

## Förslag till detaljplan för SLOTTSVAKTEN 3 mfl, Väster, Nyköping, Nyköpings kommun

### Hur samrådet bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Stadsplaneringsenheten, Samhällsbyggnad, har varit föremål för samråd under tiden 2025-03-07 t.o.m. 2025-03-28. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida.

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

Totalt har 12 skriftliga yttranden inkommit, varav 5 utan erinran. Yttrandena finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Följande har inkommit med **utan erinran** mot planförslaget:

2025-03-07, E.ON Energidistribution AB  
2025-03-18, Polismyndigheten  
2025-03-23, Vattenfall Eldistribution AB  
2025-03-25, Räddningstjänsten  
2025-03-25, Trafikverket

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

2025-03-07, Skanova/Telia  
2025-03-07, PostNord  
2025-03-24, Brf Slottsvakten  
2025-03-26, Hyresgästföreningen  
2025-03-28, Region Sörmland  
2025-03-28, Lantmäteriet  
2025-03-28, Länsstyrelsen

### Ändringar

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

#### *Planbeskrivningen*

- Detaljplanens syfte har kompletterats med syfte om att skydda och värna kulturhistoriska värden.
- Avsnittet om fastighetsrättsliga frågor har uppdaterats med information om eventuella framtida åtgärder.

- Avsnittet upplysningar har förtydligats gällande anmälan till tillsynsmyndigheten vid grävning, schaktning eller rivning.
- Avsnittet upplysningar har också kompletterats med information om tillståndsansökan enligt 2 kap. 12 § KML.
- Avsnittet genomförandefrågor har förtydligats gällande krav om dispensansökan hos Länsstyrelsen för alla åtgärder inom biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken (gäller alléträden inom fastigheten Slottsvakten 3).
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om den inom planområdet förekommande gemensamhetsanläggningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om de inom planområdet förekommande allmänna VA-ledningar.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande ytor för logistik och leveranser.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om upphävande av tomtindelning.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande restriktioner av odling på kvartersmarken samt grundläggning av komplementbyggnad kopplat till föroreningar i marken
- Planbeskrivningen har kompletterats med information om namnsättning av allmän plats, föreslaget torg.

#### *Plankartan*

- En egenskapsbestämmelse har lagts till som reglerar att odling enbart får förekomma i odlingslådor i ren tillförd jord.
- Ett u-område för allmänna VA-ledningar har tillkommit i planområdets östra kant.
- Ett markreservat för gemensamhetsanläggning har tillkommit i planområdets sydöstra del.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om upphävande av tomtindelning för allmän plats och kvartersmark.
- Bestämmelse om radonsäker grundläggning med anledning av föroreningar i marken har kompletterats med att grunden ska vara ventilerad alternativt kan uppföras som plintgrund.
- Komplementbyggnadens placering har setts över och justerats utifrån restföroreningar samt för att inte försämrade förutsättningarna för logistik och leveranser jämfört med dagens läge.
- Plankartan har försetts med en upplysning om anmälan till tillsynsmyndigheten vid grävarbeten.
- Bestämmelser  $n_1$  samt  $a_1$  har justerats till att omfatta träd med stamdiameter större än 80 centimeter för att säkerställa syftet om att skydda trädens miljöskapande värden

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

I övrigt har enbart redaktionella ändringar genomförts.

## **Yttranden och bemötanden**

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

### **Avsändare**

#### **Länsstyrelsen**

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för samråd i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Handlingar daterade 2025-02-03. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Under samrådet ska Länsstyrelsen enligt 5 kap. 14 § PBL särskilt

1. ta till vara och samordna statens intressen
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB,

tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser

3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt
4. verka för att en bebyggelse inte blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

### **Syftet med detaljplanen**

Syftet med detaljplanen är att medge en mer flexibel användning av planområdet och möjliggöra för utveckling av publik verksamhet, så som exempelvis restaurang.

### **Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen**

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.

### **Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL**

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

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Markföroreningar**

Större delen av planområdet har under åren 2018 - 2020 sanerats från föroreningar efter bland annat det gamla gasverket. Saneringen kunde dock inte genomföras fullt ut och föroreningar har därför lämnats kvar, främst under och runt befintliga byggnader. Utifrån förutsättningarna på platsen bedömer Länsstyrelsen att det är osannolikt och orimligt att kvarlämnade föroreningar kan åtgärdas vilket medför att skyddsåtgärder kommer att krävas. Hänsyn har även tagits till de skyddsvärda träden i allén vilket har medfört att föroreningar även lämnats kvar runt- och under träden. I samband med att träden har dött eller tagits ner av andra skäl behöver föroreningarna åtgärdas för att undvika att föroreningarna utgör en oacceptabel risk för människors hälsa. Sammantaget medför de kvarlämnade föroreningarna att området inte lämpar sig för markanvändning där riktvärden för känslig markanvändning gäller.

Länsstyrelsen ser mot denna bakgrund att följande restriktioner behöver säkerställas i detaljplanen:

- Planbestämmelsen om markanvändning C1 - Centrum, ej övernattningsbehöver kompletteras så att det framgår att odling endast får ske i slutna kärl eller motsvarande.
- Planbeskrivningen behöver förtydligas så att det tydligt framgår att anmälan till tillsynsmyndigheten ska göras innan grävarbeten får påbörjas runt- och under hus A och B samt runt- och under de skyddsvärda träden.

## **Riksintressen 3 kap. MB**

### **Riksintresse för kulturmiljövården**

Länsstyrelsen bedömer att detaljplanen tillgodoser den riksintressanta kulturmiljön genom bevarandet och skyddet av befintliga byggnader inom planområdet. Placering, volym och utformning av tillkommande byggnader har gjorts med omsorg om befintliga värden.

Tillskapandet av ett torg på Fiskbron, nuvarande parkeringsyta, kan med medveten gestaltning ge påminnelse om platsens äldre användning som torg för försäljning av fisk, något som kan stärka kulturmiljön.

### **Miljökvalitetsnormer**

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

## **Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL**

### **Naturmiljövården - biotopskydd**

Allén omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Utöver kravet på marklov för trädfällning (a2) krävs även dispens från biotopskyddet för alla åtgärder som riskerar att skada naturmiljön i biotopen. Ansökan om dispens söks hos Länsstyrelsen.

I planbeskrivningen bör det tydligt framgå att dispens från biotopskyddet krävs för alla åtgärder som riskerar att skada naturmiljön i allén.

## **Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning**

### **Kulturmiljölagen (1998:950), KML**

I samband med en arkeologisk schaktningsövervakning år 2018 i det aktuella kvarteret påträffades anläggningar och kulturlager endast inom planområdets östra del, kring Fiskbron. Lämningarna bedömdes huvudsakligen härröra från senare tid, efter år 1850.

Länsstyrelsen bedömer preliminärt att inga ytterligare arkeologiska insatser kommer att behövas inom det aktuella planområdet. Alla typer av markgrepp inför såväl ny bebyggelse, ledningsdragningar och anläggningsarbeten för det nya torget, kräver tillståndsprövning enligt 2 kap. 12 § KML.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

### **Bemötande:**

#### **Markföreningar**

Plankartan har kompletterats med en egenskapsbestämmelse m1 vilken avser reglera att odling enbart får förekomma i odlingslådor i ren tillförd jord. Planbeskrivningen uppdateras med information om bestämmelsen.

I planbeskrivningen under *Upplysningar* har rubriken *Markföreningar* förtydligats med tillägget *anmälan inför grävning, schaktning eller rivningsarbeten*. Texten under rubriken har även kompletterats med förtydliganden om anmälan till tillsynsmyndigheten. En upplysning om anmälan till tillsynsmyndigheten har även lagts till i plankartan.

### **Naturmiljövärden - biotopskydd**

Planbeskrivningen har förtydligats avseende krav om dispensansökan hos Länsstyrelsen för alla åtgärder som kan skada biotopen både under kapitlet *Konsekvenser av planens genomförande* och under *Genomförandefrågor*.

### **Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning**

#### **Kulturmiljölagen (1998:950), KML**

Planbeskrivningen har också förtydligats gällande tillståndsprövning enligt 2 kap. 12 § KML.

*Synpunkt tillgodosedd.*

### **Lantmäteriet**

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2025-02-03) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

### **Upphävande av strandskydd**

I planbeskrivningen anges att strandskyddet föreslås upphävas för hela planområdet. Av plankartan att tolka tycks dock strandskyddet endast avses upphävas för del av kvartersmarken?

### **Tomtindelning**

För del av planområdet tycks tomtindelning, akt 0480K-V:1375, gälla. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om detta och hur tomtindelningen påverkas av den aktuella detaljplanen. Glöm inte att kontrollera så att gällande plan / planer och eventuella fastighetsindelningsbestämmelser fortfarande går att genomföra efter att den aktuella planen fått laga kraft.

### **Bemötande:**

#### **Upphävande av strandskydd**

Planbestämmelser avseende upphävande av strandskyddet har i plankartan ensats med planbeskrivningen och förtydligats gällande all allmän plats samt all kvartersmark.

### **Tomtindelning**

Planbeskrivningen har kompletterats med information om gällande tomtindelning samt att denna avses upphöra gälla vid ett genomförande av planförslaget. Plankartan förses också med planbestämmelser för att förtydliga att tomtindelningen upphör för all allmän plats samt all kvartersmark.

*Synpunkt tillgodosedd.*

### **Skanova/Telia Company**

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se

Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta telia-natforvaltning@teliacompany.com

### **Bemötande:**

Planbeskrivningen kompletteras med information om markförlagda ledningar samt att den part som initierar en åtgärd som medför behov av undanflyttningsåtgärder även ansvarar för att bekosta sådan åtgärd.

*Synpunkt tillgodosedd.*

### **PostNord**

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

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

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

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

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

### **Bemötande:**

Synpunkt noteras.

### **Brf Slottsvakten**

Vi har inget att erinra mot föreslagna tillbyggnader på gården.

Vi förutsätter att leveranser till restaurant Brewing i fortsättningen måste ske från Kungsgatan eftersom de stora leveransbilar som nu kör in på gården inte kan göra det efter genomförd tillbyggnad.

Dessutom förutsätter vi att soprummet måste flyttas efter det nu ligger där planerad tillbyggnad kommer. Vi vill gärna veta vart den flyttas och därmed också var soptömning kommer att ske.

### **Bemötande:**

Planförslaget möjliggör för tillbyggnader på gården. Det är inte planförslagets intentioner att ändra förutsättningarna för logistikytan på innergården, hur leveranser och logistik hanteras framåt är upp till verksamheten. Till granskningen har komplementbyggnadens placering har setts över och justerats utifrån restföreningar samt för att inte försämma

förutsättningarna för logistik och leveranser jämfört med dagens läge. Planförslaget reglerar inte var ett framtida miljörum placeras utan det finns flera möjliga alternativ som behöver detaljstuderas då en eventuell tillbyggnad blir aktuell. Det är därför inte möjligt utifrån planförslaget att säga var ett framtida miljörum kommer att placeras.

*Synpunkt delvis tillgodosedd.*

## **Hyresgästföreningen Nyköping**

Dumt att ta bort befintliga parkeringar, då det redan är kärt för handel, samt restauranger. Hur är tanken att ta bort befintliga p-platser, för nyetablering av nya p-platser?

### **Bemötande:**

Det är kommunens bedömning att minskningen av bilparkeringen vid Fiskbron är acceptabel i ett sådant centralt läge med god tillgång till parkering i omgivningarna. Platsen har stor potential att utvecklas till en attraktiv och tillgänglig mötesplats med mer liv och rörelse för fler människor istället för att ianspråktas av parkerade bilar.

*Synpunkt delvis tillgodosedd.*

## **Region Sörmland**

Region Sörmland ser positivt på detaljplanen och utvecklingspotentialen området har. Regionen ser inte att detaljplanen kommer att påverka kollektivtrafiken och dess nuvarande hållplatser och körvägar. Placeringen på förslaget är bra strategiskt utlagd i förhållande till kollektivtrafiken i närheten.

Ett förtydligande är att det finns fler hållplatser som ligger runt 300-400 m både norr och öster om planområdet bortsett från Nyköpings bussterminal som redan beskrivs i detaljplanen. Resterande närliggande hållplatser är: Västra Trädgårdsgatan med både stads- och landsbyggstrafik, Stadshuset samt Folkungabron med stadstrafik.

### **Bemötande:**

Planbeskrivningen har kompletterats med förtydliganden gällande närliggande hållplatser.

*Synpunkt tillgodosedd.*

## **Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts eller enbart delvis**

Brf Slottsvakten

Hyresgästföreningen Nyköping

## **Redogörelse för MKB**

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan varför en särskild miljökonsekvensbeskrivning, MKB, inte har tagits fram till planförslaget.

## **Medverkande tjänstemän**

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av stadsplanerare Lina Lindström.

## **Samhällsbyggnad**

### **Stadsbyggnadsenheten**

Leila Ekman

Chef Stadsplaneringsenheten

Lina Lindström

Stadsplanerare Stadsplaneringsenheten