radonsäkert, alternativt som plintgrund. Bestämmelsen bedöms vara av sådan karaktär att den säkerställer ventilerad grundläggning och möjliggör för en kombination av flera olika tekniska lösningar att tillkomma vid ett genomförande av planförslaget.



Figur 17. Tillkommande byggrätt, söder om den gamla konsthallen som varit föremål för en kompletterande riskbedömning.

Utemiljö

I utvärderingen av markanvändningen (Ramboll, 2023) konstateras att med nuvarande och tänkt framtida markanvändning så utgör inte kvarlämnade restföreningar någon betydande risk för människors hälsa avseende utemiljön. För att uppmärksamma avrådan mot att odla direkt i marken förses plankartan med egenskapsbestämmelse m_1 vilken reglerar att odling enbart får förekomma i odlingslådor i ren tillförd jord. Inga ytterligare åtgärder föreslås för utemiljön.

Vid grävarbeten i området ska åtgärder vidtas för att minimera risken för exponering och spridning av föreningar. I fastighetsregistret för fastigheten Slottsvakten 3 finns en anteckning om föreläggande inskrivet: "Föreläggande att innan grävning, schaktning eller rivningsarbeten vidtas på fastigheten ska miljöenheten underrättas. Underrättelsen ska göras senast 6 veckor innan sådana arbeten påbörjas." Upplysningen om grävarbeten är på så sätt kopplat till fastigheten. Föreläggandet innebär att samråd med Miljöenheten krävs innan någon form av grävning eller grundläggning. Inga fler åtgärder bedöms nödvändiga i detaljplanen.

Inomhusmiljö

Till detaljplanen har uppföljande luftprovtagningar av PAH i ångfas genomförts av inomhusluften för att pröva detekterade PAH-ämnen mot kontrollmål satta i enlighet med Naturvårdsverkets riktvärden RISK(inh), som jämförelse mot tidigare satta kontrollmål tillhörande kontrollprogrammet. De uppföljande luftprovtagningarna bekräftar att det i hus B där nuvarande mikrobryggeri och restaurang bedrivs inte bedöms finnas några hälsorisker kopplat till halter av PAH-ämnen i inomhusluften. En provpunkt i hus B, källaren *Lager*, överskrider kontrollmålet för flouranten. Halter har påvisats över Naturvårdsverkets riktvärde för en extra person på 1 miljon som riskerar drabbas av cancer, men under risk för en extra person på 100 000 som riskerar drabbas. För flouranten finns ingen faktisk påvisad cancerrisk. Kontrollmålet utgår från risk att en extra person på 1 miljon riskerar drabbas av cancer under en exponering av 70 år i *sin boendemiljö*. Men för kortare vistelsetider, exempelvis så som 8 timmars arbetstid under 40 år, bedöms halterna vara så låga att risken är acceptabel.

Även provpunkt i hus A har ett högre värde för flouranten, men liksom vid provpunkt i källaren *Lager* bedöms halterna vara så låga att risken är acceptabel för vistelsetider som inte innebär livslång exponering i en boendemiljö. Detaljplanen möjliggör enbart användningar som innebär kortare/tillfälliga vistelser. För hus A väntas halterna minska då bjälklag och ventilation installeras och förbättra luftkvaliteten. Åtgärden bedöms dock inte nödvändig att reglera i detaljplanen då risknivån redan bedöms vara låg och därmed acceptabel.

För ett antal PAH-ämnen är detektionsgränsen högre än kontrollmålen, bland annat benso(a)pyren som därför inte är möjlig att säkerställa att det ligger

under nivåerna för kontrollmålen. Vid tidigare mätningar har partikelburet PAH provtagits utan att de ämnena med högre detektionsgräns i ångfas har detekterats i partikelform.

Planförslaget innebär att ingen känslig markanvändning så som bostad tillåts. Detaljplanen innebär enbart vistelse av tillfällig karaktär inom kvartersmark. Markanvändningen centrum (C) innefattar inga användningar där risk finns för att barn vistas längre sammanhängande tid på platsen. Markanvändningen preciseras så att övernattningsverksamhet inte tillåts för att eliminera osäkerheter kopplat till längre sammanhängande vistelser, särskilt för barn. Därmed undviks verksamheter som innebär hotell, vandrarhem och annat tillfälligt boende. Sammantaget bedöms planförslaget innebära acceptabla konsekvenser för människors hälsa.

Miljö kvalitetsnormer

Vatten

Från och med december 2009 finns miljö kvalitetsnormer för vatten. Dessa formuleras på olika sätt beroende på vilken typ av vattenförekomst det gäller. För ytvatten (det vill säga kustvatten, sjöar och vattendrag) finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och ekologisk status. För grundvatten finns det miljö kvalitetsnormer för kemisk och kvantitativ status. Målet med införandet av miljö kvalitetsnormen är att alla vattenförekomster ska uppnå god status, både kemisk och ekologisk.

Följande vattenförekomster skulle kunna påverkas av eventuella föroreningar från planområdet:

Ytvattenförekomst: Nyköpingsån (recipient)

Ekologisk status för Nyköpingsån är måttlig och ån uppnår ej god kemisk status.

Dagvatten från planområdet avleds till befintligt ledningsnät eller infiltreras delvis inom planområdet. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändrade förutsättningar för dagvatten och därmed är bedömningen att detaljplanen inte bidrar till förändrade förutsättningar för miljö kvalitetsnormer för vatten.

Luft

Från och med maj 2010 finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft. Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

För planområdet finns god marginal till miljö kvalitetsnormerna. Planförslaget bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids.

Buller

Miljö kvalitetsnorm för buller infördes 2004 genom förordning (2004:657) om omgivningsbuller. Normen omfattar buller från väg, järnväg och industriell verksamhet. Normen är en målsättningsnorm som medför att det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. Planförslaget innebär ingen direkt ökning av trafikmängder. Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnorm för buller överskrids.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Då det inte planeras för någon markanvändning som innebär varaktigt vistelse inom planområdet bedöms inte omgivningsbuller vara en betydande planeringsförutsättning i detta planarbete. De verksamheter som kommer prövas inom planområdet avses ha en begränsad omgivningspåverkan. Inga åtgärder bedöms vara nödvändiga med hänsyn till omgivningsbuller.

Översvämning

Planförslaget innebär inga konsekvenser som rör risk för översvämning. Översvämningsskartering för Nyköpingsån genomförd 2015 visar att Fiskbron längs ån, utanför planområdet, är ett sådant område som riskerar översvämmas minst en gång under en 100-årsperiod. Höjdskillnaden mellan Fiskbron och planområdet gör att ingen omedelbar risk för översvämning inom planområdet bedöms föreligga.

Risk för olyckor

Planförslaget innebär inga konsekvenser som rör risk för olyckor.

Erosion, skred och ras

Längs med Nyköpingsån finns ett generellt akksamhetsområde för skredrisk. Då ingen bebyggelse planeras som förändrar förutsättningarna för de geotekniska förhållandena bedöms inte risk för skred och ras vara en betydande fråga i detta planarbete. Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser som innebär risk för skred eller ras.

Sociala aspekter

Planförslaget stärker platsen som målpunkt och mötesplats, bidrar till ett ökat flöde och skapar fler möjligheter för människor att mötas. Fler människor i rörelse under dygnets timmar bidrar till en känsla av trygghet och närvaro. Hur utemiljöerna inom planområdet, torgyta, innergård och omgivande grönytor, gestaltas och programmeras är viktigt för den upplevda tryggheten. En utveckling av platsen kan höja vistelsekvaliteter och tillskapa väl gestaltade och inkluderande miljöer som höjer de sociala värdena. Att platsen stärks som målpunkt och tillförs fler funktioner tillgängliggör den för fler grupper med olika bakgrund vilket bidrar till en mer jämlik stadsmiljö. Det är också positivt ur ett barnperspektiv då förutsättningar för en tryggare och mer barnvänlig miljö kan skapas. Sammantaget bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser avseende sociala aspekter.

Riksintressen

Planområdet ligger inom område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Området omfattas även delvis av riksintresse för friluftsliv och angränsar till riksintresse för naturvård. Riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa eller komma i konflikt med det samhällsintresset som ligger till grund för förklaringen av riksintresset. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka nämnda riksintressen negativt enligt beskrivningar nedan.

Riksintresse kulturmiljövård - 3 kap. 6 § MB

Nyköping (D57)

Den samlade antikvariska konsekvensbedömningen av planförslagets konsekvenser för riksintresset Nyköping D57 är att planförslaget inte bedöms innebära påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövård. Se även slutsatser under *Konsekvenser av planens genomförande - Bebyggelse och kulturmiljö*.

Riksintresse friluftsliv 3 kap. 6 § MB

Nyköpingsån

Planförslaget bedöms tillgodose riksintresset för friluftslivet. Planförslaget innebär bland annat att de allmänna ytorna mellan fastigheten Slottsvakten 3 och Nyköpingsån kan ställas om från parkeringsyta till torg, vilket bedöms stärka stråket längs ån och göra det mer tillgängligt än idag.

Riksintresse naturvård 3 kap. 6 § MB

Nyköpingsån

Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset då inga åtgärder som påverkar dagvattensituationen föreslås.

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. miljöbalken.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet tillhör tre kommunägda fastigheter. Berörda fastigheter är Slottsvakten 3, del av Slottsvakten 1 och del av Väster 1:1. Fastighetsrättsliga åtgärder kan komma att bli aktuellt, exempelvis genom fastighetsreglering av Slottsvakten 1 delområde 2 till Slottsvakten 3. Ansökan om fastighetsregleringar görs hos Lantmäteriet och åtgärderna bekostas av den sökande.

Fastighetsplan, fastställd som tomtindelning 10 maj 1946, akt nr V:1375 upphör att gälla för den del som ingår i planområdet.

Inom planområdet finns allmänna VA-ledningar. U-område för markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar förläggs inom kvartersmark för det område som berörs av VA-ledningarna. Kommunen som ledningsägare ansvarar för att ansöka om ledningsrätt för berörda allmänna VA-ledningar.

Planområdet berörs av en gemensamhetsanläggning, Slottsvakten ga:1. Område för markreservat för gemensamhetsanläggning förläggs inom kvartersmark för det område som berörs av gemensamhetsanläggningen.

Mark planlagd för E (tekniska anläggningar - transformatorstation) för befintlig transformatorstation kan antingen behållas inom fastigheten och upplåtas genom avtal, upplåtas via ledningsrätt eller avstyckas till egen fastighet. Detta får klarläggas vid genomförandet av planen i dialog med berörd ledningsägare, Vattenfall Eldistribution.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Planförslaget innebär inga tekniska åtgärder i form av sådant som bullerskydd, dagvattenanläggningar och andra tekniska åtgärder för att säkerställa markens lämplighet.

Det finns markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Vid behov av undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar med anledning av detaljplanens genomförande, är den part som initierat åtgärden ansvarig för att bekosta undanflyttning eller skydd.

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats inom planområdet utgörs av torgyta. I dagsläget utgörs den allmänna platsen av en parkering. Planförslaget möjliggör för en omvandling från parkering till torg. Förändringen innebär att platsen kan nyttjas av flera målgrupper. En utveckling av platsen kan höja vistelsekvaliteter och tillskapa väl gestaltade och inkluderande miljöer, till exempel genom att tillföra fler funktioner, sittplatser, grönska och ny markbeläggning. Vid framtida planering av torget behöver hänsyn tas till befintliga VA-ledningar.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planförslaget innebär ingen utbyggnad av vatten och avlopp.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark vilket innebär omvandlingen av parkering till torg. En omvandling medför ökade driftskostnader för skötsel av eventuellt tillkommande utrustning och grönska på torget.

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal är inte aktuellt då det är kommunen som äger marken inom planområdet. Hyresavtal kan bli aktuellt då hela eller delar av fastigheten ska hyras ut.

Namnsättning

Kommunens namnberedningsgrupp har tagit fram förslag på namn för den allmänna platsen, torg, inom planområdet.

Förslag på namn är Fiskbron. Detta då intilliggande brygga heter Fiskbron. Förslaget är således att hålla fast vid Fiskbron som namn för hela den allmänna platsen. Namnet påminner också om platsens historiska användning och utformning.

Ansökan om dispens - biotopskydd

Allén inom planområdet omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Utöver kravet på marklov för trädfällning krävs därför även dispens från biotopskyddet för alla åtgärder som riskerar att skada naturmiljön i biotopen. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte föranleda att en dispensansökan behöver göras. Ansökan om dispens söks vid behov hos Länsstyrelsen. Det är den som initierar åtgärden som behöver genomföra och bekosta dispensansökan. Som regel ställs krav på kompensation för den skada som en åtgärd medför i biotopen, en kompensation för nedtagning i allén kan till exempel vara att plantera nya träd i allén eller i anslutning till denna.

Tidplan

Planförslaget syftar inte till några större utbyggnader eller förändringar inom planområdet. Planförslaget möjliggör för en omvandling av parkering till torg. Det finns ingen fast tidplan för genomförandet.

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

Samråd	mars 2025
Granskning	Q3 2025
Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Q4 2025
Laga kraft	Q4 2025

Kulturvärden

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför om pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Om pågående markanvändning avsevärt försvåras ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planen eller

bestämmelserna. Kommunen får förelägga den som kan komma att drabbas av en skada till följd av bestämmelserna att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen.

Kommunen gör bedömningen att pågående markanvändning inte försvåras avsevärt. Kommunen är utöver det ägare till marken inom planområdet varvid ersättningsanspråk vidare inte är aktuellt.

Upplysningar

Markföroreningar - underrättelse inför grävning, schaktning eller rivningsarbeten

Med anledning av restföroreningar inom fastigheten finns föreläggande inskrivet i fastighetsregistret att innan grävning, schaktning eller rivningsarbeten vidtas på fastigheten Slottsvakten 3 ska tillsynsmyndigheten, Miljöenheten, underrättas. Anmälan om underrättelse ska göras senast 6 veckor innan sådana arbeten påbörjas.

Tillståndsprövning enligt Kulturmiljölagen

Alla typer av markingrepp inför såväl ny bebyggelse, ledningsdragningar och anläggningsarbeten för det nya torget, kräver tillståndsprövning enligt 2 kap. 12 § KML.

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Underlagen finns i sin helhet hos Samhällsbyggnadsdivisionen, Nyköpings kommun.

- Gällande detaljplan: Detaljplan P75-12 Förslag till ändring av stadsplan, antagen 1975 (plankarta och planbeskrivning).
- Grundkarta daterad 2025-07-01
- Översiktsplan för Nyköping 2040
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900), december 2022

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.

Riskbedömning tillbyggnad, Hus B (Ramboll, 2026-xx-xx)

Uppföljande luftprovtagning inomhusmiljö (Pegasus Consult, 2024-12-09)

Kulturmiljöutredning Slottsvakten Nyköping (Radar Arkitektur, 2023-11-27)

Utvärdering av markanvändning Slottsvakten (Ramboll, 2023-08-30)

Stadssilueettanalys Nyköpings tätort - slutrapport (KMV Forum och Reuter Metelius kulturmiljöspecialister, 2019-02-27). *Befintlig utredning.*

Arkivrapport - Fornlämning 231:1, Slottsvakten 3 och Väster 1:1, Nyköpings socken och kommun, Södermanlands län. (Sörmlands arkeologi AB, 2018). *Befintlig rapport.*

Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Kommunfastigheter, Nyköpings kommun

Detaljplanen har upprättats av stadsplanerare från Nyköpings kommun

Ansvarig handläggare:

Lina Lindström, Stadsplanerare Nyköpings kommun

Övriga handläggare och tjänstepersoner hos Nyköpings kommun:

Mari Widegren, Trafikplanerare Nyköpings kommun

Tobias Ossmark, Strateg arkitektur och kulturmiljö Nyköpings kommun

Ola Sundin, Miljö- och hälsoskyddsinspektör Nyköpings kommun

Elin Ring, Ekolog Nyköpings kommun

Sara Rangensjö, Stadsplanerare Nyköpings kommun

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

Användningsbestämmelser

TORG - Motivet till denna bestämmelse är att ge förutsättningar för utveckling av torg på befintlig allmän parkering inom planområdet för att möjliggöra planens syfte om ett mer flexibelt och publikt nyttjande.

C₁, *Centrum, ej övernattning* - Motivet till denna bestämmelse är att ge förutsättningar för utveckling av centrumverksamheter inom kvartersmark för att möjliggöra planens syfte med en mer flexibel användning av planområdet och för utveckling av publik verksamhet. Med anledning av förekommande restföroreningar i marken begränsas användningen till att inte innefatta övernattning. Inom användningen centrum förekommer inga användningar som innebär långtidsvistelse på platsen.

E1, *Transformatorstation* - Motivet till denna bestämmelse är att bekräfta en befintlig markanvändning.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Prickmark - Motivet till denna bestämmelse är att marken inte ska kunna försees med byggnadsverk för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna bebyggelsens kulturhistoriska värden. På innergården säkerställer prickmarken respektavstånd till befintlig bebyggelse för att undvika negativa konsekvenser avseende kulturmiljön. Mot ån säkerställer prickmarken att viktiga siktlinjer inte förvanskas.

Korsmark - Motivet till denna bestämmelse är att marken ska kunna försees med komplementbyggnad. För att stödja planens syfte om utveckling av publik verksamhet möjliggör korsmark att exempelvis en inglasad uteservering kan uppföras på innergården. Respektavstånd till befintlig bebyggelse uppnås genom prickmark, se motiv för prickmark.

h1, Högsta totalhöjd är 11,5 meter över angivet nollplan - Motivet till denna bestämmelse är att reglera så möjlig tillbyggnad underordnar sig befintlig bebyggelse med hänsyn till dess kulturmiljövärden för att inte påverka viktiga siktlinje och möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

h2, Högsta nockhöjd är 4,5 meter - Motivet till denna bestämmelse är att reglera så möjlig komplementbyggnad underordnar sig befintlig bebyggelse med hänsyn till dess kulturmiljövärden för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden och inte påverka viktiga siktlinjer.

n1, Träd med stamdiameter större än 80 centimeter i brösthöjd över marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Åtgärder som kan skada träden får ej vidtas. - Träden bedöms ha stora miljöskapande värden. Motivet till denna bestämmelse är att skydda de natur- och kulturvärden som de uppvuxna träden i planområdet bidrar med för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

u1, Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa åtkomst till allmänna VA-ledningar inom kvartersmark.

g1, Markreservat för gemensamhetsanläggning - Motivet till denna bestämmelse är att införa markreservat för gemensamhetsanläggning med ändamålet anordningar för vattenförsörjning och avlopp.

r1, Byggnad får inte rivas - Motivet till denna bestämmelse är att befintlig bebyggelse inte ska kunna rivas med hänsyn till kulturmiljövärden för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

q1, Putsfasader med lisener, indragna fasadfält med trappstegsavslut i ovankant och putsade listverk, färgsatt i brutet vitt med viss nyansskillnad på de indragna fasadfälten. Äldre fönstersättning mot väster. - Motivet till denna bestämmelse är att skydda byggnadens värdeskapande karaktärsdrag för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

q2, Fönsterlösa putsfasader med lisener (målade mot söder och med indragna fasadfält mot norr) färgsatta i brutet vitt med viss nyansskillnad på lisenerna,

kontrasterande mörkgrå sockelvåning. - Motivet till denna bestämmelse är att skydda byggnadens värdeskapande karaktärsdrag för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

m1, Odling får enbart förekomma i odlingslådor i ren tillförd jord - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att odling enbart sker i odlingslådor i ren tillförd jord med hänsyn till människors hälsa och säkerhet kopplat till förekommande restföroreningar för att möjliggöra detaljplanens samlade syfte och ett framtida genomförande av planförslaget.

o1, Största takvinkel är 15 grader. - Motivet till denna bestämmelse är att komplementbyggnadens utformning ska utföras med hänsyn till befintlig bebyggelses kulturmiljövärden för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

f1, Komplementbyggnad ska förses med sadeltak. - Motivet till denna bestämmelse är att komplementbyggnadens utformning ska utföras med hänsyn till befintlig bebyggelses kulturmiljövärden för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

f2, Fasadmaterial ska utgöras av trä med en fasadyta som består till 50 % av heltransparent glas. - Motivet till denna bestämmelse är att komplementbyggnadens utformning ska utföras med hänsyn till befintlig bebyggelses kulturmiljövärden för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

f3, Takfotshöjd på komplementbyggnad får ej överskrida 3,5 meter. - Motivet till denna bestämmelse är att komplementbyggnadens utformning ska utföras med hänsyn till befintlig bebyggelses kulturmiljövärden för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

b1, Grundläggning av byggnad ska vara ventilerad och utföras radonsäkert, alternativt som plintgrund. - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att eventuella ångor från förekommande restföroreningar inte ska medföra negativa konsekvenser för människors hälsa och säkerhet för att möjliggöra detaljplanens samlade syfte och ett framtida genomförande av planförslaget.

e1, Största byggnadsarea är 60 m². - Motivet till denna bestämmelse är att komplementbyggnaden storleksmässigt ska utföras med hänsyn till befintlig bebyggelses kulturmiljövärden för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

k1, Takmaterial ska vara enkupigt, rött lertegel med röda takplåtsarbeten. Fönsterparti på förbindelsebyggnadens norra fasad. Fönster på östfasad får utföras med totalt 9 fönster i enlighet med ursprunglig placering. Fönster på östfasad ska utföras lika fönster på västfasad avseende form, dimensioner, hängning, material och spröjsning med fasta spröjs. Entréparti mot öster med glasad pardörr i fernissad ek, omfattning och trappsteg i kalksten, samt avvattning i koppar ska bibehållas. Glasat entréparti mot söder i lackad ek med karosseripanel, glasad enkeldörr och trappsteg i kalksten ska bibehållas. -

Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att byggnadens karaktärskapande kulturmiljövärden bibehålls för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

k2, Ursprunglig dörr- och fönstersättning samt ursprungliga fönster i lackad ek mot Kungsgatan. Lanternintak och takplåtsarbeten i koppar ska bibehållas. - Motivet till denna bestämmelse är att säkerställa att byggnadens karaktärskapande kulturmiljövärden bibehålls för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

a1, Marklov krävs även för fällning av träd med en stamdiameter större än 80 centimeter i brösthöjd över marken inom egenskapsområdet. - Träden bedöms ha stora miljöskapande värden. Motivet till denna bestämmelse är att reglera marklov för träd över en viss stamdiameter som komplement det generella biotopskyddet då trädraden om fem träd precis uppnår kravet om antal träd för biotopskyddet. Trädraden bedöms besitta både natur- och kulturvärden och skyddas med egenskapsbestämmelse för att möjliggöra planens syfte att skydda och värna kulturhistoriska värden.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Fastighetsplan fastställd som tomtindelning, akt V:1375, upphör att gälla. - Motivet till denna bestämmelse är att släcka den för planområdet gällande tomtindelningen för att möjliggöra detaljplanens samlade syfte och ett framtida genomförande av planförslaget.

Strandskyddet är upphävt. - Motivet till denna bestämmelse är att upphäva strandskyddet inom all allmän plats för att möjliggöra detaljplanens samlade syfte och ett framtida genomförande av planförslaget.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Fastighetsplan fastställd som tomtindelning, akt V:1375, upphör att gälla. - Motivet till denna bestämmelse är att släcka den för planområdet gällande tomtindelningen för att möjliggöra detaljplanens samlade syfte och ett framtida genomförande av planförslaget.

Strandskyddet är upphävt. - Motivet till denna bestämmelse är att upphäva strandskyddet inom all kvartersmark för att möjliggöra detaljplanens samlade syfte och ett framtida genomförande av planförslaget.