

## **KS § 277 Antagande av detaljplan för RASPEN 1-3 m.fl (Nöthagen) Nyköping, Nyköpings kommun**

### **Diarienummer: KK21/651**

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2021-09-13 - 2021-10-12. Under granskningen inkom 12 skriftliga yttrande varav 1 med godkännande av förslaget. Yttrandena finns sammanställda och bemötta i ett granskningsutlåtande daterad 2021-10-26.

Planen har sedan tidigare varit föremål för samråd och granskning. Inkomna synpunkter från dessa tillfällen är fortsatt giltiga då planprocessen inte betraktas som avslutad i och med Mark- och miljödomstolens beslut att upphäva Kommunfullmäktiges tidigare beslut 2020-09-08 § 178 att anta detaljplanen.

Under den totala planprocessen har 63 skriftliga synpunkter inkommit varav 5 utan erinran eller med godkännande av förslaget. Synpunkter inkomna under samrådet finns sammanställda och bemötta i samrådsredogörelse daterad 2019-10-22. Synpunkter inkomna under föregående granskning finns sammanställda i ett granskningsutlåtande daterad 2020-06-22 och reviderad 2021-08-19 inför ny granskning.

Efter granskning föreslår Samhällsbyggnad följande revideringar av planhandlingarna:

- Specifikation av de olika gatorna tas bort då avsikten inte har varit att styra det genom bestämmelser. Förslag på olika gatuhierarkier och karaktärer beskrivs i planbeskrivningen och exakt utformning bestäms i kommande projektering. Alla gator planläggs som GATA.
- Utfartsförbud tas bort mellan torg och gata. Utformning bestäms i kommande projektering och trafikreglering i kommande trafikföreskrifter.
- E-områden kompletteras med syftet nätstation
- Fastighetsrättsliga frågor förtydligas i planbeskrivningen (samt med tabell och bild) rörande nödvändiga fastighetsregleringar och hantering av ledningsrätter och servitut.
- Kompletterat genomförandebeskrivningen under ekonomiska frågor kring regelverk för allmän kvartersmark samt skydd av kulturvärden.

I övrigt har endast redaktionella ändringar genomförts.

### **Förslag**

Detaljplanen för Nyköpings resecentrum vann laga kraft under sommaren 2021. I delar överlappade aktuell detaljplan tidigare med detaljplan för

  
Justerare  
Justerare

---

Utdragsbestyrkande

Nyköpings resecentrum vilket Mark - och miljödomstolen ansåg skapade en otydlighet vilket till slut ledde till att beslutet att anta detta förslag till detaljplan upphävdes. Beslutet att ställa ut detaljplanen för granskning på nytt hade som syfte att anpassa markanspråken mot detaljplan för Nyköpings resecentrum. Samhällsbyggnad bedömer att planen är lämplig för sitt ändamål och föreslår inga revideringar av planhandlingarna som påverkar övrig struktur för området och ser ingen anledning att ifrågasätta tidigare avvägningar och ställningstaganden som är gjorda tidigare under planprocessen.

**Barnrättsprövning**

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Ja

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Ja, men en separat prövning har inte genomförts. Barnperspektivet beaktas i hela planprocessen och är inkorporerat i flera olika rubriker i planbeskrivningen.

Om en barnrättsprövning har genomförts, beaktas vad som bedömdes vara barnets bästa i förslag till beslut?

Ja

**Yttranden och yrkanden**

Malin Karlsson (SD) yrkar avslag till framskrivet förslag.

Tommy Jonsson (M), Thomas Hallgren Böhlmark (M), Ahmad Eid (M), Jan Bonnier (M), Anna af Sillén (M), Marita Göransson (KD), Lars Lundqvist (KD), Anniola Nilsson (M) lämnar in ett särskilt yttrande.

**Beslutsordning**

Ordföranden ställer, efter kommunstyrelsens godkännande, proposition på framskrivet förslag mot Malin Karlssons (SD) avslagsyrkande och finner att kommunstyrelsen beslutar enligt framskrivet förslag.

**Kommunstyrelsens förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) att** anta detaljplan för RASPEN 1-3 m.fl. (Nöthagen).

  
Justerare  
Justerare

Utdragsbestyrkande



**Kommunstyrelsen beslutar**

**1) att** förklara paragrafen omedelbart justerad.

**Reservationer**

Malin Karlsson (SD) reserverar sig skriftligt mot beslutet.

**Bilagor till beslutet**

Skriftlig reservation - SD

Särskilt yttrande - M KD

**Kommunfullmäktiges beslut skickas till:**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden

  
Justerare  
Justerare

Utdragsbestyrkande

Skriftlig reservation

KS 2021-11-22

**Kommunfullmäktigeärende 6.**

**Antagande av detaljplan för RASPEN 1-3 m.fl (Nöthagen). KK21/651**

Sverigedemokraterna delar Länsstyrelsens bedömning att föreslagna höjder i det känsliga mötet mellan staden och odlingslandskapet kan riskera att påtagligt skada riksintresset. Sådan otillåten skada kan uppstå om sambanden mellan det historiska odlingslandskapet och dess ursprungliga avgränsning mot staden skadas mer än obetydligt. Även riksintresset Nyköping kan komma att skadas påtagligt om den västra stadsfronten ges en hög byggnadshöjd. Stadsmiljön med låg bebyggelse och för staden karaktäristisk bebyggelse ska bevaras och vara avläsbar.



---


Malin Karlsson (SD)

**Antagande av detaljplan för RASPEN 1-3 m.fl  
(Nöthagen)**

**KK21/651**

Som vi anfört tidigare i processen ser vi vissa problem med den mängd parkeringsplatser som kommer att behövas i P-hus för kommande resecentrum för pendling. Detta kommer mest troligt att medföra att ett större antal p-platser måste tillkomma inom Nöthagens planområde. Även trafiksituationen har vi tidigare berört och kanske framför allt den tunga trafiken under byggskedet i det fall Hemgårdspassagen kommer senare än Nöthagen.

Vidare noterar vi som Södermanlands museum att angående utformning är endast delar med i planbestämmelserna. Det är olyckligt i det fall gestaltning och rekommendationer inte är skrivet i samklang med planbestämmelser när det finns tydlig angränsning exempelvis vid Blommenhovsvägen där kommunen har mycket att vinna i att göra övergången så mjuk som möjligt med åtgärder som ges exempel på. Indragna balkonger är ett nämnt förslag och direktplanering av fullstora träd skulle kunna vara en annan för att göra övergången så smidig som möjligt.



Anna af Sillén (M)




Ahmad Eid (M)



Tommy Jonsson (M)



Jan Bonnier (M)



Anniola Nilsson (M)



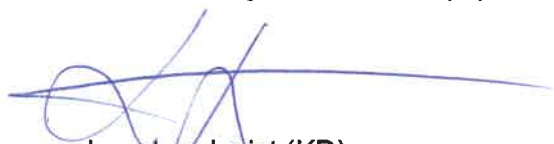
Karin Eriksson (M)



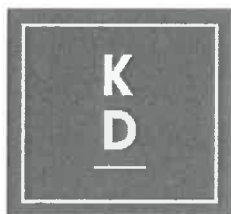
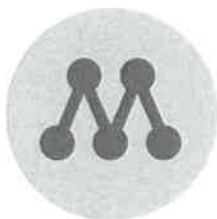
Thomas Hallgren Böhlmark (M)



Marita Göransson (KD)



Lars Lundqvist (KD)



## Kommunstyrelsens sammanträde

22 november 2021 klockan 13:30-14:25, Stadshuset Sal A

Paragrafer 270-294

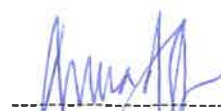

### Ledamöter

Urban Granström (S) ordf.  
Martina Hallström (C), 1:e vice ordf  
Anna af Sillén (M), 2:e vice ordf  
Tommy Jonsson (M)  
Marita Göransson (KD)  
Kjell Johansson (C)  
Malin Karlsson (SD)  
Kent Pettersson (S)  
Jan Bonnier (M)  
Ahmad Eid (M) §270-280, 282-294  
Carl-Åke Andersson (S)  
Marco Venegas Astudillo (MP) tj.ers  
Marjo Gustafsson (S) tj.ers  
Lars Lundqvist (KD) tj.ers § 281

### Ersättare

Thom Zetterström (SD)  
Nicklas Franzén (V)  
Gunilla Andersson (S)  
Anniola Nilsson (M)  
Torbjörn Olsson (C)  
Thomas Hallgren Böhlmark (M)

**Övriga deltagare:** Kommundirektör Mats Pettersson, kommunsekreterare Therese Larsson, Emma Ehrenkrona controllerchef, Kent Nyman chef Tekniska divisionen, Johan Dahlrot projektledare Tekniska divisionen, Maria Ljungblom samhällsbyggnadschef.

  
-----  
Ordförande  
Urban Granström  
-----  
Justerare  
Anna af Sillén  
-----  
Sekreterare  
Therese Larsson

### Anslagsbevis

Anslag uppsatt  
följande datum:

**2021-11-24**

Sista dag för  
överklagande:

**2021-12-15**

Datum för anslags  
nedtagande:

**2021-12-16**

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun.

Kommunfullmäktige

## **Antagande av detaljplan för RASPEN 1-3 m.fl (Nöthagen) Nyköping, Nyköpings kommun**

### **Sammanfattning**

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2021-09-13 – 2021-10-12. Under granskningen inkom 12 skriftliga yttrande varav 1 med godkännande av förslaget. Yttrandena finns sammanställda och bemötta i ett granskningsutlåtande daterad 2021-10-26.

Planen har sedan tidigare varit föremål för samråd och granskning. Inkomna synpunkter från dessa tillfällen är fortsatt giltiga då planprocessen inte betraktas som avslutad i och med Mark- och miljödomstolens beslut att upphäva Kommunfullmäktiges tidigare beslut 2020-09-08 § 178 att anta detaljplanen.

Under den totala planprocessen har 63 skriftliga synpunkter inkommit varav 5 utan erinran eller med godkännande av förslaget. Synpunkter inkomna under samrådet finns sammanställda och bemötta i samrådsredogörelse daterad 2019-10-22. Synpunkter inkomna under föregående granskning finns sammanställda i ett granskningsutlåtande daterad 2020-06-22 och reviderad 2021-08-19 inför ny granskning.

Efter granskning föreslår Samhällsbyggnad följande revideringar av planhandlingarna:

- Specifikation av de olika gatorna tas bort då avsikten inte har varit att styra det genom bestämmelser. Förslag på olika gatuhierarkier och karaktärer beskrivs i planbeskrivningen och exakt utformning bestäms i kommande projektering. Alla gator planläggs som GATA.
- Utfartsförbud tas bort mellan torg och gata. Utformning bestäms i kommande projektering och trafikreglering i kommande trafikföreskrifter.
- E-områden kompletteras med syftet nätstation

- Fastighetsrättsliga frågor förtydligas i planbeskrivningen (samt med tabell och bild) rörande nödvändiga fastighetsregleringar och hantering av ledningsrätter och servitut.
- Kompletterat genomförandebeskrivningen under ekonomiska frågor kring regelverk för allmän kvartersmark samt skydd av kulturvärden.

I övrigt har endast redaktionella ändringar genomförts.

## Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att i centrala Nyköping bygga en ny tät, attraktiv, grön och blandad stadsdel med drygt 1600 lägenheter, ca 24 000 BTA service, offentlig service, verksamheter och kontor.

Detaljplanen är uppbyggd kring en variationsrik kvartersstruktur som innehåller ett sammanhängande stråk av rum i form av park, torg och platser. Kulturhistoriskt värdefull industribebyggelse bevaras och skapar tillsammans med den nya bebyggelsen en miljö med blandade arkitektoniska uttryck. En viktig aspekt i planarbetet har varit att skapa en tydlig koppling mellan den nya stadsdelen Nöthagen, Nyköpings centrum och tågstation.

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. Området är där utpekade som omvandlingsområde för bostäder, kontor och handel med hög potential att utvecklas tillsammans med Nyköpings resecentrum. Den fördjupade översiktsplanen anger även ett utökade behov av förskola och skola som följd av planerad bostadsbebyggelse samt passage över Blommenhovsvägen, för att säkra tillgång till grönområde. Ny bebyggelse föreslås ges stor arkitektonisk frihet och gärna som vidareutveckling av den befintliga bebyggelsen. Området kan med fördel omvandlas radikalt, med tät, stadslik bebyggelse. Delar av den befintliga äldre bebyggelsen bör tas till vara.

Arbetet med detaljplanen påbörjades i oktober 2016 då dåvarande Bygg- och tekniknämnden beslutade om positivt planbesked för fastigheterna Raspen 2 och 3 i Nöthagen. Senare förvärvade SBB fastigheten Raspen 1 och planområdet utökades för att omfatta även denna. Detaljplanen var utställd för samråd i september 2018, med samrådsmöte på restaurang Wedspisen. Ett reviderat planförslag ställdes ut för granskning vid årsskiftet 2020, med möte i Stadshusfoajén. Detaljplanen godkändes i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2020-08-25 § 91 och antogs slutligen av Kommunfullmäktige 2020-09-08 §178. Beslutet att anta detaljplanen upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2021-04-19 (dom meddelad) och Mark- och miljööverdomstolen beslutade vidare att inte ge prövningstillstånd.

Våningsantalet för ny bebyggelse inom planområdet varierar mellan tre och tio våningar, med fem och sex våningar som vanligast förekommande och där tio utgör accentbyggnader. En antikvarisk konsekvensanalys har upprättats vilken beskriver planförslagets påverkan på riksintresset för kulturmiljövården (Nyköping D57) samt förslagets påverkan på den lokala kulturmiljön inom och



utanför planområdet. Planförslaget bedöms inte innebära en risk för påtaglig skada på riksintresset.

Genomförda solstudier visar att planerad bebyggelse kommer innebära viss skuggning av enstaka villaträdgårdar på eftermiddagar höst och vår, samt skuggning av hela tomter för närliggande villor under midvinter. Solstudie för midvinter brukar normalt inte inkluderas i planhandlingar då det bedöms vedertaget att bebyggelse skuggar mycket när solen står så pass lågt. Den redovisningen har ändå tagits fram på begäran av flera sakägare. Bedömningen är att den ökade skuggningen inte anses utgöra en betydande olägenhet i den bemärkelsen och att den därför är acceptabel i avvägning mot planförslagens positiva konsekvenser däribland det allmänna intresset av tillskapandet av bostäder.

Planförslaget beräknas medföra en ökning av trafiken på kommunala gator, med ökade bullernivåer som följd. Samtidigt skärmar också de nya, högre byggnaderna inom Nöthagen övrig bebyggelse från det trafikbuller som alstras av järnvägen och väg E4. Planförslaget bedöms inte medföra att riktvärden för trafikbuller vid befintlig bebyggelse angränsande till planområdet överskrids.

Inför föregående granskning gjordes en utredning för parkering och mobilitet för att studera förutsättningarna att gynna hållbart resande till och från Nöthagen. Planbeskrivningen redogör för möjligheter att minska behovet av parkeringsplatser genom andra mobilitetsåtgärder såsom bilpool, information vid inflyttning samt fler cykelparkeringar med mera.

Planförslaget möjliggör en yta på 25 kvm per förskolebarn och 15 kvm för grundskoleelever. Detta är väsentligt lägre än Boverkets rekommendationer på 40 kvm per förskolebarn och 30 kvm per grundskolelev. Motivering till att mindre yta bedöms acceptabel är att den totala skolgårdens yta är stor, vilket ökar förutsättningarna för att skapa en bra utemiljö, och att ett av planens syften är att möjliggöra för byggande av stad med hög befolkningstäthet.

Befintligt ledningsnät för vatten och avlopp behöver byggas om och dimensioneras upp för att tillgodose planerad utbyggnad i Nöthagen, Nyköpings Resecentrum och andra närliggande områden.

Planens genomförande innebär att kommunen får en ökad driftskostnad för ny allmän platsmark, dagvattenanläggningar och ledningar.

Slutsatsen från miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) är att planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan på någon miljöaspekt. Nämnden har tidigare fattat beslut om att godkänna MKB: n.

Kommunens namnberedning har tagit fram förslag på namn för nya kvarter, gator, torg och parker. Inga synpunkter på namnförslagen inkom under granskning. Nämnden har tidigare fattat beslut om att godkänna framtagna namn.

Kommunen har ingått exploateringsavtal (dnr KK20/503). Ett tillägg till avtalet tecknas med anledning av detaljplanens förändrade geografisk omfattning, vilket inte påverkar ansvar eller kostnadsfördelning mellan parterna.

### **Prövning av barnets bästa enligt barnkonventionen**

Berör eller påverkar ärendet barn direkt eller indirekt så att det i enlighet med barnkonventionen funnits skäl att genomföra en prövning av barnets bästa?

Ja

Har en prövning av barnets bästa genomförts?

Ja, men en separat prövning har inte genomförts. Barnperspektivet beaktas i hela planprocessen och är inkorporerat i flera olika rubriker i planbeskrivningen.

Om en barnrättsprövning har genomförts, beaktas vad som bedömdes vara barnets bästa i förslag till beslut?

Ja

### **Förslag**

Detaljplanen för Nyköpings resecentrum vann laga kraft under sommaren 2021. I delar överlappade aktuell detaljplan tidigare med detaljplan för Nyköpings resecentrum vilket Mark - och miljödomstolen ansåg skapade en otydlighet vilket till slut ledde till att beslutet att anta detta förslag till detaljplan upphävdes. Beslutet att ställa ut detaljplanen för granskning på nytt hade som syfte att anpassa markanspråken mot detaljplan för Nyköpings resecentrum. Samhällsbyggnad bedömer att planen är lämplig för sitt ändamål och föreslår inga revideringar av planhandlingarna som påverkar övrig struktur för området och ser ingen anledning att ifrågasätta tidigare avvägningar och ställningstaganden som är gjorda tidigare under planprocessen.

### **Kommunstyrelsens förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

- 1) **att** anta detaljplan för RASPEN 1-3 m.fl. (Nöthagen).

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar

- 1) **att** förklara paragrafen omedelbart justerad.

Mats Pettersson  
Kommundirektör  
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes  
2021-11-11

Jenny Åtegård  
Kanslichef  
Slutversion av Tjänsteskrivelsen godkändes

**Beslut till:**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden









# Detaljplan för Raspen 1, 2 och 3 m.fl.

**Nyköping**

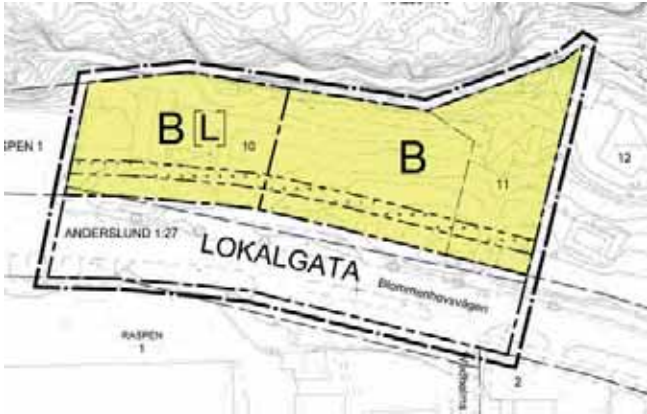
Nyköpings kommun

**Plan- och genomförandebeskrivning**

**Antagandehandling**

Upprättad 2018-08-14, reviderad 2019-10-31, 2020-05-15, 2020-06-11, 2021-08-23 och 2021-10-26

## Innehåll

<b>Planhandlingar</b> .....	4
<b>Planens syfte</b> .....	4
<b>Planförfarande</b> .....	4
<b>Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB</b> .....	4
<b>Plandata</b> .....	4
Läge, areal och omfattning.....	4
Markägoförhållanden.....	5
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	5
Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta .....	5
Befintliga detaljplaner .....	6
	6
<b>Riksintressen</b> .....	6
Riksintresse för kulturmiljövården .....	6
Riksintresse för naturvård .....	7
Riksintresse för kommunikationer – väg och järnväg .....	7
Behovsbedömning av detaljplan .....	9
Kommunala beslut .....	9
<b>Bakgrund</b> .....	9
<b>Förutsättningar och förändringar</b> .....	10
Planförslagets huvuddrag.....	10
Områdets historia.....	12
Stadsbild .....	13
Bebyggelse.....	14
Offentliga rum och platser .....	29
Natur.....	33
Kollektivtrafik .....	35
Gator och stråk.....	35



Trafikslag i nuläget .....	36
Angöring, parkering och mobilitetslösningar .....	42
Miljöförhållanden .....	46
Teknisk försörjning .....	57
<b>Genomförande .....</b>	<b>60</b>
Organisatoriska frågor .....	60
Som kvartersnamn föreslås: Fjällkon, Rödkullan, Vänekon, Ringamålakon, Bohuskullan, Korthorn, Simmertal, Dexter, Jersey, Hereford, Charolais, Brangus, Beefmaster, Red Poll, Bradford och Galloway. Miljö- och sambhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-08-25 § 91 att godkänna framtagna gatu- och kvartersnamn. ....	61
Avtal .....	61
Fastighetsrättsliga frågor .....	61
Ekonomiska frågor .....	63
Tekniska frågor .....	64
Konsekvenser av planens genomförande .....	65
Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare .....	77
Medverkande i planarbetet .....	78

## Planhandlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser och illustration, planbeskrivning, behovsbedömning, MKB samt fastighetsförteckning.

## Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att i centrala Nyköping bygga en ny attraktiv, grön och blandad stadsdel med drygt 1600 lägenheter, ca 24 000 BTA service, offentlig service, verksamheter och kontor.

Detaljplanen är uppbyggd kring en variationsrik kvartersstruktur som innehåller ett sammanhängande nät av stråk, park, torg och platser. Ny bebyggelse och offentliga miljöer har höga gröna och stadsmässiga kvalitéer. Kulturhistoriskt värdefull industribebyggelse bevaras och skapar tillsammans med den nya bebyggelsen en miljö med blandade, arkitektoniska uttryck.

Detaljplanen syftar även till att utvidga Nyköpings centrum och skapa en levande stadsmiljö kring det nya resecentret som planeras kring Nyköpings station. En viktig aspekt i planarbetet är därför att skapa en tydlig koppling mellan den nya stadsdelen Nöthagen, Nyköpings centrum och station.

## Planförfarande

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

## Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Planområdet berör riksintresse för kommunikation järnväg (Södra stambanan, TGOJ-banan samt planerade Ostlänken) samt riksintresse för kommunikation väg (E4). Planen bedöms inte innebära påtaglig skada på dessa riksintressen.

Planområdet ligger i anslutning till riksintresse för kulturmiljövården Nyköping, D 57 samt i närheten av riksintresse för naturvården Nyköpingsån, NRO 04–37. Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på dessa riksintressen.

Planområdet ligger inte inom något av de områden som anges i MB 4 kap.

Planförslaget bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormer enligt MB 5 kap överskrids.

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

## Plandata

### Läge, areal och omfattning

Planområdet är beläget i anslutning till Nyköpings stadskärna gränsande till järnvägen och Nyköpings resecentrum. Området utgörs i dag av Nöthagens verksamhetsområde (Wedholms). Området avgränsas i norr av Blommenhovsvägen, i

öster av Norra Bangårdsgatan, i söder av järnvägsspåren och i väster av E4:an på bro. Arealen är drygt 11 ha.



## Markägoförhållanden

Samhällsbyggnadsbolaget AB (SBB) äger Raspen 1, 2 och 3. Hela Raspen 2 samt huvuddelarna av Raspen 1 och 3 ingår i planområdet. Trafikverket äger Väster 1:2 och Jernhusen äger Väster 1:43, varav delar ingår i planområdet i söder. I norr ingår del av fastigheten Anderslund 1:27 som ägs av Nyköpings kommun och del av Hållsta 10 som är privatägd fastighet och som utgör allmän platsmark .

## Tidigare ställningstaganden

### Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta

Planförslaget är förenligt med fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. Området är där utpekad som omvandlingsområde för bostäder, kontor och handel med hög potential att utvecklas tillsammans med Nyköpings resecentrum. Den fördjupade översiktsplanen anger även ett utökat behov av förskola och skola som följd av planerad bostadsbebyggelse samt passage över Blommenhovsvägen, för att säkra tillgång till grönområde. Ny bebyggelse föreslås ges stor arkitektonisk frihet och gärna som vidareutveckling av den befintliga bebyggelsen. Området kan med fördel omvandlas radikalt, med tät, stadslig bebyggelse. Delar av den befintliga äldre bebyggelsen bör tas till vara. Planen uppfyller de två prioriterade planeringsmålen för området i FÖP:en: "Integrerad bebyggelse med kontor, handel och bostäder" och "Befolkningstäthet inom bostadskvarter: >150 invånare/hektar". Planförslaget avviker från de i FÖP:en beskrivna rekommendationerna hänseende P-norm och buller. Anledningen till avvikelserna är att rekommendationerna står i konflikt med planens syfte - att skapa en levande stadsmiljö. Den fördjupade översiktsplanen beskriver att inom ett avstånd av femtio meter från E4:ans vägområde får inte, utan länsstyrelsens tillstånd, uppföras byggnader, göras tillbyggnader eller utföras andra anläggningar eller vidtas

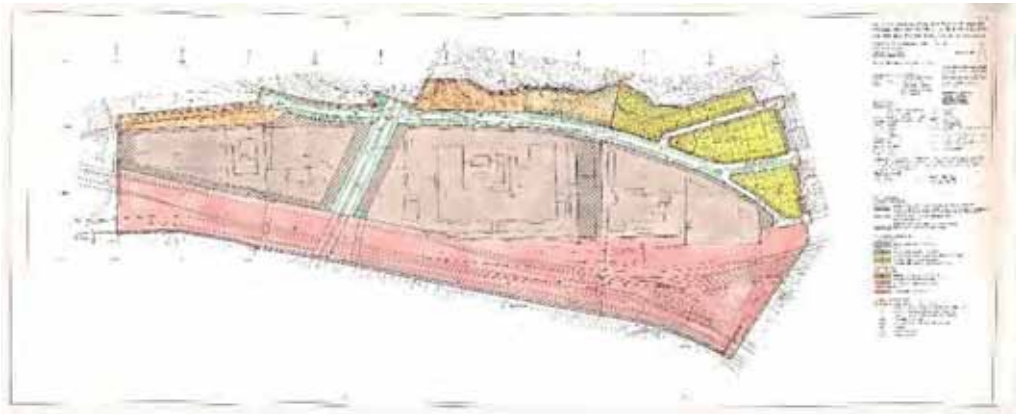
andra åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. Planförslaget bedöms inte inverka menligt på trafiksäkerheten varför rekommendationen ej har beaktats.

## Befintliga detaljplaner

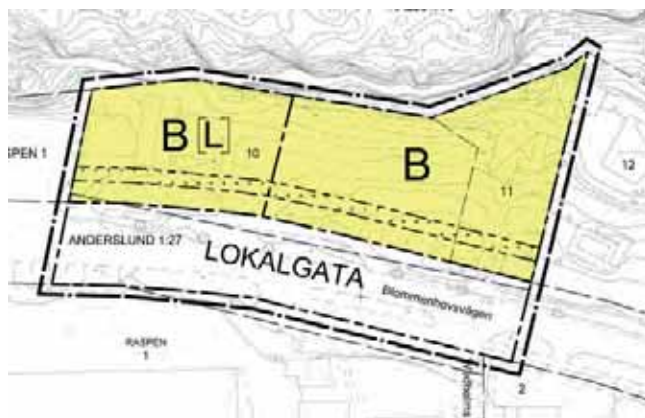
För området gäller:

P74-10 "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för 44:E KV HYVELN, 50:E KV SYLEN, del av 52:A KV HÅLLSTA samt STG 240, 317, 344 m.fl., väster Nyköpings kommun". Fastställd av länsstyrelsen 17 maj 1974. Genomförandetiden har gått ut.

Relevanta delar av planen omfattar område för industriändamål, järnvägsändamål, fordonsparkering samt gata.



Längs Blommenhovsvägen släcks del av gällande plan P08-18, 2008 ut.



Gällande plan P08-18 från 2008.

## Riksintressen

### Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet angränsar i sydost till riksintresse för kulturmiljövården, Nyköping D 57. Uttryck för riksintresset är "Det medeltida Nyköpingshus utbyggt av Karl XI, i ruiner efter en eldsvåda 1665. De medeltida kyrkorna, stadsplanen med rätvinkligt rutnät från regleringar 1647 och 1665, ett av landets mest konsekvent genomförda exempel på statsmaktens moderniserings strävanden vid 1600-talets

mitt. Torgmiljön med residenset och det före detta rådhuset samt annan bebyggelse som kännetecknar residensstaden. Kvarnbyggnader och andra industrianläggningar.

1900-talets bostadsbebyggelse med flerbostadshus, villaområden och flerbostadshusområdet Brandkärr.”

Planförslagets påverkan har beskrivits i en antikvarisk konsekvensanalys och bedöms inte medföra någon påtaglig skada på riksintresset Nyköping D57. Planområdet ligger i princip helt utanför området av riksintresse, men då området ligger i direkt anslutning till riksintressegränsen kan tillkommande byggnader innebära en påverkan på upplevelsen av riksintressets uttryck. I Nöthagen finns relativt storskaliga strukturer med en högre bergssida i norr, upphöjd E4 och stora infrastrukturanläggningar i övrigt. Området bedöms i sitt läge som mindre känsligt för utbyggnad relaterat till riksintresset, utifrån att det ligger på ett visst avstånd från riksintressets kärnuttryck och järnvägen fungerar som en barriär. Påverkan av de föreslagna tillkommande volymerna har i den antikvariska konsekvensanalysen bedömts vara begränsad; påverkan har inte bedömts innebära en markant försämring av upplevelsen av riksintresseuttrycken varpå risken för påtaglig skada på riksintresset för kulturmiljövården inte bedömts vara överhängande.

### **Riksintresse för naturvård**

En bit från planområdet ligger Nyköpingsån som är utpekad som riksintresse för naturvård, Nyköpingsån, NRO 04–37. 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 dagvatten är av stor betydelse för att undvika skada på riksintresset. Planförslaget bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset då den framtida dagvattenhanteringen i området ska ske på så sätt att Nyköpingsåns känslighet är styrande i valet av dagvattenlösningar.

### **Riksintresse för kommunikationer – väg och järnväg**

Riksintressenas markanspråk och funktioner ska säkerställas i de planer som upprättas och beslut som tas enligt bland annat plan- och bygglagen och miljöbalken. Det är viktigt att redovisa hur riksintressen för kommunikation påverkas vid en tänkt etablering och vilka faktorer som bör beaktas för att undvika att deras funktion påverkas negativt. Exploatering nära transportanläggningar får inte påverka möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av dessa anläggningar. Följande befintliga och planerade anläggningar för kommunikationer berörs av riksintresse.

#### *Södra stambanan*

Södra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade TEN-T nätet. Banan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för person- och godstrafik. Banan ingår även i det utpekade strategiska godsnetet. Strax söder om Järna delar sig banan i två grenar, en via Katrineholm och en via Nyköping. I Åby, öster om Norrköping, förenas de igen.



### TGOJ-banan

TGOJ-banan, som går mellan Sala-Eskilstuna-Flen-Oxelösund är en enkelspårig bana som trafikeras av godståg och norr om Flen även av persontåg. Banan är av nationell betydelse och Oxelösunds hamn har förbindelse med banan.

### Ostlänken

Götalandsbanan är en framtida höghastighetsbana mellan Stockholm och Göteborg via bland annat Norrköping, Linköping, Jönköping och Borås.

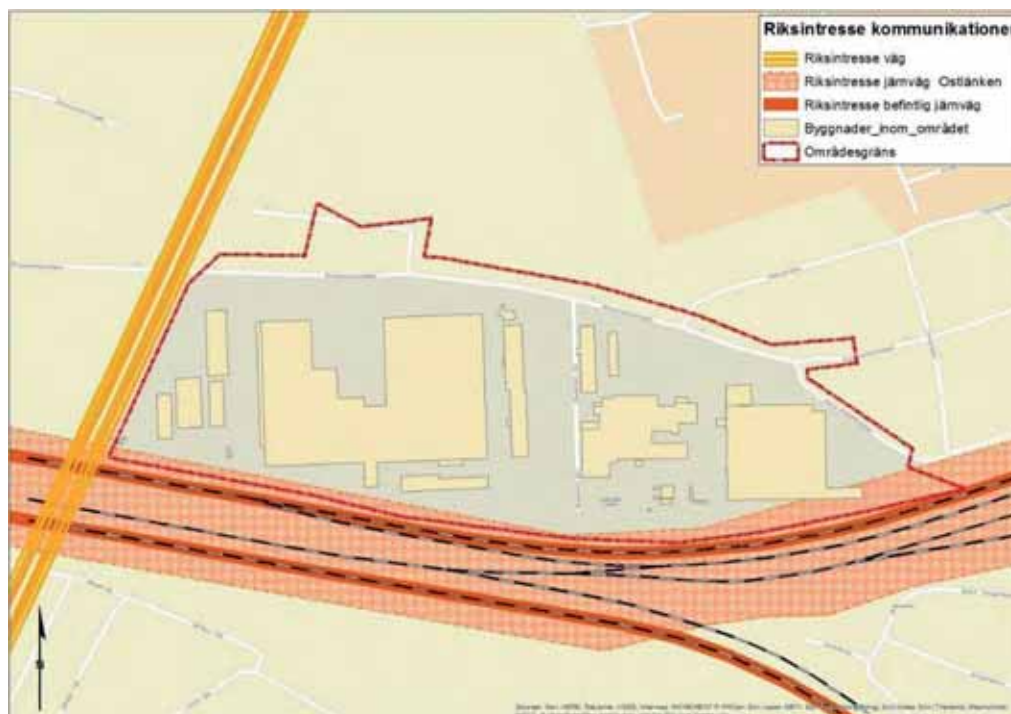
### Väg E4

Väg E4 ingår i det av EU utpekade Trans European Transport Network, TEN-T. Vägarna som ingår i TEN-T är av särskild internationell betydelse. Väg E4 sträcker sig genom hela Sverige, från Helsingborg till Haparanda, och är en viktig väg för långväga transporter av såväl gods som personer.

Föreslagen exploatering påverkar inte möjligheterna till drift, underhåll och framtida utveckling av de berörda riksintressanta anläggningarna för kommunikationer.

Detaljplanen har utformats så att funktionen hos transportsystemet inte påverkas.

Funktionen säkras genom valda avstånd till berörda kommunikationsläggningar samt vidtagna åtgärder och anpassningar i förhållande till influensfaktorer som buller, olycksrisker, vibrationer, transport av farligt gods och elsäkerhet. Detaljerad utformning behöver säkerställas i dialog med Trafikverket för att inte riskera att påverka riksintressena negativt. Planförslaget bedöms inte riskera att medföra risk för påtaglig skada på riksintresset.





## Behovsbedömning av detaljplan

Den samlade bedömningen är att planförslaget kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har därför upprättats inför samrådet och har därefter följt planprocessen. Tematisk, tidsmässig och geografisk avgränsning för MKB har avgränsats med Länsstyrelsen vid avgränsningssamråd 2017-03-31.

Tidsmässigt avgränsas MKB:n för en fullt utbyggd plan samt konsekvenser under byggtiden. Geografisk avgränsning är berört detaljplaneområde samt närområdet. Bland annat behöver riksintresset för kulturmiljövård sättas i sitt sammanhang där påverkan på riksintresset bedöms i en helhet. De miljöaspekter som tas upp i MKB:n är kulturmiljö, trafikmiljö, buller, olycksrisker, föroreningar i mark och byggnader, dagvatten.

## Kommunala beslut

Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB) ansökte 22 augusti 2016 om planbesked för fastigheterna Raspen 2 och 3 med syfte att utveckla marken till hållbar blandstad med fokus på bostadsinnehåll.

Bygg- och tekniknämnden beslutade 18 oktober 2016 att planarbetet får inledas och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden. Under planprocessen har planområdet utökats till att även omfatta fastigheten Raspen 1.

Bygg- och tekniknämnden beslutade 2018-08-28 § 101 att förslag till detaljplan får ställas ut för samråd.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-11-19 § 136 att förslag till detaljplan får ställas ut för granskning.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-08-25 § 91 att godkänna detaljplanen.

Beslutet att anta detaljplanen upphävdes av Mark- och miljödomstolen 2021-04-19 (dom meddelad).

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-09-07 § 64 att förslag till detaljplan får ställas ut för ny granskning.

## Bakgrund

Nyköpings kommun har en stark befolkningstillväxt som förväntas fortgå. Detta gäller i synnerhet Nyköpings tätort, men även dess landsbygd och omkringliggande orter. Tillväxten och den starka arbetsmarknadsregionen kräver utveckling av hållbara kommunikationer. Kommunen arbetar med flera verktyg för att skapa förutsättningar och uppmuntra hållbart resande, både med mjuka åtgärder och utbyggnad av infrastruktur. Som ett viktigt led i det nationella systemet för kommunikationer pågår planläggning inom projektet Ostlänken, en 160 km dubbelspårig järnväg mellan Södertälje och Linköping, som ska ge en stor kapacitetsökning av järnvägsnätet och förkortade restider. Vid Nyköping delas järnvägen i två delar, en del som passerar

centrala Nyköping och Nyköpings resecentrum och sedan går upp mot Stockholm Skavsta flygplats, där ett resecentrum byggs. Den andra delen går förbi Stockholm Skavsta flygplats och knyts väster om flygplatsen samman med delen som går genom centrala Nyköping. Den nuvarande järnvägen Nyköpingsbanan kommer att behållas och framförallt nyttjas för godstrafik väster och öster om Nyköping. TGOJ-banan som går från Oxelösund och vidare mot Flen kommer att väster om Nyköping delvis samförläggas med Ostlänken en kortare sträcka. Investeringar i Ostlänken och Nyköpings resecentrum innebär väsentligt utvecklade förutsättningar för arbetspendling och restider per tåg förkortas.

Parallellt med detta planarbete har det pågått ett upprättande av detaljplan för Nyköpings resecentrum. Detaljplanen för Nyköpings resecentrum omfattar en utveckling av järnvägsområdet med nya plattformar och spårutbyggnad samt stöd- och servicefunktioner i form av resenärsutrymmen, service och parkering. Planen möjliggör även centrum-, kontors- och bostadsbebyggelse samt ett antal offentliga platser, så som torg och parker. Även knutpunkt för busstrafiken i staden och till landsbygden samt andra sörmländska städer lokaliseras vid Nyköpings resecentrum. I samband med planering av Nyköpings resecentrum har en övergripande trafikanalys upprättats vilken beskriver trafiksystemets funktion och behov kopplat till Resecentrum och tätorten i stort. En av de möjliga fysiska åtgärderna som utredningen förslår är Hemgårdspassagen, en ny planskild passage över järnvägen intill E4. Den projekteras i samband med projekteringen av järnvägssystemet för Nyköpings resecentrum.

Genom planarbetet tillskapas i Nöthagen ett stort antal bostäder samt arbetsplatser i ett stationsnära läge. Nyköpings centrum utvidgas till andra sidan av järnvägen och bidrar till att skapa en levande stadsmiljö.

## Förutsättningar och förändringar

### Planförslagets huvuddrag

Planförslaget innebär att dagens verksamheter i huvudsak avvecklas och att området omvandlas till en ny stadsdel med bostäder samt med inslag av handel, verksamheter och skola/förskola. Totalt möjliggör planen ca 192 000 m<sup>2</sup> BTA, varav 142 000 m<sup>2</sup> bostäder, ca 1600 st. Beroende på hur lägenhetsfördelningen ser ut vid genomförande kan antalet lägenheter bli antingen fler eller färre. Centrumfunktioner möjliggörs i större delen av området men koncentreras särskilt invid torgytor i planens östra delar. Kontor möjliggörs även i de östra och västra delarna av området. Centralt i området möjliggörs för skola/förskola samt ett vårdboende.

Delar av den äldre kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen bevaras och införlivas i den nya bebyggelsen. Dessa byggnader skyddas med bestämmelser i planen. Mötet mellan gammalt och nytt blir en viktig del i Nöthagens identitet.

Den nya stadsbebyggelsen i området uppförs som kvartersbebyggelse med privata bostadsgårdar. Mot de större yttre gaturummen och järnvägen kliver bebyggelsen upp i skala till 6–7 vån och mot angränsande villabebyggelse nordost om planområdet kliver bebyggelsen ner till 3–5 våningar. På några ställen medges högre

signaturbyggnader sticka upp mot som mest 10 vån. I planområdets inre industrikeran skapas en variationsrik småskalighet med en bebyggelse på mellan 3-5 vån tillsammans med den lägre industribebyggelsen. Den nya bebyggelsens placering och höjder regleras i plan. Bebyggelsen ska placeras i gräns mot gata. Höjderna regleras med en högsta byggnadshöjd och på några ställen regleras även variationen mellan olika höjder längs gatan. Även vissa principer för bebyggelsens utformning, som balkongernas placering och utformning samt entréförhållanden regleras med planbestämmelser.

Nöthagens centrala område införlivas och det befintliga öppna rummet tas till vara och blir en ny offentlig park, i anslutning till förskoleområdet. Grönstrukturen knyts ihop vidare norrut mot berget via en sekvens av mindre parker. På norra sidan om järnvägen ger planen utrymme för två torgytor med stark koppling till Nyköpings resecentrum.

Områdets parkering löses huvudsakligen med parkeringshus som placeras mot väg E4 samt järnvägen och utgör buffert mellan väg/järnväg och bostadsbebyggelse. I planen möjliggörs även för underjordiska parkeringsgarage i strategiska lägen. Angöring till området med bil sker norrifrån från Blommenhovsvägen via mindre lokalgator. Inne i området sker trafiken på fotgängarnas villkor. Med cykel nås området både från omgivande gator och via en ny undergång under järnvägen som planeras i samverkan med planen för Nyköpings resecentrum. Längs Blommenhovsvägen anläggs separata körfält för cykeltrafik.

Nöthagen gränsar till Nyköping C. Det centrala läget skall tas tillvara - det ger underlag för att utveckla service, handel och kultur i den nya stadsdelen. En hög blandning av verksamheter och bostäder i ett av Nyköpings mest rörelseintensiva knutpunkter skapar förutsättning för stadsliv.



## Områdets historia

Områdets bebyggelse består av industribebyggelse som tillkommit och byggts ut under 100 år. Innan industrierna etablerades inom området låg längs Blommenhovsvägen Vesterlunds krog (uppförd 1730) tillsammans med en äldre byggnad i trä. Järnvägen anlades 1913–15 och några år efter det har slakteriets äldsta delar uppförts.

Wedholms fabriker etablerade sig på platsen i slutet av 1940-talet efter att den äldre fabriken i centrala Nyköping blivit för liten. Den nya fabriken bestod utöver själva fabriksbyggnaden även av en kontorsbyggnad och en portvaktarbostad. Ungefär samtidigt som Wedholms etablerade sig på platsen byggdes slakteriet till och en kontors- och bostadsbyggnad tillkom. Knappt tio år efter att Wedholms etablerat sig och slakteriet byggts till uppförde KF ett komplex i områdets östra del innehållandes lager, bageri, butiker och bilverkstad. Slakteriet drabbas av en kraftig brand 1950 och genomgick efter den större om- och tillbyggnader. E4:an byggdes och invigdes 1961. I samband med att E4:an byggdes revs träbyggnaden vid Vesterlunds krog. Blommenhovsvägen rätades även ut precis nedanför Vesterlunds krog, den gamla dragningen finns dock bevarad med sin allé. Wedholms expanderade kraftigt under 1960-talet och en stor mängd tillbyggnader tillkom mot norr. Wedholms fortsatte att expandera under kommande decennier. Slakteriet upphörde att vara slakteri mot slutet av 1970-talet. Under 1980-talet genomfördes en större tillbyggnad i Wedholms innergård. KF:s komplex har genomgått ett stort antal invändiga förändringar sedan uppförandet men relativt få exteriöra fram till 1980-talet, då butiksfasaderna förändrades mot norr och en tillbyggnad tillkom mot väster.



*Slakteriets charkuterifabrik från 1917 till höger. Till vänster byggs slakteriets kontors- och bostadshus.*



1946 byggs Wedholms fabriek. Kontoret till vänster och maskinverkstaden i mitten-vänster.



Blommenhovsvägen 1930. Slakteriet i bakgrunden.

## Stadsbild

Området präglas av den brokiga industribebyggelse som vuxit fram under många decennier. Området består av stora byggnadskomplex utan genomsläpp vilket gör att rörligheten i området idag är begränsad. Centralt i området finns dock en öppen gräs- och parkeringsyta som sträcker sig i nordsydlig riktning från Blommenhovsvägen ner mot järnvägen. På två sidor omgärdas planområdet av storskalig infrastruktur i form av järnvägen och den på pelare upphöjda väg E4. Stadskärnan ligger i direkt anslutning till Nöthagen men kopplingen upplevs idag som svag pga. järnvägen. Norr om planområdet bildar det skogbeklädda berget en tydlig fond. I öster utgör den småskaliga villabebyggelsen en kontrast till de mer storskaliga strukturerna inom planområdet.

Stadsbilden kommer påtagligt att förändras med föreslagen omvandling av området. Delar av befintlig industribebyggelse rivs medan andra delar bibehålls, lyfts fram och kompletteras med ny kvartersbebyggelse. Området kommer att genomkorsas med en relativt finmaskig gatustruktur. På flera ställen öppnar bebyggelsestrukturen upp



sig och ger plats för parker och torg. Kopplingen mellan Nöthagen och centrala Nyköping förstärks avsevärt med tillkommande bebyggelse i Nöthagen och även kring Nyköpings resecentrum.

## **Bebyggelse**

### Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av industribebyggelse uppförd under de senaste 100 åren. Bebyggelsen är uppdelad i tre större komplex: Wedholms fabriker, Slakteriet och KF:s bageri.

De ursprungliga verksamheterna är nedlagda. I området finns idag en bygghandel, en outlet, några mindre verksamheter och ett flertal mindre kontor för olika verksamheter.

I anslutning till planarbetet har ett Antikvariskt planeringsunderlag tagits fram av Nyréns Arkitektkontor, 2017-08-07. Tidigare har även en Antikvarisk förundersökning gjorts av Wilund arkitekter & antikvarier, 2015-08-03. I de båda beskrivs och värderas befintlig kulturhistoriskt intressant bebyggelse inom planområdet. En antikvarisk konsekvensanalys av planförslaget togs fram av Nyréns arkitektkontor 2019-09-04 (rev 2019-10-15 och 2020-05-11).

### *Raspen 1 - Wedholms fabriker*

Fabriken på fastigheten Raspen 1 uppfördes 1948 och har kontinuerligt byggts ut sedan dess. Fabriken tillverkade ursprungligen tankar och kärl till mejeriindustrin och bestod vid uppförandet av tre sammanbyggda huvudsakliga byggnadskroppar samt en fristående kontorsbyggnad. Fabriken var redan från början tänkt att byggas ut vid behov mot norr medan den södra fasaden var tänkt att vara intakt.

De värdebärande kvaliteterna för Raspen 1 är framförallt fabriken siluett mot söder, den starka industriella karaktären från efterkrigstiden som manifesterar sig i röda tegelfasader, glasade partier med stålågar, grönmålade trädörrar och träfönster samt industriella markörer som traversbanor, 1970-talets arbetaromsorg manifesterad i tillbyggnaden på kontoret med matsalar och fritidslokaler, en fast front i tegel mot järnvägen i söder kontra kontinuerlig expansion mot norr, gränden mellan den ursprungliga kontorsbyggnaden och maskinhallen och maskinverkstadens interiöra kvalitéer.





*Wedholms maskinverkstad*

### *Raspen 2 – Slakteriet*

Det före detta slakteriets äldsta delar uppfördes 1917. Anläggningen har sedan byggts till i omgångar med en större tillbyggnad 1946–48 då även det fristående kontors- och bostadshuset uppfördes. 1950 drabbades anläggningen av en stor brand. Anläggningen upphörde som slakteri i slutet av 1970-talet och innehåller idag en rad olika verksamheter.

De värdebärande kvaliteterna för Raspen 2 är framförallt den nationalromantiska tegelarkitekturen, kontors- och bostadshuset från 1940-talet, de tidstypiska trapphusmålningarna i charkuterifabriken och fasadteglets materialitet i slakteriets äldsta delar.



*Slakteriets nationalromantiska charkuterifabrik*

### *Raspen 3 - KF:s bageri*

KF:s bageri och lagercentral uppfördes 1957. Byggnaden har genomgått en del förändringar under framförallt 1970- och 80-talen men har i huvudsak sin exteriöra form bevarad. Exteriört har norra fasaden fått förstörade dörr-och fönsterpartier

med nya tillhörande fönster respektive dörrar. Den västra fasaden var ursprungligen en sluten tegelmur men har vid olika tillfällen försetts med fönsteröppningar och enklare tillbyggnader. Interiört har mjöltornet en del bevarad inredning från den ursprungliga verksamheten samt en del dörrpartier och ytskikt av ett viss kulturhistoriskt intresse. Byggnaden i övrigt har i huvudsak varit lager och har ändrats efter behov under hela dess verksamhetstid.

De värdebärande kvalitéerna för Raspen 3 är framförallt tornets materialitet och symbolverkan och kontorsdelens högre grad av ursprunglig fasadutformning.

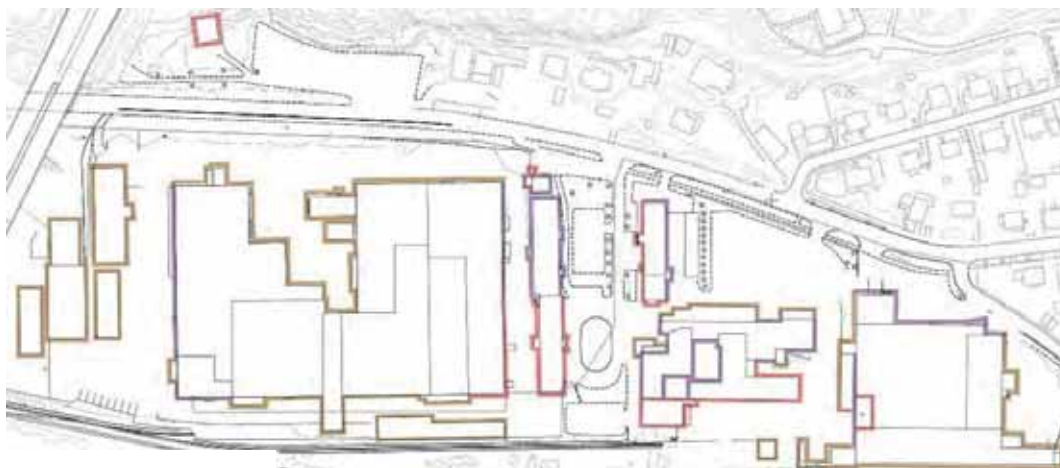


*KF:s bageri, mjöltornet*

#### Bevarande av befintlig bebyggelse

I arbetet med Antikvariskt planeringsunderlag har en analys av områdets känslighet och tålighet med utgångspunkt i dess kulturhistoriska värde gjorts. Ett övergripande syfte med analysen är dels att redovisa bebyggelsemiljöns kulturhistoriska värde, dels att bedöma områdets känslighet och tålighet avseende ändringar och tillägg. Här ställs värden mot varandra och prioriteringar görs. Ut faller bedömningar om var och i vilken omfattning åtgärder kan vidtas utan att stora kulturhistoriska värden påverkas negativt. Byggnader eller landskap bedöms inte som enskilda objekt utan som ingående delar i en sammantagen kulturmiljö. Bedömningen av känslighet och tålighet sker i tre nivåer: hög känslighet för ändring, känsligt för ändring samt tålig för ändring.

*Nedan redovisas karta för känslighet - tålighet för fasader:*



*Känslighet – tålighet. Fasader med hög känslighet markerade i rött, känsliga i lila och tåliga i brunt*

Planförslaget innebär att merparten av byggnadsmassan i fastigheten Raspen 1 (Wedholms fabriker) ersätts. I den antikvariska förundersökningen samt det antikvariska planeringsunderlaget har fabriken södra och tillika äldsta delar bedömts ha högst värde, och det är här strukturer sparas i planförslaget. De byggnader som har bedömts ha högst värde och en hög känslighet mot förändringar, maskinverkstaden och kontoret, sparas i sin helhet. Av de byggnadsdelar som bedömts ha ett visst värde så försvinner personalbyggnaden från 1970 samt de södra delarna av den stora byggnadskroppen väster om maskinverkstaden. Dessa delar har en högre förändringshistorik och har bedömts som dels känsliga och dels tåliga. Den södra fasadens siluett har pekats ut som värdefull, då den fungerat som en symbol för företaget. Rivningen av den innebär därmed en viss negativ påverkan på kulturmiljön. Berörda delar har omfattande föroreningsproblematik, och under planeringsprocessen har dess värde inte bedömts vara tillräckligt stort för att motivera en omfattande saneringsinsats. I planprocessen har ett bevarande av fabriksbyggnadens södra fasad som integrerade delar av ny bebyggelse prövats, men bedömts som ej genomförbart av ekonomiska men även arkitektoniska skäl. Personalbyggnaden från 1970 har en tidstypisk karaktär, trots ett flertal ovarsamma ombyggnationer. Rivningen innebär en viss negativ påverkan på kulturmiljövärdet. Byggnaden bidrar till att rama in det centrala parkrummet, men då den inte materialmässigt samspelar med 1940-talsbebyggelsen är dess betydelse mindre än de övriga byggnaderna kring parkrummet.

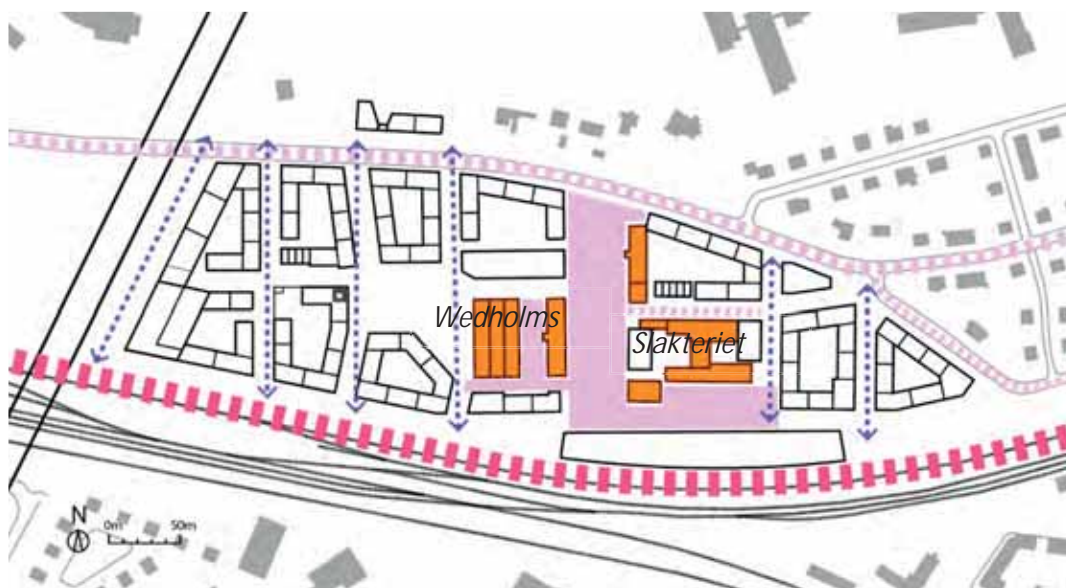
Den i planeringsunderlaget utpekade siktlinjen längs med Raspen 1s södra fasad med Raspen 2s före detta charkuterifabrik som fond bevaras till viss del längs med maskinverkstaden och kontorsbyggnadens södra fasader men skärs av strax väster om maskinverkstaden.

Raspen 2s äldsta delar bevaras och friställs från senare tillkomna påbyggnader. I planeringsunderlaget anges dess äldsta delar ha en hög känslighet medan senare tillkomna delar har markerats som tåliga, med vissa undantag. Planförslaget innebär att komplexets ursprungliga nationalromantiska arkitektur tas fram, vilket är positivt. Ett i underlagen utpekat trapphus förses med en varsamhetsbestämmelse. Delar från tillbyggnationen 1948 som markerats som känslig tas bort, vilket har en viss negativ påverkan på kulturvärdet. Slakteriets kontors- och bostadshus från samma tid bevaras dock vilket innebär att det skedet i fastighetens historia finns bevarad. Att byggnaden bevaras bidrar även till den centrala platsbildningens 1940-talskaraktär.

Byggnaderna på raspen 3 rivs i sin helhet i planförslaget. Byggnaderna består till största delen av lager och har i den antikvariska förundersökningen bedömts som svåra att anpassa till ny verksamhet. Byggnadskomplexets norra delar har bedömts ha vissa kulturhistoriska värden utifrån sin framsideskaraktär med mönstermurade fasader och till viss del bevarade fönsterpartier. Mjöltornet har fungerat som en visuell markör för området sett från staden i sydväst. Dess status bygger på att omgivande bebyggelse är betydligt lägre. Ett bevarande av mjöltornet har prövats under framtagande av förslaget. Själva tornet är en integrerad del av lagerbyggnaden och går inte att frikoppla utan stora åtgärder. Utan den större byggnadskroppen kommer tornet upplevas som en artefakt utan sammanhang. Sett till tillkommande föreslagna byggnaders placering och höjder hade även merparten av tornets fasader skylts. Även lagerbyggnadens norra fasad har bedömts som svår att integrera i strukturen på ett naturligt vis.

De byggnader som bevaras ges rivningsförbud (r) som innebär att byggnaden inte får rivas. Respektive byggnads individuella karaktärsdrag skyddas genom varsamhetsbestämmelser (k) och skyddsbestämmelser (q).

Varsamhetsbestämmelserna är utformade för att möjliggöra förändring utan att karaktärsbärande kvalitéer går förlorade. Bestämmelserna reglerar att igensatta eller borttagna partier får återskapas eller nygestaltas med utgångspunkt i byggnadens arkitektoniska uttryck och att förändringar och tillägg anpassas till byggnadens karaktärsdrag. Planbestämmelser har författats i samråd med antikvarisk kompetens.



*Utvecklad kulturmiljö. Orange markering avser bebyggelse som bevaras. Rosamarkerad yta bevarad och utvecklad rumslighet i anslutning till bevarad bebyggelse. Ljusrosa streckad linje framhåvt befintligt gaturum. Mörkrosa streckad linje förtydligt befintligt järnvägsrum. Streckad lila pil förstärkt riktning.*

#### Ny bebyggelse samt förändring av befintlig bebyggelse

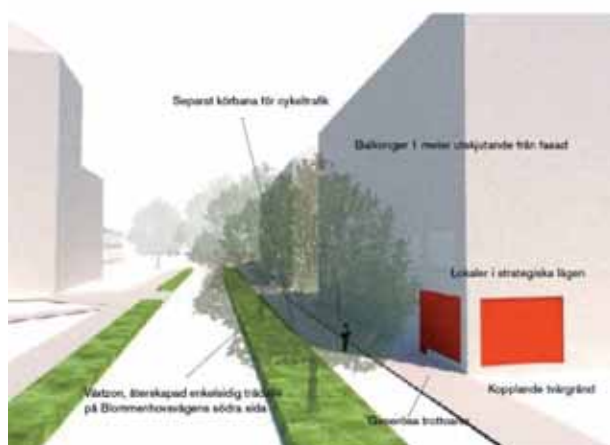
Nöthagens karaktärsfulla industrimiljöer bevaras och utvecklas tillsammans med nya bostäder och verksamheter. Den integrerade industrimiljön bidrar till att skapa en unik stadsdel, där mötet mellan gammalt och nytt blir en viktig del i Nöthagens identitet. Delar av befintlig industribesbyggelse bevaras, utvecklas och integreras i den nya stadsbebyggelsen. Vilka delar och på vilket sätt regleras i planen.



I samband med planarbetet har ett gestaltungsprogram tagits fram av Nyréns Arkitektkontor. Gestaltungsprogrammet beskriver den mellan kommunen och exploatören överenskomna viljan, visionen och idén med utbyggnaden, dess kvalitetsnivå och utförande. Programmet kommer att utgöra underlag för kommande bygglov och projekteringsinsatser. Huvudsyftet med programmet är att säkerställa att Nöthagens stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska kvaliteter tas tillvara vid planens genomförande. All bebyggelse inom Nöthagen ska placeras i gräns mot gata eller torg i syfte att skapa attraktiva och tydliga gaturum och gårdar. Bebyggelsens stadsmässiga placering bidrar tillsammans med entrélägen mot både gata och gård att skapa trygga stadsrum. Entréer kan med fördel ligga något indragna från gräns mot gata.

Områdets nya bebyggelse utformas som kvartersbebyggelse med privata gårdar. Bebyggelsen ges olika karaktär längs med de olika stråken i området. Nöthagen får en hög variation i innehåll och karaktär. Storskaliga och intima rumsligheter med olika innehåll och upplevelser kopplas till starka stråk med koppling till befintliga Nyköping. Mot de större gaturummen kliver bebyggelsen upp i skala och mot den inre industri kärnan och Industristråket skapas en variationsrik småskalighet.

Mot *huvudgatorna* är bebyggelsen mellan 5 och 6 våningar med förhöjd bottenvåning som möjliggör lokaler i bottenvåningarna. Sockelvåningar ges en avvikande gestalt från övrig fasad. Bostäderna ligger minst 0,7 m över gatunivån. Balkonger som skjuter ut 1,2 m från fasad tillåts mot Blommenhovsvägen och då från våning 3 och uppåt.



*Gestaltungsprinciper för bebyggelse vid huvudgatorna*



*Verksamheter i bottenvåningar*

Mot *tvärgränderna* trappar byggnadsvolymer ner från 6 våningar vid huvudgatorna till 3 våningar mot stadsdelens inre delar. För att uppnå en mer intim karaktär på gränderna tillåts balkonger som får skjuta ut 1,2 m från fasad. För att förstärka gaturummets lummiga karaktär kan fasader med fördel uppföras vegetationsbeklädda.

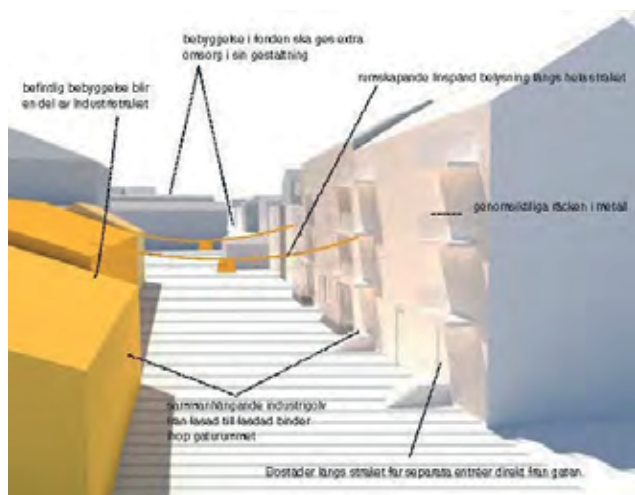


Gestaltungsprinciper för bebyggelse vid tvärgränderna



Lummiga miljöer

Mot det inre stråket, *Industristråket*, samlas flera av de bevarade industribyggnaderna och kombineras med ny bebyggelse som tillsammans skapar ett intressant, upplevelserikt och brokigt stråk. I de lägen där en byggnad syns i fonden bör den utformas med extra omsorg. Längs med industristråket är bebyggelsen 1-5 våningar. En hög entrétäthet uppnås med enskilda trappor till marklägenheter längs gatan. Balkonger får skjuta ut 1,2 m från fasad över allmän platsmark.



Gestaltungsprinciper för bebyggelse vid Industristråket



Entrétrappor till marklägenheter

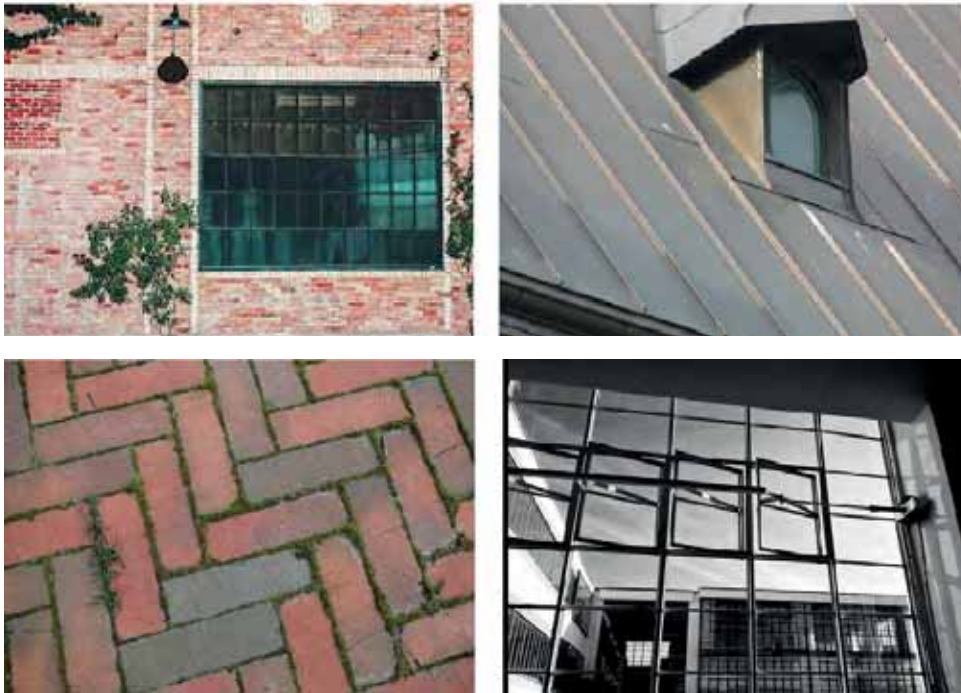
### Material och Färgsättning

Kommunens vilja är att Nöthagen ges ett samtida uttryck i materialval och detaljer, samtidigt som det finns en koppling till områdets historia som en återkommande "röd tråd" genom hela området. Fasadmaterial och arkitektoniska detaljer kan med fördel därför återspegla den brokiga framväxt som varit karaktäristisk för Nöthagens - där robusta material som tegel, metall och sten skapar en spännande och hållbar blandning som tål förändring över tid.

Fasader på ny bebyggelse kan med fördel i huvudsak uppföras i tegel eller andra material av industrikaraktär. Taken i området bör vara ljusa tak med synliga takvinklar då ljusa kulörer konstaterar fint mot befintlig industribebyggelse. Som takbeklädnad föreslås exempelvis aluzink och rheinzink. Vid parken föreslås alla nya



fasader ha tegel i röda kulörer för att uppnå ett sammanhållet parkrum. Byggnadsdetaljer såsom räcken fönster, handtag och takkupor kan med fördel ges en industrikaraktär, dvs material och gestaltning med en robust, långsiktig enkelhet - exempel på material är metall och trä.



#### Möte med villaområde

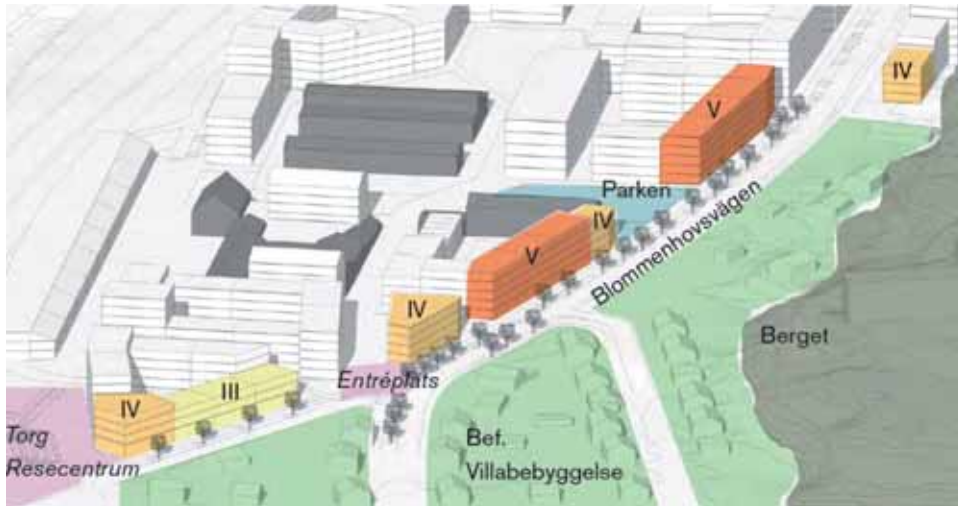
I öster gränsar planområdet till Norra Bangårdsgatan och villabebyggelse. Nuvarande situation längs Norra Bangårdsgatan byggs upp av villabebyggelse på ena sidan av gatan och Nöthagen industriområde med KF:s gamla bageri på andra sidan. I planförslaget föreslås Norra Bangårdsgatans sektion kompletteras med breddade trottoarer, cykelbana och gatuträd. Den föreslagna stadsbebyggelsen som ersätter befintligt industriområde får en byggnadshöjd på mellan 3–5 våningar. Byggnadshöjden och tätheten är motiverad av det nya gaturummet som förtydligas i förslaget och kvarterets centrala placering i anslutning till stationen där en framtida tyngdpunkt utvecklas genom den nya detaljplanen för Nyköpings resecentrum. En planbestämmelse (f6) på plankartan säkerställer att fasader mot villaområdet uppförs i en varierad gestalt " *Varje byggnadsenhets fasad mot gata med eget trapphus ska uppföras i annan kulör och/eller material än angränsande byggnadsenhets fasad* " .



Elevation av Blommenhovsvägen från Gestaltningprogram för Nöthagen. Varje byggnadsenhets fasad mot gata med eget trapphus ska uppföras i annan kulör och/eller material än angränsande byggnadsenhets fasad.



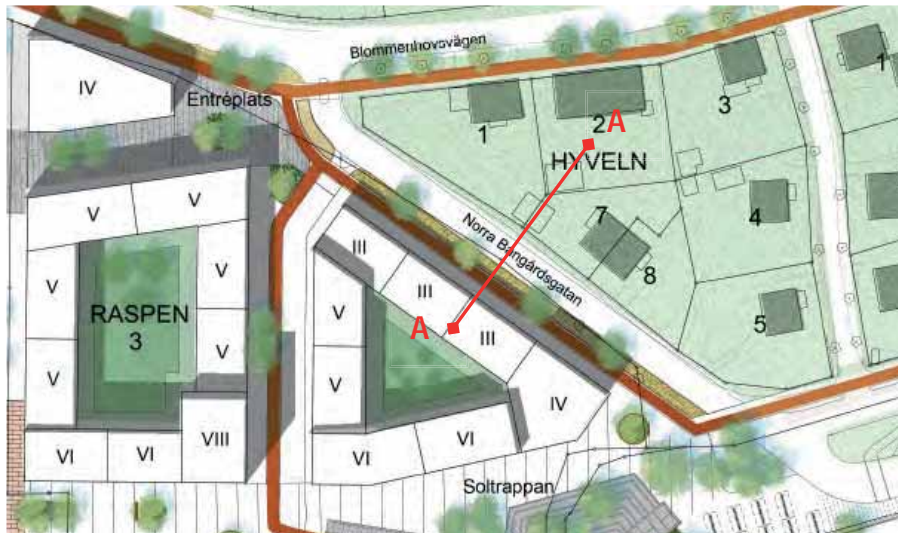
Elevation av Blommenhovsvägen från Gestaltningsprogram för Nöthagen. Varje byggnadsenhets fasad mot gata med eget trapphus ska uppföras i annan kulör och/eller material än angränsande byggnadsenhets fasad.



Volymstudie över föreslagets möte med villaområdet - Vy från öster.



Volymstudie över föreslagets möte med villaområdet - Vy från nordväst.



Utsnitt över Norra Bangårdsgatan och Nöthagens möte med villabebyggelsen. Sektion AA markerad i rött.



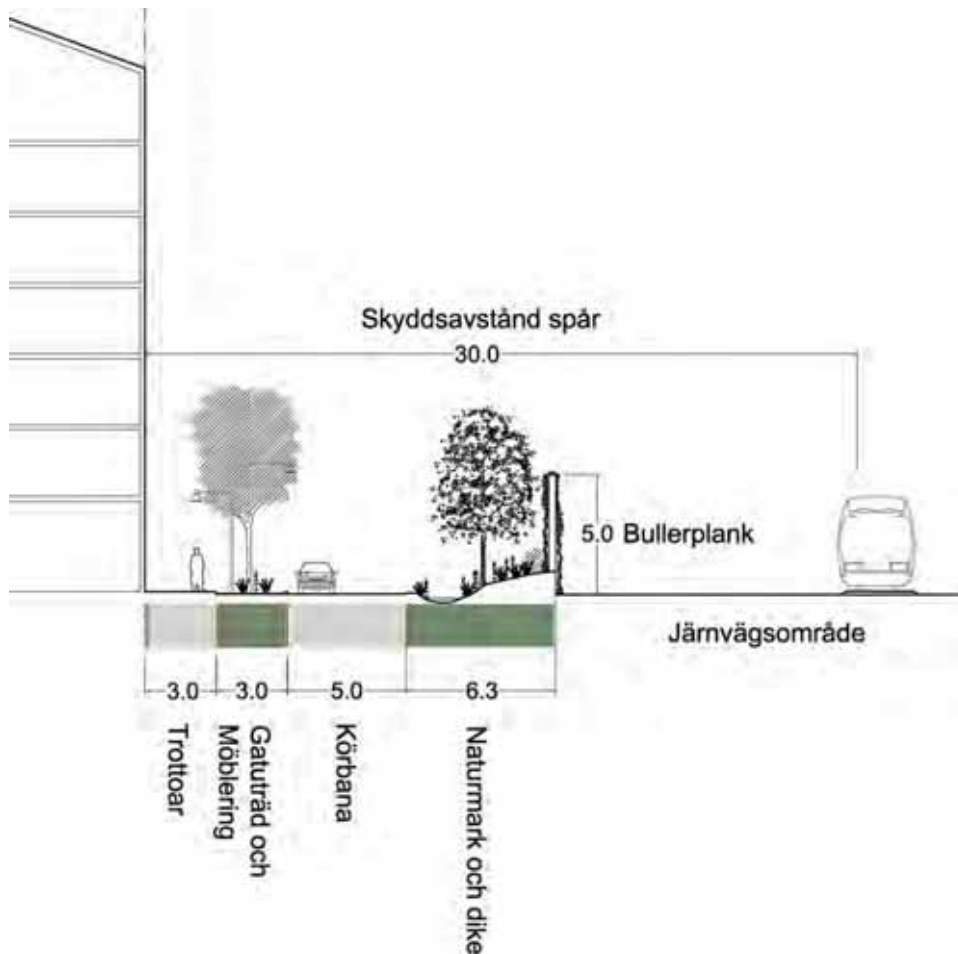




*Perspektiv över Norra Bangårdsgatans där industriområdet har ersatts med ny stadsbebyggelse och gaturummet har kompletterats med bredare trottoarer, gatuträd och cykelbana. Till vänster i bilden syns den nya stadsbebyggelsen som ersätter befintliga industriområde.*

#### Bullerplank och ny gata längs spårområde

I planområdets södra kant anläggs en långsmal naturzon mellan en ny lokalgata som löper längs stadsbebyggelsen och spårområdet söder om planområdet. Inom naturmarken anläggs ett plank som ska fungera risk- och störningsreducerande. Vid uppförande ska hänsyn tas till järnvägsanläggning. Planket ska placeras ca 1-2 meter från gräns till järnvägsfastighet så att det kan uppföras och underhållas inom den egna fastigheten. Minst 5 meters skyddsavstånd ska hållas till kontaktledning. Planket föreslås uppföras som integrerad del av gaturummet med ett varierande utförande längs sträckan för att bryta ner dess horisontallitet. Planket kan med fördel uppföras som en vegetationsväg som skiftar i uttryck och karaktär över året. Plankets gestaltning bör ges extra omsorg då det utgör ett fondmotiv vid kopplande gaturum från norr. Kommande projektering av gata, naturmark, plank och järnvägsområde kommer styra slutgiltig sektion och utformning av helheten.



*Typsektion för Nöthagens stadsbebyggelse och dess möte med spårområde - innehållande gata med trottoar, gatuträd, körbana, naturmark, dike, bullerplank och spårområde. Kommande projektering av berörda delar (gata, grönområde, bullerplank och spårområde) kommer styra slutgiltig utformning och sektion för helheten.*



*Referensbilder på bullerskärm uppförd som grön vegetationsvägg*

### Nöthagens skolområde

I Nöthagens lugna inre miljö placeras ett sammanhållet skolområde med möjlighet att anlägga flera skolanläggningar. Verksamheten föreslås inrymmas i delar av de bevarade äldre byggnaderna och i bostadskvarteret i skolområdets västra del där planen möjliggör för ca 6 förskoleavdelningar om totalt ca 108. Förskolan i bostadskvarteret är planerad utifrån ett invändigt ytbehov på som lägst 7,8 kvm/barn, vilket med 6 avdelningar (18 barn/avdelning) motsvarar en lokal på ca 850

kvm. Förskolans i bostadskvarteret är säkerställd med en planbestämmelse på plankartan (S<sub>1</sub>). Övrig skolverksamhet inom skolområdet är reglerad med en bestämmelse (S) som inrymmer alla pedagogiska nivåer. Den totala kapaciteten elever och förskolebarn som detaljplanen möjliggör varierar beroende på rådande fördelning mellan verksamheternas pedagogiska nivå - förskola, grundskola, högstadie, gymnasieskola eller efter-gymnasial utbildning.

Boverket har tagit fram rekommendationer kopplat till storlek på skolgård och friyta per barn. I rekommendationerna anges att den totala storleken på skolgård bör överstiga 3000 m<sup>2</sup> och att ett rimligt mått på friyta per förskolebarn är 40 m<sup>2</sup> och 30m<sup>2</sup> för grundskoleelever. I underlaget för detaljplanen är skolområdet planerat för ca 225 grundskoleelever och ca 180 förskolebarn fördelat på ca 10 avdelningar. Skolområdet får en sammanhållen skolgård på ca 7900 m<sup>2</sup>, vilket med en fördelning likt ovan ger utemiljöer på ca 15 m<sup>2</sup>/grundskoleelev och 25 m<sup>2</sup>/förskolebarn. Om grundskolan istället ersätts av högre utbildning där behovet av utemiljöer är lägre kan andelen förskoleavdelningar öka, alternativt kan friytan/förskolebarn öka. Genom skolgården går allmänna gångvägar som ska vara öppna och samutnyttjade med allmänheten. Dessa är säkerställda med bestämmelsen "x" på plankartan. Kommunen avser teckna ett avtalsservitut med markägaren gällande x-områdena där frågan om drift och underhåll regleras.

Med anledning av att skolgårdens totala storlek är mer än dubbel så stor än Boverkets rekommendation (3 000 m<sup>2</sup>), och att ett av planens syften är att skapa en blandad stad med bland annat 1 600 bostäder - så bedöms en friyta på 25 m<sup>2</sup>/förskolebarn och 15 m<sup>2</sup>/grundskolebarn vara acceptabel. En lägre friyta än Boverkets rekommendation kan dock medföra ett ökat slitage på allmänna gröna ytor inom Nöthagen, då dessa kan komma att besökas mer av skol- och förskolebarn. Oavsett vilket friyta som skapas kan ett effektivt samspel kring de olika skolverksamheternas nyttjande av den planlagda skolgården bidra till att minska eventuellt slitage på allmän plats.

Förskolegårdens funktion och gestaltning ska följa Nyköpings riktlinjer där skolgården delas in i olika zoner - "trygg", "nyfiken" och "vild". Den vilda zonen föreslås lokaliseras inom naturområden utanför planområdet. Delar av skolgården kan samutnyttjas med allmänheten vid tider när skolverksamhet inte bedrivs. I kommande bygglovskede ska den befintliga bebyggelsen utredas närmare så att det är tekniskt möjligt att bygga om inomhusmiljön. Angöring med cykel till skolverksamheten (hämta/lämna) föreslås ske längs "Industristråket" och med bil via den nya lokalgatan utmed spårområdet med tillhörande vändzon söder om skolområdet. Angöring till förskola i bostadskvarteret i skolområdets västra del kan ske med bil via angränsande tvärgränd i nord-sydlig riktning. Från den total skolgårdens yta på 7 900 m<sup>2</sup> kommer yta behövas för funktioner som inte ingår i friytan. Exempel på sådana funktioner är entrézon, plats för "hämta & lämna", cykel- och hcp-parkering. Exakt fördelning av verksamheter samt organisering av dess funktioner och lektytor prövas i samband med bygglov.





Referensbilder på utemiljöer. Skolgården har förutsättning att delas in i "trygga" och "nyfikna" zoner. En "vild zon" kan skapas i tillgängliga naturområden utanför planområdet.



Koncept för Nöthagens Skolområde är ett sammanhängande område i Nöthagens inre för skolverksamhet. Genom den större skolgården ska en allmän passage för gång- och cykeltrafik finnas. Skolområdet bekräftas i detaljplan genom bestämmelsen S (Skola).





*Wedholms maskinverkstad bevaras och utvecklas till en grundskola i planförslaget*

## Offentliga rum och platser

### Befintliga offentliga rum och platser

Eftersom området idag främst används för industri och utgörs av kvartersmark finns inga direkta offentligt använda platser eller parker. Mellan Wedholms och Slakteriet finns dock en öppen yta med gräsmattor och parkering som fungerar som ett slags knutpunkt i området.

I samband med arbetet med Antikvariskt planeringsunderlag har en analys av områdets känslighet och tålighet med utgångspunkt i dess kulturhistoriska värde gjorts. Nedan redovisas karta för känslighet - tålighet för de yttre miljöerna:



*Känslighet – tålighet. Miljöer med hög känslighet markerade i rött, känsliga i lila och tåliga i brunt*

### Planförslagets kulturhistoriska konsekvenser för befintliga rum och platser

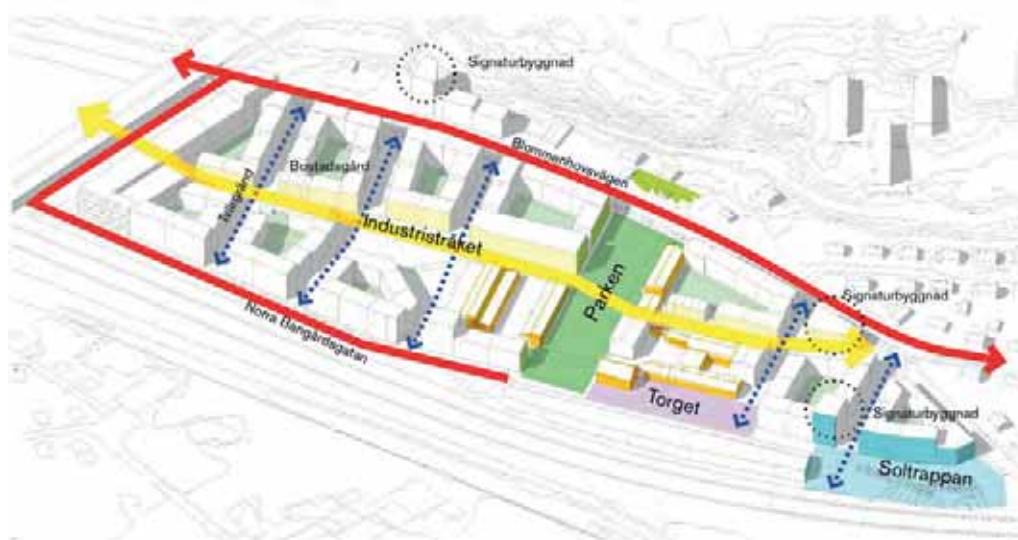
Blommenhovsvägen är en mycket gammal vägsträckning som tidigare haft en betydligt mer lantlig karaktär, kantad av alléer. I planförslaget föreslås den att återfå alléerna, vilket bedöms ha en stor positiv påverkan på dess kulturhistoriska kvalitéer.

Intill Vesterlunds krog, ett stenhus från 1730-talet strax utanför planområdets nordvästra del, föreslås en park och öster därom ett punkthus på 10 våningar på den nuvarande parkeringen. Miljön kring stenhuset har beskrivits vid anläggandet av E4an och parkeringen, men kring byggnaden har miljön fortfarande en viss integritet bevarad. Då det föreslagna punkthuset håller ett visst avstånd genom den nyanlagda

parken samt att det uppförs på en i nuläget hårdgjord yta bedöms påverkan på kulturmiljön vara begränsad. Att kulturmiljön aktiveras genom att området får en ökad befolkning bedöms som positivt.

### Nya offentliga rum och platser

I den nya stadelen planeras för flera offentliga rum, såväl parker som torgmiljöer. Den centrala parken samt torget ramas in av bevarad äldre bebyggelse. Torgytan i områdets sydöstra del (*Soltrappan*) utgör entrétorg och koppling mellan Nöthagen och Nyköpings resecentrum.



*Offentliga rum och platser i det nya området*

### *Soltrappan*

Soltrappan blir ett viktigt entrérum till Nöthagen precis vid Nyköpings resecentrum. Platsen ingår i detaljplanen för resecentrum, samtidigt som den ingår i planen för Nöthagen. Biltrafik på torget är endast tillåten med infart till parkeringshuset och då på fotgängares villkor. Från rummet finns en koppling under spåren som även fungerar som uppgång till tågplattformarna. Då platsen blir ett rum där byte mellan olika trafikslag kommer ske föreslås att rummet gestaltas med gott om cykelparkeringsplatser. I bebyggelsens bottenvåningar runt torget finns det plats för utåtriktad verksamhet som affärer och service. Rummet får en fin solsida i härligt söderläge. Centralt i platsen finns en generös trappa som kombineras med gång- och cykelramper till undergången.



*Soltrappans placering i området illustrerad i gult*



*Soltrappan blir en viktig mötespunkt mellan Nöthagen och Nyköpings resecentrum, samt centrala Nyköping*

### *Torget vid Slakteriet*

Söder om det gamla Slakteriet återskapas ett torgrum. Torget får en strategisk placering i Nöthagen nära Nyköpings resecentrum utmed ett av de större stråken längs järnvägen. Slakteriets fasader skapar en härlig södersida mot torget med möjlighet till aktiva bottenvåningar och uteserveringar. Innehållet i bebyggelsen kring torget föreslås ges ett utåtriktat anslag. Befintlig bebyggelse som sparas skapar ett intressant möte med ny bebyggelse vid torgets södra och östra sida. Markbeläggningen föreslås spegla den befintliga tegelarkitekturen. På torget ges motorburen fordonstrafik begränsad framkomlighet till förmån för stadsliv och gångrörelse. Längs med Norra Bangårdsgatans förlängning som passerar torget i söder anläggs trädplanteringar.



Torgets placering i området illustrerat i rosa



Konceptbild över Slakteriets utveckling. Nya byggnadstillägg anpassas till kulturmiljön. Ny torgbildning med Gamla slakteriet i fonden.

### Parken

Områdets mittpunkt, som tidigare fungerat som rekreativområde och entréplats, tas tillvara och utvecklas till stadsdelens generösa park. Den norra och södra delen av



parken delas upp av industristråket som löper rakt genom området från öst till väst. I norr finns en lugnare del med sittplatser i söderläge med blomsterprakt, frodig grönska och fria öppna gräsytor. I söder intill förskolan och skolan skapas en samutnyttjad del med funktion av både skolgård och park vid tider när förskoleverksamhet inte bedrivs. Parken ges en ram av träd och buskar som skapar ett inre rum. I höjd med torget föreslås en aktivitetsplats för något äldre barn och ungdomar, kompletterat med sittplatser och plats för att hänga.



*Parken, Nöthagens gröna hjärta*

## Natur

Planområdet består i nuläget framförallt av hårdgjorda ytor. I de centrala delarna finns några gräsytor och en del träd. Vissa av träden står i alléer och trädslag som förekommer är bland annat lind och rönn. Längs järnvägsspåren i den södra delen av planområdet finns ett område med slyuppslag, träd och buskar samt rikligt med gräs och örter. Här finns även ädellövträd såsom ek och lönn. Vegetationen längs järnvägsspåren är inte skyddad i detaljplanen och ersätts vid ett plangenomförande av nya torg, gator och bebyggelse. Förutsättning för nya ekosystemtjänster tillskapas genom planläggning av naturmark längs med spåren väster om Nyköpings resecentrum.

Norr om planområdet finns ett område med barr- och hållmarksskog. I gränsen till planområdet slutar skogen med branta söderexponerade klippor. Klipporna kan vara viktiga livsmiljöer för vissa växtarter och insekter. I och med utbyggnad enligt planförslag kommer delar av klipporna att påverkas indirekt av skuggning.

Inom planområdet finns det på Artportalen registrerade fynd av bland annat Skogsalm (CR), mindre hackspett (NT) och stare (VU). Skogsalmarna i området har drabbats av almsjuka och flertalet är sedan tidigare avverkade. Mindre hackspett är knuten till större lövskogsområden och bedöms inte påverkas av planförslaget. Staren kan nyttja öppna gräsytor som födosöksområden och kan även häcka i hålträd eller holkar i parker och alléer, arten bedöms inte påverkas negativt av planförslaget.

Planförslaget innebär att en större park anläggs i området, samt att grönstruktur i form av alléer och gröna lösningar av dagvattenhanteringen tillförs.

Dagvattenhanteringen är reglerad med planbestämmelser på plankartan. Från Nöthagens inre skolområde skapas en grönkoppling via en grön tvärgata (planlagd som GATA och PARK) till naturområdet och berget norr om Blommenhovsvägen. Den nya grönstrukturen har förutsättning att bidra med ekosystemtjänster som bland annat fördröjning och rening av dagvatten, skuggning samt kylning av luft. Tak på ny bebyggelse kan uppföras som s.k. "gröna tak" med beklädnad av sedum eller växt med likvärdig funktion. Gröna tak kan bidra till utjämning av inomhusklimat och ge en förbättrad dagvattenfördröjning. Sammantaget bedöms planförslaget bidra till utvecklingen av de gröna värdena i Nöthagen.

Vid utformning av parkmark och övriga grönytor i området är det värdefullt att använda inhemska växter och trädslag samt att få en variation av trädslag, såsom exempelvis ek, lönn, lind och fågelbär. Detta ökar värdet för biologisk mångfald och även områdets motståndskraft mot till exempel trädjukdomar. Växtval och en skötsel av grönytor som lockar pollinerare kan bidra till en ökad biologisk mångfald.



*Slyupplag, träd och buskage i södra delarna av området*



*Klippor gränsar till norra delen av planområdet*



*Alléträd i de centrala delarna av planområdet*

## Kollektivtrafik

### Nyköpings resecentrum

Nuvarande järnvägsstation är belägen strax söder om detaljplaneområdet på järnvägens södra sida. I och med Ostlänken förväntas en ökad järnvägstrafik, varför Nyköping resecentrum byggs i syfte att förbättra tillgängligheten och förhöja kapaciteten. Nyköpings resecentrum kommer att samla järnvägstrafik, fjärrbussar, regional busstrafik, landsbygdssbussar och stadsbussar på ett ställe.

Nöthagen kommer att få en unik närhet till kollektivtrafik, såväl lokal som regional och nationell. Beräkningar saknas för den lokala effekten på resandefördelningen av Nyköpings resecentrum, men bedömningen görs ändå att kollektivresandet kommer att bli högre än genomsnittet i Nyköping. Sannolikt sker då en förflyttning från bilresande till kollektivresande, både för kortväga och långväga resor. Det behöver inte innebära att bilägandet minskar i det nya området men troligt är att bil kommer används mer sällan för resor i vardagen. Kollektivresor påbörjas och avslutas som cykel- eller gångresor från Nöthagen till Nyköpings resecentrum.

Nyköpings resecentrum inkluderar en ny bussterminal, som ersätter nuvarande terminal söder om järnvägsstationen. Utöver regiontrafiken och den lokala landsbygdstrafiken kommer Nyköpings resecentrum också att trafikeras av de för närvarande tre linjer i stadstrafik och två servicelinjer som finns inom Nyköpings tätort.

Nyköpings resecentrum förväntas attrahera många cyklister varför cykelbanor och cykelparkeringar behöver dimensioneras för höga belastningar. Kollektivtrafiken ges generellt mycket goda förutsättningar i samband med planerna för Nyköpings resecentrum. Viktigt att se till att framkomligheten är god i gatunätet för bussar till och från Nyköpings resecentrum.

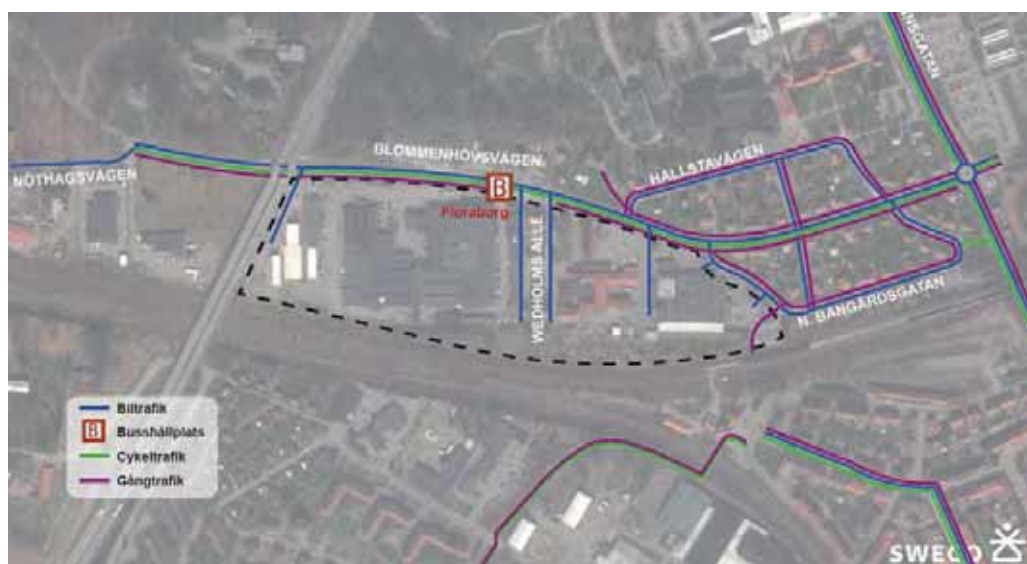
### Övrig kollektivtrafik

När befolkningsunderlaget i området ökar genom planerade nya bostäder kan turtätheten komma att ökas. På sikt kan nya buskopplingar skapas bortom Nöthagen mot nya bebyggelseområden nordväst.

## Gator och stråk

### Befintliga gator och stråk

Stråk för gång, cykel och bil är idag koncentrerade till Blommenhovsvägen i norr och biltrafiken leds vidare in i området norrifrån och försörjer de verksamheter som finns där.



## Trafikslag i nuläget

Blommenhovsvägen är en mycket gammal vägsträckning. Fram tills 1937 hette den Katrineholmsvägen och var den medeltida huvudsakliga vägen från Nyköping och nordväst. Blommenhovsvägen rätades till viss del ut 1961 i samband med anläggandet av E4an, innan dess hade den en lantlig karaktär, kantad av en allé med äldre träd. Den äldre dragningen finns bevarad en bit öster om E4an med vägbank och allé. Intill vägen på andra sidan från Nöthagenområdet ligger Kung Rönnes källa, varifrån vatten har letts fram till Stortorget i Nyköping till platsen för nuvarande Torgbrunnen. Bredvid källan ligger Vesterlunds krog, ett vit-putsat stenhus från 1730-talet. Blommenhovsvägen har potential att återfå en del av sin tidigare karaktär genom planterandet av en allé längs dess nuvarande sträckning, borttagande av sly och en aktivering av den kvarvarande delen av den äldre sträckningen som en integrering i ett kommande cykel- eller promenadstråk.

E4an intill Nöthagenområdet öppnades 1961 och är en av Sveriges äldsta motorvägssträckningar. Dess bro i Nöthagenområdets västra del har en karaktäristisk smacker tidig 1960-talskaraktär med smala pelare och förhållandevis låg frigång undertill. Undersidan av bron har en råare industrikaraktär.

Trafikmätningar har utförts 2017 på flera platser längs Blommenhovsvägen, Brunnsgratan och Norra Bangårdsgatan. Andelen tvåhjuliga motorfordon varierar utmed Blommenhovsvägen och vid andra mätpunkterna och redovisar följande (Strukturutredning SWECO – oktober 2019):

- *Blommenhovsvägen intill väg 52 - 20%*
- *Nöthagen mellan Nöthagsvägen och Wedholms allé - 16%*
- *Nöthagen mellan Wedholms allé och Hållstavägen - 9%*
- *Norra Bangårdsgatan - 42%*
- *Blommenhovsvägen vid cirkulationen med Brunnsgratan - 10%*
- *Brunnsgratan – 10%*



Andelen tung trafik fördelas enligt följande (Strukturutredning SWECO – oktober 2019):

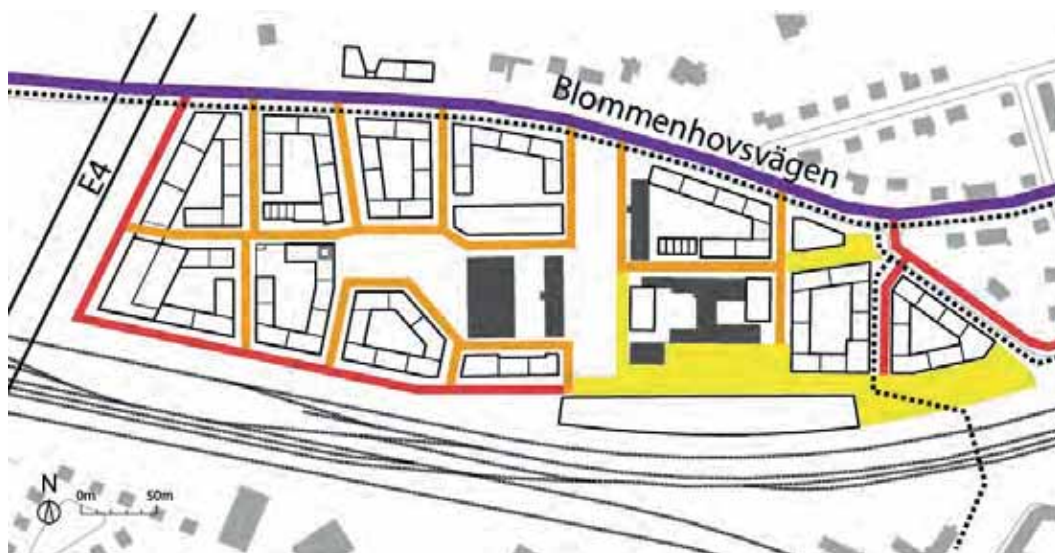
- Blommenhovsvägen intill väg 52 - 6%
- Nöthagen mellan Nöthagsvägen och Wedholms allé - 9%.
- Nöthagen mellan Wedholms allé och Hållstavägen- 1%.
- Norra Bangårdsgatan - 0%
- Blommenhovsvägen vid cirkulationen med Brunnsgratan - 1%
- Brunnsgratan – 2%



Dagens trafikrörelser (fordon/dygn) (Strukturutredning SWECO – oktober 2019)

### Trafikstruktur

Vid planering och utformning av Nöthagens ny trafikstruktur prioriteras trafikslagen enligt Nyköpings transportstrategi (Transportstrategi för Nyköpings tätort och Skavsta, 2015), där gångtrafik ges högst prioritet följt av cykeltrafik, kollektivtrafik och biltrafik som ges lägst prioritet. Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan kopplar samman Nöthagen med intilliggande stadsdelar och Nyköping. Centralt inom Nöthagen skapas en lugn och trygg trafikmiljö med låga fordonshastigheter till förmån för social samvaro och lek. Här utgör "Industristråket" och "tvärgränderna" ett sammanhållet gångfartsområde där fordonstrafik endast får ske på fotgängares villkor. På det nya torget vid Slakteriet och kring platsen vid Nyköpings resecentrum prioriteras mänsklig aktivitet fullt ut, här är motortrafikens framkomlighet mycket begränsad.



*Trafikstruktur. Nöthagen omgärdas av traditionella uppsamlande stadsgator (lila och röd markering ovan) där bilarnas rörelse separeras från gångtrafik. I områdets inre begränsas biltrafiken till förmån för en lugn gatumiljö och social samvaro (orange markering ovan). Här sker biltrafik endast på oskyddade trafikanters villkor. Kring torget och stationen utformas gaturummet som torg eller gågata. Här prioriteras fotgängare fullt ut med ytterligare begränsningar i framkomligheten för motortrafik.*

- Uppsamlande gata. Separerad körbana och trottoar - högre beräknat trafikflöde
- Lokal gata. Separerad körbana och trottoar - lägre beräknat trafikflöde
- Gångfartsområde. Alla trafikslag delar på utrymmet i låg hastighet
- Torg/Gågata. Mycket begränsad framkomlighet för motortrafik
- - - - Cykelbana, separerad körbana för cykel

*Huvudgatorna* Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan kopplar samman Nöthagen med intilliggande stadsdelar. Blommenhovsvägen rymmer biltrafik, kollektivtrafik, generösa cykelbanor och trottoarer. Gaturummen är relativt stora med enkelsidig bebyggelse på gatans södra sida. På den norra sidan gränsar villatomter. En enkelsidig trädallé återskapas som tillsammans med växtzoner ger en grön karaktär. Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatans föreslagna separerade cykelbanor skapar tillsammans med en ny cykelbana under järnvägen vid Nyköping resecentrum ett sammanhållet cykelnät som är kopplat till Nyköping innerstad.

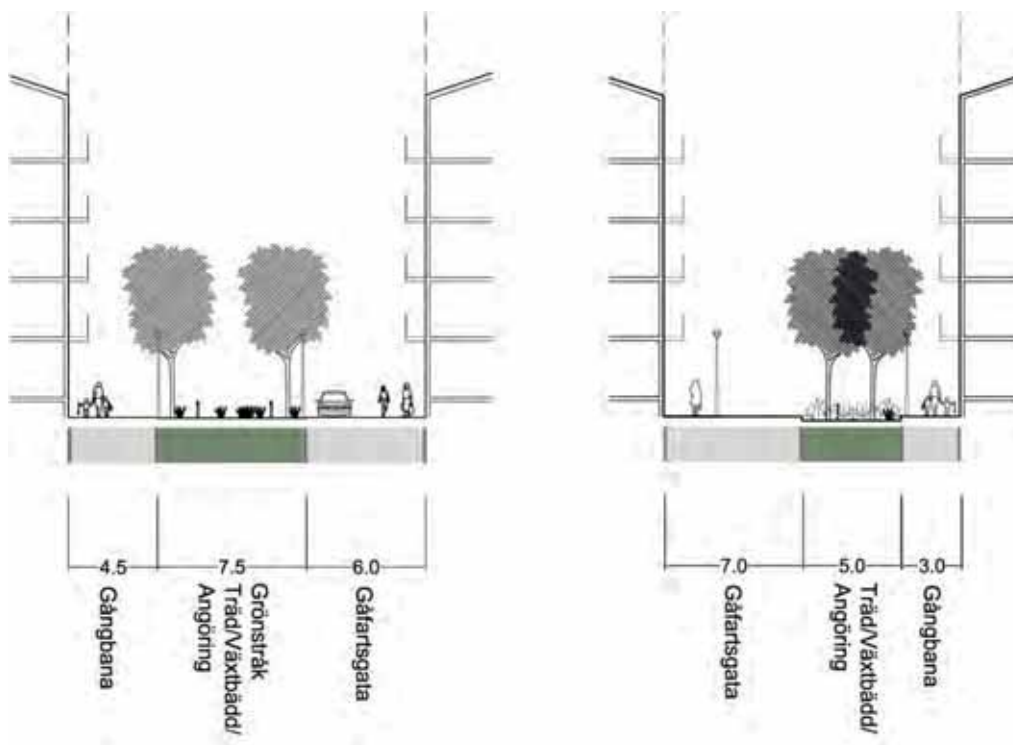


*Allé återskapas längs Blommenhovsvägens södra sida. Generösa trottoarer och cykelbana.*



Typsektion för Blommenhovsvägen i höjd med Slakteriet. På den södra sidan föreslås generösa trottoarer och körbana för cykel innanför en zon av angöring, gatuträd och plats för busshällplats. På gatans norra sida gränsar villatomter, här varierar sektionen med trottoar i Blommenhovsvägens östra delar och avsaknad av trottoar i väster mot E4an. Längs gatans norra sida föreslås befintliga gatuträd bevaras och trottoar anläggas där det saknas.

Tvärränderna kopplar rörelsen längs Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan in till målpunkter i Nöthagens inre struktur. Tvärränderna utformas som lokala vistelse- och angöringsgator där alla trafikslag delar på utrymmet i låg hastighet. Gatorna har både träd och växtbäddar där dagvatten hanteras och ligger i nordsydlig riktning vilket ger goda solförhållanden.



Sektion tvärränder. Tvärränderna får en grönkaraktär med växtbäddar och gatuträd.

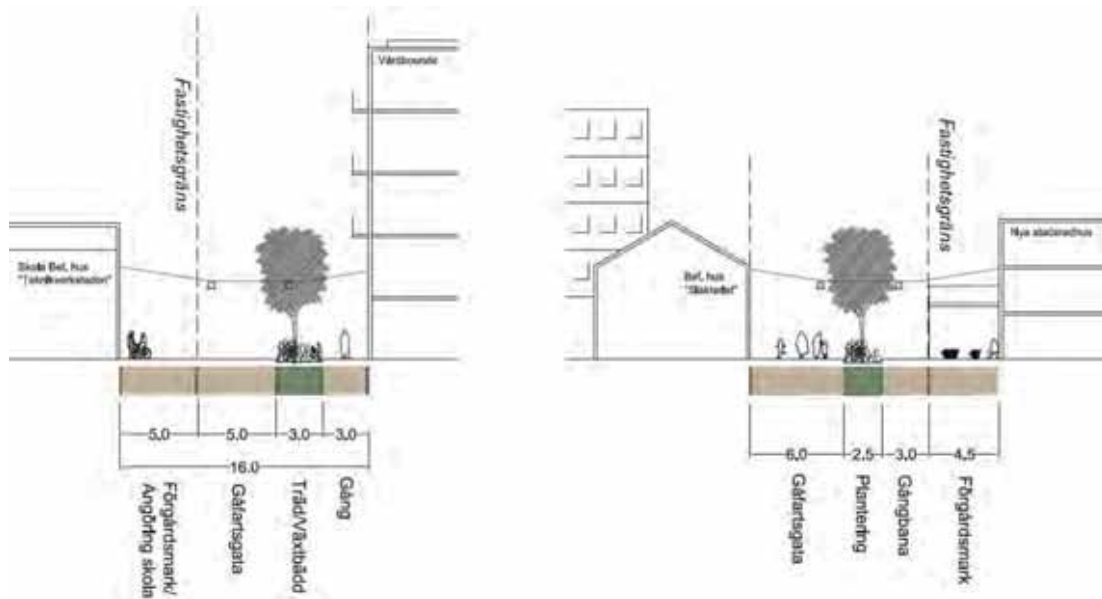


Lummiga gaturum



Gångfartsgator

*Industristråket* är Nöthagens kärna och löper genom hela stadsdelen. Stråket utformas som en gångfartsgata där trafikslag blandas i låg hastighet. I förlängningen väster om planområdet kan stråket kopplas till framtida utvecklingsområde väster om E4. I industristråkets östliga ände vid korsning med Blommenhovsvägen skapas en entréplats utformad som en torgyta. Längs med stråket är det tätt mellan entréerna och golvet utformas med ett genomgående material över hela ytan, från fasad till fasad. Belysning uppförs som linspänd belysning för ökad rumslighet.

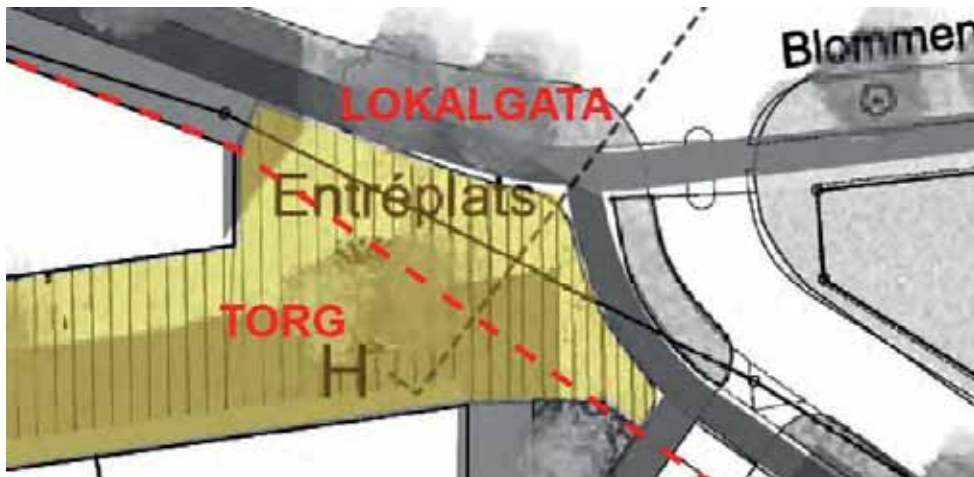


Sektion Industristråket.





*Ett sammanhängande golv sträcker sig från fasad till fasad längs hela Industristräket. Referens, Köpenhamn Danmark.*



*Entréplatsen är planlagd som både torg och lokalgata i detaljplanen. Planläggningen bidrar till en flexibilitet som inrymmer olika utformning av entréplatsen och korsningen. Vid projektering kommer exakt utformning och avgränsning att fastställas.*

Gång och vistelse på gator och i andra stadsrum utgör grunden för stadslivet. Platser och stråk ska göras trygga, säkra och trevliga i syfte att skapa en levande miljö som främjar gångtrafik. Det betyder olika saker i olika situationer utifrån grad av separering mellan trafikslag och funktioner, men kvalitet och säkerhet för gående ska alltid sättas högst. En viktig faktor för att främja cykeltrafiken är att skapa sammanhängande cykelnät av hög kvalitet och god kapacitet.

Kring Nöthagen finns flera barriärer som begränsar cyklisters framkomlighet och fokus behöver läggas på att överbrygga dessa barriärer. Med cykel nås området både från omgivande gator och via en ny undergång under järnvägen som planeras i samverkan med planen för Nyköpings resecentrum. Möjlighet kan i framtiden eventuellt finnas för ytterligare passager av järnvägen för gång och cykel. Detta regleras dock ej i denna plan.

Biltrafik kommer även i framtiden att vara ett viktigt trafikslag, framförallt för längre resor och för transporter och service av olika slag. Framkomlighet och kapacitet prioriteras i det övergripande vägnätet medan tillgänglighet prioriteras i det lokala gatunätet i och runt detaljplaneområdet.

De lokala gatorna inom Nöthagen har som främsta funktion att utgöra livsmiljö för boende och verksamma i stadsdelen, alltså prioriteras gång och vistelse. Cykel och bil kommer tillåtas inom området men regleringen föreslås vara gångfartsområde. Biltrafiken minimeras bland annat genom att förlägga parkeringar till områdets periferi. Fordon, både cykel och bil, framförs på gåendes villkor.

Vid planering och utformning av gator och trafiknät i det nya området prioriteras trafikslagen enligt stadens transportstrategi i ordningen gångtrafik, cykeltrafik, kollektivtrafik, biltrafik. Transportstrategi för Nyköping tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2016-06-14 är ett verktyg för att skapa den hållbara staden med attraktiva och tillgängliga miljöer för alla.

## **Angöring, parkering och mobilitetslösningar**

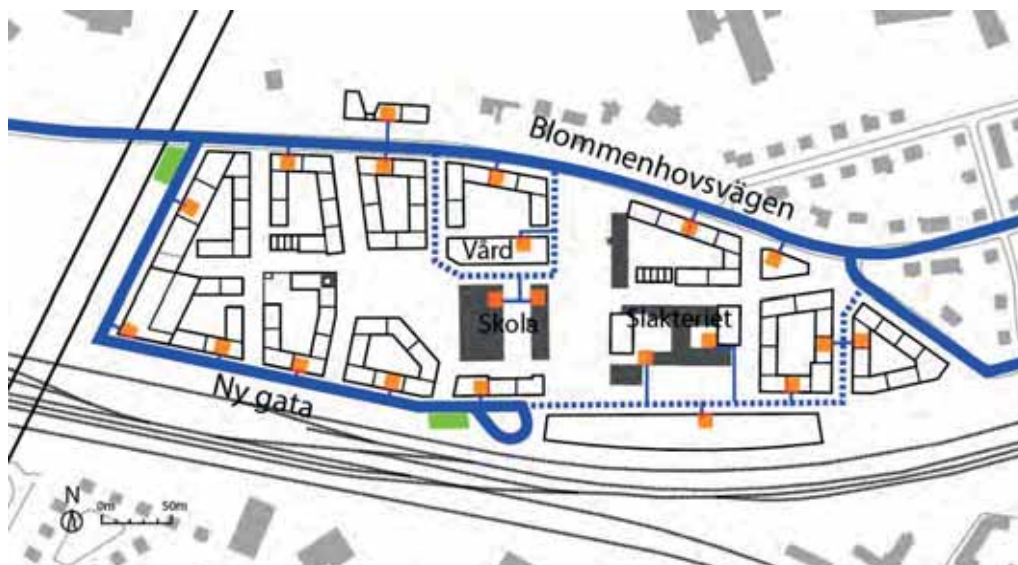
### Angöring biltrafik

Nöthagen angörs med bil via de två större huvudstråken för biltrafik; Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan. De funktioner och bostäder som inte nås direkt från de större gatorna görs tillgängliga via mindre angöringsgator som löper in i strukturen från de yttre gatorna. Blommenhovsvägen utvecklas på detta sätt till en stadsgata i planförslaget och får flera nya ut- och infarter som kopplas till gatan. De kopplande angöringsgatorna bidrar till att möjliggöra Blommenhovsvägens omvandling från väg till stadsgata, samtidigt som det gör att Nöthagen stadsbyggnadsmässigt blir en del av Nyköpings innerstad med liknande struktur. I planområdets västra gräns mot E4an anläggs en uppsamlade stadsgata som löper längs med motorvägen innan den viker av längs spårområdet i planområdets södra gräns. I anslutning till gatan förläggs flera funktioner som bedöms generera stora biltrafikflöden - två parkeringshus vid E4an, ett parkeringshus vid Nyköpings resecentrum, skolor och förskolor. I slutet på gatan anläggs en vändplan med vändmöjlighet för större fordon. Inom alla gaturum planeras för angöringsfickor för hämtning och lämning. Samtliga huvudentréer till bostäder och verksamheter inom planområdet är planerade för att nås på ett tillgängligt sätt med bil för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### Sopbil och transporter

Angöringsplatser och tillgänglig körväg för sopbil skapas kring hela planområdet utmed de yttre stadsgatorna Blommenhovsvägen, Norra Bangårdsgatan och den nya stadsgatan längs spårområdet. Från angöringsplatserna är det som mest ca 50 meter till samtliga entréer inom kvarteren. Sophämtning med sopbil behöver således inte ske i områdets inre, där strukturen istället stödjer ett socialt nyttjande av gaturummet. Varustransporter till skolområdet sker via den nya stadsgatan som löper längs spårområdet, alternativt via gångfartsgata norr om skolområdet där även angöring till vårdboendet sker. Vid slutet av gatan parallellt med spårområdet anläggs en vändplan med vändmöjlighet för varustransporter och större fordon. Verksamheter inom Slakteriet får en småskalig karaktär som inte bedöms generera

frekventa transportflöden, varför varuleveranser i denna del förväntas ske med mindre lastbilar utmed torgets södra gräns för att sedan dras för hand över torget till varulämning-/soplämningsplats inom Slakteriet. Vid kvarteret närmast Nyköpings resecentrum planeras för en större livsmedelsbutik i markplan. Lokalgatan väster om livsmedelskvarteret förbereds för långsgående varuleveranser mot kvarterets långsida. Ett möjligt alternativ till konventionell avfallshantering med sopbil är sopsug där avfall sugs genom ett underjordiskt rörsystem.



### Bilparkering och mobilitetsåtgärder

Sammantaget finns det goda förutsättningar i Nöthagen för att skapa ett område med stor andel hållbart resande. Nöthagens planerade höga blandning av verksamheter, bostäder, offentliga rum, skolor och vårdboende inom planområdet skapar förutsättning för ett hållbart resande där privatägd bil inte behövs för att klara vardagen. Nöthagen har ett attraktivt läge i närheten av Nyköpings resecentrum och med framtida planerade infrastrukturförbättringar skapas stora möjligheter till regional arbetspendling utan bil. Utifrån den lokala tillgängligheten ligger området även nära många viktiga målpunkter som kan nås med gång- och cykel, som exempelvis Nyköpings centrum.

Parkering för bil föreslås lösas i gemensamma parkeringsanläggningar placerade i strategiska lägen invid E4an och Nyköpings resecentrum. Vid Nyköpings resecentrum planeras för ett större parkeringshus för totalt ca 400 p-platser (tre plan ovan mark), varav ca 130 platser utgör Nyköpings resecentrums pendlarparkering. Under två kvarter i planområdets östra del invid Nyköpings resecentrum möjliggör detaljplanen även för två större underjordiskt parkeringsgarage med plats för ca 300 platser. Vid E4an skapas två parkeringshus, ett mindre som en del i en kontorsbyggnad med plats för ca 80 platser, samt ett större separat med plats för ca 400 platser. I samma del av Nöthagen möjliggörs även för ca 500 platser i underjordiska parkeringsgarage under

tre kvarter. En planbestämmelse P möjliggör parkeringshus ovan gjord och bestämmelsen (P) möjliggör 3D-fastighetsbildning av underjordiska parkeringsgarage. Utöver de större underjordiska parkeringsgaragen säkerställer detaljplanen att bilparkering för boende inte anläggs som underjordiska parkeringsgarage under bostadskvarteren. Gårdarna som inte är underbyggda med garage får istället ett stort jorddjup som möjliggör för en rik vegetation med stora träd och dagvattenlösningar.

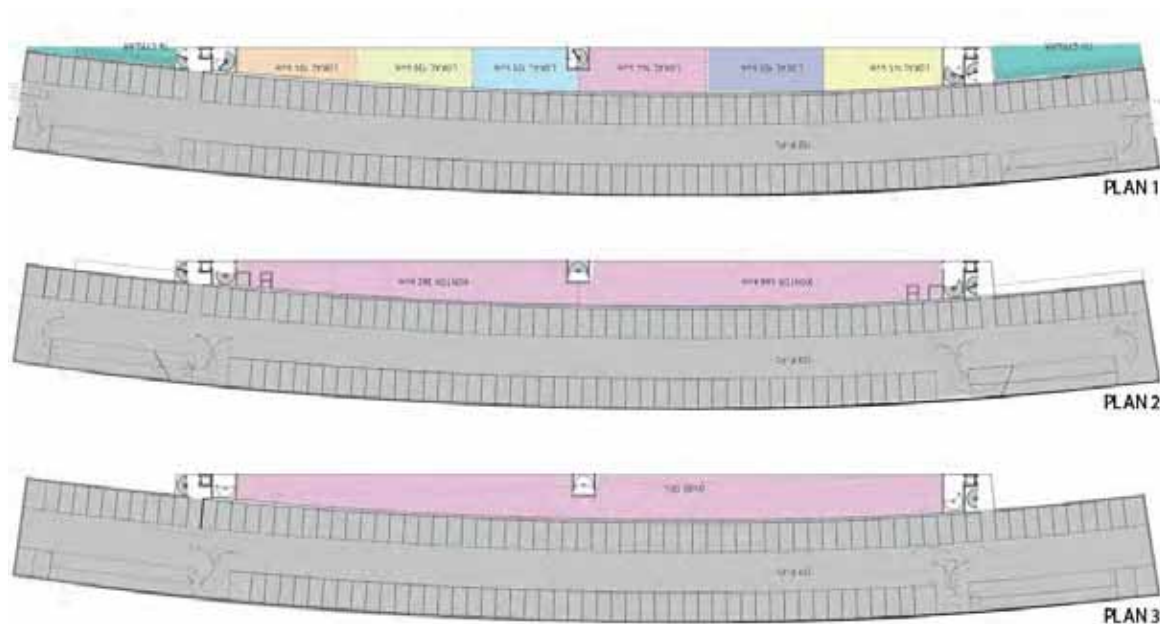


*Angöring parkeringsanläggning. Två p-hus placeras vid E4an i väster och ett större vid järnvägen i söder. Underjordiska parkeringsgarage möjliggörs i strategiska lägen, markerat i rosa. Huvudsaklig infart till parkeringsgarage vid Resecentrum blir från väster.*

P-tal för Nöthagen är beslutat i *FÖP för Nyköping* (2013) där området gränsar till Zon 1, vilket innebär ett minimalt p-tal för bil på 0,5 plats/lgh för 1:or och 2:or samt 1,0 plats/lgh för 3:or. Vilket exakt p-tal enskilda byggprojekt ges bedöms i bygglov. Beroende på omfattningen och vilka mobilitetsåtgärder som föreslås i bygglov ges möjlighet till reduktioner, vilket i slutändan skapar förutsättningar för ett lägre p-tal men med bibehållen mobilitet. Exempel på mobilitetslösningar som kan bli aktuella i Nöthagen är; bilpool, lådcykelpool, subventionerade kollektivtrafikresor för nyinflyttade, utökad service och hämtningsplats för varuleveranser, utbyggt kollektivtrafiknät och utvecklade cykelstråk och lånecykelsystem.

Inom hela planområdet skapas plats för angöring och allmänna parkeringsplatser för bil inom gatumark. Utrymme inom finns att vid behov inom allmän platsmark anordna p-platser för personer med nedsatt rörelseförmåga på ett avstånd av som mest 25 meter till samtliga entréer. Gestaltning, placering och omfattning av allmänna bilparkeringsplatser kommer att utredas i detalj vid projektering av allmän platsmark.





Program för parkeringshus vid Resecentrum. Vid genomförande bedöms parkeringshusets slutliga storlek och kapacitet. Ovan illustreras en fullt utnyttjad byggrätt. På plan 1 skapas utöver parkeringsplatser för bilar ca 825 kvm BTA lokalyta med fasad mot torget. I ändarna av byggnaden finns plats för totalt ca 200 cykelparkeringsplatser. Ovan lokalyta skapas lika mycket BTA övriga verksamhetslokal på plan två. Infart till parkeringsgarage sker lämpligen från väster.



Längdsektion genom parkering. Detaljplanen möjliggör för tre våningar parkeringsyta, plus ev. källardel. Skiss Nyréns Arkitektkontor



Längdsektion genom kontorsdel. Detaljplanen möjliggör verksamhetsyta i två plan. Skiss Nyréns Arkitektkontor



Norrfasad mot torg med uppglasade verksamhetslokaler

### Cykelparkering

I den fördjupade översiktsplanen för Nyköping (antagen dec 2013) beskrivs att cykelparkering är en förutsättning för att en viss del av resor med bil ska kunna flytta över till cykel. Vidare beskrivs att cykelparkering bör placeras i närheten av entréer. Nöthagen planeras för ett högt cykelinnehav i enlighet med den Fördjupade översiktsplanen för Nyköping. En förutsättning för ett högt resande med cykel är tillgängliga, trygga och attraktiva cykelparkeringar. Inom kvartersmark föreslås att cykelparkering för boende placeras i markplan vid strategiska hörnlägen inom kvartersbebyggelsen. Cykelrum uppförs upplysta och gestaltas med uppglasade fasader, i syfte att aktivera kringliggande gaturum och göra cykeln lättillgänglig. Val av parkeringslösning och p-tal för cykel kommer att utredas vidare i planarbetet och prövas slutgiltigt i bygglovskede.

Inom hela planområdet skapas plats för allmänna parkeringsplatser för cykel inom gatumark. Störst koncentration av cykelparkeringsplatser får besöks- och rörelseintensiva platser som torget samt besökstunga verksamheter och bytespunkter som busshållplatser och Nyköpings resecentrum. Gestaltning, placering och omfattning av cykelparkeringsplatser kommer att utredas i detalj vid projektering av allmän platsmark.



*Exempel på utformning cykelrum*



*Lådcyklar kan fungera som ett komplement till bil med transport av både matvaror och barn*

## **Miljöförhållanden**

### Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett svenskt juridiskt styrmedel som infördes i och med tillkomsten av miljöbalken 1999. Miljö kvalitetsnormer infördes för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och

jordbruk. Utgångspunkten när man fastställer en miljö kvalitetsnorm är kunskap om vad människan och naturen tål utan hänsyn till ekonomiska eller tekniska förhållanden. Normen ska därför avspegla den lägsta godtagbara miljö kvaliteten eller det önskade miljö tillståndet, men tar vanligtvis inte sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) finns fastlagda för vattenkvalitet, luft och buller. MKN för buller omfattar kommuner med över 100 000 invånare varför dessa ej är relevanta för Nyköping. Bullernivåer styrs i stället genom bl a allmänna hänsynsregler i miljö balken, se vidare under avsnitt buller. Syftet med MKN för vatten och luft är att säkerställa en hög vattenkvalitet respektive att reglera luftföroreningar och anger föroreningsnivåer som inte får överskridas.

Planområdet ligger i direkt anslutning till vältrafikerad väg, E4. Det innebär risk för spridning av luftföroreningar till området, men det avtar snabbt med avståndet från E4. Enligt en översiktlig kartering av luftföroreningar i Södermanland som är framtagen av SLB analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund framgår att beräknade nivåer av partiklar (PM10) samt kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) inte överstiger normvärden. För berörd sträcka på E4 beräknas ett värde på 20-28 ug/m<sup>3</sup> PM10 per år. Inom ett område av ca 15 meter från E4 beräknas partikelhalten ha sjunkit till 15-20 ug/m<sup>3</sup> per år. För kvävedioxid beräknas ett medelvärde per år på mellan 10-15 ug/m<sup>3</sup> för planområdet samt berörd sträcka på E4. Värdena för partiklar och kvävedioxid beräknas inte heller överstiga miljö kvalitetsmålet på 15 ug/m<sup>3</sup> respektive 20 ug/m<sup>3</sup>. [1]

En orsak till att luftföroreningarna förväntas vara under normvärdet för luftkvalitet kan vara det öppna läget. Den aktuella sträckan av E4 har hög luftomsättning då den utgörs av en bro. Ett eventuellt bullerskydd på västra sidan av E4 samt detaljplanens disposition med högre bebyggelse mot E4 bedöms även de ha goda effekter för att minska förorenings spridning in i området. Friskluftsintag till byggnader längs E4 sker från lokalgator.

Syftet med MKN för vatten är att uppnå god status i alla vattenförekomster. Miljö kvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som gäller för varje vattenförekomst inom vattendistriktet, avseende ytvatten och grundvatten. Dessa anger att senast år 2021, eller om undantag beslutats år 2027, ska god ekologisk status uppnås. Samtidigt får inte statusen försämrats i någon vattenförekomst. Nyköping och planområdet ingår i Norra Östersjöns vattendistrikt. Regeringen beslutade om ett nytt åtgärdsprogram i december 2016. Miljö kvalitetsnormerna anger vilken kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt och utgör därmed utgångspunkten för de föreslagna åtgärderna i åtgärdsprogrammet. Dagvattnet från planområdet leds via kommunalt dagvattennät till Nyköpingsån som mynnar i Östersjön. Nyköpingsån ligger ca 500 m öster om planområdet och omfattas av MKN för vatten och har måttlig ekologisk status. Kemisk ytvattenstatus uppnår ej nivån "god status", men vid klassning utan överskridande ämnen bedöms Nyköpingsån ha god kemisk ytvattenstatus (VISS, 2017). Recipientens miljö problem är övergödning och syrefattiga förhållanden, miljögifter samt förändrade habitat genom fysisk påverkan i vattendraget.

---

[1] SLB-analys, Östra Sveriges Luftvårdsförbund, <http://slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/> [Hämtat 2019-09-11.]

Gällande övergödning i vattendrag är det utsläpp av näringsämnen, främst fosfor, som är av stor betydelse. PBDE:er och kvicksilver tillförs vattendraget huvudsakligen via atmosfärisk deposition från industriutsläpp och förbränning av stenkol. Luftburna föroreningar kan transporteras lång väg och är således ett problem på den globala skalan. Diffusa källor såsom urban markanvändning där dagvatten ingår och atmosfäriskt nedfall har en betydande påverkan på Nyköpingsån. För att inte försvåra förutsättningen att uppnå MKN i Nyköpingsån bör fokus för dagvattnet vara rening av näringsämnen, PBDE:er och kvicksilver. Se vidare under rubrik Dagvatten för beskrivning av föreslagen dagvattenhantering i området.

Planens genomförande bedöms kunna bidra till bättre förutsättningar till att MKN för vatten uppnås i recipienten Nyköpingsån, då planerad dagvattenhantering i området kommer medföra minskade utsläpp av förorenande och gödande ämnen samt suspenderat material till ån.

#### Förorenad mark

Förorenande verksamheter har tidigare funnits i området. Wedholms har på Raspen 1 haft verksamhet på platsen sedan 1948, och har genom åren använt stora volymer kemikalier. Tidigare verksamhet har medfört risk för föroreningar, både i byggmaterial och i ledningsgravar, samt i mark och grundvatten inom fastigheten. Även dagens verksamheter med mekaniska verkstäder kan ha bidragit med föroreningar. Med anledning av tidigare verksamhet har markundersökningar utförts (Liljemark Consulting AB 2016, 2017 och 2019) i syfte att klarlägga förutsättningarna för känslig markanvändning.

En första markundersökning inom Raspen 2 och 3 genomfördes 2016 (Liljemark Consulting AB, 2016). I jordprover påträffades metallföroreningar i halter över generella riktvärden för KM och på vissa platser överskreds även riktvärdena för MKM, (KM står för känslig markanvändning och betyder att marken kan användas för till exempel bostadsändamål. MKM betyder mindre känslig markanvändning och kan användas i exempelvis industriområden eller som täckning av en deponi). De metaller som förekom i förhöjda halter i jorden var barium, koppar och kvicksilver. I en punkt förekom yttligt halter av PAH över MKM. I grundvattnet påträffades måttliga halter av nickel och zink. Även spår av trikloreten och 111-trikloreten påvisades.

Under 2017 genomfördes en översiktlig miljöteknisk markundersökning på Raspen 1 (Liljemark Consulting AB, 2017a). I jordprover påträffades föroreningar i form av bly och PAH i halter över generella riktvärden för KM vid några platser. Analys av grundvatten visade på kraftigt förhöjda halter av trikloreten och nedbrytningsprodukten cis-1,2-dikloreten i ett av provrören (LC05, direkt söder om Wedholms lokal), här uppmättes även höga respektive mycket höga halter av nickel och arsenik. I övriga grundvattenrör påträffades något förhöjda halter av zink, arsenik, nickel samt alifater >C16-C35.

Senare samma år (2017) genomfördes en kompletterande miljöteknisk markundersökning på Raspen 1 (Liljemark Consulting AB, 2017b). Undersökningen omfattade skruvborrsprovtagning av jord i Wedholms nuvarande lokal, provtagning av grundvatten, provtagning av porluft under grundläggningsplattan och provtagning av inomhusluft i lokalerna på Raspen 1 samt nere i brunnar. Baserat på



analysresultaten bedömdes platsen där tri-apparaten har stått som ett troligt källområde för den förorening av trikloreten som påvisades i jord och grundvatten.

#### Kompletterande utredningar - klorerade alifater

Under 2019 genomfördes kompletterande markundersökningar med anledning av att man tidigare identifierat förekomst av klorerade alifater inom Raspen 1. Undersökningen visade på förekomst av klorerade alifater i två djupintervall under läget för det tidigare trikaret, en övre förorening på 1,5-8 m djup som bedöms vara väl avgränsad, och en djupare grundvattenförorening på ca 12 till 14 m djup. Den djupare grundvattenföroreningen visar på förhöjda halter av klorerade alifater på fastigheten. Halterna är som högst i området där trikaret har stått, vilket tyder på att detta är källan till både den tidigare identifierade ytligare föroreningen samt till den nu undersökta djupare föroreningen med klorerade alifater. En interpolering av TCE-ekvivalenter visade på att spridningen av klorerade alifater på ca 12-14 m under markytan är begränsad.

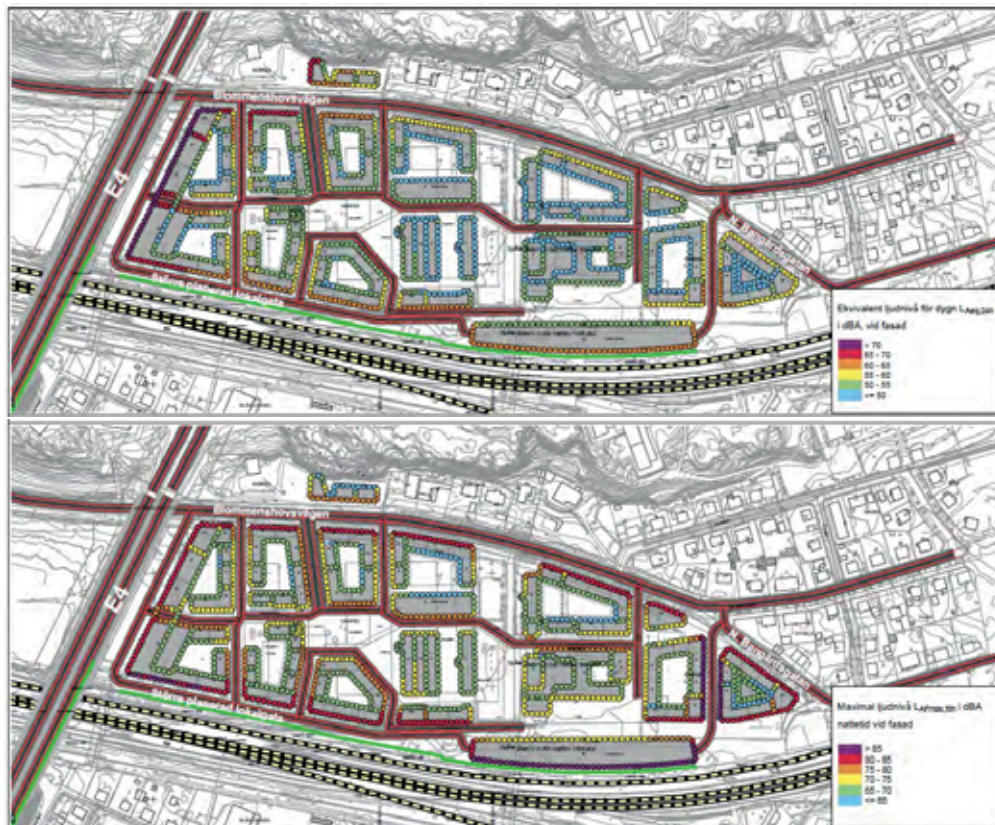
Påvisade föroreningshalter bedömdes inte innebära några hälsorisker för människor i dagsläget. Dock finns det en risk att föroreningen kan komma att medföra hälsorisker i framtiden, antingen ifall omfattande pålning genom källområdet sker eller till följd av spridning till Larslundsmalmens dricksvattentäkt som är belägen ca 300 m sydväst om fastigheten. Med anledning av bedömningen ovan säkerställer en planbestämmelse på plankartan att åtgärder kopplat till marksanering måste vidtas innan startbesked ges. För beskrivning av åtgärder, åtgärds mål samt kostnader se bilaga C, Liljemark Consulting AB 2019-09-02.

#### Radon

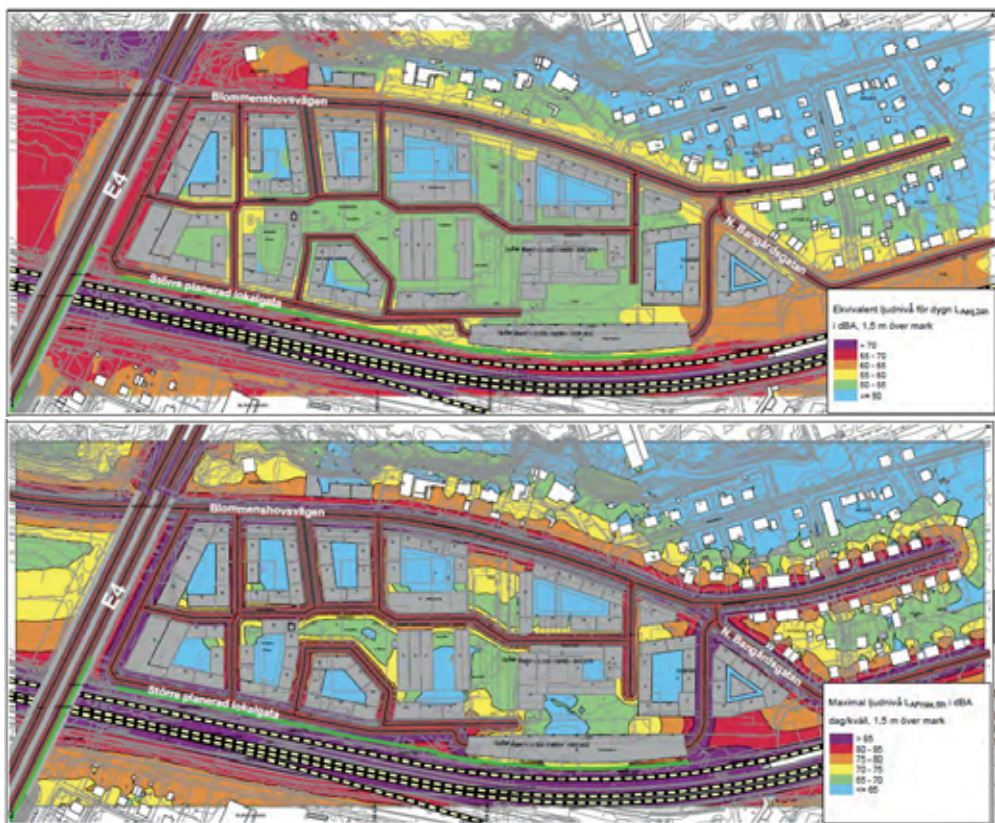
Marken inom planområdet utgör potentiellt högriskområde för radon. Det innebär att byggnader ska förutsättas utföras med radonsäker grund. En planbestämmelse som reglerar att ny byggelse och ombyggnad av befintlig bebyggelse avsedd för stadigvarande vistelse ska utföras radonsäkert finns med på plankartan.

#### Trafikbuller

En bullerutredning har tagits fram i samband med planarbetet (Omgivningsbuller: väg- och spårtrafik, Structor 2018-05-23, reviderad 2019-10-15 och 2020-05-15). I denna konstateras att området påverkas av mycket höga ljudnivåer från omgivande trafik. Med föreslagen kvarterstruktur och kompletterande bullerskärm mot spårområde kan dock större delen av föreslagen bostadsbebyggelse uppföras helt fritt utan att hänsyn behöver tas till buller. Nedan redovisas beräknade bullervärden vid ett fullt genomfört detaljplaneförslag utifrån trafikflöden prognostiserade till år 2040.



Dygnsekvivalent resp. maximal ljudnivå, från väg- och spårtrafik. Utdrag ur bullerutredning, Structor 2020-05-15.



Dygnsekvivalent resp. maximal ljudnivå 1,5 m över marknivå, från väg- och spårtrafik. Utdrag ur bullerutredning, Structor 2020-05-15.



### *Åtgärdsförslag och säkerställande av riktvärden för buller*

Detaljplanen möjliggör för flera åtgärder som bidrar till att en god ljudmiljö inom planområdet kan erhållas; en kvartersstruktur med bullerskyddande bostadsgårdar som lägenheter kan vändas mot, avskärmande bebyggelse med mindre störningskänslig användning närmast störningskällor, uppförande av bullerskärm mot spårområde och lokala avskärmningar vid bebyggelse. Möjligheten att utföra åtgärdsförslagen ovan är säkerställda genom planbestämmelser på plankarta. För att säkerställa att valet av åtgärder bidrar till att gällande riktvärden innehas reglerar en skyddsbestämmelse gällande bullernivåer, samt de villkor för avsteg som är möjliga att göra i enlighet med trafikbullerförordningen. Därtill reglerar detaljplanen att startbesked för bygglov inte får ges förrän det kan uppvisas att skyddsbestämmelsen mot buller är uppfylld. Nedan följer en redogörelse av skyddsbestämmelsen mot buller, villkor för bygglov, bullerskärm mot spårområde, exempel på planlösning för att få tillgång till tystsida, samt exempel på lokala avskärmningar vid bostäder och skolgård.

### *Skyddsbestämmelsen mot buller*

En skyddsbestämmelse på plankartan reglerar att gällande bullerriktvärden och avsteg enligt trafikbullerförordningen klaras. Skyddsbestämmelsen på plankartan lyder:

*Lägenheter som överskrider 60 dBA ekv ljudnivå i fasad måste uppföras med minst ½ av boningsrummen mot skyddad sida som inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22:00 och 6:00. Lägenheter mindre än 35 kvm kan orienteras mot fasad där ljudnivån är högst 65 dBA ekv. Om gemensam uteplats anordnas i anslutning till bostad får dess maximala ljudnivå inte överskrida 70 dBA.*

Nedan redovisas en bullerkarta från bullerutredningen (*Structor 2020-05-15*) som illustrerar skyddsbestämmelsens tillämpning på planförslaget, utifrån prognostiserade bullernivåer år 2040. Bullerberäkningen visar att större delen av bostadsbebyggelsen inom Nöthagen kan planeras helt fritt utan att hänsyn behöver tas till trafikbuller. Bostadsbebyggelse som kan planeras helt fritt utan åtgärder (grön färg), bostäder som är behov av en tyst sida (mörkblå färg), bostäder som behöver uppföras med lägenheter mindre än 35 kvm (gul färg), samt bostäder där lokal avskärmning behövs (ljusblå färg).



### *Villkor för bygglov*

En administrativ planbestämmelse på plankartan reglerar att startbesked för bygglov inte får ges förrän det kan uppvisas att skyddsbestämmelsen ovan uppfylls. Med denna bestämmelse öppnar detaljplanen upp för flera möjliga kombinationer av åtgärder för att begränsa bullret under förutsättning att åtgärderna tillsammans bidrar till att gällande bullerriktvärden i skyddsbestämmelsen uppfylls.

### *Bullerskärm mot spårområde*

I bullerutredningen har effekten av en bullerskärm mot järnvägen i planområdets södra kant utretts. En 5 meter hög skärm med en placering ca 10 meter från närmsta spår mellan E4an i väster och planerat parkeringshus i öster ger stora positiva effekter på bullernivåerna inom Nöthagen. En skärm mot spåren gynnar även kringliggande bostäder (främst vid lägre våningar). Inom Nöthagen blir skillnaden som störst i marknivå, eftersom skärmens och järnvägsspårens placeringar medför att högre våningsplan har fri sikt till järnvägen över skärmens krön. Den placering som bullerberäkning är baserad på möjliggörs i detaljplan genom en planbestämmelse på plankartan. Skärmens effekt skulle dock förbättras ytterligare om den placerades närmare spåren. Möjligheten att placera skärmen närmare är dock en mark- och förvaltningsfråga mellan inblandade parter. Detaljplanen möjliggör för uppförande av bullerskärm mot spårområdet.

### *Planlösning för ljuddämpad sida*

I några lägen av planområdet behöver lägenheterna utformas så att tillgången till ljuddämpad sida skapas (blå markering på bullerkarta ovan visar lägen där detta krävs). Skyddsbestämmelsen mot buller medför att lägenheter där 60 dBA ekv ljudnivå i fasad överskrider måste uppföras med minst ½ av boningsrummen mot skyddad sida som inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå mellan 22:00 och 6:00. Nedan redovisas uppmätta bullernivåer för ett typkvarter inom planområdet, samt ett exempel på hur lägenhetsindelningen kan projekteras i samband med bygglov för att hälften av boningsrummen ska få tillgång till skyddad sida och uppfylla kraven i skyddsbestämmelsen.





Utdrag ur bullerutredningen ekvivalent ljudnivå för kvarter 3. Orange markering illustrerar fasad med nivå på 60 – 65 dBA där hälften av boningsrummen måste ha tillgång till fasad där 55 dBA inte överskrids. Gul markering illustrerar fasad med nivå på 55 - 60 dBA. Lägenheter mindre än 35 dBA kan orienteras mot fasad där ljudnivå är högst 65 dBA ekv. Grön och blå markering illustrerar fasad som uppfyller skyddad sida (mindre än 55 dBA ekv).

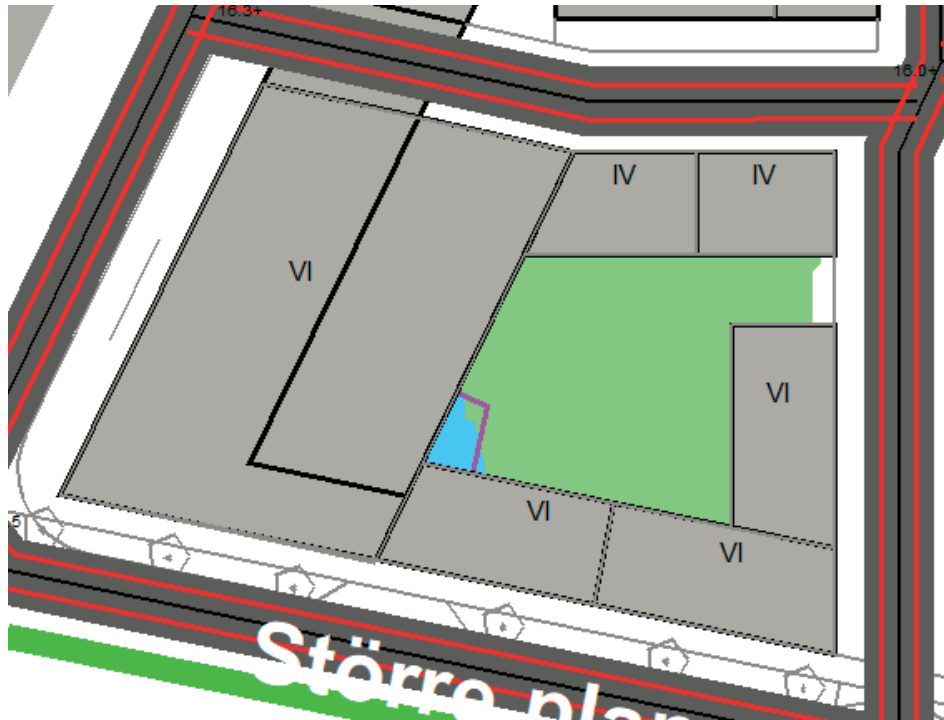


Exempel på lägenhetsfördelning för kringbyggt bostadskvarter (Kvarter 3) där skyddsbestämmelsen mot buller uppfylls. Lägenheter större än 35 kvm ges en planlösning där hälften av boningsrummen har tillgång till ljuddämpad fasad där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids. Lägenheter mindre än 35kvm kan orienteras mot fasad med ljudnivå på högst 65 dBA ekv. Grön linje illustrerar ljudnivå vid fasad till boningsrum som motsvarar "ljuddämpad fasad" (mindre än 55dBA ekv). Gul linje motsvarar ljudnivå vid fasad till boningsrum som ligger mellan 55 - 60 dBA. Orange linje motsvarar ljudnivå vid fasad till boningsrum som ligger mellan 60 – 65 dBA. Exakt lägenhetsfördelning och planlösning ska redovisas i samband med bygglov.

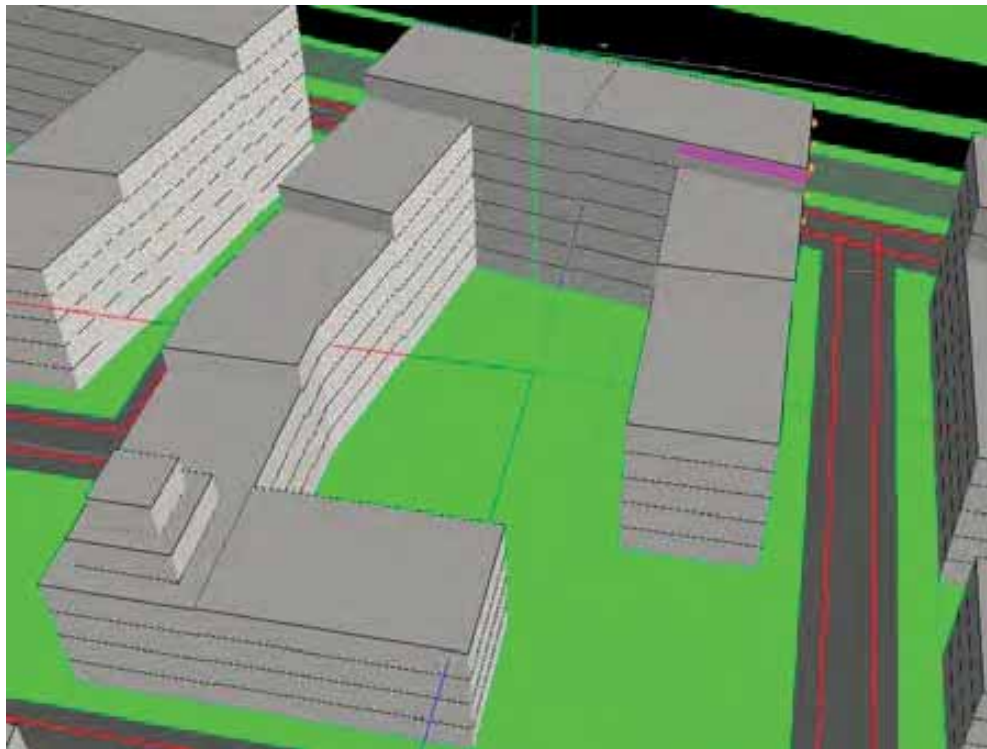
#### Exempel på lokala åtgärder

I några lägen inom planområdet behöver det genomföras lokala åtgärder för att åstadkomma en ljuddämpad sida som hälften av boningsrummen kan riktas mot

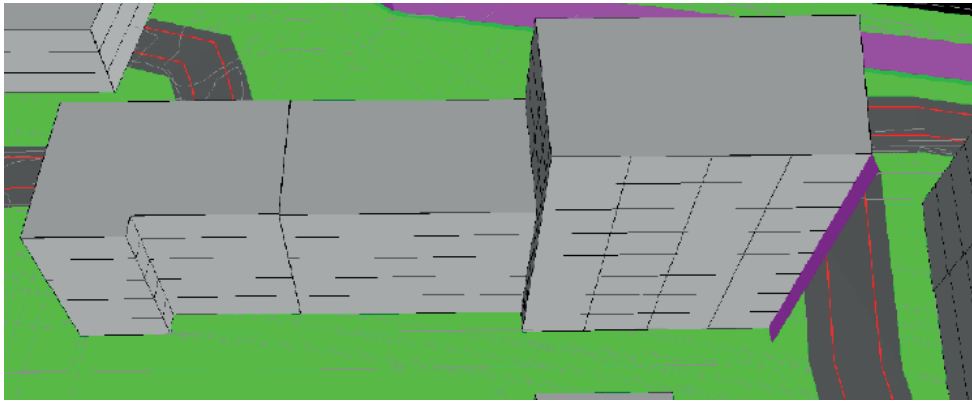
(ljusblå markering på bullerkartan ovan). Nedan redovisas exempel på möjliga lokala åtgärder som bullerutredningen tar upp. Vilka åtgärder som slutligen blir aktuella inom respektive kvarter bedöms vid bygglov.



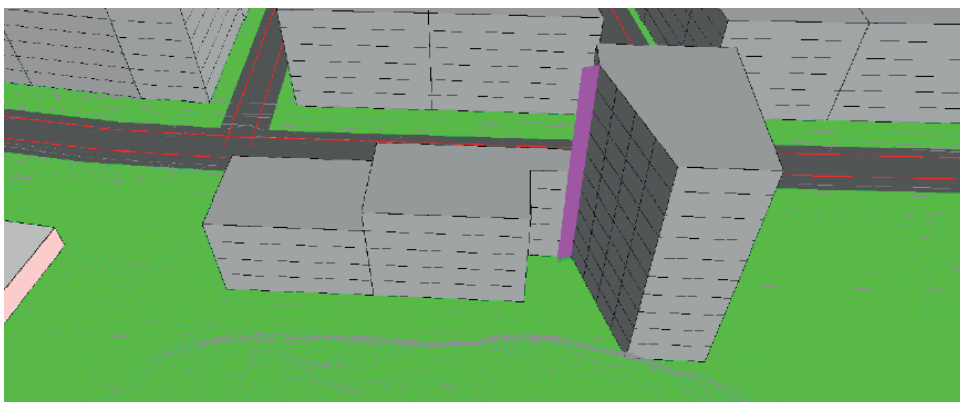
**Kvarter 1.** För att klara riktvärdet inom kvarter 1 föreslås ett skärmtak för att uppfylla riktvärdet för gemensam uteplats. Blå markering på gård ovan illustrerar läge för uteplats. Beroende på skärmens storlek och dämpning kan uteplatsen bli olika stor.



**Kvarter 2.** För att klara riktvärdet inom kvarter 2 föreslås en lokal skärmåtgärd på övre våningsplan. Skärmen skjuter ut 1,5 m från fasad och har en ljudabsorberande undersida. Skärmen hjälper till att åstadkomma en ljuddämpad sida på innergården.



**Kvarter 4.** En lokal skärm (lila markering ovan) som skjuter ut 1,5 meter längs med norra bostadsfasaden skapar en ljuddämpad sida för den högre byggnadskroppen inom kvarteret. Övriga fasader klarar ljuddämpad sida utan lokal åtgärd.



**Kvarter 5.** Ljuddämpad sida skapas med en lokal skärmåtgärd motsvarande kortsida på en balkong (illustrerat i lila ovan), varpå lägenheter kan byggas oavsett storlek så länge minst hälften av deras bostadsrum vetter mot denna fasad. För byggnadskroppen som ligger i mitten av kvarteret kan lägenheter större än 35 kvm byggas utan lokala åtgärder, medan mindre lägenheter kan byggas fritt. Övriga våningsplan påverkas mindre av motorvägen och där kan även större lägenheter byggas.



Tv: Exempel på uteplats på gård med ljudabsorbenter i tak och skärmar som bidrar till att bullerriktvärdet för gemensam uteplats uppfylls (Bild ÅWL). Liknande lokal åtgärd kan tillämpas inom kvarter 1 ovan.  
Th: Bild på bostadshus visar skärmlösning på Alviks torn i Alvik, uppförd som en del av uteplats (balkonger) med täta räcken och ljudabsorbenter under tak. Liknande lokal åtgärd kan tillämpas inom kvarter 4 och 5 ovan.

### *Skolområde*

Beräknade ekvivalenta och maximala ljudnivåer inom i stort sett hela skolgårdsytorna klarar Naturvårdsverkets riktvärden för "*övriga ytor*". För de stora skolgårdsytorna i planområdets mitt överskrids dock riktvärdet för ytor "*avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet*" närmast de nya planerade lokalgatorna. Detta kan åtgärdas med hjälp av lokala skärmar eller genom att skolgården håller ett minsta avstånd till trafiken.

### *Befintlig bebyggelse*

Planförslaget beräknas medföra en ökning av trafiken på kommunala gator, med ökade bullernivåer som följd. Samtidigt skärmar också de nya, högre byggnaderna inom Nöthagen övrig bebyggelse från det buller som alstras av järnvägen och väg E4. Förslaget medför inte att Trafikverkets riktvärden för buller i befintlig bebyggelse överskrids. Ombyggnaden av Blommenhovsvägen bedöms inte motsvara vad Trafikverket betraktar som väsentlig ombyggnad av väg, eftersom sträckning på körbanan och kapacitet för motorfordon inte förändras.

### Risker

Länsstyrelsen Södermanlands län har utarbetat en vägledning för hur man kan planera med hänsyn till risk för olyckor intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods. Enligt detaljplanen kommer de planerade byggnaderna att ligga på ett skyddsavstånd på 30 meter (med undantag för parkeringshus i öster och tekniska anläggningar) från riskkällorna E4 och järnväg, vilket är närmare än skyddsavstånden som anges i vägledningen från Länsstyrelsen. Om avstånden enligt Länsstyrelsens vägledning inte kan hållas ska en riskanalys göras för att klara ut om det krävs särskilda skyddsåtgärder. Mot den bakgrunden har en kvantitativ riskanalys utförts för detaljplanen Nöthagen.

Riskanalysen togs fram av Ramböll (2018-01-19) och har efter plansamråd reviderats 2018-06-27, 2019-08-30 och 2019-10-11 utifrån reviderad planstruktur med utökat riskavstånd och ny riskdata. Analysen har utgjort underlag för en lämplighetsbedömning av planen, med hänsyn till människors hälsa och säkerhet i enlighet med PBL.

Olycksrisker med hänsyn till transporter av så kallat farligt gods är för den aktuella planen de risker som speciellt studerats. Den samlade slutsatsen i riskanalysen är att risknivåerna med hänsyn till transporter av farligt gods ligger väl under samhällets krav på riskhänsyn och att inga hinder föreligger att genomföra den aktuella planen ur detta hänseende.

Den kvantitativa riskanalysen visar att individrisken längs E4:an och bidraget till samhällsriskerna för planområdet både från E4:an och för järnvägen ligger i ALARP-området. Förkortningen *ALARP* står för "*As Low As Reasonably Practicable*" och ALARP-området utgör den gråzonen i risknivåer där risken är större än vad som anses godtagbart utan åtgärder, samtidigt som den är lägre än vad som kan ses som helt oacceptabelt. En risk inom ALARP-området kan alltså vara både acceptabel och oacceptabel beroende på vilka möjligheter det finns till att implementera åtgärder för att minska risken. Om skyddsåtgärder kan ses som rimliga baseras på kostnad-nyttanalyser, men ibland används även kvalitativa resonemang och branschpraxis.



Att risknivån för detaljplanen ligger i ALARP-området medför krav på att riskreducerande åtgärder för bebyggelsen inom detaljplaneområdet införs som är rimliga i sin omfattning och effektiva ur kostnads-nyttohanseende.

Följande riskreducerande åtgärder rekommenderas för bebyggelse inom planområdet på avstånd upp till 150 meter från E4:an och järnvägen:

- *Fasader närmast E4:an och järnvägen i obrännbart material samt lägst EI60. Fasader i obrännbart material samt lägst EI30 generellt inom området.*
- *Brandklassade fönster i minst EI 30 i fasader för byggnader närmast E4:an och järnvägen.*
- *Utförande av bostadshusens taktäckning och takfot i obrännbart material. Detta så att antändning försvåras, brandspridning begränsas samt att fasad och taktäckning endast kan ge ett begränsat bidrag till branden.*
- *Genomgående trapphus i varje uppgång i bostadshusen. Detta för att säkerställa säker utrymningsväg på bortsidan av byggnaderna från järnvägen och E4:an sett.*
- *Ventilationsöppningar i fasader riktade bort från järnvägen och E4:an, d.v.s. bort från riskområdet. Detta så att brandspridning och gasspridning till bostäderna i händelse av olycka begränsas.*
- *Säkerställande att brandfarlig vara vid olycka med tåg eller tankbil inte kan rinna från järnvägen respektive från E4:an närmare byggnader i planområdet. Avrinningskydd mellan E4:an och byggnader ska utarbetas så att det även i möjligaste mån kan stoppa brandfarlig vätska från eventuellt avåkt tankfordon i norrgående körfält för att rinna mot byggnaderna*
- *I syfte att förhindra stadigvarande vistelse rekommenderas att inga balkonger eller uteplatser placeras på fasader närmast järnvägen och E4an.*

De av riskanalysen rekommenderade åtgärder ovan är reglerade genom planbestämmelser på plankartan. Bestämmelserna gäller som en förutsättning för beviljat startbesked genom en administrativ bestämmelse. Med de rekommenderade riskreducerande åtgärderna införda bedöms risken med hänsyn till transporter av farligt gods på E4:an och på järnvägen vara acceptabel.

För parkeringshuset vid Nyköping resecentrum gäller samma skyddsbestämmelse som för byggnadens reglering inom detaljplanen för Nyköping resecentrum. Bestämmelsen ( m<sub>3</sub> ) reglerar att " *Byggnad ska kunna utrymmas på sida bort från järnväg. Fasad ska utföras i icke brännbart material utan öppningar/fönster mot spåret. Fasaden mot järnväg ska inte vara bärande, alternativt förstärkt för att klara påkörning vid tågurspärning.*"

## **Teknisk försörjning**

### Geotekniska förhållanden

Enligt Jordartskartan utförd av SGU utgörs området av glacial lera. Utanför området i norr förekommer berg i dagen och i nordväst finns postglacial silt, svallsediment och grus. I utkanten av områdets sydöstra delar förekommer främst fyllningsmaterial. Inom själva planområdet är marken relativt flack medan naturmarken i norr är kuperad med berg i dagen som lutar brant mot Blommenhovsvägen.

Geotekniska och marktekniska undersökningar har utförts i planområdet (Utrednings-PM Geoteknik, markförhållanden och grundläggning, Structor 2017-08-09). Inom fastighet Raspen 1 består det översta lagret av fyllningsmassor med en varierande blandning av sand och lera samt inslag av kol, tegel och mull. Glacial lera påträffas vid 0,3 m till 1,25 m djup och har en mäktighet omkring 8,5 m med underliggande morän ned till cirka 16,5 m djup. Det översta markskiktet inom fastigheterna Raspen 2 och 3 utgörs av fyllningsmassor och är mellan 0,5 m och 2 m tjockt. Innehållet utgörs av sand med inblandning av grus och silt samt rivningsmassor innehållande tegel på vissa ställen. Under fyllningen återfinns skikt med silt med inslag av lera och finsand. Vissa lättare byggnader kan vara möjliga att grundlägga med plattor eller sulor och tyngre byggnader grundläggs med pålar. Inför fortsatt utrednings- och projekteringsarbete bör kompletterande geotekniska utredningar och undersökningar utföras.

### Vatten och spillvatten

Anslutningspunkter till kommunalt VA-nät finns i anslutning till planområdets norra och sydvästra delar. Befintligt VA-nät behöver byggas om och dimensioneras upp för att tillgodose planerad utbyggnad i Nöthagen, Nyköpings Resecentrum och andra områden. Utredning av teknisk lösning för det pågår. I projektering av Nöthagen ska exakt behov av kapacitet fastställas, då planen möjliggör olika alternativ i antal hushåll och typ av verksamheter.

### Dagvatten

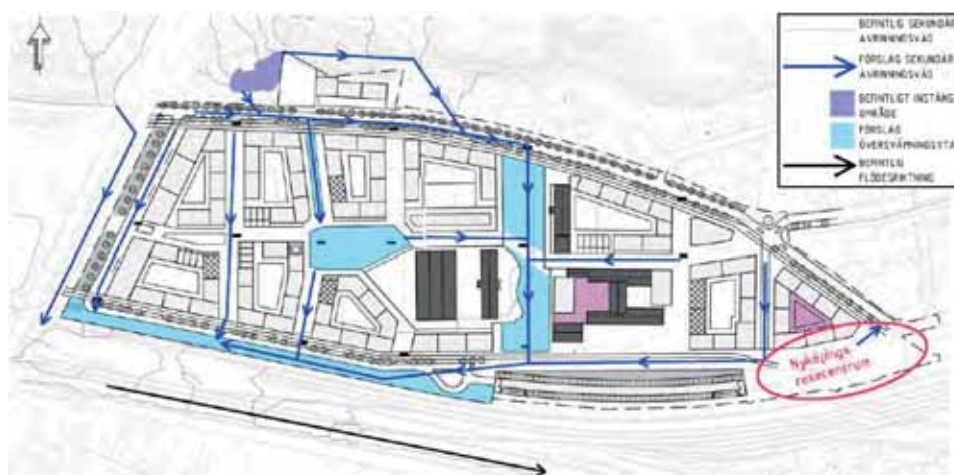
I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av Structor, 2017-06-28 rev 2019-09-09 och 2015-05-14. I dagsläget avvattnas planområdet med självfall ytledes via dagvattenbrunnar till befintligt ledningssystem som ansluts till kommunalt dagvattennät och vidare till recipient Nyköpingsån utan kända fördröjnings- eller reningsåtgärder. Avvattning av takytor sker via slutna stuprör som kopplas direkt på befintligt ledningssystem. Viss infiltration sker troligen i befintliga vegetationsytor såsom gräsmattor och svackdiken utmed Blommenhovsvägen. Anslutning till kommunalt dagvattennät sker via flertalet anslutningspunkter till planområdet. Det finns tre befintliga servisanslutningar för dagvatten till planområdets kvartersmark och möjligheten att fortsätta nyttja dessa efter exploatering måste utredas vidare i samråd med Nyköping Vatten.

Den framtida dagvattenhanteringen inom planområdet ska ske på ett miljömässigt hållbart sätt med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Recipient Nyköpingsåns känslighet ska vara styrande i valet av dagvattenlösningar, detta för att inte försvåra förutsättningen att uppnå Nyköpingsåns miljö kvalitetsnormer. Flöden och föroreningsbelastning får inte öka efter exploatering jämfört med befintlig situation.

Fördröjningsberäkningar baseras på regn med återkomsttid 10 år och att flöden som överskrider befintlig situations flöde ska fördröjas lokalt. Resultat från flödesberäkningar visar att dagvattenflödet förväntas minska med 195 l/s efter exploatering jämfört med befintlig situation om fördröjningsåtgärder anläggs i den omfattning som beskrivs i utförd dagvattenutredning. Planerad exploatering kan således bidra till en minskad belastning av kommunalt dagvattennät och i förlängningen även flödesbelastningen på Nyköpingsån.

Inom planområdet föreslås fördröjning av dagvatten ske i gröna lösningar som med rätt utformning, skötsel och underhåll kan skapa höga estetiska värden och bidra till ökad biologisk mångfald. Förslag till dagvattenhantering bygger på att dagvatten från delar av nya tak och gator avvattnas mot trädplanteringar med skelettjordsmagasin som anläggs nedsänkta i lokalgator och längs huvudgatorna; Blommenhovsvägen och N. Bangårdsgatan. Vidare föreslås att dagvatten från resterande nya takytor och hårdgjorda gårdsytor avvattnas mot nedsänkta grönytor belägna på kvarterens innergårdar. Två generella planbestämmelser reglerar att fördröjnings ska finnas inom allmänplatsmark respektive kvartersmark. Då flertalet innergårdar planeras ha en sluten bebyggelse är det viktigt att gårdarna förses med släpp (portiker eller öppningar) samt en höjdsättning som säkerställer en sekundär avrinning i samband med extrema regn. Plankartan reglerar att öppning/portik ska finnas inom slutna bostadskvarter. Föreskriven markhöjd på gator, parker och torg finns illustrerad på plankartan i syfte att visa på möjliga sekundära avrinningsvägar för effektiv avledning mot översvämningsytor vid skyfall. Slutlig höjdsättning görs i samband med projektering av allmän plats.

Dagvatten från E4-bron avvattnas i dagsläget österut längs befintlig låg linje utmed Blommenhovsvägen. För att förhindra att miljö-eller hälsofarliga vätskor rinner in i planområdet om en olycka sker på E4:an har kvartersmark för parkering höjdsatts så att ytvattnet avleds. På detta sätt kommer även naturmarken väster om E4an kunna avledas söderut i samband med skyfall. Slutlig höjdsättning utreds i samband med förprojektering av området.



Förslag till sekundära avrinningsvägar inom planområdet för ytavrinning i samband med extrema regn. Utsnitt ur dagvattenutredning (Structor 2020-05-14)

#### Värme, Avfall, El och tele, Fiber

Tillkommande byggnader kan anslutas till befintligt fjärrvärmesystem samt el-, tele- och bredbandsnät. Planförslaget har två områden med plats för nätstationer. Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallspolicy. Ett möjligt alternativ till konventionell avfallshantering med sopbil är sopsug där avfall sugs genom ett underjordiskt rörsystem.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

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

Samråd sep 2018

Granskning Q4 2019

Antagande i kommunfullmäktige Q3 2020

Överklagande Mark- och miljödomstolen 19 april 2021

Granskning Q3 2021

Antagande i kommunfullmäktiga Q3 2021

Lagakraft Q4 2021

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att detaljplanen vunnit laga kraft. För del av kvarter i planområdets östra del börjar genomförandetiden 6 år efter lagakraft, med anledning av tillfällig gatukoppling under järnväg. Den fördröjda genomförandetiden är reglerad med en administrativ planbestämmelse på plankartan.

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

### Namsättning

Kommunens namnberedning har tagit fram förslag på namn för nya kvarter, gator, torg och parker. Förslag på namn för nya gator är Vesterlunds väg, Wedholms allé, Nöthagsstråket, Rosas gränd, Kronas gränd, Stjärnas gränd, Röllas gränd och Bellas gränd. Förslag på namn för parker är Kung Rönnes park och Fällan. Förslag på namn för torg är Nöthagstorget och Floraterassen.





Som kvartersnamn föreslås: Fjällkon, Rödkullan, Vänekon, Ringamålakon, Bohuskullan, Korthorn, Simmertal, Dexter, Jersey, Hereford, Charolais, Brangus, Beefmaster, Red Poll, Bradford och Galloway. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-08-25 § 91 att godkänna framtagna gatu- och kvartersnamn.

## **Avtal**

### **Planavtal**

Avtal om handläggning av detaljplanen har tecknats mellan SBB och plan- och naturenheten, Nyköpings kommun.

### **Exploateringsavtal**

Exploateringsavtal mellan SBB och Nyköpings kommun har tecknats. Avtalet reglerar genomförandet av planförslagets olika delar.

Huvudpunkter som regleras i avtalet är:

- Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar, såsom fastighetsbildning, förrättningar och ledningsrätter samt överlåtelse av allmän platsmark.
- Utförande och bekostande av allmänna anläggningar i form av allmän platsmark och VA-anläggningar.
- Utförande och bekostande av övriga anläggningar, såsom byggnation på kvartersmark, hantering av ledningar och bullerskydd
- Villkor under genomförande

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Delar av fastigheterna Raspen 1, 2 och 3 som utgör kvartersmark kommer genom fastighetsreglering att överföras till allmän platsmark och övergå i kommunens ägo. Delar av Trafikverkets fastighet Väster 1:2 som utgör trafikområde kommer genom fastighetsreglering att överföras till allmän platsmark och kvartersmark och övergå i exploatörens respektive kommunens ägo. Detta är inte fastställt i vilket skede som överlåtelse av marken kommer ske, då delar av den kommer att behöva nyttjas vid genomförande av järnvägsplanen för Ostlänken. Del av fastigheten Väster 1:43 övergår från kvartersmark för trafikområde till allmän platsmark. Norr om Blommenhovsvägen över går del av Hållsta 10 och del av Anderslöv 1:27 från kvartersmark bostadsändamål (prick mark) till allmän platsmark (GATA).

- Mark som övergår från RASPEN 1 till allmän platsmark  
ca 19 400 kvm
- Mark som övergår från RASPEN 2 till allmän platsmark  
ca 4 000 kvm
- Mark som övergår från RASPEN 3 till allmän platsmark  
ca 2 000 kvm
- Mark som övergår från VÄSTER 1:2 till allmän platsmark  
ca 4 600 kvm
- ..... Befintligt servitut/ledningsrätt
- Befintlig fastighetsgräns
- Planområdesgräns



*Inzoomning norr om Blommenhovsvägen där del av Hållsta 10 (turkos markering) och del av Anderslöv 1:27 (brun markering) övergår från bostadsändamål (prick mark) till allmän platsmark (GATA).*

Fastighet	Konsekvens
Raspen 1	Ca 19 400 kvm övergår till allmän platsmark
Raspen 2	Ca 4 000 kvm övergår till allmän platsmark
Raspen 3	Ca 2 000 kvm övergår till allmän platsmark
Väster 1:2	Ca 4 600 kvm övergår till allmän platsmark
Anderslöv 1:27	Utmed Blommenhovsvägen övergår ca 500 kvm från allmän platsmark (GATA) till ny kvartersmark för bostadsändamål
Hållsta 10	Ca 50 kvm övergår till allmän platsmark
Anderslund 1:27	Ca 25 kvm övergår till allmän platsmark

3D-fastighetsbildning kan bli aktuell inom planområdet där allmän plats (GATA) sammanfaller med underjordiska parkeringsgarage eller överbyggnader.

Gemensamhetsanläggningar för innergårdarna kan behövas i de fall då det är flera fastighetsägare inom ett kvarter för att säkerhetsställa omhändertagande av dagvatten.

Majoriteten av befintliga servitut som påverkas av planförslaget skapades för att säkra underjordiska ledningar. Dessa servitut kan upphävas och berörda ledningar kommer vid ett plangenomförande istället att kunna dras inom ny allmän platsmark. Servitut om utfart på Raspen 1 för Raspen 4 kommer inte att behövas då utfart istället kan ske via parken.

Kommunen avser teckna ett avtalsservitut med markägaren gällande x-områdena där frågan om drift och underhåll regleras.

Mark som ska överföras till allmän platsmark kommer att göra så med stöd av överenskommelse i exploateringsavtalet (utan ersättning). Kommunen kommer att ansöka om nödvändig fastighetsreglering inklusive hantering av rättigheter och exploatören bekostar kostnaden för dessa nödvändiga förrättningar vilket är reglerat i exploateringsavtal.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnaderna för utbyggnaden av allmän platsmark är reglerade i exploateringsavtalet och fördelas enligt en princip över framtida behov mellan fastighetsägaren/exploatören och kommunen. SBB bekostar samtliga interngator inom området samt parken medan övriga gator och anläggningar inom allmän platsmark fördelas på olika sätt mellan SBB och kommunen, baserat på framtida nyttjande från Nöthagenbor respektive övriga kommuninvånare.

Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxor.

Kommunen får en ökad driftskostnad för nya gator och ledningar. Då området kommer att ha en hög befolkningstäthet förväntas slitaget på park bli högt och driftskostnaden förhållande till yta därmed bli högre än för andra parker.

#### **Ersättning vid skydd av kulturvärden**

Skadan som rivningsförbudet (bestämmelse  $r_1$ ) innebär bedöms inte vara betydande i förhållande till värdet av de berörda delarna av fastigheten. Skadan bedöms således inte heller vara så stor att användningen synnerligen försvåras varför kommunen inte heller avser lösa in fastigheterna som berörs (Raspen 1 och 2). Skadan som bestämmelserna  $q$  och  $r_1$  medför bedöms inte avsevärt försvåra pågående markanvändning. Kommunen har inte genom något särskilt föreläggande förelagt aktuella fastighetsägare att anmäla anspråk på ersättning. Fastighetsägaren, tillika exploatör, avser inte inkomma med ersättningsanspråk enligt överenskommelse.

#### **Inlösen av enskild och allmän kvartersmark**

Inom planområdet planeras för så kallad allmän kvartersmark vilket har som syfte att möjliggöra skoländamål inom området, kombinerat med andra användningar. Kopplat till allmän kvartersmark finns inlösenregler som ger kommunen rätt att lösa in mark tillika rätt till markägaren att begära att kommunen löser in mark (6 kap 13 § PBL samt 14 kap 14 § PBL). Då även andra användningar möjliggörs inom samma användningsområde är bedömningen att det inte föreligger någon risk för begäran om inlösen. Kommunen har vidare inte för avsikt att lösa in mark som inom planområdet innehåller möjlighet till skola (S). I exploateringsavtal anges vidare att exploatören ansvarar för att uppföra förskola och skola inom planområdet.

#### **Inlösen av allmän platsmark**

Mark som genom fastighetsreglering kommer att överföras till allmän platsmark kommer att göra så med stöd av överenskommelse i exploateringsavtalet.

#### **Tekniska frågor**

Utbyggnad av ledningar kommer att krävas och ska utredas i samband med plangenomförande. Skydd och flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Illustrerad planområdesgräns i framtagna utredningar skiljer sig från planområdesgräns på plankartan då planområdet justerats med anledning av att detaljplan för Resecentrum vunnit lagakraft. Planförslaget påverkas ej då markanvändningen för berört område är fastslagen i detaljplan för Nyköping resecentrum.

#### **Utredningar**

Utredningar som tagits fram under planarbetet:

Miljökonsekvensbeskrivning, Structor 2017-08-28 rev. 2019-10-16, 2020-05-08.

Omgivningsbuller: väg- och spårtrafik, Structor 2018-05-23, rev 2019-10-15 och 2020-05-15.

Vibrationsutredning, Structor 2019-10-02.

Dagvattenutredning, Structor 2017-06-28, rev 2019-09-09 och 2020-05-14.



Riskutredning Ramböll 2018-06-19, rev 2018-06-27, rev 2019-08-30 och 2019-10-11.

Miljöteknisk markundersökning, Liljemark Consulting 2017-06-08 , 2019-09-13.

Markteknisk undersökningsrapport geoteknik, Structor 2017-06-19.

Utrednings PM Geoteknik Markförhållanden och grundläggning, Structor 2017-08-09.

Antikvarisk förundersökning, Wilund arkitekter & antikvarier 2015-08-03, rev 2020-05-11.

Antikvariskt planeringsunderlag, Nyréns Arkitektkontor 2017-08-07.

Trafikutredning, Sweco, oktober 2019.

Parkerings- och Mobilitetsutredning, Trivector 2019-09-05.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

### **Miljökonsekvenser – sammanfattning av MKB**

Vid den ursprungliga bedömningen fanns antaganden att planen kunde medföra betydande miljöpåverkan, vartefter en miljökonsekvensbeskrivning upprättades. Vid den slutliga bedömningen antas planen inte medföra betydande miljöpåverkan. De frågor som bedömdes kunna medföra betydande miljöpåverkan avgränsades till kulturmiljö, trafikmiljö, buller, olycksrisker, föroreningar i mark/byggnader och dagvatten. Planförslagets konsekvenser har även jämförts med ett jämförelsealternativ och ett nollalternativ. Dessa beskrivs inte i denna sammanfattning. Nedan sammanfattas de miljöaspekter som togs upp vid upprättad miljökonsekvensbeskrivning.

#### Kulturmiljö

Planförslaget innebär att merparten av byggnadsmassan i fastigheten Raspen 1 (Wedholms fabriker) ersätts. I den antikvariska förundersökningen samt det antikvariska planeringsunderlaget har fabriken södra och tillika äldsta delar bedömts ha högst värde, och det är här strukturer sparas i planförslaget. De byggnader som har bedömts ha högst värde och en hög känslighet mot förändringar, maskinverkstaden och kontoret, sparas i sin helhet. Av de byggnadsdelar som bedömts ha ett visst värde så försvinner personalbyggnaden från 1970 samt de södra delarna av den stora byggnadskroppen väster om maskinverkstaden. Dessa delar har en högre förändringshistorik och har bedömts som dels känsliga och dels tåliga. Den södra fasadens siluett har pekats ut som värdefull, då den fungerat som en symbol för företaget. Rivningen av den innebär därmed en viss negativ påverkan på kulturmiljön. Berörda delar har omfattande föroreningsproblematik, och under planeringsprocessen har dess värde inte bedömts vara tillräckligt stort för att motivera en omfattande saneringsinsats. I planprocessen har ett bevarande av fabriksbyggnadens södra fasad som integrerade delar av ny bebyggelse prövats, men bedömts som ej genomförbart av ekonomiska men även arkitektoniska skäl.

Personalbyggnaden från 1970 har en tidstypisk karaktär, trots ett flertal ovarsamma ombyggnationer. Rivningen innebär en viss negativ påverkan på kulturmiljövärdet. Byggnaden bidrar till att rama in det centrala parkrummet, men då den inte

materialmässigt samspelar med 1940-talsbebyggelsen är dess betydelse mindre än de övriga byggnaderna kring parkrummet.

Den i planeringsunderlaget utpekade siktlinjen längs med Raspen 1s södra fasad med Raspen 2s före detta charkuterifabrik som fond bevaras till viss del längs med maskinverkstaden och kontorsbyggnadens södra fasader men skärs av strax väster om maskinverkstaden.

Raspen 2s äldsta delar bevaras och friställs från senare tillkomna påbyggnader. I planeringsunderlaget anges dess äldsta delar ha en hög känslighet medan senare tillkomna delar har markerats som tåliga, med vissa undantag. Planförslaget innebär att komplexets ursprungliga nationalromantiska arkitektur tas fram, vilket är positivt. Ett i underlagen utpekat trapphus förses med en varsamhetsbestämmelse. Delar från tillbyggnationen 1948 som markerats som känslig tas bort, vilket har en viss negativ påverkan på kulturvärdet. Slakteriets kontors- och bostadshus från samma tid bevaras dock vilket innebär att det skedet i fastighetens historia finns bevarad. Att byggnaden bevaras bidrar även till den centrala platsbildningens 1940-talskaraktär.

Raspen 3 rivs i sin helhet i planförslaget. Fastigheten består till största delen av lager och har i den antikvariska förundersökningen bedömts som svår att anpassa till ny verksamhet.<sup>1</sup> Byggnadskomplexets norra delar har bedömts ha vissa kulturhistoriska värden utifrån sin framsideskaraktär med mönstermurade fasader och till viss del bevarade fönsterpartier. Mjöltornet har fungerat som en visuell markör för området sett från staden i sydväst. Dess status bygger på att omgivande bebyggelse är betydligt lägre. Ett bevarande av mjöltornet har prövats under framtagande av förslaget. Själva tornet är en integrerad del av lagerbyggnaden och går inte att frikoppla utan stora åtgärder. Utan den större byggnadskroppen kommer tornet upplevas som en artefakt utan sammanhang. Sett till tillkommande föreslagna byggnaders placering och höjder hade även merparten av tornets fasader skylts. Även lagerbyggnadens norra fasad har bedömts som svår att integrera i strukturen på ett naturligt vis.

Blommenhovsvägen är en mycket gammal vägsträckning som tidigare haft en betydligt mer lantlig karaktär, kantad av alléer. I planförslaget föreslås den att återfå alléerna, vilket bedöms ha en stor positiv påverkan på dess kulturhistoriska kvalitéer.

Intill Vesterlunds krog, ett stenhus från 1730-talet strax utanför planområdets nordvästra del, föreslås en park och öster därom ett punkthus på 10 våningar på den nuvarande parkeringen. Miljön kring stenhuset har beskrivits vid anläggandet av E4an och parkeringen, men kring byggnaden har miljön fortfarande en viss integritet bevarad. Då det föreslagna punkthuset håller ett visst avstånd genom den nyanlagda parken samt att det uppförs på en i nuläget hårdgjord yta bedöms påverkan på kulturmiljön vara begränsad. Att kulturmiljön aktiveras genom att området får en ökad befolkning bedöms som positivt.

Sammanfattningsvis bedöms planförslaget innebära en förhållandevis omfattande rivning av befintlig bebyggelse. Sett till representation bedöms planförslaget ha en relativt väl avvägd variation av befintliga byggnader som sparas; Slakteriets ursprungliga bebyggelse samt en byggnad från dess expansionsfas i slutet av 1940-talet, en industrihall och ett kontor från Wedholms etableringsfas samt en

---

<sup>1</sup> Nöthagen antikvarisk förundersökning, Wilund arkitekter & antikvarier AB 2015-08-03. S. X

överloppsbyggnad i form av bevakningsstugan från 1973. De yttre miljöer som bedömts som högkänsliga bevaras i dess helhet och miljöer som markerats som känsliga bevaras i viss mån. Bevarade byggnader förses med skydds- och varsamhetsbestämmelser.

### Stadsbild

Sammantaget bedöms planförslaget medför övervägande positiva konsekvenser på stadsbilden inom Nöthagen samt i Nyköping i stort. Blommenhovsvägen omvandling från infartsväg till stadsgata bidrar till att stärka de rumsliga sambanden mellan Nöthagen och Nyköpings mer centrala delar. Den nya bebyggelsen föreslås uppföras i robusta material i en gestalt som anspelar till Nöthagens befintliga industrikaraktär vilket bedöms vara positivt för stadsbilden som helhet då Nyköpings industrihistoria tas tillvara och utvecklas. Tillskapandet av en tät och blandad stadsbebyggelse med både bostäder, verksamheter och service invid Nyköpings resecentrum är positiv då det bidrar till att stärka Nyköpings resecentrum som en knutpunkt i kommunen. I planförslaget föreslås flera nya tydliga offentliga rum (torget, Soltrappan, industristråket, parken, tvärgränderna) som alla bidrar till att stärka stadsbilden positivt då Nöthagen öppnas upp mot kringliggande gatustruktur.

### Bullerplankets påverkan

Planförslaget möjliggör för uppförande av bullerplank längs spårområdet mellan E4 i väster och planerat parkeringshus i öster. Planområdets placering i utkanten av den centrala staden samt spårområdets bredd på knappt 40 meter upp till dryga 60 meter innebär att bullerskärmarnas påverkan på stadsbilden är begränsad; från stadens mer centrala delar är skärmarna inte möjliga att se. Från gångbron sydväst om stationen kommer skärmarna innebära en viss skillnad gentemot nuläget; den visuella påverkan kommer, i jämförelse med hur föreslagen bebyggelse kommer upplevas, inte innebära en påtaglig försämring av upplevelsen av planförslaget från söder, eller den befintliga upplevelsen av stadsbilden i vyn.

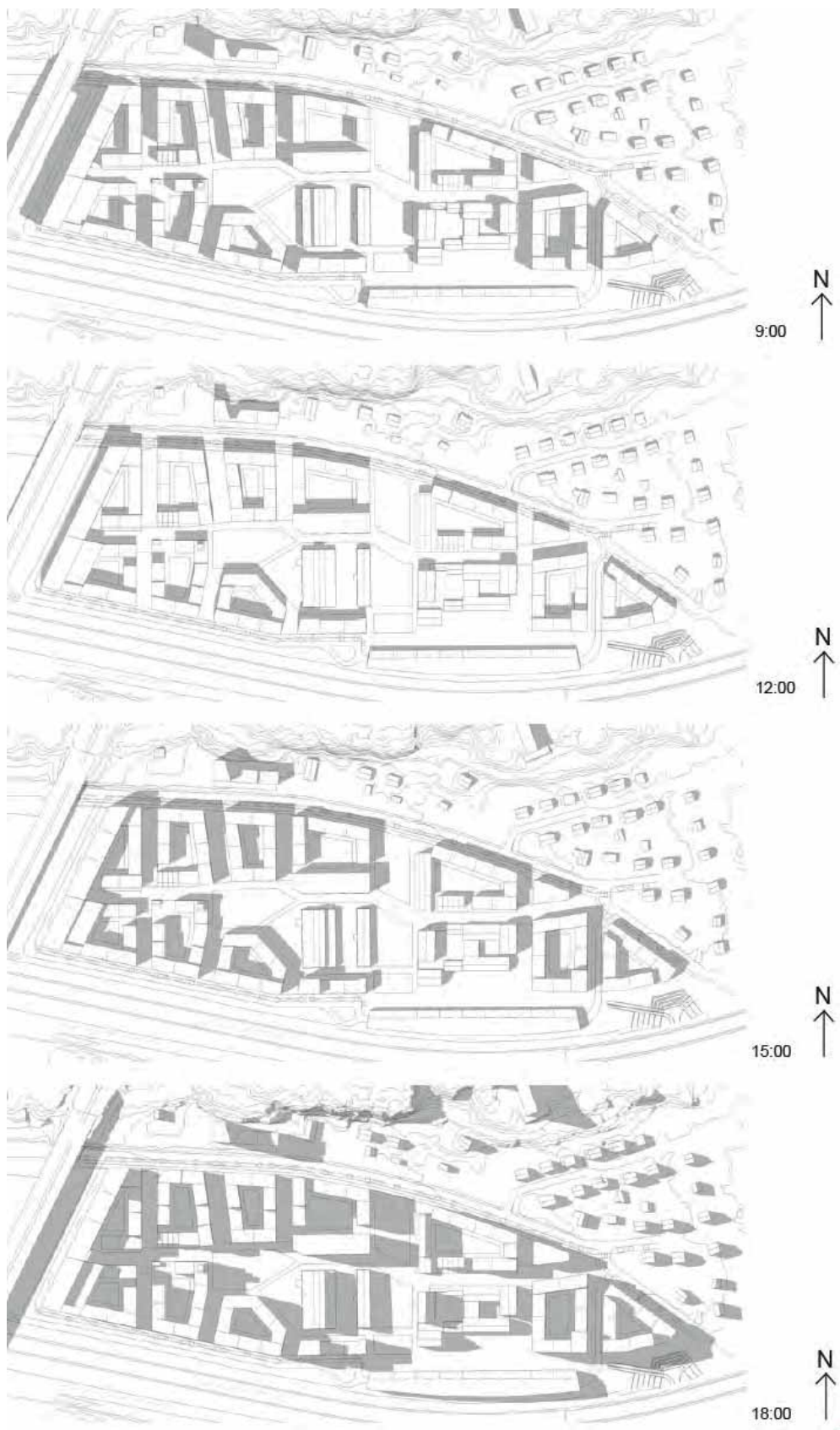


*Utsnitt från Konsekvensanalys kulturmiljö (Nyréns 2020-05-11) som visar bullerskärmen och bebyggelseförslaget från gångbron närmast planområdet i söder.*

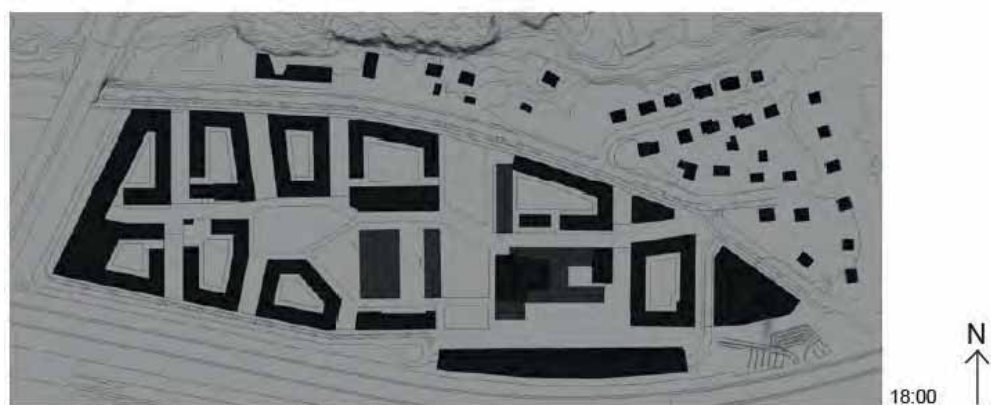
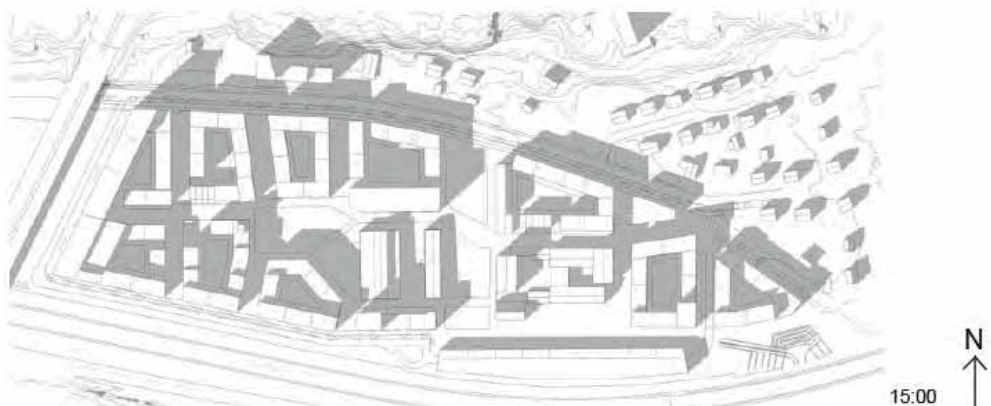
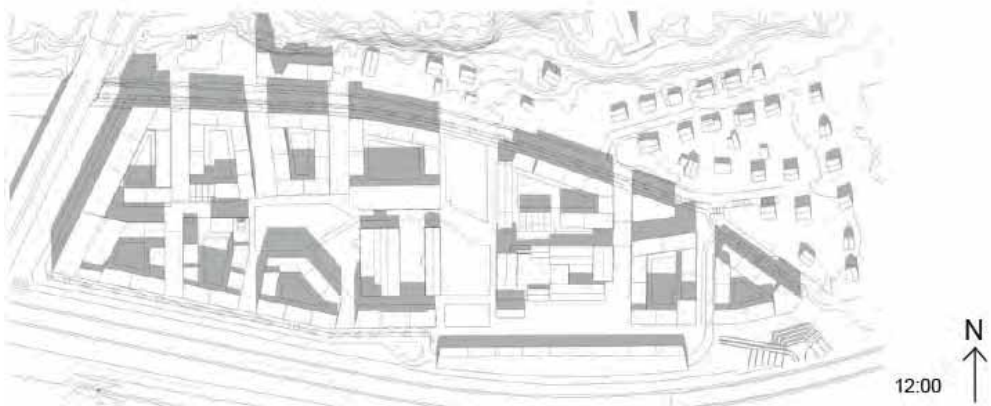
### Skuggning

Ett genomfört planförslag innebär en ökad skuggeffekt på närliggande bostadsområde som ett resultat av att Blommenhovsvägen omvandlas från en infartsväg till en stadsgata då ny bebyggelse placeras som en del av det nya gaturummet. Skuggstudier visar dock på en liten påverkan på kringliggande bebyggelse. Viss påverkan sker för enskilda villor, dock påverkas främst villaträdgårdar utmed Norra Bangårdsgatan och Blommenhovsvägen vinter och vår-/höstdagjämning. Bedömningen är dock att den total påverkan av den ökade skuggningen vid ett genomfört planförslag ur ett allmänt intresse är acceptabel i avvägning mot planförslaget många positiva konsekvenser.

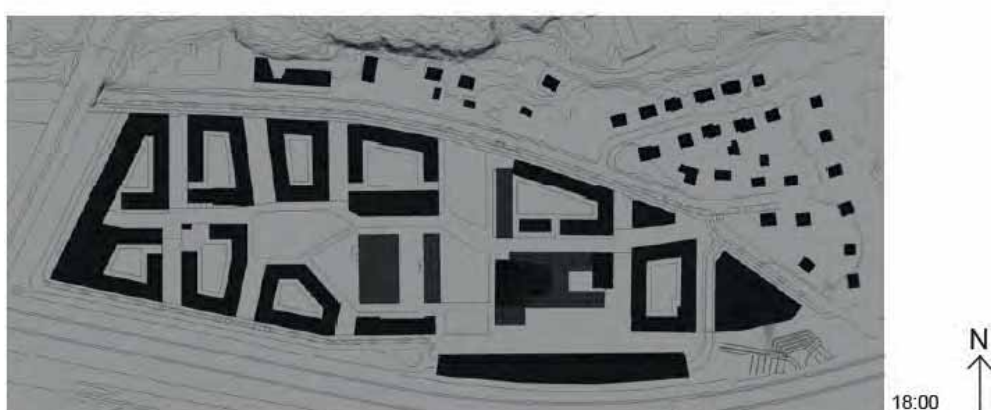
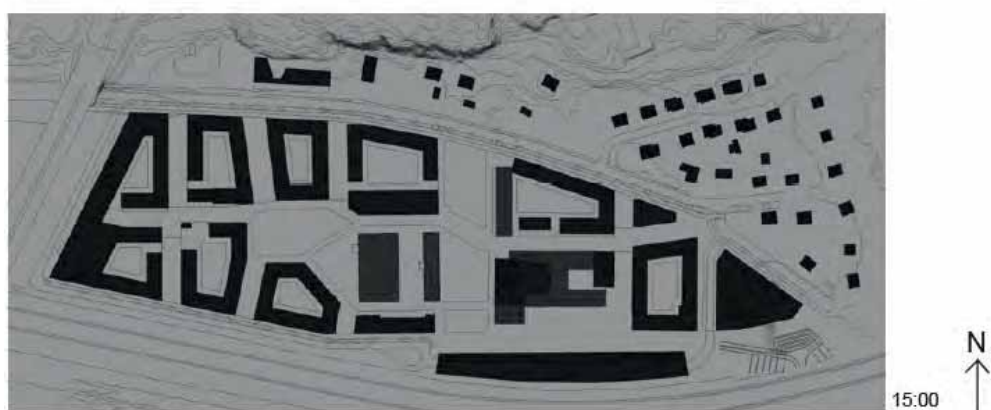
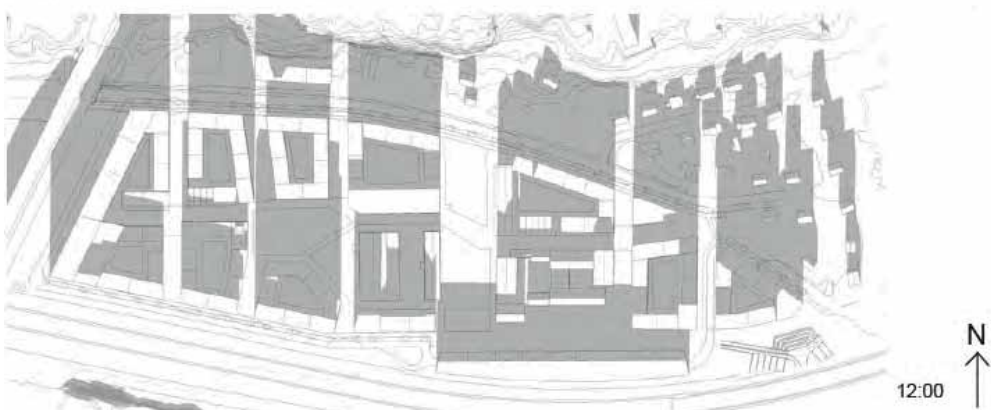
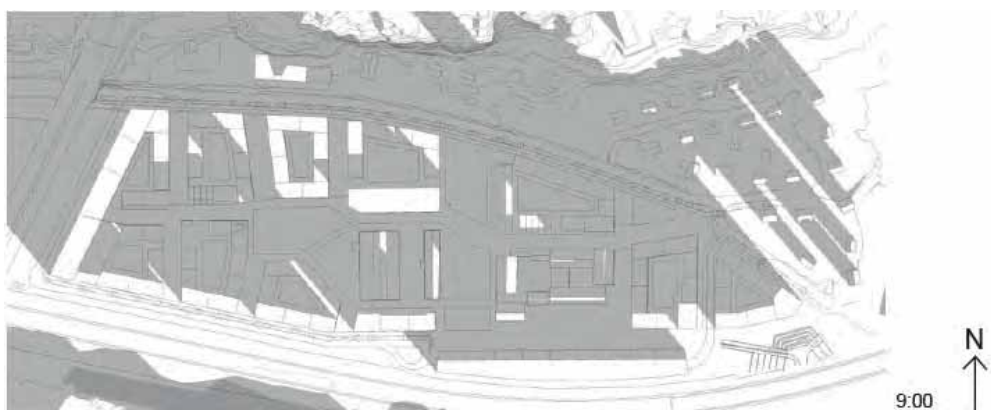




Skuggstudie - Midsommarafton 21 juni



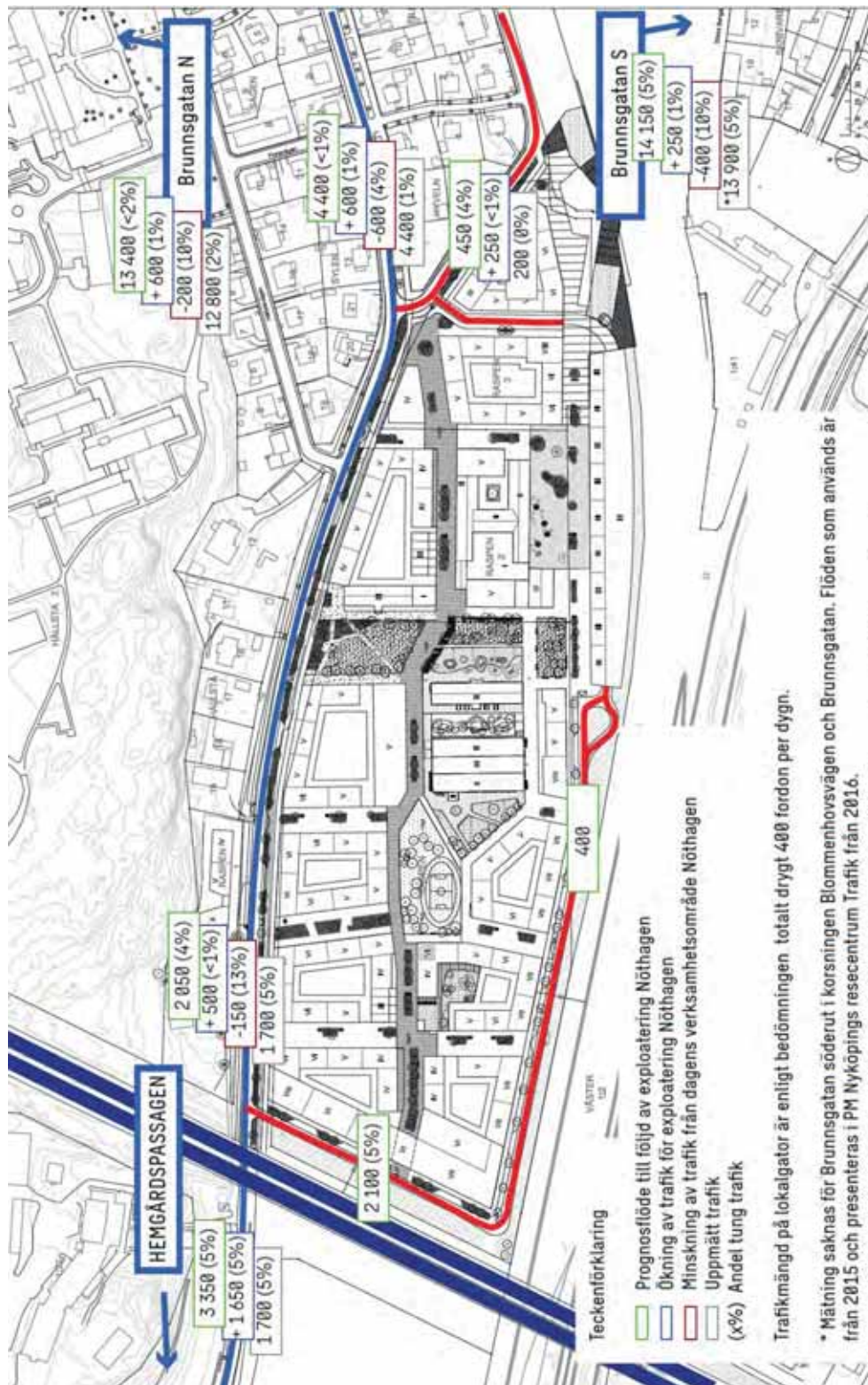
Skuggstudie – Vårdagjämning 20 mars



Skuggstudie – Midvinter 22 dec



## Trafikalstring och trafikmiljö



Prognos över trafikflöde. Strukturutredning Sweco oktober 2019

Vägtrafikprognoserna visar att biltrafiken i Nöthagens närhet ökar jämfört med dagsläget till följd av att Nöthagen exploateras. Från 1700 fordon per dygn i dagsläget på Blommenhovsvägen till 2050. Samtidigt minskar andelen transporter från området i takt med att befintliga verksamheter avvecklas.



Det blir en utmaning att leda den lokala trafiken inom Nöthagen längs de perifera gatorna och inte locka in biltrafiken på lokalgatorna inom området för att komma till parkeringshusen kortaste vägen. För att lyckas med detta krävs låga hastigheter i området, erbjuda få kantstensparkeringar och att gång- och cykeltrafiken prioriteras.

Hemgårdspassagens tillkomst möjliggör att Brunnsgratan och vägnätet inom staden inte belastas i lika hög grad av trafikökningen från Nöthagen. Ökningen av trafik, till följd av Nöthagens exploatering på Brunnsgratan i riktning mot centrum är att i sammanhanget marginell. Detta gäller även Brunnsgratan norrut.

Inom Nöthagen-området är det i huvudsak låg trafikintensitet. Det är främst lokalgatan som löper parallellt med E4 och sedan längs järnvägsspåren fram till parkeringshus som ger trafiksiffror av betydelse. Inom planområdet planeras för parkeringshus i söder mot Nyköpings resecentrum för att lösa behov för pendelparkering. Parkeringen kommer att generera bilresor inom planområdet. Placering av parkeringshus vid E4 är fördelaktigt för att begränsa trafik i området. I det läget kan trafik till parkeringar ledas in direkt från Blommenhovsvägen, vilket begränsar trafiken längre in i Nöthagen. Utformningen av detaljplanen ger förutsättningar för låga hastigheter inom området och småskaligheten i gatustruktur ger förutsättningar för en ömsesidighet mellan olika transportslag.

I området tillförs funktioner som är i linje med transportstrategin då det skapas starka och gena gång- och cykelstråk mellan Nöthagen, Nyköpings resecentrum och *Sunlight-området*. Den västra passagen under järnvägen som planeras vid Nyköpings resecentrum ger ett starkt gång- och cykelstråk till Nyköpings centrum. Utvecklingen innebär att det blir effektivare att ta sig fram till fots eller cykel jämfört med att ta den längre sträckan med bil. Utformningen bedöms begränsa biltransporter på korta avstånd och därmed begränsa klimatpåverkan. Ökat gång- och cykelnyttjande ger även positiva hälsoeffekter. Detta är i god enlighet med transportstrategin. En annan faktor som avgör trafiksammansättning är i vilken mån som service och utbud kan erbjudas lokalt i området. En lokal mataffär planeras i planområdet vilket innebär att boende kan handla inom gångavstånd. Även förskola/skola planeras mitt i området vilket innebär att boende i området har möjlighet att välja bort bilen vid lämning. Beroende på inriktning och utformning av och kring förskolan/skolan kan ett högre eller lägre bilnyttjande bedömas för de som bor längre från förskolan. I vilken grad som hållbar mobilitet kan nås inom området är beroende på i vilken mån som aktiva åtgärder görs för att stimulera gång, cykel och kollektivtrafik. Val och omfattning av mobilitetslösningar kommer att utredas vidare vid planens genomförande och bygglov.

### Kollektivtrafik

Nöthagens placering intill Nyköping resecentrum ger goda förutsättningar för att arbeta med Mobility Managementåtgärder, det vill säga beteendefrågor som kan leda till ökat hållbart resande i vardagen. Boende och anställda i Nöthagen kommer att få mycket goda möjligheter och underlag för att kunna välja kollektivtrafik framför andra motorfordonsresor. Det bör dock uppmannas till och arbetas aktivt med, exploatörer såväl som kommun och kollektivtrafikmyndighet. Resecentrumets funktion som knutpunkt kommer att erbjuda möjligheter till vidare resor, vare sig det är lokala, regionala eller längre resor. Detta går väl ihop med kommunens

transportstrategis strävan att öka andelen resor med kollektivtrafiken och samtidigt minska det totala resbehovet.

### Buller

Planområdet är med sitt direkta läge intill järnväg och E4 utsatt för bullerpåverkan. En bullerutredning har tagits fram där bullernivåer har beräknats utifrån framtida prognostiserat trafikflöde. Beräknade bullervärden visar att ljudnivåer kommer att överstiga gällande riktvärden för buller, om inte åtgärder vidtas. Det innebär i så fall risk för bullerstörningar för boende och andra inom planområdet. Att vara utsatt för buller kan innebära konsekvenser för människors hälsa. En bullerskärm mot järnvägen är en effektiv åtgärd för att få ned de generella bullervärdena i området, som tillsammans med lokala åtgärder bedöms skapa en ljudmiljö där gällande riktvärden för buller klaras.

### Vibrationer

Structor har kontrollmätt vibrationer från spårtrafik vid planområdet. Mätningens syfte var att utreda om de planerade bostadshusen kan komma påverkas av kännbara komfortvibrationer och stomljud. Mätningar visar att riktvärde om måttlig störning, 0,4 mm/s, kan innehållas inom planområdet om byggnaders konstruktioner och grundläggning beaktas vid projektering. Beräknade stomljud, utifrån uppmätta vibrationer förväntas som högst uppgå till 20 dBA Slow på ett avstånd om 30 m från spår. Gällande riktvärde innehålls därmed med god marginal.

### Olycksrisker

Olycksrisker har bedömts för planförslaget, utifrån järnväg och E4 som potentiella riskkällor. Olycksrisker med hänsyn till transporter av så kallat farligt gods är för den aktuella planen de risker som speciellt studerats. Den samlade slutsatsen är att säkerhetsavstånden i planförslaget bedöms som fullt tillräckliga för att uppfylla samhällets acceptanskriterier. Inga relevanta olycksscenarior påverkar planområdet i kalkylerbar omfattning på de avstånd och med de säkerhetsförebyggande åtgärder som planen reglerar.

### Föroreningar i mark/byggnader

En stor del av de gamla föroreningarna kommer att åtgärdas för att minska risken för miljö- och hälsorisker såväl inom som utanför planområdet. Efterbehandlingsåtgärder är nödvändiga. Genom ett flertal markmiljöundersökningar har förorenade delområden inom Nöthagen identifierats och avgränsats liksom att typ av förekommande föroreningar har klargjorts. Inom området har det konstaterats förekomst av metaller och PAH liksom klorerade lösningsmedel. Ett källområde för lösningsmedel har identifierats inom området. En sanering av källområde innebär att källan för spridning av lösningsmedel tas bort och att en spridning till andra områden inom såväl planområdet som utanför planområdet kan reduceras. Att precisera efterbehandlingsåtgärder för klorerade lösningsmedel anses särskilt angeläget.

Omgivningarna och grundvattenströmningarna ger en låg risk för återkontaminering efter att sanering har genomförts. Föroreningsförekomsten inom området har utretts i tillräcklig omfattning i samband med planarbetet. Ytterligare preciseringar kan göras

inför byggskede och slutliga avvägande och avgränsningar görs i samband med genomförande av efterbehandlingsåtgärder. Utifrån identifierad föroreningsförekomst anses det vara genomförbart och rimligt att åtgärda föroreningsskadan relaterat till exploateringsprojektets karaktär och omfattning.

Vissa delar av den befintliga bebyggelsen kommer att sparas enligt planförslaget och byggnadernas kondition och föroreningsrisker i eller under befintlig bebyggelse utgör ett viktigt underlag inför beslut om det är möjligt att spara byggnaderna, eller om de behöver rivas med anledning av efterbehandling av föroreningar. Ytterligare utredningar och preciseringar inför efterbehandlingsåtgärder kan vara effektivast att genomföra efter att byggnader har rivits, då verksamhetsbyggnader berör stora ytor inom området. Det pågår även idag verksamhet i verksamhetslokalerna. Efter genomförd sanering minskar risken för spridning av föroreningarna till ytvattnet. Att ha reducerat den risken anses ha särskild betydelse vid händelse av översvämning i området.

Markundersökning har påvisat förhöjda halter av bly och PAH i yttlig fyllningsjord inom delar av fastigheten Raspen 1. Vid förändrad markanvändning till bostäder kan risker med dessa föroreningar inte uteslutas, framför allt hälsorisker kopplade till hudkontakt, inandning av damm och intag av jord. Påträffade halter av klorerade lösningsmedel i grundvattnet vid tidigare TRI-tvätt gör det sannolikt att det förekommer ett källområde kring tidigare TRI-tvätt under befintlig byggnad 47. När det gäller grundvattnet bedöms riskerna med de klorerade lösningsmedlen vara styrande.

Vid en förändrad markanvändning inom Raspen 2 och 3 till bostadsmark (KM), föreligger risker för hälsa och miljö och saneringsåtgärder behöver vidtas. Inom östra delen av Raspen 3 har tjärasfalt påträffats som klassas som farligt avfall. Uppmätta halter av nickel, zink och klorerade lösningsmedel i grundvattnet bedöms vara på låga nivåer som inte innebär några oacceptabla miljö- eller hälsorisker inom Raspen 2 och 3.

Konsekvenser har även bedömts för byggskedet som berör trafik, buller, vibrationer, luft, dagvatten, markföroreningar, klimatpåverkan och naturresurser. Genom att miljöprogram, miljöplaner, kontrollplaner och riskanalyser tas fram i god tid innan byggskedet kan negativ miljöpåverkan minimeras eller förhindras. Materialval och logistik har stor betydelse för byggskedets klimat- och miljöpåverkan.

### Dagvatten

Fördröjningstiden av dagvattnet kommer att förlängas från 10 minuter i dagens läge, till 20 minuter efter exploatering med fördröjningsåtgärder. Resultatet av flödesberäkningarna i dagvattenutredningen för området, visar att avrinningen av dagvatten efter exploatering med fördröjningsåtgärder beräknas minska med 190 L/s jämfört med befintlig situation. Med en minskad avrinning av dagvatten kommer även mängden förorenande och övergödande ämnen att minska från området. Resultat från genomförda föroreningsberäkningar från kvartersmark och kommunal mark visar att samtliga modellerade ämnen förväntas minska efter exploatering och rening.

Baserat på resultat från föroreningsberäkningar bedöms planerad exploatering ge större förutsättningar till möjligheten att uppnå MKN för kemisk status i

Nyköpingsån, eftersom föroreningarna förväntas minska med de fördröjnings- och reningsåtgärder för dagvattnet som föreslås för området i dagvattenutredningen. De principlösningar som föreslås för fördröjning och rening av dagvatten i området är trädplanteringar med skelettjordsmagasin, planteringsytor som kan användas till att fördröja och rena dagvatten (växtbädd) samt multifunktionella ytor/översvämningssytor – som kan ha flera användningsområden, t.ex. park, lekplats eller dylikt vid torrväder och samtidigt kan användas till flödesutjämning i samband med nederbörd. Dessa lösningar på dagvattenhantering används tillsammans i en systemlösning, där de olika typerna av dagvattenhantering samverkar med varandra i ett öppet dagvattensystem.

De lokala dagvattenlösningarna som föreslås för området bedöms ge positiva kumulativa effekter utöver renare vatten. Dagvattenlösningarna skapar även förutsättningar för ett ökat växt- och djurliv och ökad biologisk mångfald i området. Även vi människor mår bra av att omges av vatten och grönska vilket ger positiva effekter på människors hälsa.

När det gäller lågpunkter och översvämningssrisker planeras ny bebyggelse att öppna upp flödesvägar och att nya kvarter ska byggas så att ny höjdsättning av marken möjliggörs, för att skapa nya sekundära avrinningsvägar förbi byggnader och vidare mot en översvämningssyta, t ex parkytan i planområdets mitt. De exploateringar och åtgärder för dagvatten som planeras för området bedöms ge positiva konsekvenser för dagvattnet och recipienten Nyköpingsån, eftersom mängden föroreningar och näringsämnen som transporteras från området med dagvatten kommer att minska i förhållande till befintlig situation.

#### Riksintressen

Planförslaget bedöms inte medföra skada på något riksintresse.

#### MKN - luft

Planområdet ligger i direkt anslutning till vältrafikerad väg, E4. Det innebär risk för spridning av luftföroreningar till området, men det avtar snabbt med avståndet från E4. Enligt en översiktlig kartering av luftföroreningar i Södermanland som är framtagen av SLB analys på uppdrag av Östra Sveriges Luftvårdsförbund framgår att beräknade nivåer av partiklar (PM10) samt kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) inte överstiger normvärden. För berörd sträcka på E4 beräknas ett värde på 20-28 ug/m<sup>3</sup> PM10 per år. Inom ett område av ca 15 meter från E4 beräknas partikelhalten ha sjunkit till 15-20 ug/m<sup>3</sup> per år. För kvävedioxid beräknas ett medelvärde per år på mellan 10-15 ug/m<sup>3</sup> för planområdet samt berörd sträcka på E4. Värdena för partiklar och kvävedioxid beräknas inte heller överstiga miljö kvalitetsmålet på 15 ug/m<sup>3</sup> respektive 20 ug/m<sup>3</sup>.<sup>[1]</sup> Tack vara planområdets öppna läge bedöms MKN för luft inte överskridas. Den aktuella sträckan av E4 har hög luftomsättning då den utgörs av en bro. Ett eventuellt bullerskydd på västra sidan av E4 samt detaljplanens disposition med högre bebyggelse mot E4 bedöms även de ha goda effekter för att minska

---

<sup>[1]</sup> SLB-analys, Östra Sveriges Luftvårdsförbund, <http://slb.nu/slbanalys/luftfororeningskartor/> [Hämtat 2019-09-11.]



föreningsspridning in i området. Friskluftsintag till byggnader längs E4 sker från lokalgator.

#### MKN - vatten

Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på MKN för vatten. Planförslaget medföra att vattenkvaliteten förbättras då industrimark omvandlas till stadsbebyggelse med bostadsgårdar, park och renande anläggningar i gatumark.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-08-25 § 91 att godkänna framtagen MKB.

### **Konsekvenser för fastighetsägare samt andra sakägare**

Delar av fastigheterna Raspen 1, 2 och 3 samt delar av Väster 1:2 och 1:43 planläggs som allmän platsmark och behöver därmed övergå i kommunens ägo. Se avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* i genomförandebeskrivningen ovan.

3D-fastighetsbildning kan bli aktuell inom planområdet där allmän plats (GATA) sammanfaller med underjordiska parkeringsgarage eller överbyggnader.

Tillgängligheten till området samt kopplingen mellan norra och södra sidan av järnvägen förbättras avsevärt genom planens genomförande.

Det visuella intrycket av området från omgivningen förändras avsevärt från industri- till stadsbebyggelse.

En utbyggnad av Nöthagen enligt planen leder till ökade trafikmängder på omgivande gator och därmed ökade bullernivåer.

#### Sociala konsekvenser

Genom utbyggnad av Nöthagen skapas nya bostäder och arbetsplatser i ett centralt och kollektivtrafiknära läge, vilket bland annat ger goda möjligheter till pendling och möjligheter att smidigt lösa vardagsärenden. Utbyggnaden av området bidrar till ökade kopplingar mellan norra sidan av järnvägen och Nyköpings resecentrum samt centrala Nyköping. Både genom att området öppnas upp och blir mer tillgängligt och genom att bättre kopplingar över järnvägen tillskapas. Den inre miljön i området präglas av gångfartsgator där fotgängare och cyklisters framkomlighet prioriteras, detta ger förutsättningar för trygga och säkra miljöer, inte minst för barn. Flertalet av bostadskvarteren uppförs med omslutande bostadsgård vilket är en förutsättning för små barn att utforska sin närmiljö själva, utan att föräldrar ska behöva känna oro för att de ska springa bort. Nya publika platser och parker nära bostaden ger förutsättningar för utevistelse och umgänge mellan både närboende och besökare. Tidigare kvartersmark för industriändamål omvandlas till allmän plats (PARK) med möjlighet att anlägga lekplats. Anlagda och spontanplatser för lek behövs för barns hälsa, välmående och utveckling. Kulturhistoriskt intressanta miljöer i området lyfts fram och får nytt innehåll och kan bidra till att ge området sin särskilda identitet. Områdets blandade funktioner och levande bottenvåningar ger förutsättningar för stadsliv större delar av dygnet vilket kan bidra till ökad trygghet och ett socialt blandat område som är öppet för både boende och besökare.

## **Medverkande i planarbetet**

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Nyköpings kommun.

Detaljplanen har upprättats av Nyréns Arkitektkontor i samarbete med Nyköpings kommun. Ansvarig planhandläggare på kommunen är Sofia Buhrgard.

Ansvarig konsult på Nyréns Arkitektkontor är Gustav Karlsson. Från Nyréns har även Emma Pihl och Mårten Espmarker medverkat i planarbetet.

**Gustav Karlsson**  
Nyréns Arkitektkontor

**Sara Rangensjö**  
Stadsbyggnadsenheten  
Samhällsbyggnad  
Nyköpings kommun





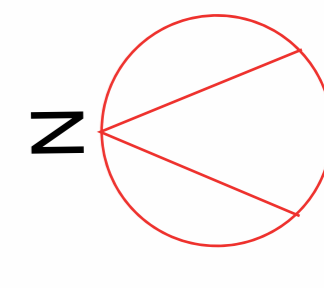
PLAN, SKALA 1:1000/A1

**NÖTHAGENS STRUKTURPLAN**

SBB

**Nyréns Arkitektkontor**

2020-05-15







# Nöthagen Gestaltungsprogram

2020-05-15 Antagandehandling. SBH19/235

**Nyréns** Arkitektkontor

Gestaltungsprogram für Nöthagen

*Principer für gestaltning av bebyggelse och offentliga rum*



# Innehåll

## 1. Inledning

## 2. Vision

## 3. Nöthagens Gestaltungsprinciper

- *Industristråket*
- *Tvärgränder*
- *Huvudgator*
- *Parken*
- *Torget*
- *Soltrappan*
- *Material och färg*
- *Stärkt Kulturmiljö*
- *Bostadsgårdar*
- *Trafik- och parkeringsprincip*

## 4. Situationsplan

## 5. Namnsättning

# 1. Inledning

## Syfte

Gestaltningssprogrammet för Nöthagens arkitektur och offentliga rum beskriver och illustrerar Nöthagens vision och den konceptuella idén som ligger bakom strukturplanens utformning. Huvudsyftet med programmet är att säkerställa att Nöthagens stadsbyggnadsmässiga och arkitektoniska kvaliteter tas tillvara i den fortsatta planeringen av Nöthagen. Programmet beskriver ingående Nöthagens kvaliteter och karaktärsdrag, samt hur dessa säkerställs vidare i detaljplan.

## Status och fortsatt process

Strukturplanen för stadsutveckling av Nöthagen togs fram under 2017 och utgör underlag för detaljplan. Hösten 2018 gick detaljplanen för Nöthagen (Raspen 1 m.fl.) ut på granskning och gestaltningssprogrammet var en bilaga till planhandlingen. Efter att detaljplanen antagits kommer programmet utgör ett stöd i plangenomförandet.

Gestaltningssprogrammet beskriver den mellan kommunen och exploatören överenskomna viljan, visionen och idén med utbyggnaden, dess kvalitetsnivå och utförande. Programmet kommer att vara stöd i det fortsatta utredningsarbetet under planprocessen och utgöra underlag för kommande bygglov och projekteringsinsatser.

Gestaltningssprogrammet kommer att knytas till avtal om genomförande mellan SBB och kommunen, samt även i avtal med eventuellt tillkommande genomförandeaktörer.

Gestaltningssprogrammet har utarbetats av Nyréns Arkitektkontor på uppdrag av SBB i nära samverkan med Nyköping kommun. Samtliga illustrationer och foton är framtagna av Nyréns Arkitektkontor, om inte annat anges.



# Nöthagen i sitt sammanhang







*Slakteriets karaktäristiska tegelarkitektur.*



*Befintlig stationsbyggnad söder om järnvägen*



*Wedholms tekniska verkstad*



*Blommenhovsvägen tangerar hela området i norr och kopplar Nöthagen till staden.*



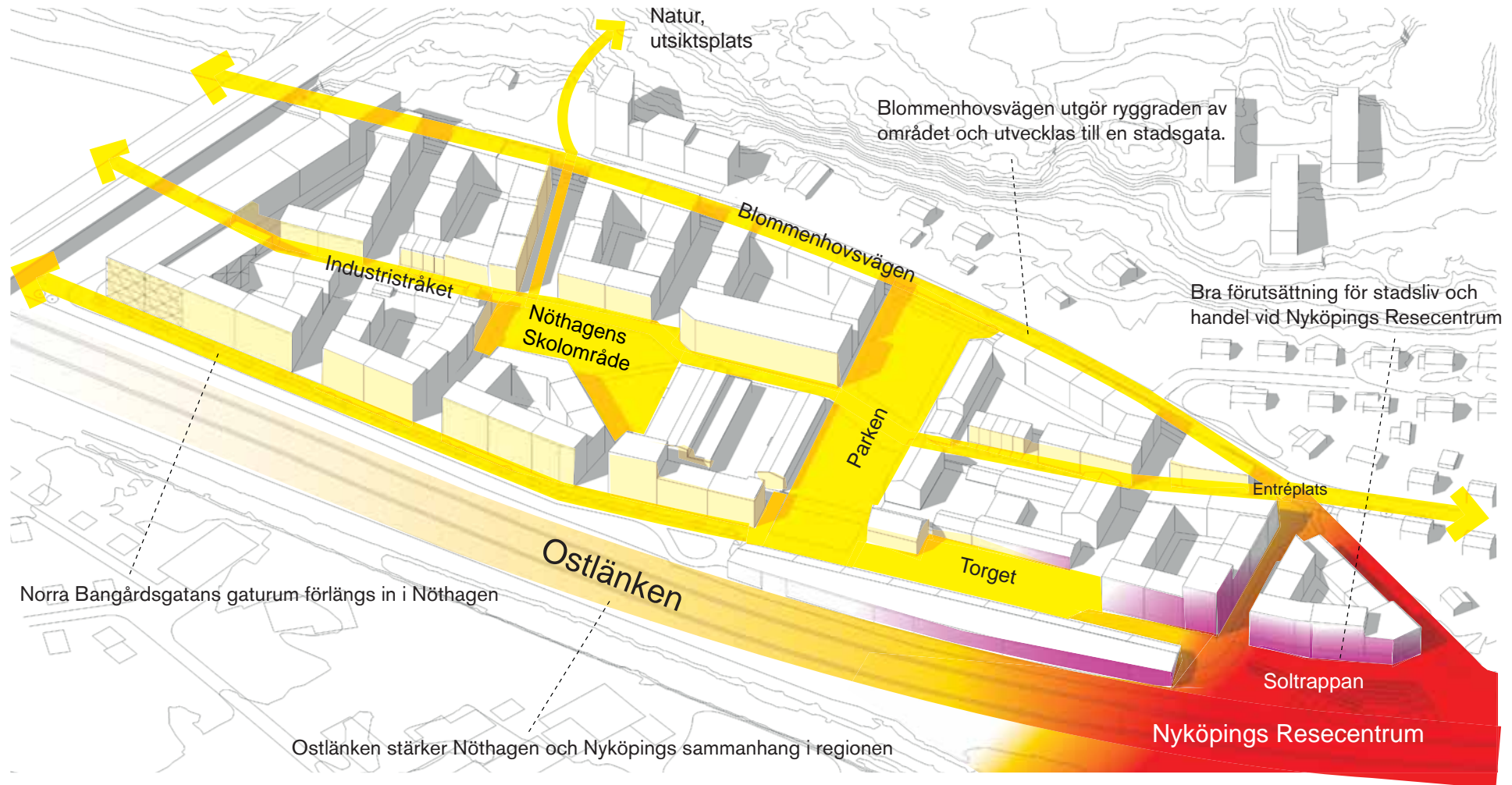
*Befintlig koppling under spåren vid stationen planeras att utvecklas vid genomförande av Resecentrum.*



*Det stora öppna rummet i mitten av Nöthagen har potential att utvecklas till en park.*

## 2. Vision

### Stärkta samband



## 2. Vision

### Stärkta samband

Nöthagen ligger strategisk invid Nyköpings centralstation norr om stadskärnan och järnvägen. Stationen ska i närtid utvecklas till Nyköpings Resecentrum – en aktiv bytespunkt för både tåg-, regional- och lokalbusstrafik. Den planerade banan för höghastighetståg (Ostlänken) kommer få ett bispår via det nya stationsområdet med vidare direktkoppling till den nya banan.

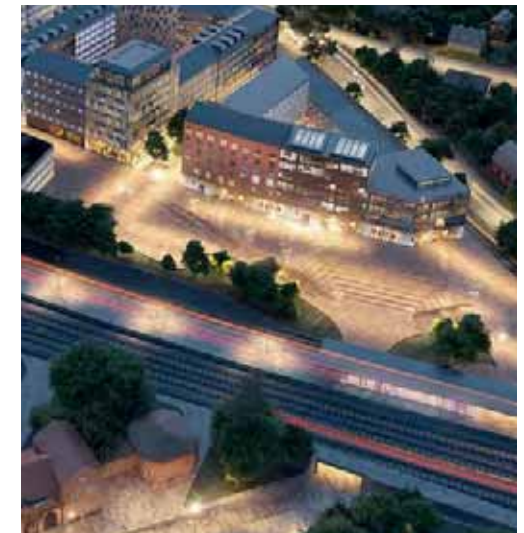
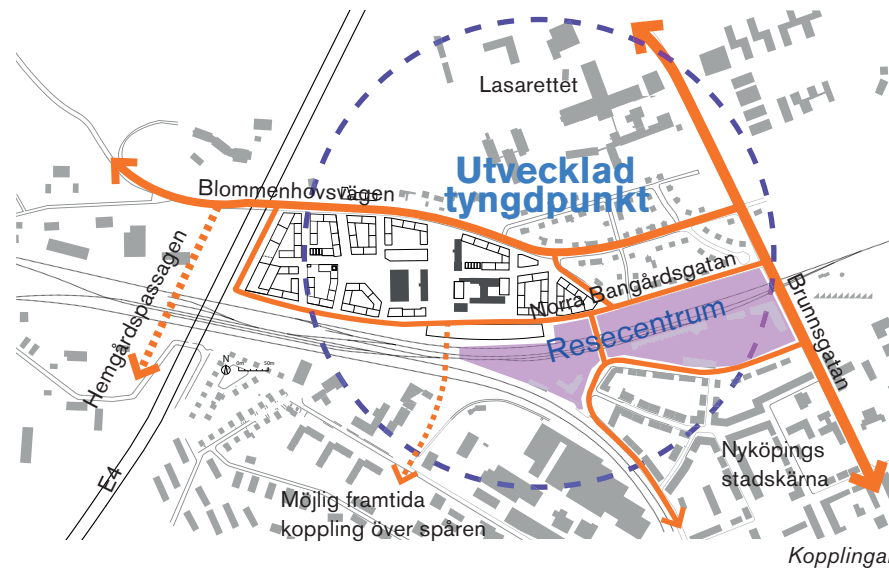
På lokalnivå kopplas Nöthagen till Nyköpings befintliga struktur via gatorna Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan som båda blir en del av Nöthagen i förslaget. På den regionala skalan innebär Resecentrum och den nya järnvägen att hela Nyköping får stärkta samband till både Stockholm- och Norrköping/Linköpingsregionen. Nöthagens attraktiva läge vid Nyköpings Resecentrum skapar goda förutsättningar för stadsliv och handel, då en ny tyngdpunkt bildas.

### Stadsbyggnadskvalitéer

- Stärkta samband med regionen skapar möjligheter
- Nöthagen och Nyköpings Resecentrum bildar tillsammans till att skapa en ny tyngdpunkt i Nyköping.
- Nyköpings befintliga stråk blir en del av Nöthagen med stärkta samband som följd, en förutsättning för handel och stadsliv.



Ostlänken (från Trafikverket)

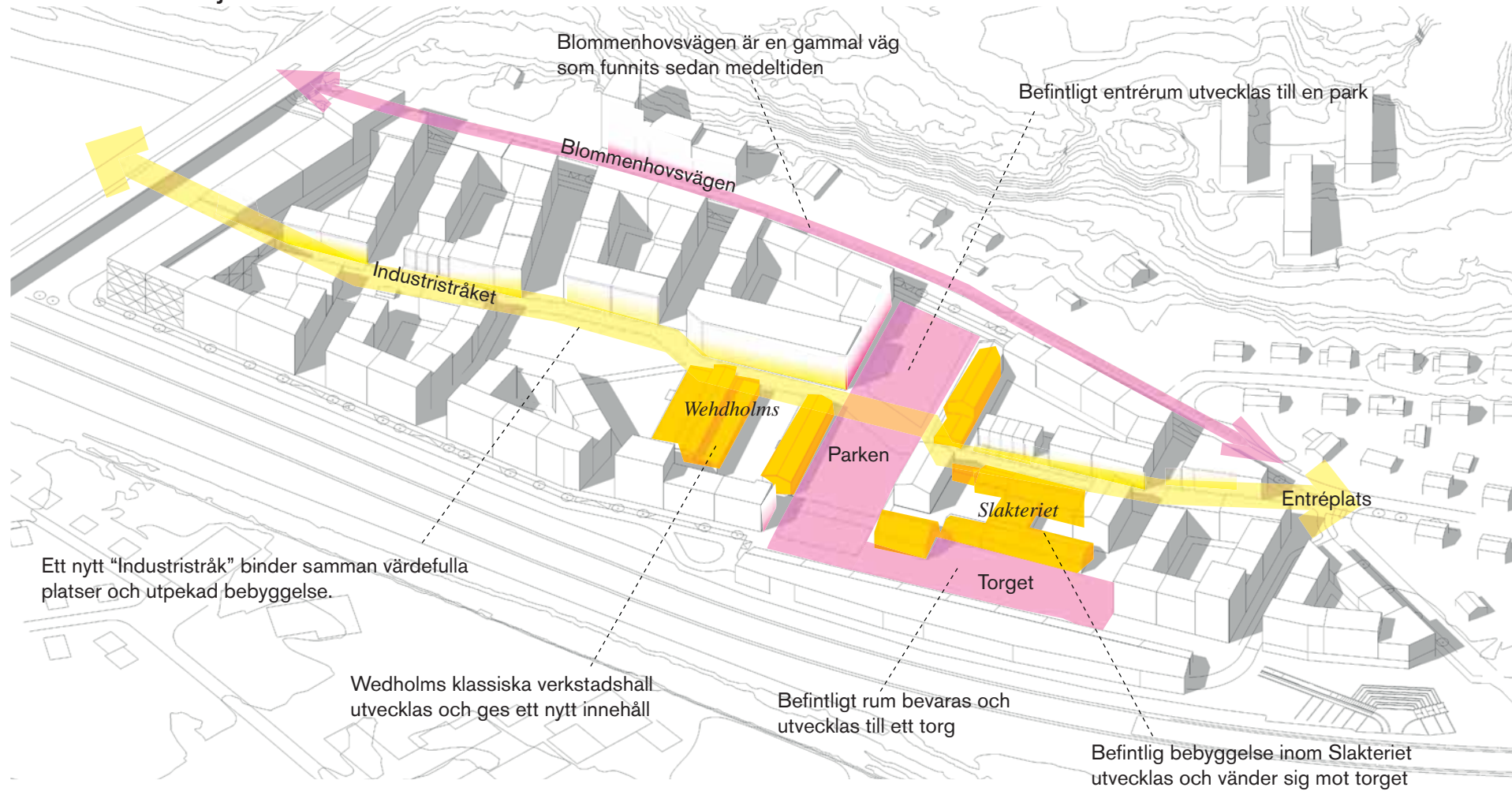


Det nya entrétorget vid Nyköpings Resecentrum



## 2. Vision

### Stärkt kulturmiljö



## 2. Vision

### Stärkt kulturmiljö

Nöthagens verksamhetsområde har genom sin brokiga framväxt fått en unik karaktär. Slakteriets äldsta byggnader med sin karaktäristiska tegelarkitektur uppfördes redan kring förra sekelskiftet. Kort därefter expanderade Wedholms med sina mer storskaliga verkstadshallar, tätt följt av KFs bageri. Den rika kulturmiljön skapar goda förutsättningar att skapa en spännande helhet med nya tillägg, där de äldre strukturerna får leva kvar och får en ny innebörd. Centralt i strukturen utvecklas parken och torget, Nöthagens centrala offentliga finrum för både besökare och Nöthagen-bor.

#### Stadsbyggnadskvalitéer

- Historisk förankring för ökad hemmakänsla
- Kulturmiljökvaliteter säkerställs för framtiden
- Unik blandning av gammalt och nytt
- Hållbar stadsutveckling genom stadsåterbruk



*Blommenhovsvägens trädallé återskapas.*



*Historiska rum och platser lyfts fram och fylls med nya funktioner och liv.*



*Platsens historia framhävs.*



*Karaktärsskapande industridetaljer.*



*Wedholms verkstadshall får ny funktion(tv). Omvandlad Dieselverkstad, Sickla (th).*



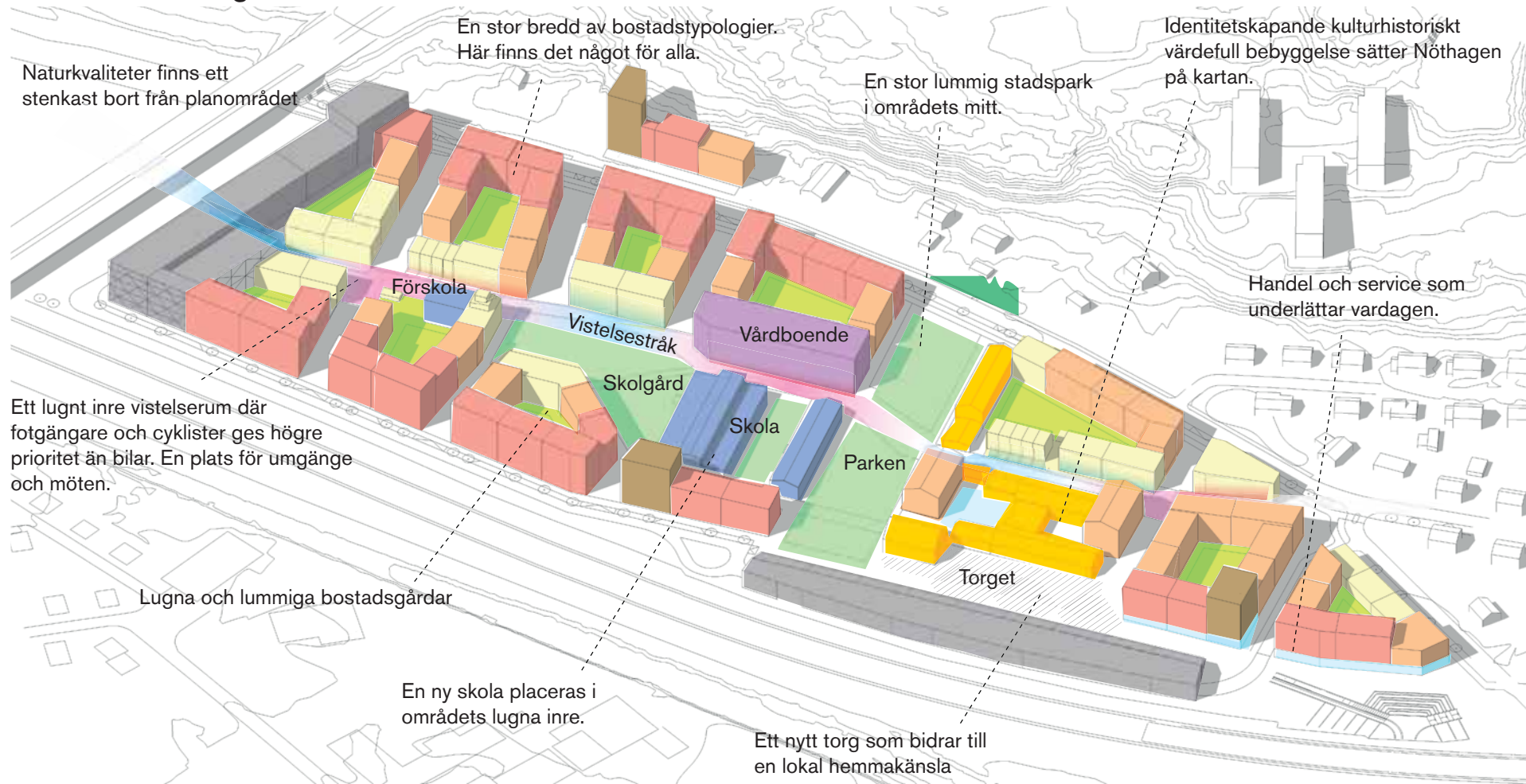
*Bostäder, Docklands Nacka, referensprojekt.*





## 2. Vision

### Hemma i Nöthagen

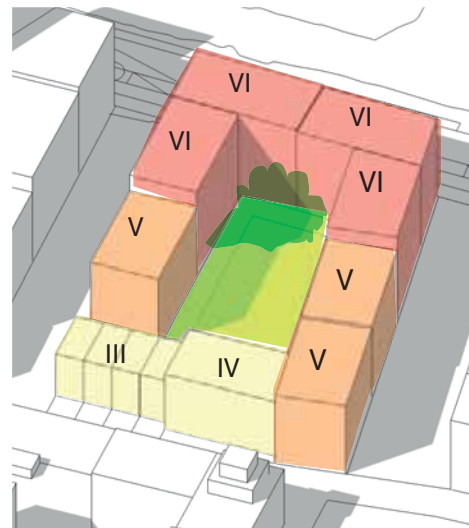




## 2. Vision

### Hemma i Nöthagen

- En blandning av bostäder och funktioner som underlättar vardagen
- Lummiga och lugna bostadsgårdar skapar hemkänsla
- En bredd av bostadstypologier
- Gott om rekreativa offentliga rum för boende att mötas i
- Naturkvalitéer inpå knuten



Bostadskvarter med goda boendekvaliteter.



Varierat utbud av flerbostadshus med olika boendemöjligheter.



Lummiga och lugna bostadsgårdar.



Uttrycksfull arkitektur



Ta det lungt i parken nära hemmet.

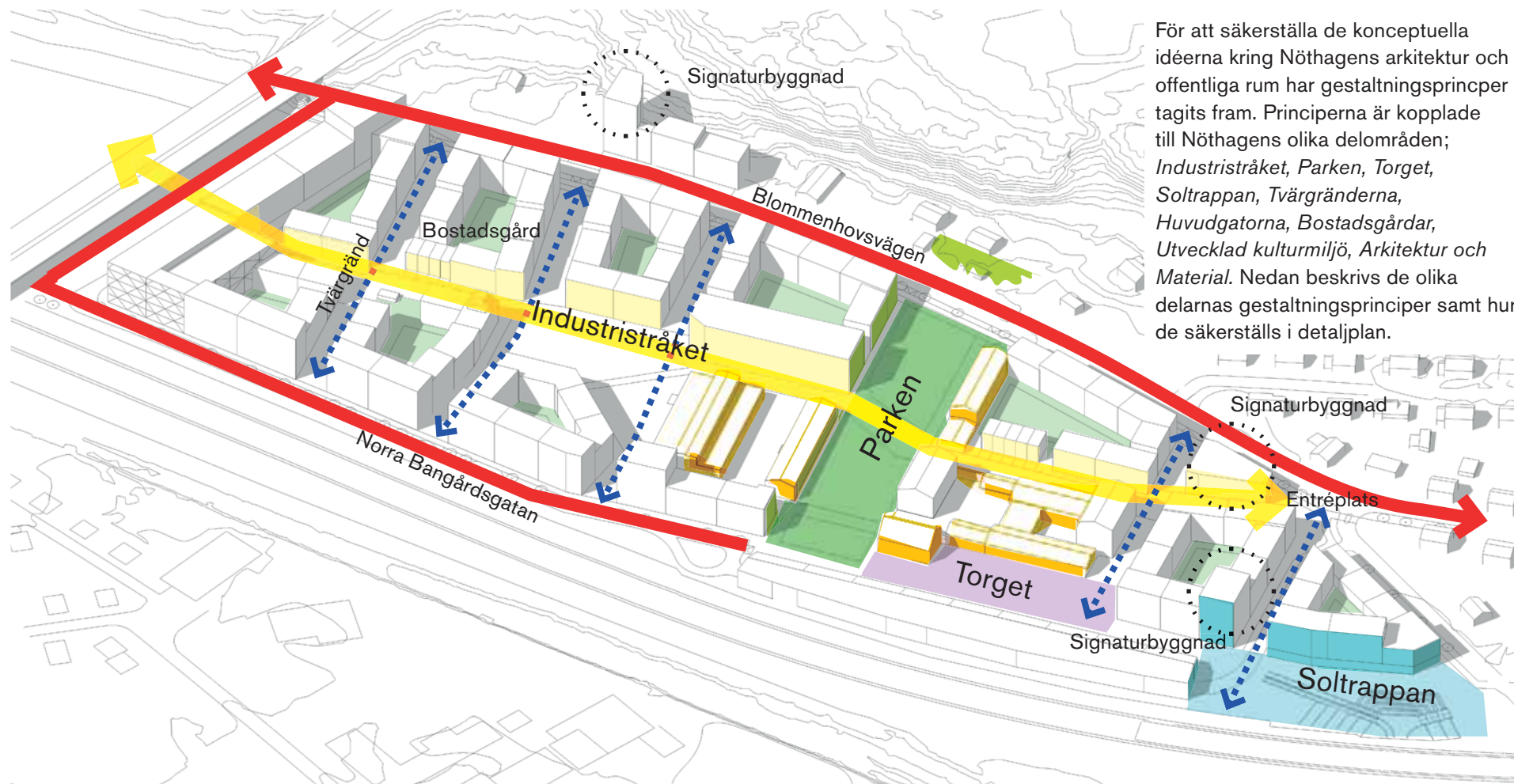


Stadsradhus i områdets småskaliga inre



Plats för aktivitet och rörelse nära hemmet

### 3. Nöthagens Gestaltungsprinciper



#### Delområden

För att säkerställa de konceptuella idéerna kring Nöthagens arkitektur och offentliga rum har gestaltungsprinciper tagits fram. Principerna är kopplade till Nöthagens olika delområden; *Industristråket, Parken, Torget, Soltrappan, Tvärgränderna, Huvudgatorna, Bostadsgårdar, Utvecklad kulturmiljö, Arkitektur och Material.* Nedan beskrivs de olika delarnas gestaltungsprinciper samt hur de säkerställs i detaljplan.



### 3. Nöthagens Gestaltungsprinzipier



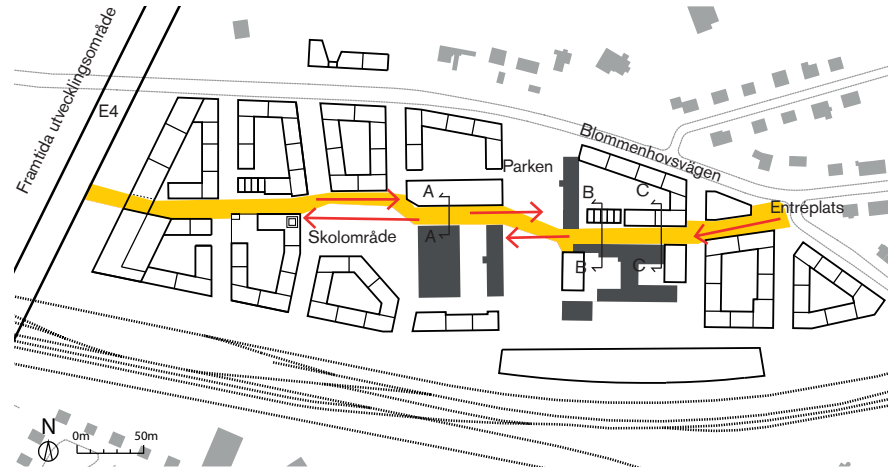
Situationsplan



# Industristråket

## En sekvens av rum

I Nöthagens inre skapas ett lugnt och karaktärskapande *Industristråk* som binder samman Nöthagens bevarade industrimiljöer till en spännande helhet. *Industristråket* utformas som en brokig sekvens av rum, med olika innehåll och karaktär. I öster vid Blommenhovsvägen utgör stråket en viktig entrépunkt till området, här skapas en entréplats i form av ett litet torg. Inne i området kopplas Slakteriet, Parken och Nöthagens Skolorråde till stråket, och i väster ges möjligheten att förlänga stråket till framtida utvecklingsområden väster om E4. Längs hela stråket ges gående och cyklister högre prioritet än bilister, vilket skapar en lugn och trygg miljö där boende och besökare kan mötas.



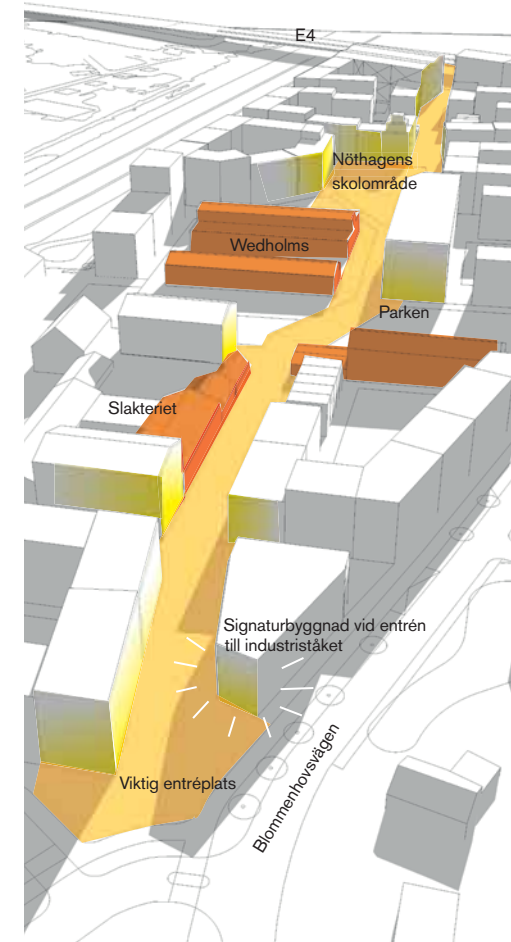
Siktlinjer längs stråket med fondmotiv illustrerat med röda pilar.



Industristråket får ett sammanhållande golv i samma nivå och tätt mellan bostadsentréerna.



Rumskapande, linspänd belysning



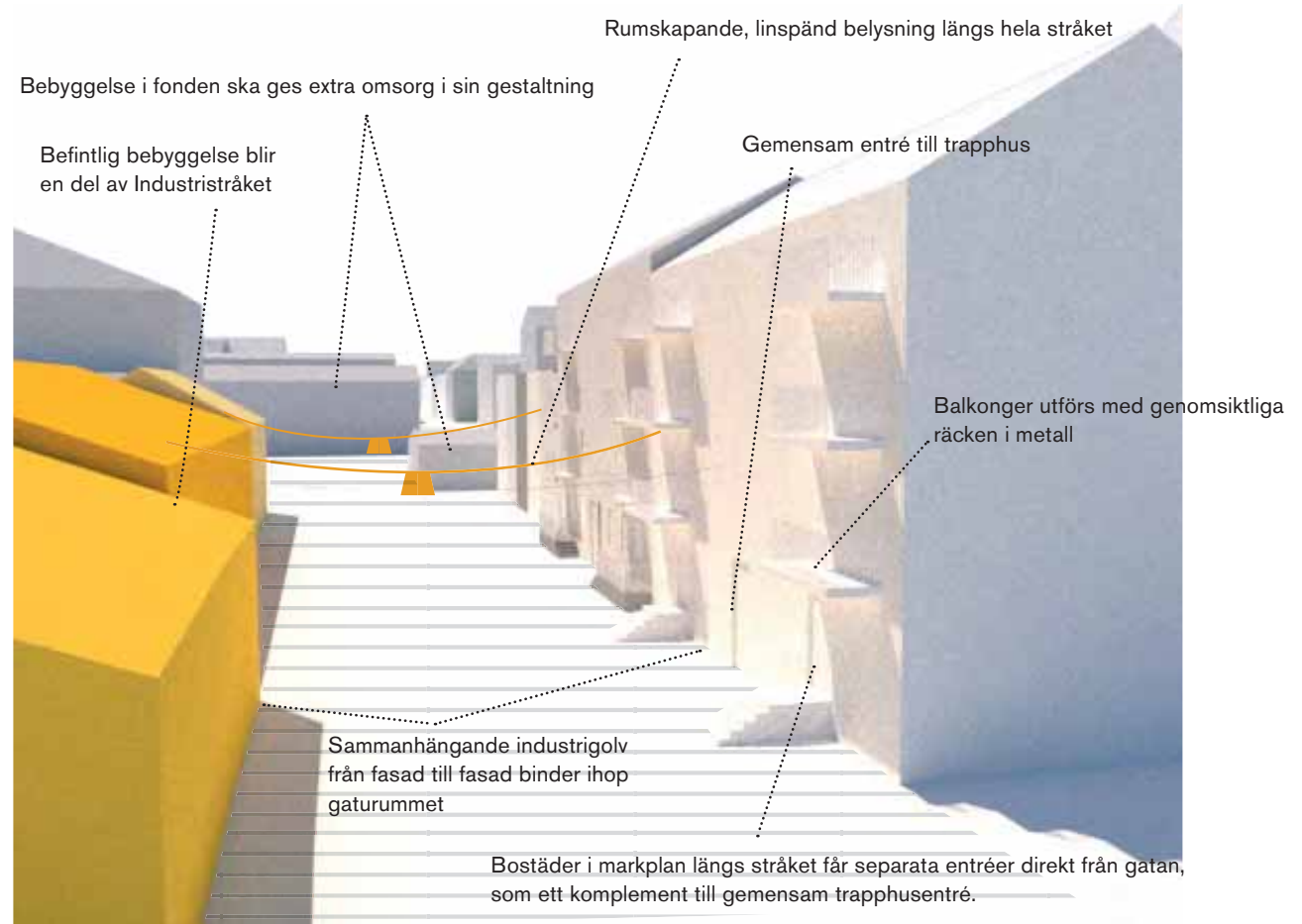
Industristråket. Vy öst mot väster. Stråket får flera betydelsefulla rum kopplade till sig.

# Industristråket

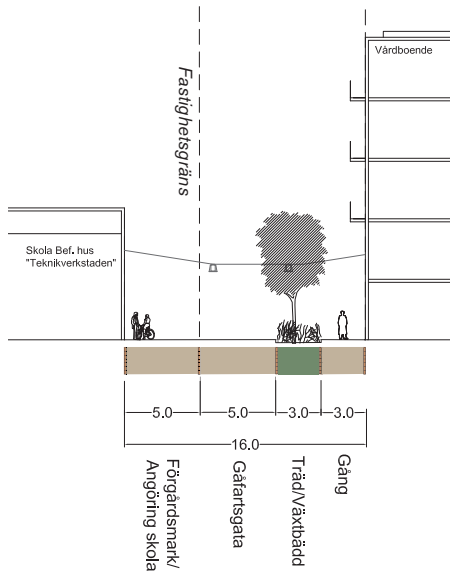
## Gestaltningssingsprinciper

- Industristråket blir ett intimt stråk med en varierad bebyggelse på 1-5 våningar\*. Den varierade byggnadshöjden speglar industriområdets brokiga framväxt där byggnadsvolymer uppförts i olika skala och karaktär.
- Byggnad ska placeras i egenskaps/ användningsgräns mot gata.\*
- Markbeläggningen längs stråket utformas till ett sammanhållet industrigolv som sträcker sig från fasad till fasad i samma nivå.
- Belysningen längs stråket uppförs som linspänd belysning.
- I syfte att aktivera stråket eftersträvas en hög entrétäthet, där bostäder i markplan förses med separat entrétrappa direkt från gatan, som ett komplement till gemensam entre från trapphus.\*
- Balkonger får skjuta ut max 1.2 m från fasad över allmän platsmark.\*

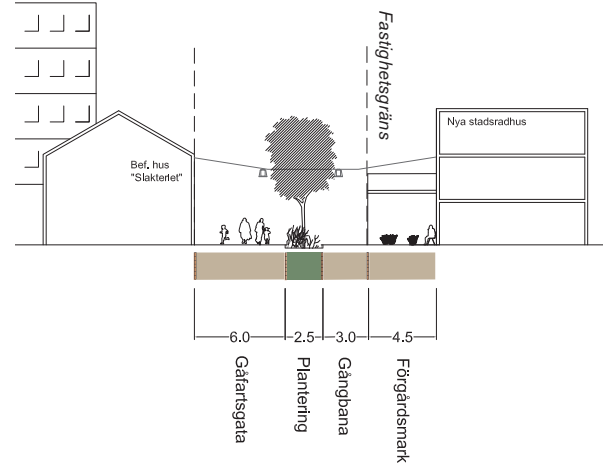
*Princip markerade med \* är reglerade med planbestämmelse på plankartan.*



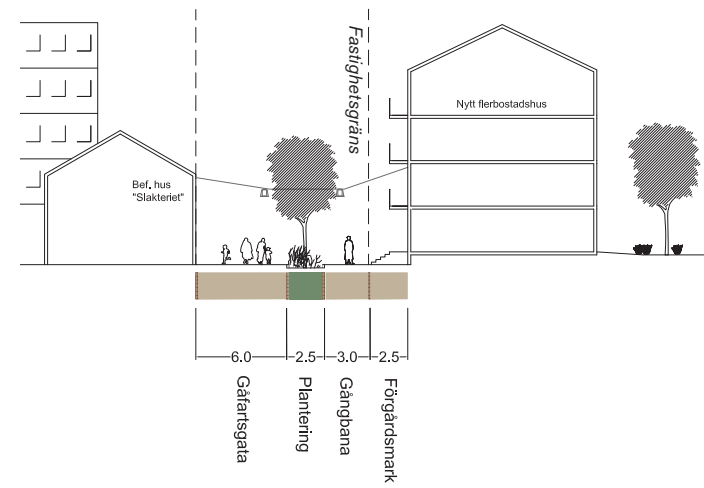
# Industristråket



Sektion AA



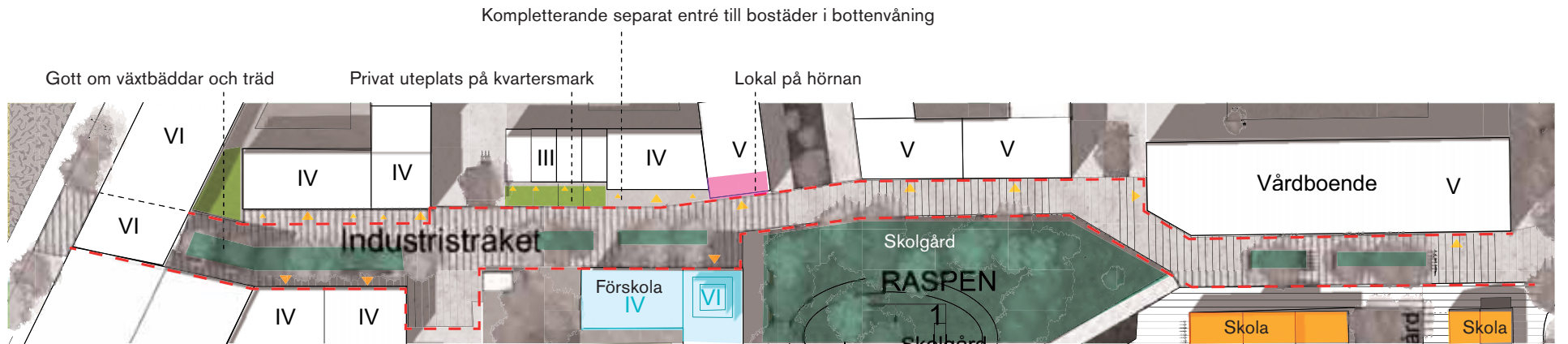
Sektion BB



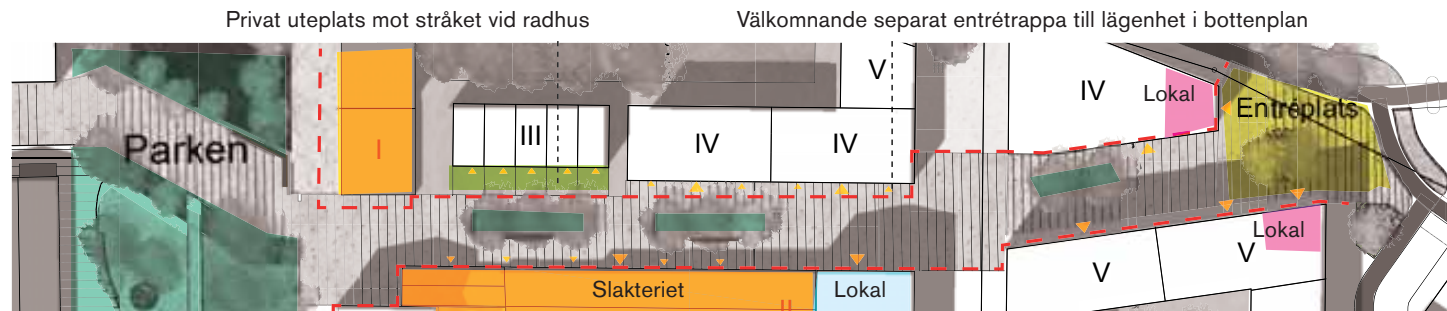
Sektion CC



# Industristråket



Industristråkets västra del



Industristråkets östra del



Markbeläggning av plattor - betong med inslag av marktegel

# Tvärgränder

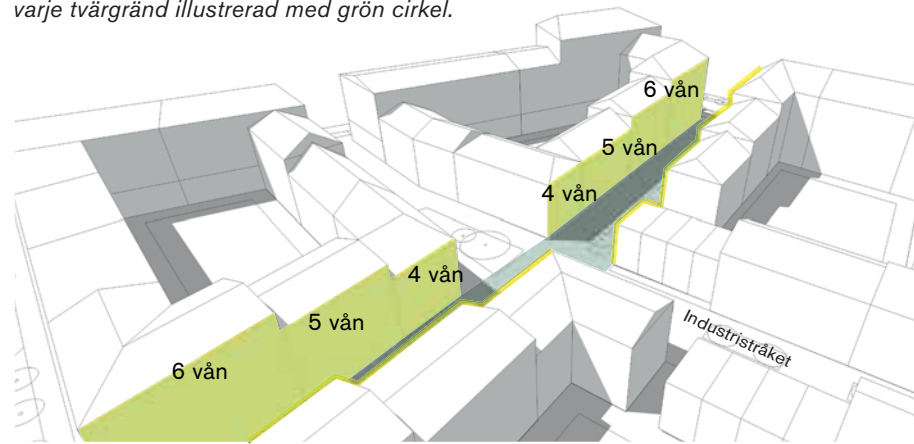
## Lummiga gränder

Som kontrast till de mer rörelseintensiva stadsgatorna Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan skapas tvärgående kvartersgator i nord-sydlig riktning. Tvärgränderna utformas som både angörings- och vistelsegator. Tvärgrändernas riktning mot söder skapar bra förutsättningar för träd och vegetation. Grändernas gröna karaktär bidrar till en trivsamt gatumiljö och ett omhändertagande av dagvatten, samtidigt som det gynnar biologisk mångfald.

Utöver vegetationen i gaturummet bidrar fondvegetation i norr och söder till gaturummets gröna och lummiga karaktär.



Tvärgrändernas läge illustrerat med gröna pilar. Gröna fondmotiv i norr och söder av varje tvärgränd illustrerad med grön cirkel.



Bebyggelsen längs Tvärgränderna får en avtagande byggnadshöjd mot mitten.



Växtbädd på hösten



Tvärgatorna med växtbäddar med marktäckare av vild karaktär

# Tvärgränder

## Gestaltungsprinciper

- Tvärgränderna får en smal sektion på i snitt 15 m där körbana och trottoar ligger på samma nivå. \*
- Bebyggelsen längs Tvärgränderna får en avtagande byggnadshöjd från 6-3 våningar in mot områdets mitt och Industristråket. \*
- Bebyggelsen längs stråket ska placeras i användningsgräns mot gata och balkonger får skjuta ut max 1.2 m från fasad över allmän platsmark. \*
- Fasader som vänder sig mot Tvärgränderna kan med fördel uppföras i s.k. vegetationsbeklätt utförande (gröna fasader). Vegetationsbäddarna ges en vild och "naturlig" gestalt.

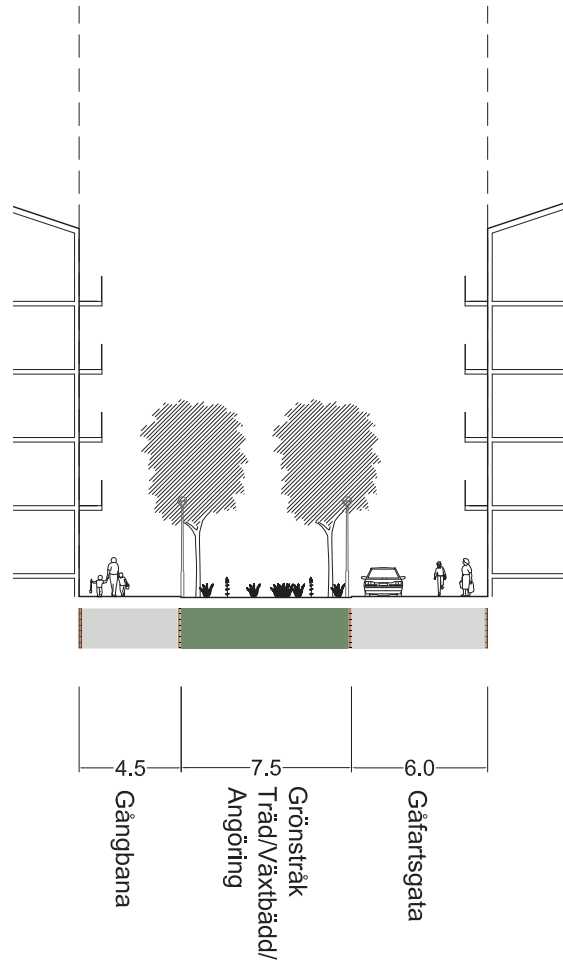
*Princip markerade med \* är reglerade med planbestämmelse på plankartan.*



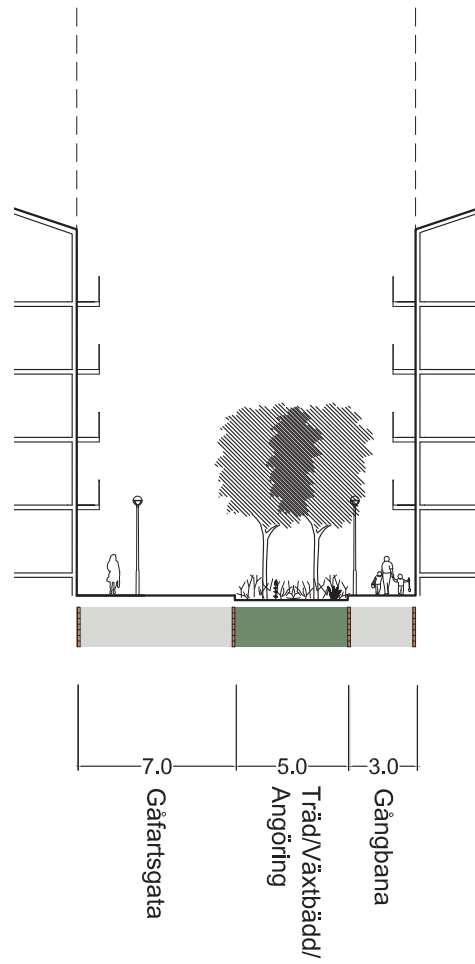
Växtbäddar och träd skapar bra förutsättning för en god dagvattenhantering



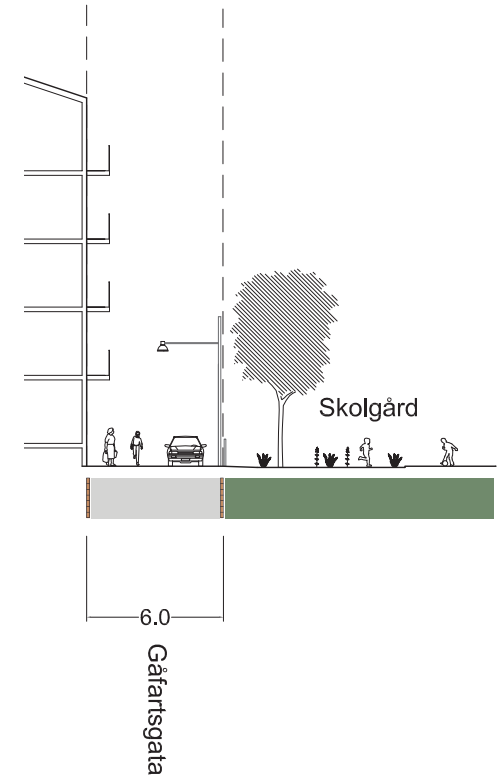
# Tvärränder



Sektion DD - Tvärgränd (Grönstråk)

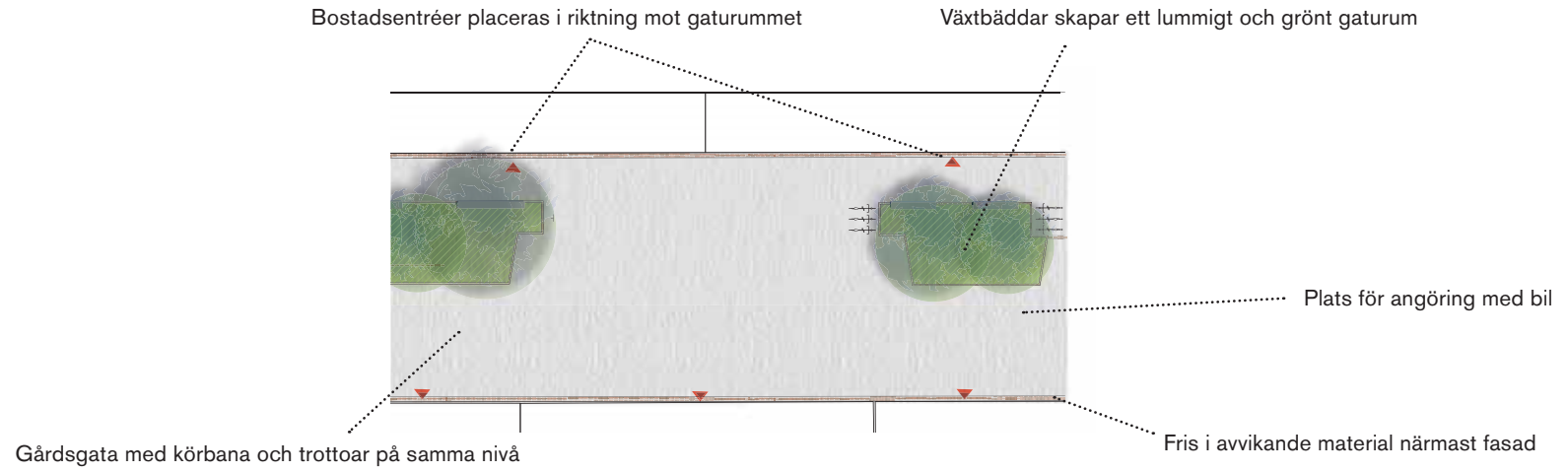


Sektion EE - Tvärgränd



Sektion FF - Tvärgränd vid skolgård

# Tvärgränder

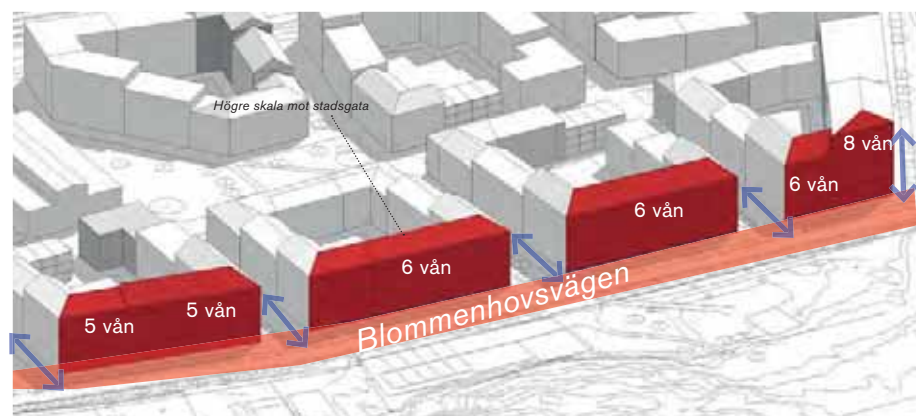
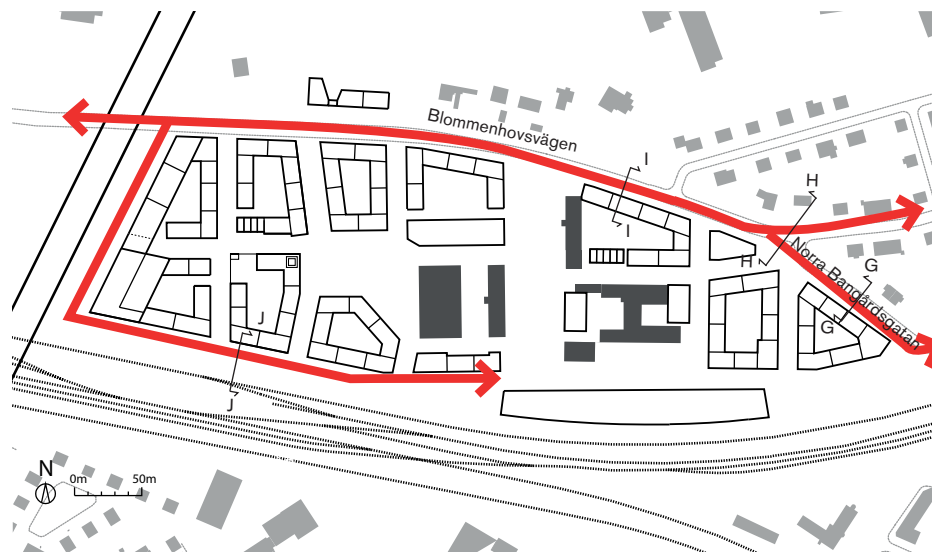


# Huvudgator

## Omgivande gator

Nöthagen kopplas rumsligt till intilliggande stadsdelar och Nyköping via de större gatorna Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan. Gatorna får flera mindre kvartersgator kopplat till sig, vilket bidrar till en lugnare trafikmiljö. Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan gestaltas med generösa trottoarer, gatuträd och separata körbanor för både cykel och bil. Den nya bebyggelsen bidrar till att förtydliga gaturummen och stärka Nöthagens koppling till övriga Nyköping. Förutom två byggnader på 8 och 10 våningar sträcker sig byggnadshöjden som mest upp till 6 våningar mot Blommenhovsvägen i norr och 7 våningar mot spårområdet i söder.

Intill villabebyggelsen i öster blir bebyggelsen lägre med ett våningsantal på 3-5 våningar. Norra Bangårdsgatans ges en ny gestalt och bredare sektion innehållande både fler gatuträd, cykelbana och konstsparkering.



Utsnitt Blommenhovsvägen, markerad stadsfront i fem - åtta våningar. Angörande Tvärgränder öppnar upp stadsdelen mot omgivningen



Rejåla cykel- och gångbanor anläggs längs både Norra Bangårdsgatan och Blommenhovsvägen.



Gatorna anläggs som gröna gaturum med trädplantering.

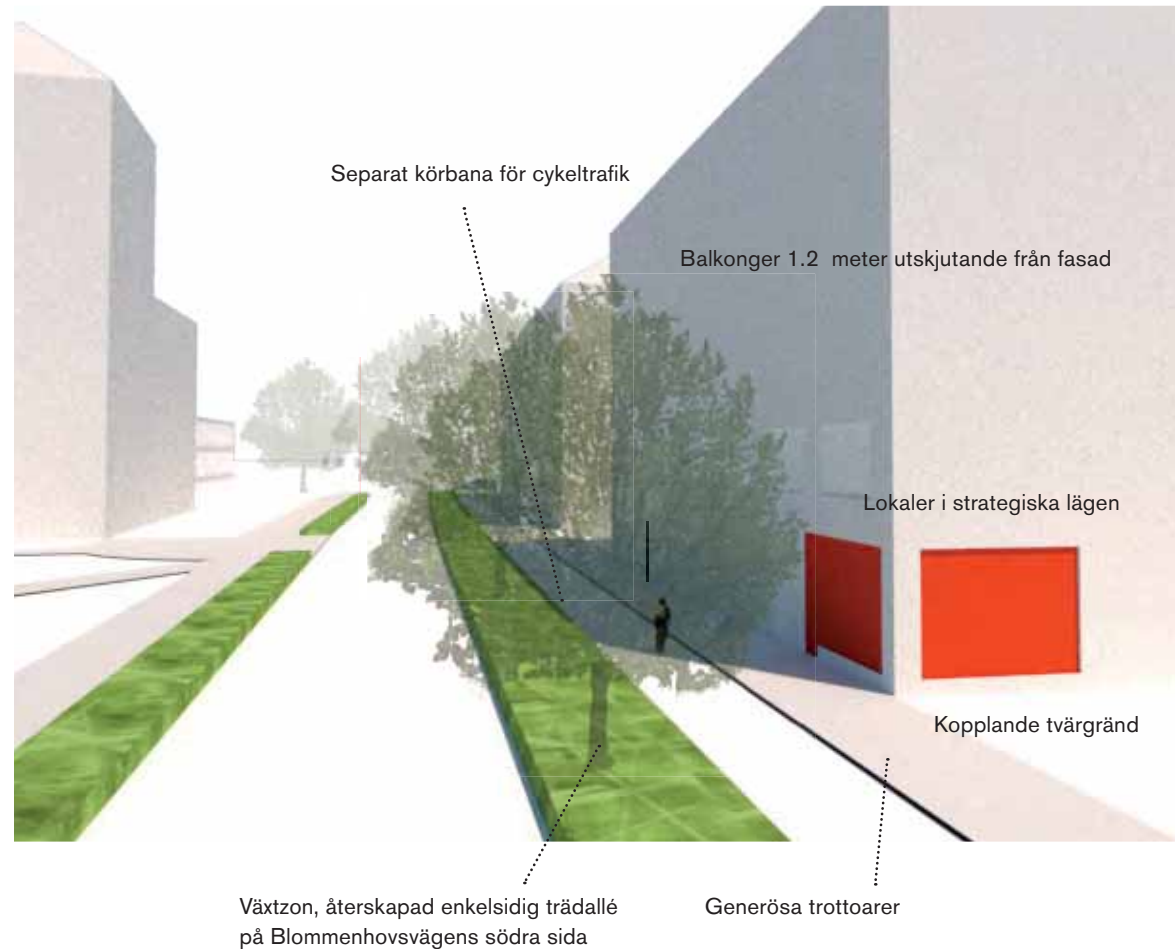


# Huvudgator

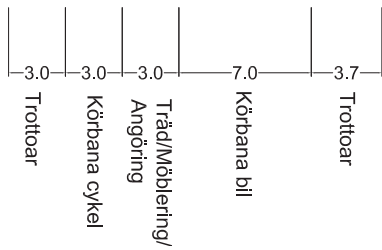
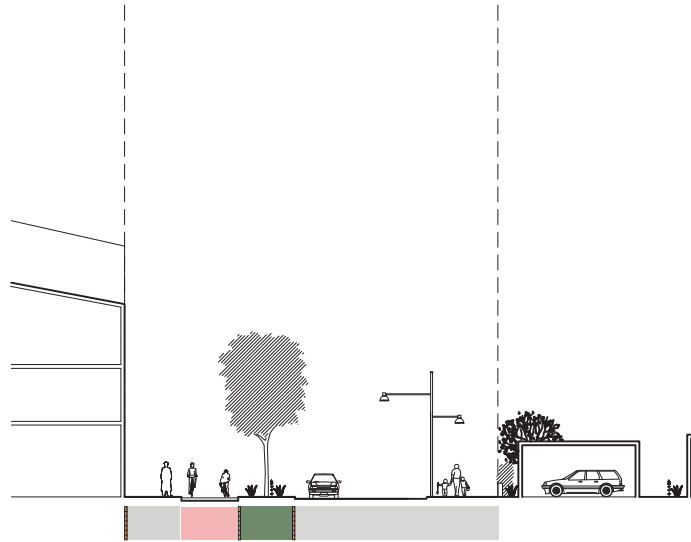
## Gestaltungsprinciper

- Centrumändamål tillåts i bebyggelsens bottenvåningar i syfte att aktivera gaturummet. \*
- Bebyggelse längs Blommenhovsvägen ges en lägre skala mot villorna på 3-5\*
- Balkonger längs Bommenhovsvägen tillåts få skjuta ut som mest 1,2 meter från fasad fr.o.m. 5 meter ovan marknivå.\*
- Balkonger tillåts inte mot spårområdet med anledning av riskfaktorer från spåret\*
- Gatorna anläggs som gröna gaturum med gatuträd. \*
- Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan gestaltas med separat körbana för bil och cykel, samt generösa trottoarer.

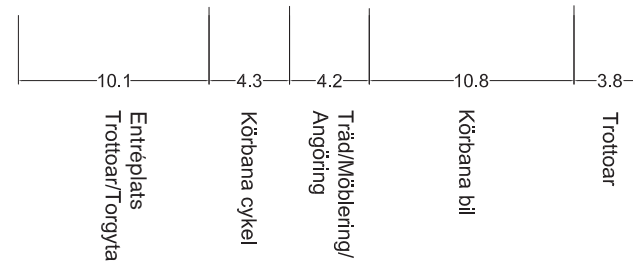
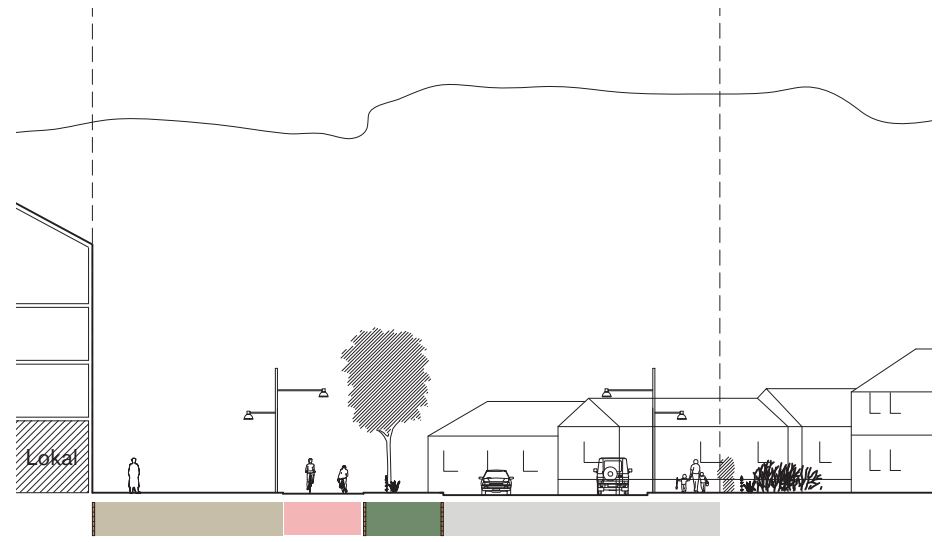
*Princip markerad med \* är reglerade med planbestämmelse på plankartan.*



# Huvudgator

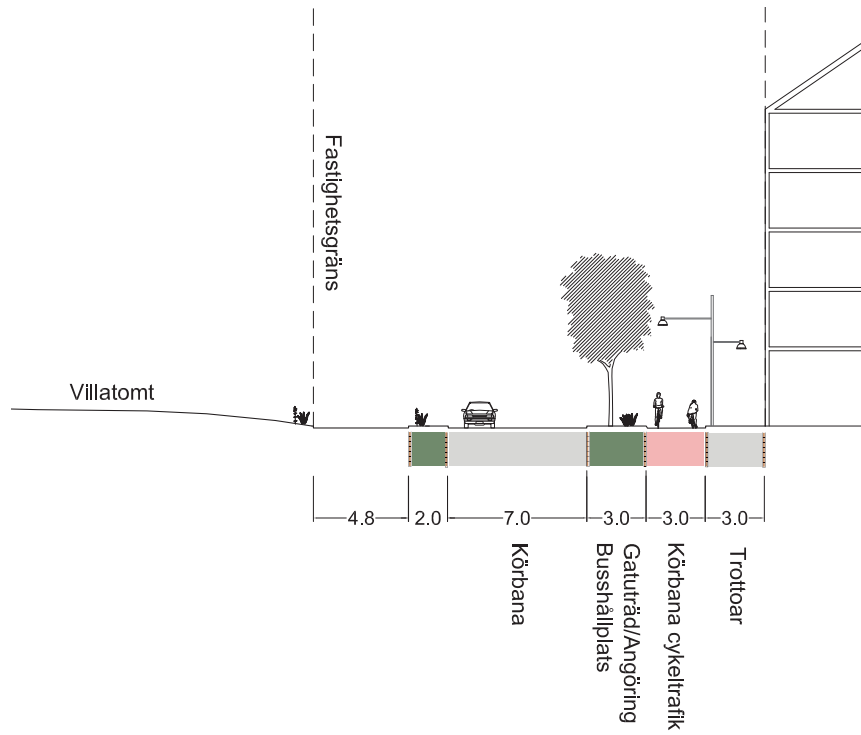


Sektion GG - Norra Bangårdsgatan

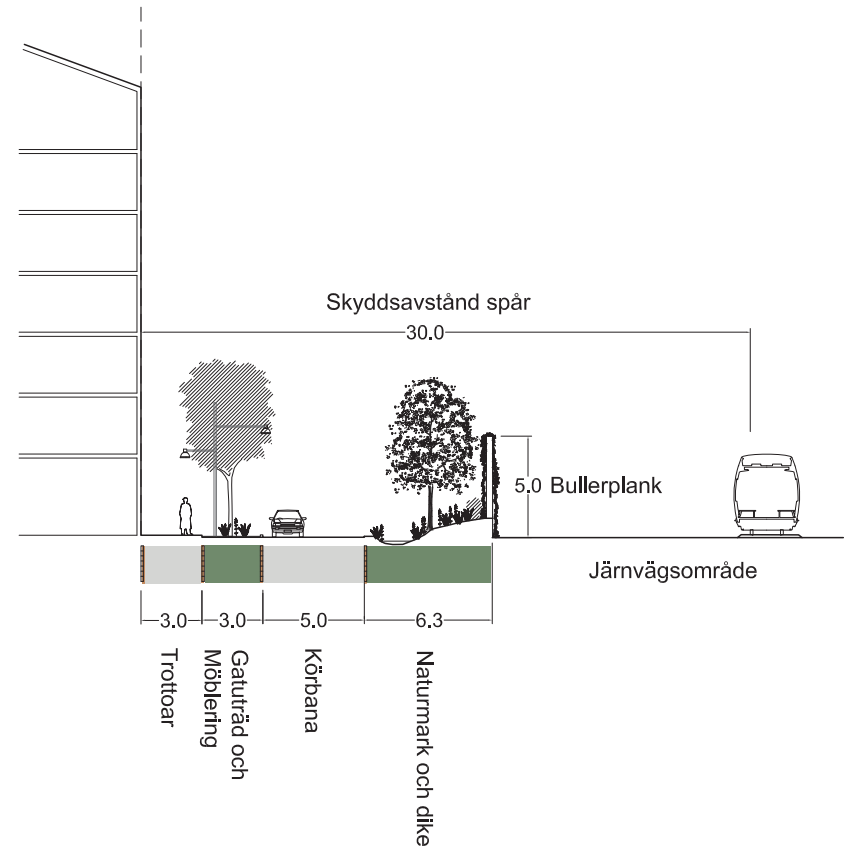


Sektion HH - Blommenhovsvägen/Entréplats till industristråket

# Huvudgator



Sektion II - Blommenhovsvägen



Sektion JJ - Parallellgata längs med spåret



# Huvudgator



Äldre bild av Blommenhovsvägen.



Blommenhovsvägen omvandlas till en stadsgata med generösa ytor för gående och cyklister.



Referensbild, trädplanterad gata.



Planförslaget möjliggör för verksamhetslokaler utmed Blommenhovsvägen.

# Huvudgator

Övergång till villabebyggelse

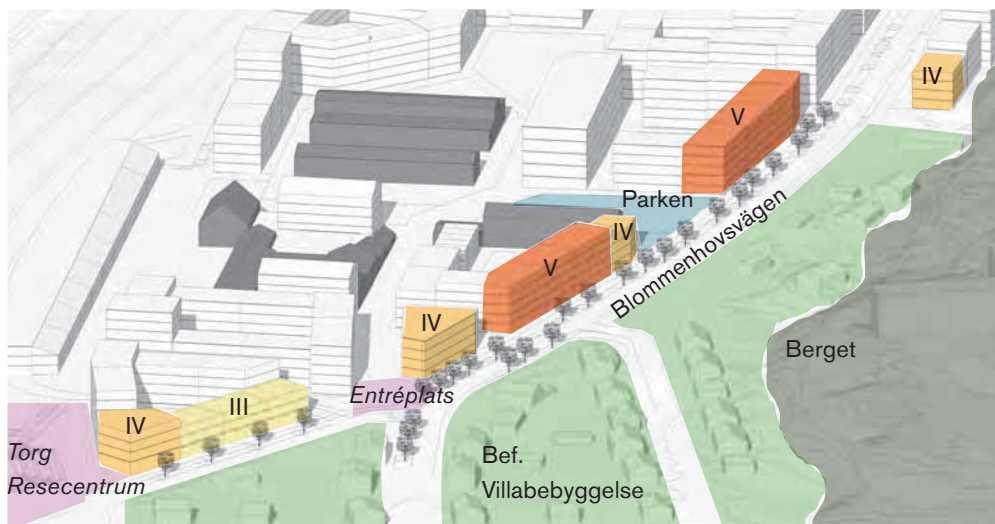


*Nytt entrétorg vid Resecentrum och Norra Bangårdsgatan*

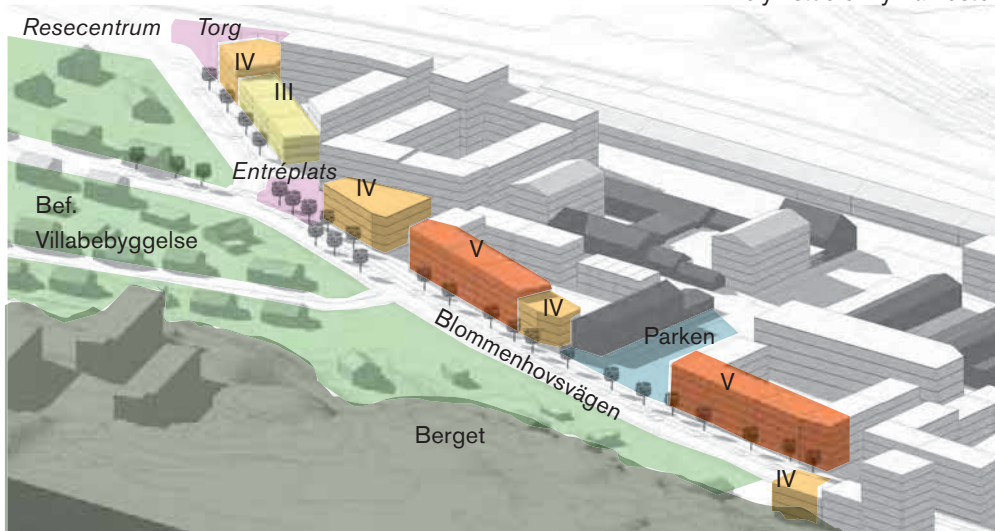


# Huvudgator

Övergång till villabebyggelse



Volymstudie. Vy från öster



Volymstudie. Vy från nordväst

## Gestaltungsprinciper

- Bebyggelsen längs Blommenhovsvägen som möter villaområdet ges ett våningsantal på tre till fem våningar.\*
- Varje byggnadsenhets fasad mot gata med eget trapphus ska uppföras i annan kulör och/eller material än angränsande byggnadsenhets fasad. \*
- Nya allmänna platser skapas i gräns mot villabebyggelsen - Soltrappan, Entréplats till industristråket, tvärgränder och Parken.\*
- Bebyggelsens bottenvåningar (sockelvåning) föreslås ges en avikande gestalt än normalplan.
- Bottenvåningar i strategiska lägen görs uppglasade och förbereds för centrumfunktioner.
- Entréer ska finnas mot Blommenhovsvägen i syfte att levandegöra gaturummet och göra det tryggt.\*

*Princip markerade med \* är reglerade med planbestämmelse på plankartan*

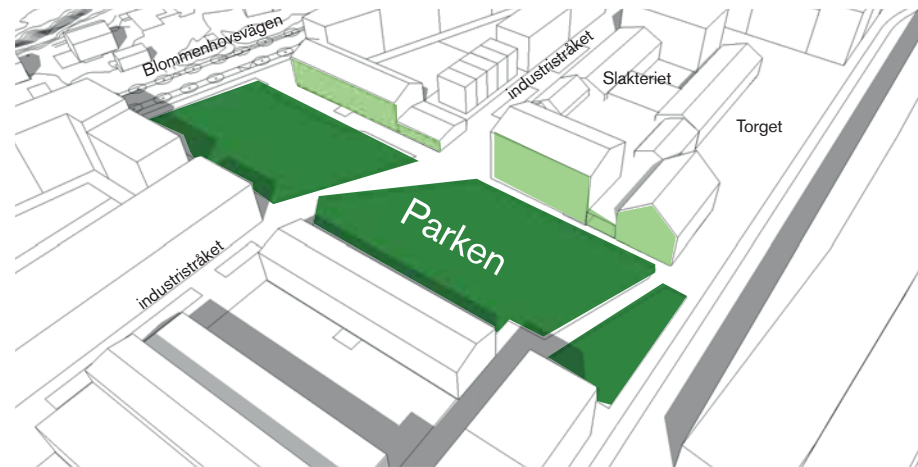
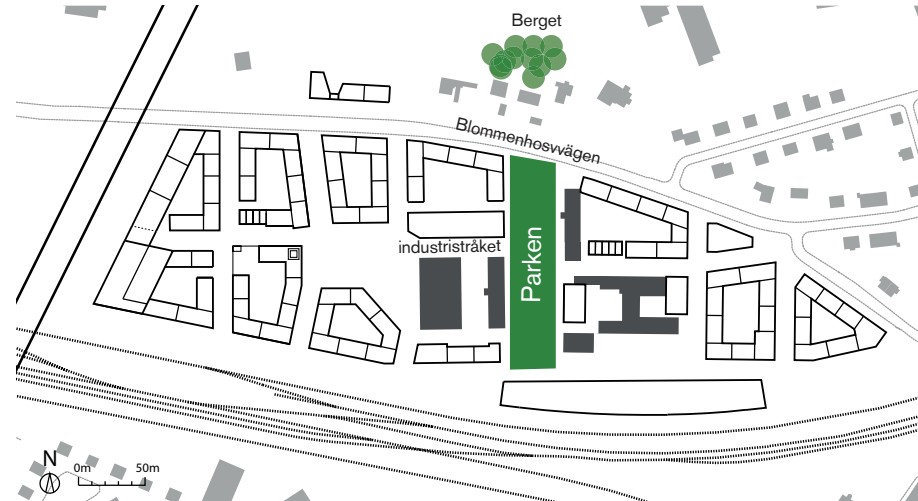


# Parken

## Nöthagens gröna hjärta

Områdets mittpunkt, som tidigare fungerat som rekreationsområde och entréplats, tas tillvara och utvecklas till stadsdelens offentliga parkrum.

I norr finns en lugnare del med sittplatser i söderläge med blomprakt, frodig grönska och fria öppna gräsytor för picknick eller bollspel. Den norra och den södra delen av parken delas upp av industristråket som löper rakt genom området i öst-västlig riktning. I söder intill förskolan och skolan finns den mer aktiva delen av parken med fokus på rörelse och lek. Parken ges en ram av träd och buskar som skapar ett inre rum med lek för både små och stora barn.



Nöthagsparken sett från sydväst.



Parken sett från berget idag



Återvunna material från platsen



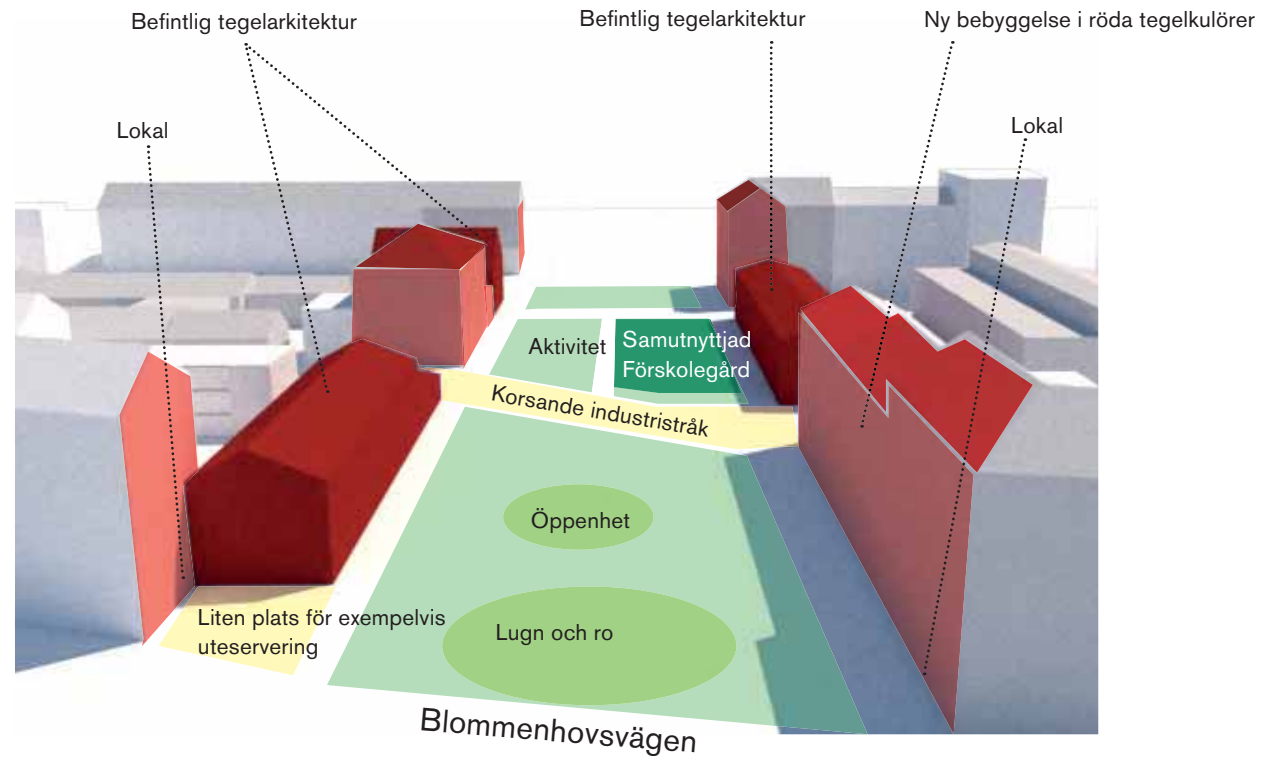
Enkel och självklar gestaltning

# Parken

## Gestaltungsprinzipier

- Industrikaraktär, robusta material, framhäv platsens historia och själ. Betongplattor, stenmjöl och asfalt i kombination med stål och marktegel.
- Frodiga planteringar för att skapa ett härligt grönt vardagsrum för stadsdelen.
- Planteringar som också fungerar för att fördröja och infiltrera dagvatten. Skapa lokal lågpunkt längs parken för att möjliggöra fördröjning av vatten vid större skyfall.
- I syfte att aktivera parkrummet ska bottenvåningar uppföras som verskamhetslokaler. \*
- Ekosystemtjänster med fördröjning av normala regnmängder.
- För att skapa en sammanhängande ram runt parken föreslås de nya byggnaderna uppföras i röda tegelkulörer. Detta förstärker den befintliga historiska karaktären samtidigt som det skapar en vacker fond till den gröna parken.

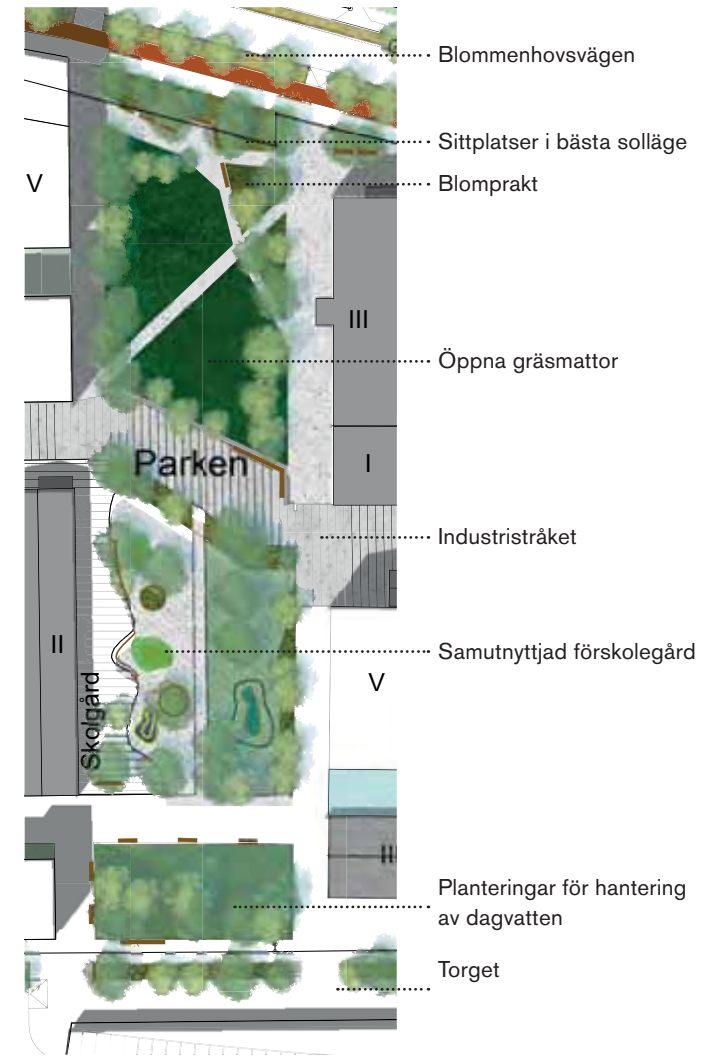
*Princip markerade med \* är reglerade med planbestämmelse på plankartan.*



# Parken



Växtmaterialet har en vild och naturlig karaktär. Gröna perenner och gräs så som strutbräken, rörlfen, älväxning och jättedaggkåpa blandas med häggmispel, salixbuskar och balkanbergstall som ger vår, vinter och höstkaraktär. Stora, inhemska träd så som björk och sorter av ek ger volym och lövskugga, samtidigt som de gynnar biologisk mångfald.





# Parken



*Nöthagsparken sett från norr. En grön oas centralt i området.*

# Torget

## Kultur och stadspuls

Söder om det gamla Slakteriet återskapas ett torgrum. Torget får en strategisk placering i Nöthagen nära Nyköping Resecentrum. Slakteriets äldre fasader skapar en härlig södersida mot torget med möjlighet till aktiva bottenvåningar och uteserveringar. Befintlig bebyggelse som sparas skapar ett intressant möte med ny bebyggelse vid torgets södra och östra sida. Markbeläggningsen föreslås spegla den befintliga tegelarkitekturen.

Motordriven fordonstrafik ges begränsad framkomlighet på torget i syfte att skapa en lung stadsmiljö med fokus på stadsliv och mänsklig aktivitet.



*Före detta slakteriet blir torgets centrala byggnad och fasaden som vetter mot torget blir en framsida med ett utåtriktat anslag.*



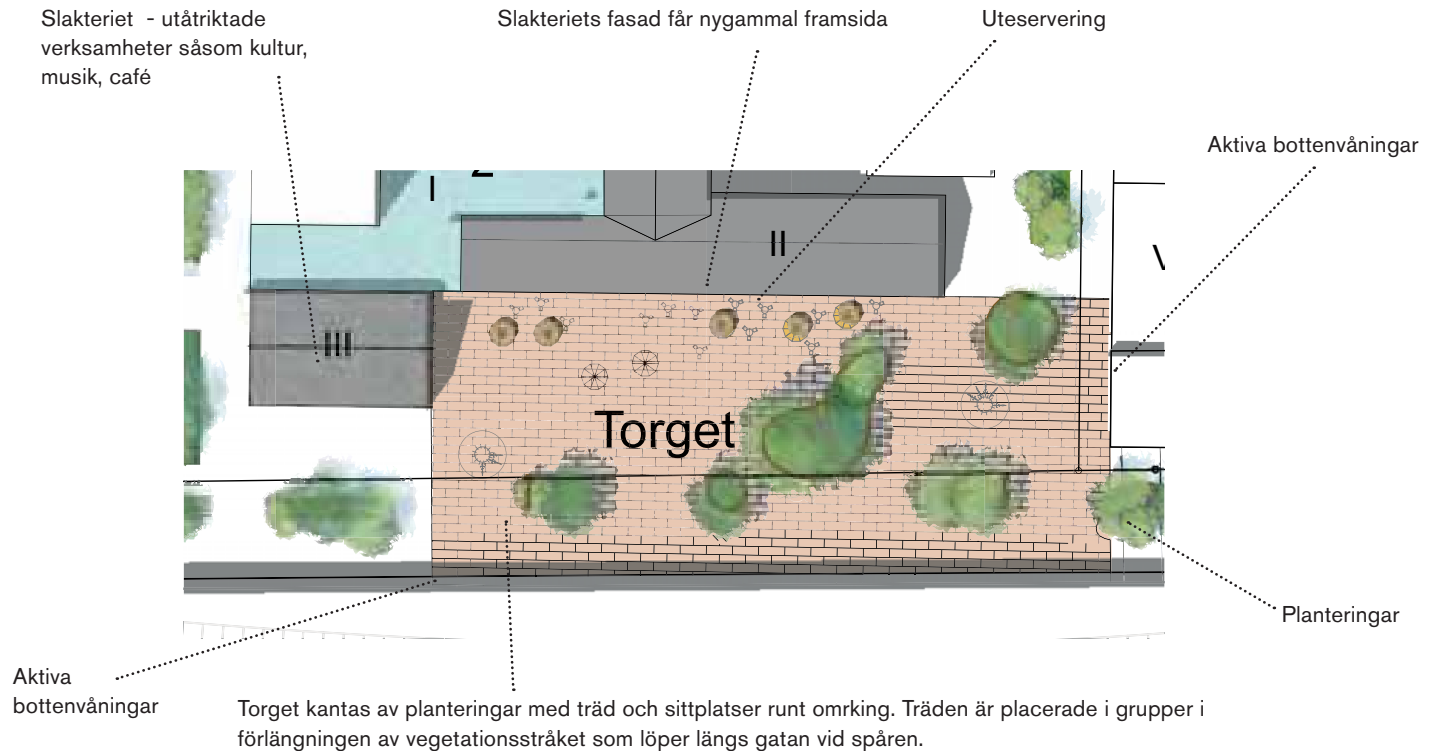
*Gamla industrilokaler får nytt liv*



# Torget

## GESTALTNINGSPRINCIPER

- Ett inbjudande rum för både boende och besökare.
- Sammanhängande golv som spänner mellan fasaderna.
- Upphöjda planteringar med sittbara kanter.
- Uteserveringar mot den södervända fasaden.
- Begränsad framkomlighet för motortrafik där endast taxi, färdtjänst och transporter tillåts.



Exempel på plattor av mindre storlek för torgyta, t. ex. marktegel.



Exempel på hur man kan göra begränsningar mot trafik.



Uteservering i solläge.



Sittplatser runt träd på torg.

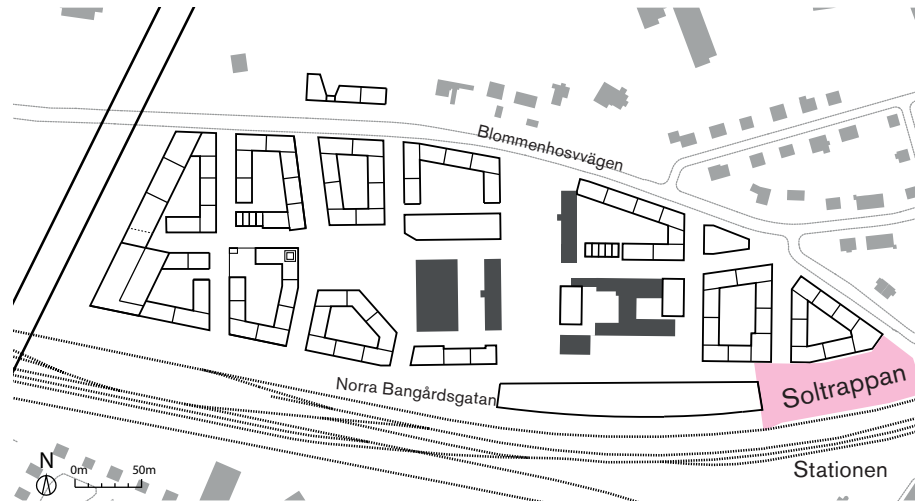


# Soltrappan

## Mötespunkt med karaktär

Soltrappan är en generös, öppen och välkomnande plats med stark karaktär. Den breda trappan skapar en luftig mötesplats med informella sittplatser. På torget ovanför finns både cykelparkering och sittplatser i solen. Det är en inbjudande plats att slå sig ner på för att njuta av solen, titta på människor och vänta på tåget. En ramp leder rörelsen in i Nöthagen och en generös trappa leder upp till bussarna samt lasarettet.

Generösa cykelparkeringar mellan spåren och cykelramp skapas. För cykelpendlaren blir det nära till perrongen samtidigt som cyklarna inte hindrar rörelsen för fotgängare.



Soltrappan blir en viktig och rörelseintensiv entréplats till Nöthagen som kopplar området till Nyköpings Resecentrum och Nyköping.



Rejlära och säkra cykelparkeringar för att uppmuntra till att ta cykeln till tåget.

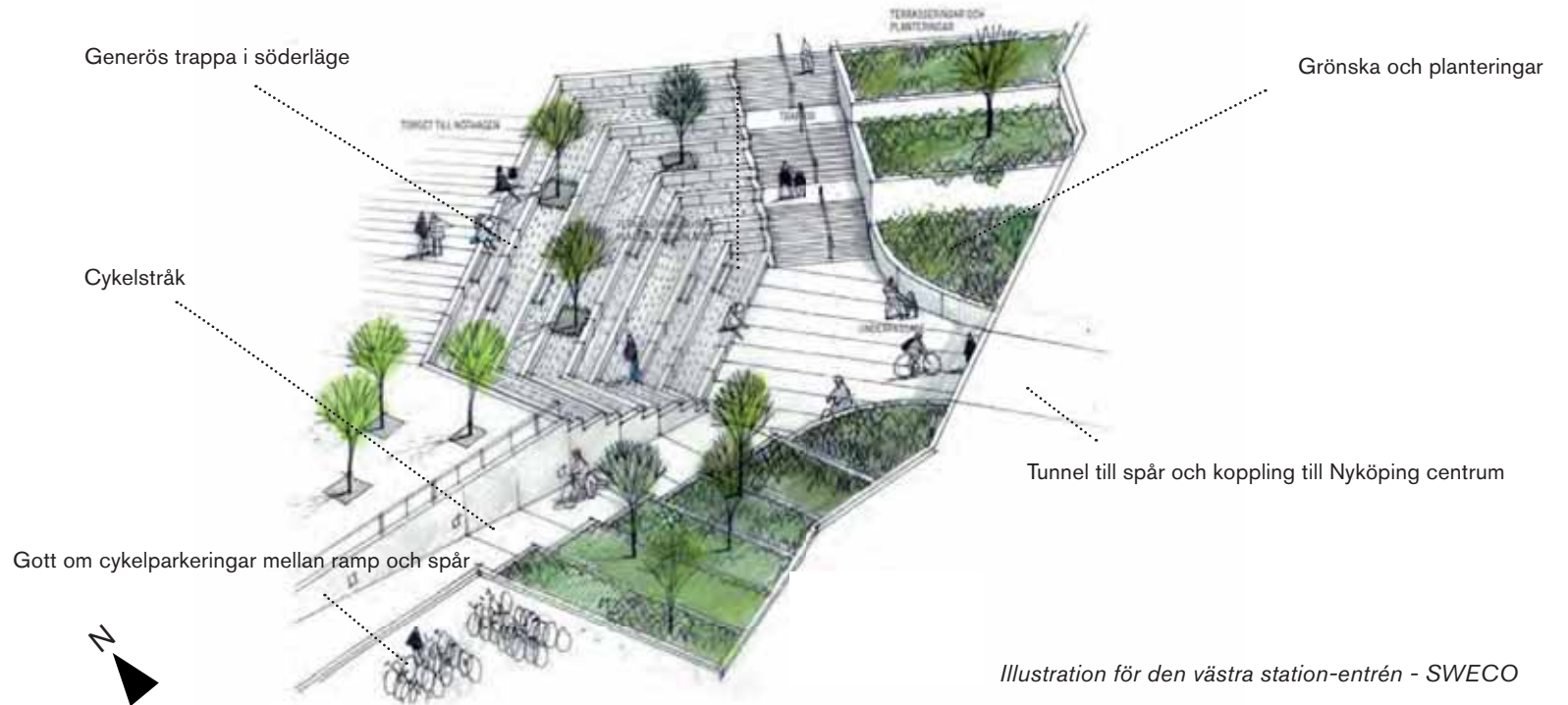


Exempel på cykelparkering från Uppsala resecentrum.

# Soltrappan

## GESTALTNINGSPRINCIPER

- Bred, generös trappa i bra solläge
- Välkomnande torg med sittplatser kring träd
- Plats som öppnar upp sig och välkomnar
- Generöst med cykelparkeringar
- Möjligt med uteservering ihop med ev café eller kiosk i bottenvåning av stadsbebyggelse



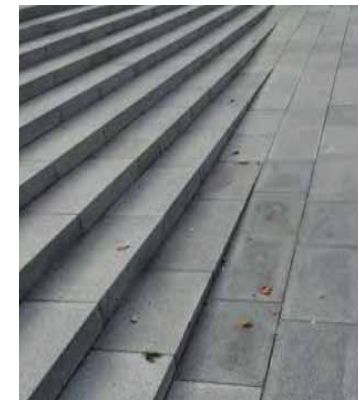
Trappan som samlingspunkt och mötesplats.



Exempel på sittplatser runt träd i Köpenhamn.



Bred och lång trappa i Lyon där man kan samlas och mötas.



Bred trappa som går in i ramp



# Material och färg

## Samtida och robust

Nöthagen ges ett samtida uttryck i materialval och detaljer. Samtidigt skapas en helhet där kopplingen till områdets historia är den återkommande "röda tråden" genom hela området.

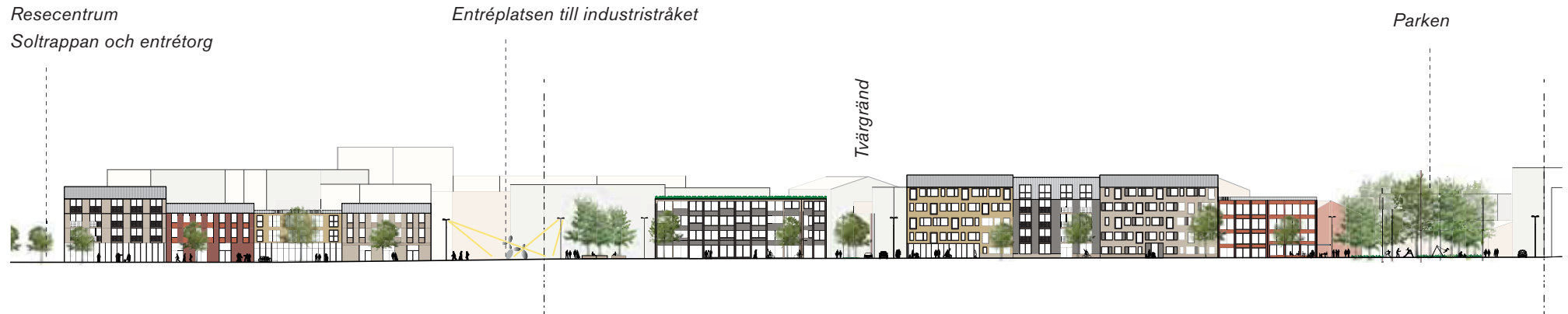
Fasadmaterial och arkitektoniska detaljer hämtar sitt uttryck i områdets brokiga historia. Arkitekturen kan med fördel återspegla den brokiga framväxt som varit karaktäristisk för Nöthagen - där robusta material som tegel, metal och sten skapar en spännande och hållbar blandning som tål förändring över tid.



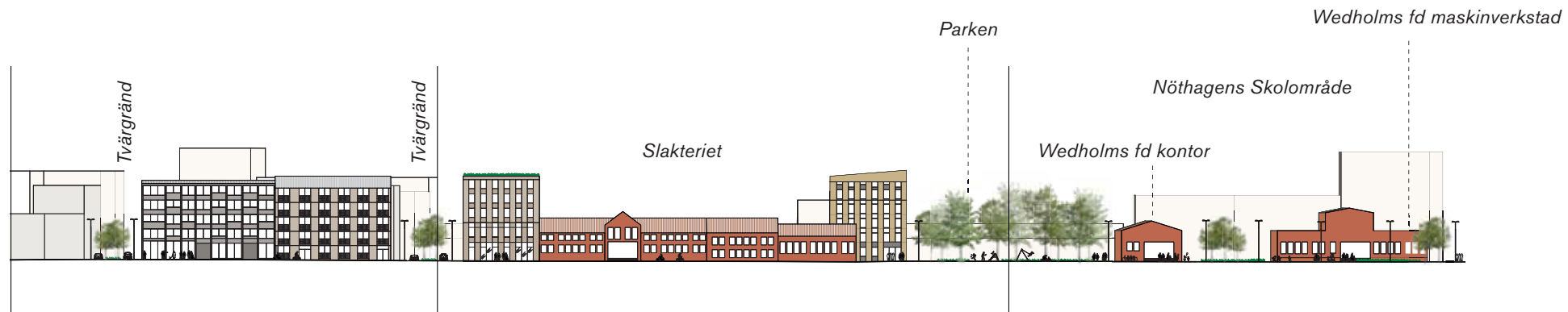


# Material och färg

## Elevation Blommenhovsvägen - Öst till väst



## Elevation Industristråket - Öst till väst



## Elevation Blommenhovsvägen - Öst till väst



## Elevation Industristråket - Öst till väst



# Material och färg

## Fasader

Ny bebyggelse ska ha en industrikoppling i karaktär och gestaltning. Fasader som vätter mot parken ska uppföras i röda tegelkulörer i syfte att uppnå ett sammanhållet parkrum, där fasaderna kontrasterar mot parkens grönska.



## Tak

Nöthagen får ett karkatäristiskt taklandskap bestående av ljusa tak och synliga takvinklar. De ljusa kulörerna kontrasterar mot befintlig industribebyggelse. Takbeklädnad kan uppföras i exempelvis aluzink och rheinzink.



## Golv

Markbeläggningen i Nöthagen ska ges en robust och slitstark karaktär som uppmuntrar till användning. Grovheten ska samspela med industribebyggelsen - ett område i dåtid, nutid och framtid. Exempel på material är asfalt, betongplattor, stenmjöl och marktegel.



## Detaljer

Byggnadsdetaljer som exempelvis räcken, fönster, handtag och takkupor ska uppföras i industrikaraktär, d.v.s. material och gestaltning med en robust karaktär och en långsiktig enkelhet. Exempel på material är metall och trä.



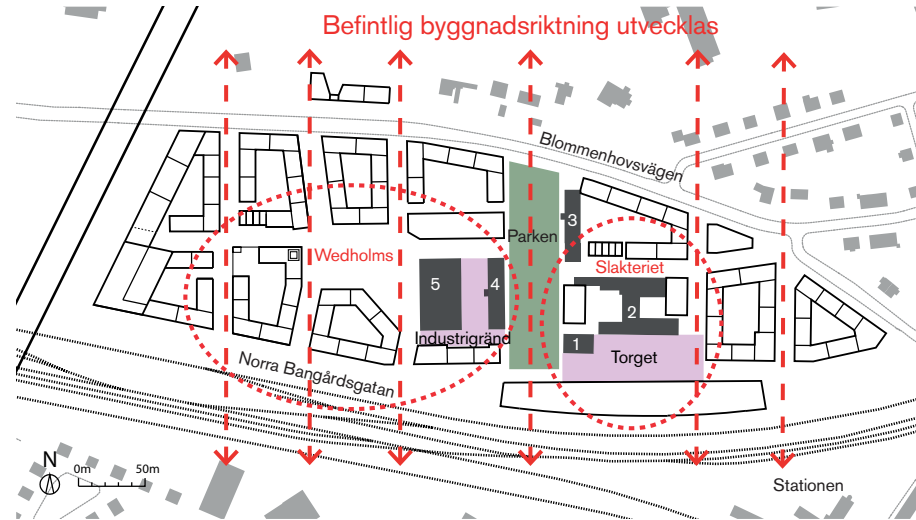


# Stärkt kulturmiljö

## Nöthagens rika historia

Nöthagens industriverksamhet påbörjades 1917 i slakteriet, uppfört i nationalromantisk arkitektur. Vid slutet av 1940-talet tillkom Wedholms fabriker i högkvalitativ industriarkitektur.

Industriemiljön har stora materiella kvaliteter med tegelfasader och träpartier, vilka bevaras och utgör områdets centralpunkt.



Framhävd befintlig struktur



Slakteriets högedel 1



Slakteriets längor 2



Wedholms västra fasad



Wedholms kontor 4



Wedholms maskinverkstad 5



Slakteriets bostads- och kontorshus 3

# Stärkt Kulturmiljö

## Skyddsbestämmelser

Utpekad bebyggelse som bevaras ges skydds- och varsamhetsbestämmelser i syfte att säkerställa kulturmiljövärden. Bestämmelserna är utformade så att byggnaderna kan förändras för att passa nya verksamheter, utan att utpekade värden försvinner. Skydds- och varsamhetsbestämmelserna beskrivs ingående på plankarta och i planbeskrivning.

### BEVARANDEPRINCIPER

- Byggnaderna får inte rivras
- Igensatta eller borttagna partier får återskapas eller nygestaltas med utgångspunkt i byggnadens arkitektoniska uttryck
- Förändringar och tillägg anpassas till byggnadens karaktärsdrag.

*Principerna är reglerade med planbestämmelser på plankartan.*



*Maskinhallens spröjsade fönster bevaras.*



*Maskinhallens upplevelse av rymd bevaras.*



*Försvunna kvalitéer får möjlighet att återskapas.*



*Slakteriets trapphusmålning.*



*Wedholms kontorsbyggnads fönster och indragna fogar beaktas.*



*Ursprungliga entrépartier återskapas.*

# Stärkt kulturmiljö

## Slakteriet

### GESTALTNINGSPRINCIPER

- Ny bebyggelse ska i huvudsak uppföras i industrikaraktär och med material som samspelar med befintlig arkitektur på ett harmoniskt sätt.
- Ny bebyggelse ges generösa, uppglasade partier i bottenvåning.
- Kulörer på ny bebyggelse ska samspela med befintliga kulörer.
- Två inre gårdsrum skapas inom Slakteriet mellan den nya bebyggelsen och de äldre längorna.
- Nya muröppningar i befintlig bebyggelse för exempelvis fönster och entrépartier tillåts. Förändringar och tillägg ska anpassas till befintlig byggnads karaktärsdrag.



Referens: Tillbyggnad i corten mot befintlig tegelbyggnad. Malmö Saluhall, Malmö.



Nya tillägg anpassas i form och skala till befintlig bebyggelse. De nya byggnadsvolumerna kompletterar befintlig bebyggelse och två inre bakgårdar skapas. Parken och tvärgränder förtydligas och Slakteriet blir en helhet som kan förändras med olika innehåll över lång tid framöver.



Elevation söderfasad. Slakteriet förbereds för ett publikt innehåll. Igensatta muröppningar för fönster återställs och nya entrépartier skapas i befintliga fönsterlägen med nya muröppningar ned till golvnivå.



# Stärkt kulturmiljö

## Nöthagen - en del av Nyköpings industriomvandling

Nyköping har en rik historia av omvandlingsprocesser där före detta industriområden fått nya användningsområden. Längs Nyköpingsån finns flera industrilokaler från olika tidsepoker som nu innehåller både bostäder, kontor, restauranger, konferencelokaler och kulturverksamheter. Goda exempel som Spinneriet och Bryggeriet visar på en omsorg om platsens historiska betydelse och hur den skapar ett mervärde för både den nya användningen och omgivningen.



Park med friställd byggnadsstomme. Hermann Blankenstein park, Berlin. Befintlig stomme på bebyggelse inom Wedholms kan sparas och bli spännande inslag på skolgård.



Wedholms maskinverkstad bevaras och omvandlas till skola/förskola. Väster om byggnaden kan stomkonstruktion friställas och bli ett skulpturalt inslag i planerad förskolegård (likt Hermann Blankensteins park i Berlin)



Slakteriet idag.



Omvandling verksamhetsbebyggelse. Nyköping



Referens: Bryggeriet, folkhögskola och kulturverksamhet. Nyköping



Referens: Repslagaregatan, företagshotell. Nyköping



Referens: Spinnerskan, omvandling till bostäder. Nyköping

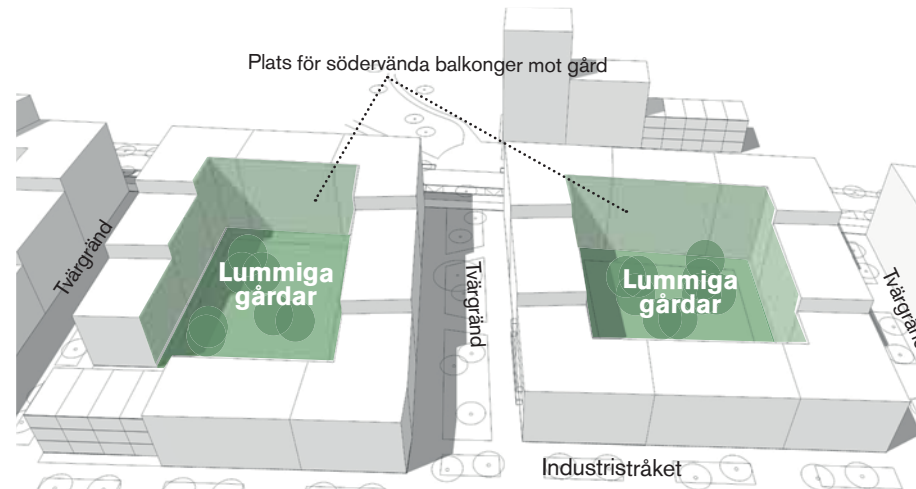
# Bostadsgårdar

## Gröna innergårdar

Nöthagen får många lummiga bostadsgårdar där det är lätt att koppla av och möta sina närmsta grannar. På gårdarna finns träd, planteringar och möjlighet för odling för de boende. De ska också erbjuda plats för lek och en gräsmatta att springa på.

De flesta bostadsgårdarna har ej underjordiska parkeringsgarage vilket möjliggör stora jorddjup, vegetation och bättre dagvattenhantering - en förutsättning för ökad biologisk mångfald.

Det ska vara trivsamt att vistas på gården. Det ska finnas sittplatser, bord och stolar i bra solläge. Med hjälp av planteringar skapas ett trivsamt gårdsrum. Lägenheterna på bottenvåningen får privata uteplatser.



*Rumskapande, trivsamma planteringar*



*Sittplatser för samvaro på gården*



*Utrymme för odling i tex pallkragar för de boende.*



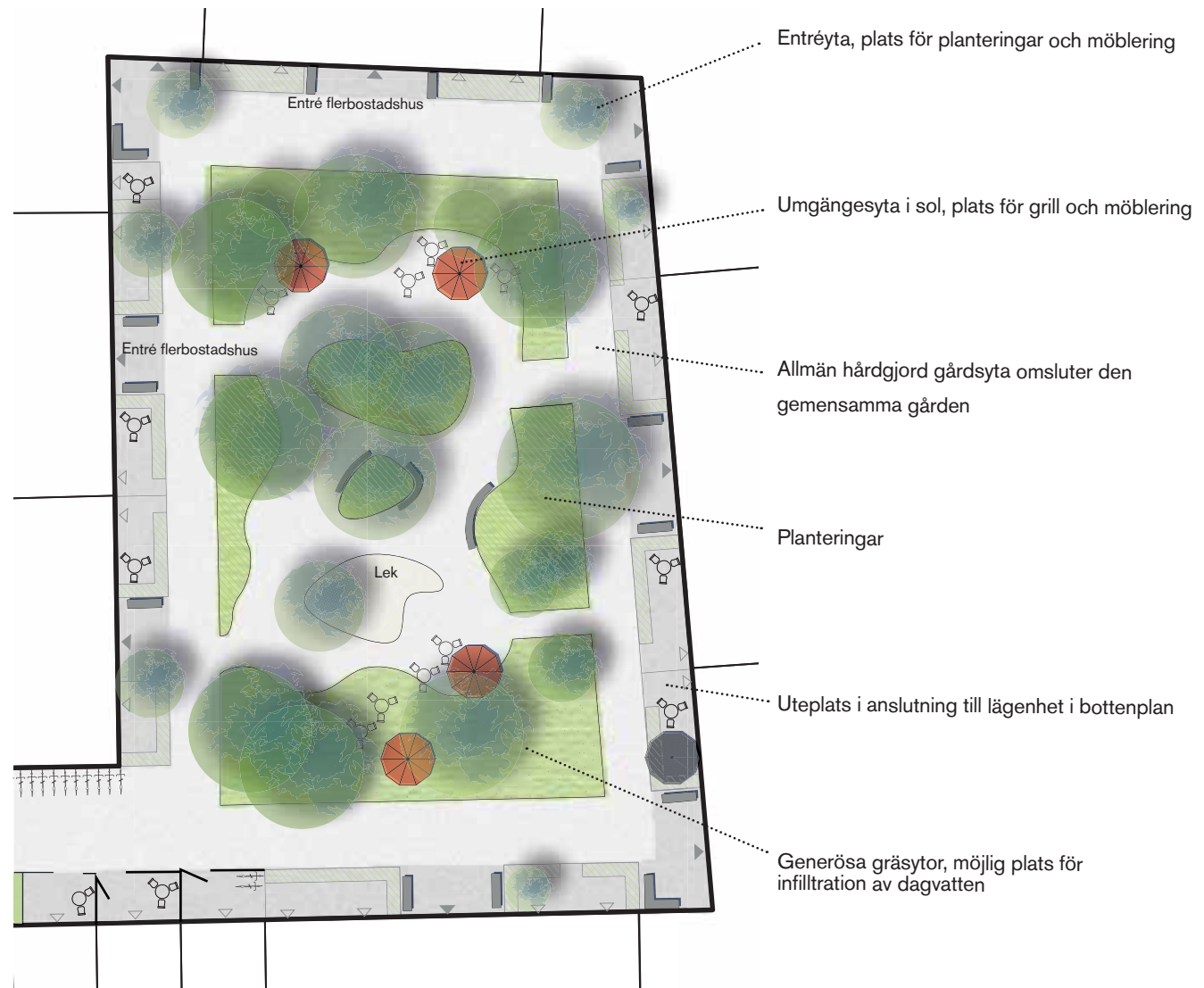
# Bostadsgårdar

## GESTALNINGSPRINCIPER

- Sittplatser i solen
- Generösa planteringar som skapar trivsamma rum och bidrar till biologisk mångfald
- Tydliga gränser mellan privata uteplatser och det stora gårdsrummet.
- Ytor för lek
- Möjlighet för odling



Lummiga gårdar planerade för lek och samkväm.





# Trafik- och parkeringsprincip

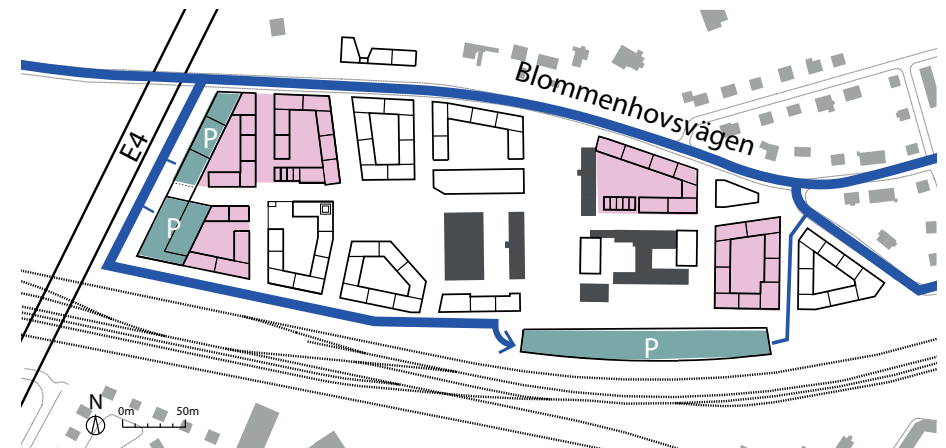
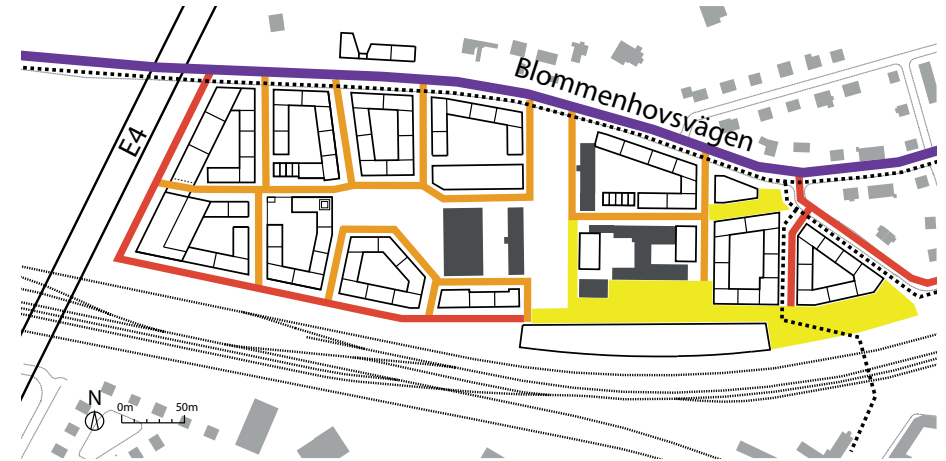
Stadsgatorna Blommenhovsvägen och Norra Bangårdsgatan är områdets uppsamlande gator som kopplar Nöthagen till intilliggande stadsdelar. Från de större gatorna leder tvärgränder in i området. Tvärgränderna fungerar som lokala angoringsgator och är utformade som lummiga gränder med träd, växtbäddar med dagvattenhantering. Centralt i området sträcker sig det öst-västliga Industristråket som kantas av bevarad industribebyggelse och består av en sekvens av olika stadsrum. Tvärgränderna och Industristråket utformas som "gångfartsområde" där biltrafik endast får ske på fotgängarnas villkor. I anslutning till Resecentrum och Slakteriet skapas en sammanhängande torgyta med fokus på stadsliv.

Boendeparkering föreslås lösas i tre större p-hus, två placeras vid E4an i väster och ett vid Resecentrum. Möjlighet ges även att uppföra underjordiska parkeringsgarage i strategiska lägen. I varje bostadskvarter nära bostadsentréer föreslås uppglasade och upplysta cykelrum inrättas i markplan.

- Uppsamlande gata. Separerad körbana och trottoar - högre beräknat trafikflöde
- Lokalgata. Separerad körbana och trottoar - lägre beräknat trafikflöde
- Gångfartsområde. Alla trafikslag delar på utrymmet i låg hastighet
- Torg/Gågata. Mycket begränsad framkomlighet för motortrafik
- Cykelbana, separerad körbana för cykel

- Parkeringshus
- Angöring parkeringshus med bil
- Underjordiskt parkeringsgarage

Allmän parkering för bil och cykel föreslås inrättas inom gatumark som en integrerad del av gaturummens gestalt. I parkeringshus vid Resecentrum ges möjlighet att skapa en större cykelparkering inomhus för pendling.

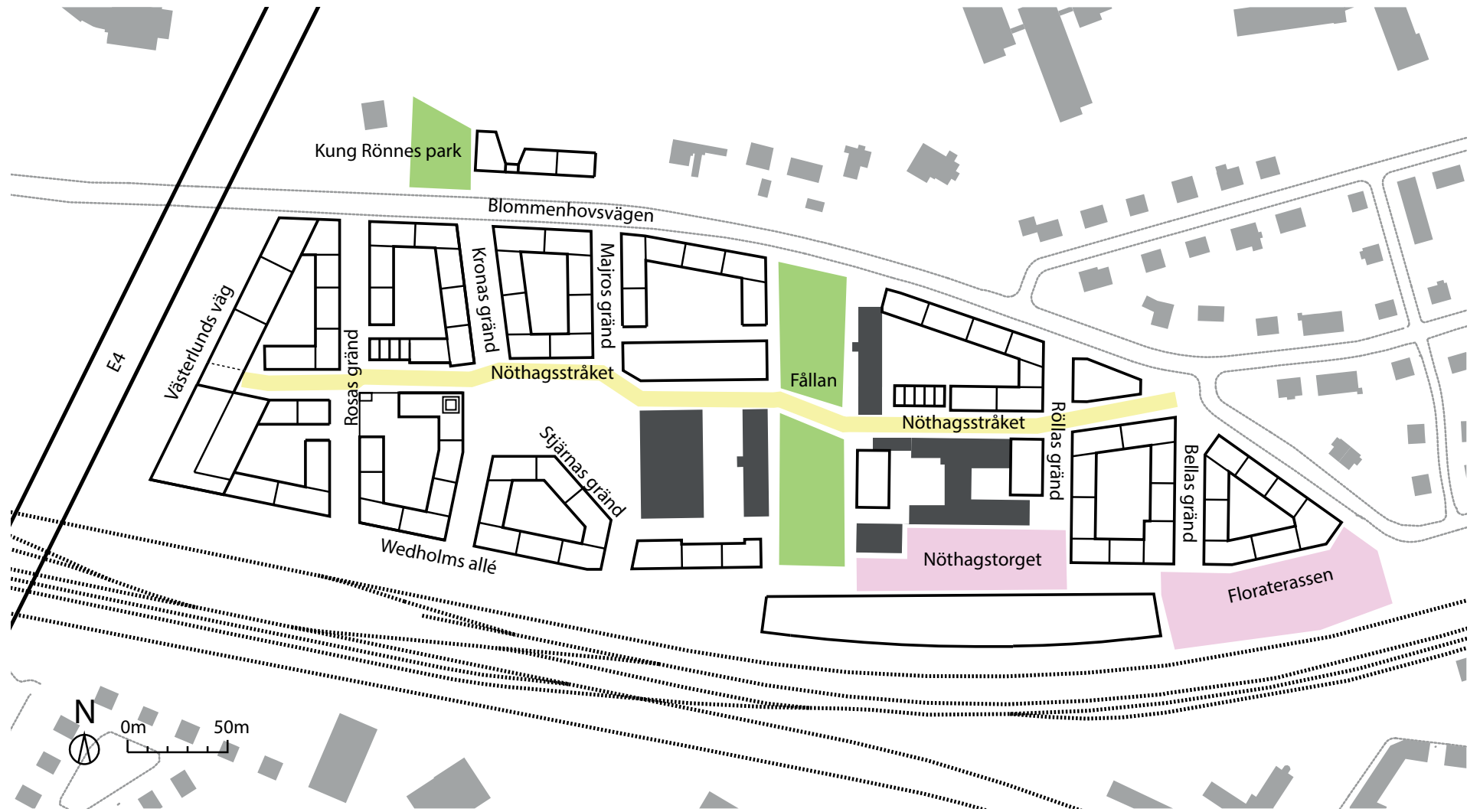


# 4. Situationsplan



Situationsplan

# 5. Namnsättning







Referensbilder visar växtbäddar av vild karaktär - för ruderatmarkskänsla och ökad biologisk mångfald. (Koncept Kari Mecka)

2021-10-26

## **Granskningsutlåtande (2) efter avslutad granskning tillhörande detaljplan för RASPEN 1 - 3 m.fl., Nöthagen, Nyköping, Nyköpings kommun**

### **Hur granskningen 2021-09-13 - 2021-10-12 bedrivits**

Förslag till detaljplan har varit föremål för förnyad granskning under tiden fr.o.m. 2021-09-13 t.o.m. 2021-10-12. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé och på kommunens hemsida. Annonsering har skett i den lokala dagstidningen, Södermanlands nyheter.

Underrättelse om granskningen har skickats till berörda myndigheter, kommunala remissinstanser, föreningar, organisationer och sakägare enligt särskild förteckning. Underrättelsen har också skickats till de som lämnat in skriftliga synpunkter tidigare under planprocessen; under samråd och tidigare granskning.

### **Samråd och tidigare genomförd granskning**

Förslag till ny detaljplan var utställd för samråd hösten 2018 (2018-09-05 t.o.m. 2018-10-05). Inkomna synpunkter från samrådet med bemötanden finns sammanställda och bemötta i en samrådsredogörelse daterad 2019-10-22.

Under vintern 2019 (2019-11-28 t.o.m 2020-01-10) var ett justerat planförslag utställt för granskning. Inkomna synpunkter från föregående granskning finns sammanställda och bemötta i ett granskningsutlåtande senast reviderad 2021-08-19 inför den förnyade granskningsperioden.

Totalt under planprocessen har 63 skriftliga yttranden inkommit, varav 4 utan erinran och 1 som godkänner förslaget. Yttrandena finns i sin helhet att tillgå hos Samhällsbyggnad.

### **Skriftliga synpunkter från senaste granskning av planförslaget**

Under granskningen 2021-09-13 t.o.m. 2021-10-12 har följande inkommit med



yttranden **utan erinran** mot planförslaget:

2021-10-04, Skogsstyrelsen

Följande har under samma period inkommit **med synpunkter** på förslaget:

2021-09-20, Vattenfall Eldistribution AB

2021-09-28, Polisen

2021-10-05, Randbäcks Fastigheter

2021-10-05, BRF Hyveln

2021-10-11, Privatpersoner F.D & M.D

2021-10-11, Lantmäteriet

2021-10-11, Trafikverket

2021-10-11, BRF Villa Skogsberg

2021-10-12, Länsstyrelsen

2021-10-12, privatperson A.O

2021-10-12, Annot Advokatbyrå för privatperson J.K

## Ställningstaganden

Detaljplanen för Nyköpings resecentrum vann laga kraft under sommaren 2021. I delar överlappade aktuell detaljplan tidigare med detaljplan för Nyköpings resecentrum vilket Mark - och miljödomstolen ansåg skapade en otydlighet vilket till slut ledde till att beslutet att anta detta förslag till detaljplan upphävdes.

Beslutet att ställa ut detaljplanen för granskning på nytt hade som syfte att anpassa markanspråken mot detaljplan för Nyköpings resecentrum.

Samhällsbyggnad bedömer att planen är lämplig för sitt ändamål och föreslår inga revideringar av planhandlingarna som påverkar övrig struktur för området och ser ingen anledning att ifrågasätta tidigare avvägningar och ställningstaganden som är gjorda tidigare under planprocessen.

Efter granskning föreslår Samhällsbyggnad följande revideringar av planhandlingarna:

- Specifikation av de olika gatorna tas bort då avsikten inte har varit att styra det genom bestämmelser. Förslag på olika gatuhierarkier och karaktärer beskrivs i planbeskrivningen och exakt utformning bestäms i kommande projektering. Alla gator planläggs som GATA.
- Utfartsförbud tas bort mellan torg och gata. Utformning bestäms i kommande projektering och trafikreglering i kommande trafikföreskrifter.
- E-områden kompletteras med syftet nätstation
- Fastighetsrättsliga frågor förtydligas i planbeskrivningen (samt med tabell och bild) rörande nödvändiga fastighetsregleringar och hantering av ledningsrätter och servitut.
- Kompletterat genomförandebeskrivningen under ekonomiska frågor kring regelverk för allmän kvartersmark samt skydd av kulturvärden.

Utöver det har redaktionella ändringar och av administrativ karaktär genomförts.



## Yttranden och bemötanden

Sammanfattning av inkomna synpunkter samt bemötanden med förslag på åtgärder:

### Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall Eldistribution noterar att plankartan har kompletterats med ett ytterligare område för teknisk anläggning, behovet av ett område i den östra delen av planen verkar inte ha bemötts, detta gör att avståndet med kablar till station kan bli gränsfall, detta kan kompenseras med mer kabel då vi antar att de kan förläggas den kortaste vägen.

Ansvarig områdesplanerare personliga namn ska inte stå i redogörelsen, detta ska ändras till [planer.mellan@vattenfall.com](mailto:planer.mellan@vattenfall.com).

Vattenfall Eldistribution noterar även att vårt önskemål om att beteckningen nätstation för E-området inte tillmötesgås. Vi vill därför gärna ha svar från kommunen hur ni säkerställer att nätstationen får plats, räcker det med att behovet av yta anges i planbeskrivningen.

Om fler ledningsägare har behov av E-områden, ska kommunen då ansvara för att ytan utökas i motsvarande grad?

Vi vill att området för våra stationer ska ha en yta om 10x10 meter.

### Bemötande:

Behovet av ytterligare en elnätsstation kommer att tillgodoses. Efter avstämning med projekt Nyköpings resecentrum så kommer utrymme för elnätsstation att säkras på framtida torget Floraterassen vilket ska vara enligt era tidigare önskemål.

E-områdena på plankartan specificeras till områden för nätstation.

*Synpunkter tillgodosedda.*

### Polisen

Syftet med detaljplanen är att i centrala Nyköping bygga en ny tät, attraktiv, grön och blandad stadsdel med drygt 1600 lägenheter, handel, offentlig service, verksamheter och kontor.

Med hänsyn till den roll Polismyndigheten har i samhället kommer svaren på Nyköpings kommun förfrågan vara inriktade på den brottsförebyggande och den trygghetsskapande aspekten för medborgarna. Förfrågan om synpunkter från Nyköpings kommun berör detaljplan vilket ger ett relativt stort utrymme för den brottsförebyggande och trygghetsskapande aspekten.

I handboken för planering av säkra och trygga livsmiljöer Bo Tryggt 2030 (Stiftelsen Tryggare Sverige, 2020) kan man i planhänseende beakta en mängd olika faktorer som har med planering av säkra och trygga miljöer att göra.

*Trygghet och brottsförebyggande*

*Trygghet* är ett ganska komplext begrepp att göra och kan enklast beskrivas som den känsla av säkerhet individen upplever med hänsyn till tre faktorer:

-Den mentala faktorn; vilken kunskap bär jag med mig, vilka erfarenheter har jag i min "bank" och vilka slutsatser har jag dragit efter att ha tillämpad dessa?

-Den sociala faktorn; ålder, kön, hierarkisk ställning, position med mera och hur jag "levt" dessa omständigheter

-Den situationella faktorn; platsen jag befinner mig på, vilken gestaltning som finns, tydligheten, orienterbarheten, förutsättningarna för känslan av kontroll med hänsyn till platsen jag befinner mig på.

I en detaljplan kan man inte styra de förstnämnda två faktorerna varför yttrandet kommer handla om den sistnämnda, den situationella faktorn; platsen, ellersnarare den fysiska miljön.

*Det brottsförebyggande perspektivet* kan åskådliggöras med många olika teorier men en viktig teori som ofta används i det brottsförebyggande arbetet och som är värd att nämna i det här sammanhanget är Rutinaktivitetsteorin (Cohen & Felson, 1979).

Enligt teorin uppstår brott om tre faktorer sammanfaller:

-en motiverad gärningsperson

-ett lämpligt objekt finns (för inbrottsstöld, klotter eller våldsbrott såsom rån t ex)

-en avsaknad av kapabla väktare eller ordningshållare.

Om en av dessa faktorer uteblir är konsekvensen att risken för att brott skall ske minskar. Den så kallade situationella brottspreventionen tar fasta på de sistnämnda två faktorerna.

Utifrån ett trygghetsskapande och brottsförebyggande perspektiv har utformningen av platsen man befinner sig på en stor betydelse- men också att platsen är förvaltd och ordnad med så god formell kontroll som möjligt.

Syftet i detaljplanen är att skapa en attraktiv stadsdel med gröna ytor, blandadefunktioner, handel, service mm. Planen är en omfattande beskrivning. Dock finns inte det brottsförebyggande eller ett tydligt trygghetsskapande perspektivredovisat varför Polismyndigheten nedan tydliggör dessa perspektiv nedan med hänsyn till den situationella, offentliga miljön med följande rubriker hämtade från *BoTryggt 2030*.

### *Gestaltning*

Det framgår tydligt av detaljplanen att gammal bebyggelse som är värd att bevaras också skall bevaras och få en funktion. Ännu större värde får den gamla byggnaden och det fortsätter framgå vilken den tidigare funktionen var. Påminnelse om vad området haft för funktion visas också på de exempel på tegel som mönstersatts i gatu- eller gångstråksbilden. Kopplingen till områdets tidigare användningsområde kan göras genom kvarters- och gatunamn. Kanskeförslagen på kvartersnamnen kan omprövas med hänsyn till

detta?

Det är tydligt i planen vad som är huvudstråk i området och vad som är sidostråk. Man kan också ta sig fram genom området på andra sätt än på huvudstråket, även om det är något besvärligare. Att kunna välja huvudstråket att ta sig fram på är viktigt, men det kan vara minst lika viktigt för tryggheten att välja ett "sidostråk". Tydligt är också att området besitter flera "innerområden" i och med att kvarteren har egna innergårdar med sannolikt hög social kontroll på vad som händer där.

Utanför "kvartersgårdarna" på stråk och parkavsnitt är det minst lika viktigt att man skapar attraktionskraft genom att locka med vistelsemöjligheter, tex bekväma sittplatser eller installationer (place making spots), som skapar interaktion och högre grad av social kontroll. Platserna kan med fördel placeras i närheten av förvaltningsfunktioner. Färg och materialval har också betydelse. I planen framgår att "Mötet mellan gammalt och nytt blir en viktig del i Nöthagens identitet", men om kontrasten blir för påtaglig kan känslan av att man bortsett från det gamla dyka upp. Rotas känslan av att de som planerade tog inte hänsyn till det gamla när de byggde det nya kan det bli svårt att känna för helheten i området vilket är viktigt för tryggheten.

#### *Mix av funktioner*

Planen visar på vilka delar av området som skall ha vilka typer av verksamheter. Kontor, skola, handel, äldreboende, service och annan näringsverksamhet. Känt är att människor samlas där naturliga flödespunkter finns. Kombinerat detta med attraktiv handelsplats eller tex restaurangverksamhet kan samlingarna av människor bli mer homogena vilket inte är bra för tryggheten.

Om man planerar var vissa butiker eller servicefunktioner skall ligga med hänsyn till var skärningspunkter i flödena finns går det att redan på planeringsstadiet förebygga vart det kommer samlas homogena grupper som tex unga. Samtidigt bör man för att få en så hög social kontroll som möjligt undvika att planera för ensidiga funktioner koncentrerat i området. Funktioner som handel service eller restauranger bör ha fönsterytor i gatuplan för att skapa känsla av kontroll vilket är brottsförebyggande. Funktioner som man vet av erfarenhet kan dra ordningsstörningar eller brott till sig bör inte placeras i omedelbar närhet till varandra.

En annan viktig funktion, sophertering, bör placeras i området så ett det är lätt att göra rätt. Soptunnor bör vara moderna, vara konsekvent lika i sin utformning, ha en sorteringsfunktion och vara många. Ett skräpfritt område främjar trygghet. Näringsidkare bör ha en tydlig struktur för sin egen sophertering så att de publika tunnorna signalerar överfyllnad så lite som möjligt.

Grönområdena bör ha en balans när det gäller vad som är anlagt och vad som är öppet. Det anlagda grönområdet kräver underhåll men lockar inte till spontanitet lika mycket som ett öppet område som möjliggör spontana aktiviteter. Öppna ytor skall kunna skapa god social kontroll.



### *Tydlighet*

För att skapa en känsla för området finns det flera saker man kan tänka på när det gäller tydlighet: En gammal byggnad som renoverats till ny funktion bör på något sätt tydliggöras. Även om det är en skolbyggnad bör det på något sätt framgå att det också var gamla maskinverkstaden. Känner man för området och dess ursprung är det brottsförebyggande, platsen blir mer än ett objekt.

Gångstråken skall självklart vara skyltade för ändamålet, men man kan enkelt påminna flödet av människor även efter skylten passerats vad ytan är till för, exempelvis genom att måla cykelspår eller barnfotspår i riktning mot skolan eller den riktning som skall gälla.

Skyltar kan också vara en form av place-making. En "skyltjulgran" med skyltar åt alla håll, mot handel, skola, service, fritids eller ett specifikt kvarter eller en adress kan placeras på ett par platser. En besökare måste dröja kvar för att läsa alla skyltar och kvar dröjer då också social kontroll.

Det skyltarna hänvisar till bör vara utmärkt med samma typsnitt för god igenkänning, "Skolan" eller "Fritidsgården" t ex. Entreeer som finns i markplan kan med fördel vara utformade på liknande sätt med mycket tydlig adressmarkering; allt för att orienterbarheten skall bli så god som möjligt. Det offentliga rummets ytor och grönområden bör vara tydligt avgränsade och överblickbara. Med tydlig avgränsning menas inte oöverstigliga barriärer, men tydliga avgränsningar som markerar var en yta slutar och en annan tar vid.

Gångstråket mitt i området bör ha en "distans", en fri yta mellan gångstråkskanten och buskage eller byggnadshörn/kanter. Man skall kunna gå på stråket med överblickbarhet och kontroll och inte oroas över vad som döljer sig bakom hörnet eller buskaget. Fasader som blir "baksida" eller där den sociala kontrollen är lägre bör få en distans i form av en avgränsningsyta, en rabatt eller en spalje för att förebygga exempelvis klotter eller "häng".

### *Social kontroll*

Den sociala kontrollen är viktig för känslan av säkerhet för egen del men också för att man skall kunna ha överblick över sina lekande barn t ex. En aspekt som man inte alltid tänker på är att om man kan ha en god överblick över ett område kan man också få den som befinner sig där att uppleva att man är sedd vilket är brottsförebyggande.

Entreeer i flerbostadshus är en flaskhals i en omgivning där känslan av kontroll, är viktig- en öppen design med stora glaspartier gör att jag med god kontroll kan ta mig både in och ut. För en god social kontroll kan också gemensamma boendefunktioner designas med fönsterpartier som möjliggör uppsikt på områden som kan behöva det. Om bilar skall parkeras i markplan bör man koppla förhyrda parkeringar till specifika adresser så att kontrollen för en boende på en adress också kan omfatta den egna bilen.

Offentliga toaletter eller hållplatser bör placeras så nära offentlig/ annan verksamhet som möjligt för att den sociala kontrollen skall upplevas vara så hög

som möjligt. Om bostäder i flerfamiljshus har balkonger bör dessa designas så att de möjliggör insyn ("utsyn") av samma orsak.

Om det skall finnas en tunnel mellan Nöthagen och tågstationen bör den ha en indirekt belysning, dels för att ljuset blir jämnare och utan kontraster (jmf Brunkebergstunneln i Stockholm) i tunneln men också för att skydda belysningspunkterna. Generellt när det gäller tunnlar bör gångtunnlar vara så breda som möjligt för att känslan av "flaskhals" skall förebyggas. En tunnel skall också designas så att man redan innan man lämnar tunneln skall ha en uppfattning om vad man kommer ut till men tillhörande belysningspunkter m.m.

### *Belysning*

Belysning i det offentliga rummet skall möjliggöra samma orienterbarhet som om det vore dagsljus. Funktioner i området skall ljussättas likaså huvudstråk, gärna med "släpbelysning" vid sidan av stråket; dvs en upplyst fasad eller en ljuskälla vid sidan av stråket- dels för att det är vilsamt för ögat men det skapar också en bättre känsla av kontroll då det tar bort kontrasterna mellan det upplysta och det väldigt mörka i ett område. Belysningen bör också vara varierad och möjliggöra att människor skall kunna urskiljas i sin gestalt, men också i sitt kroppsspråk och mimik- man skall kunna se inte bara personen man möter man skall också kunna tolka personen.

Belysningens riktning kan också användas för att skapa en ljusare miljö; en belysningspunkt som belyser ett takavsnitt underifrån gör att hela taket blir en ljuspunkt. På samma sätt kan man belysa trädkronor som i sin tur "utgör belysningspunkten". Viktigt är dock att kontrollera om trädet tål den typen av belysning. På platser där få människor vistas kan smart belysning användas, med mörker eller rörelsevakt. Runt en skola kan med fördel belysningspunkter sitta innanför bottenvåningens fönster riktade så att området intill skolan lysas upp.

### *Förvaltning av det offentliga rummet*

Här är det viktigt att ha rutiner för avvikelser- klotter och skadegörelse skall polisanmälas! Rutiner och administration för detta kan förvaltaren samverka med Polisen om. En god samverkan med Polisen och kommunens brottsförebyggare borgar också för vidare platsanalys/ trygghetsvandring i området. I det offentliga rummet bör man använda sig av möblering som är lätt att reparera och byta ut- kanske från en lokal leverantör för att säkerställa hållbarheten.

Planteringar kan omgärdas av högre kant för att undvika att saker fastnar iväxter på grund av t.ex blåst.

### **Bemötande:**

Kommunen tackar för välformulerade synpunkter och tar med oss dem inför den kommande projekteringen av områdets allmänna ytor samt vidarebefordrar dem till exploatör som ansvarar för genomförande av kvarteretsmark.

*Synpunkter anses tillgodosedda.*

## **Randbäcks fastigheter**

Då vi äger 3 byggnader på Väster 1:43 och dom rivits vill vi veta om rivningstillstånd beviljats och vem som ansökt om det. Vi har inte undertecknat något rivningstillstånd och kommunen som avtalat att lösa in byggnaderna har inte fullföljt avtalet.

### **Bemötande:**

Rivningslov finns beviljat och Jernhusen som markägare ansökte om rivningslovet. Kommunen hänvisar vidare till tidigare svar i ärendet vilket inte berör aktuellt projekt utan istället genomförandet av detaljplan för Nyköpings resecentrum.

*Synpunkt anses därför tillgodosedd.*

## **BRF Hyveln**

Detaljplanen beskriver med många upprepningar hur det nya området kommer att gestalta sig och vilka hänsyn som tas för att skapa en god miljö genom olika torg, trappor och variation i byggandet, där gammalt och nytt ska bilda en ny och spännande stadsmiljö. Alléer, bullerplank och små matargator från Blommenhovsvägen ska bidra till en god trafikmiljö. Det är en imponerande läsning att ta del av. Området kan bli spännande och stilbildande. Nästan allt som beskrivs handlar om nybyggnationen. Mindre om förhållandet till omgivningen och den befintliga bebyggelsen.

Det står ytterst lite, i princip ingenting, om hur Blommenhovsvägen från nummer 1 till 23, det nuvarande villaområdet, ska klara den ökande trafiken i framtiden och då främst under produktionsfasen.

### **Bemötande:**

Blommenhovsvägen kommer att byggas om med större utrymme för gående- och cyklister. Vidare planeras en ombyggnad av korsningen Blommenhovsvägen/Brunnsgatan att genomföras.

Detaljplanen medför en ökning av trafiken på kommunala gator, bl.a på Blommenhovsvägen vilket framgår av planbeskrivningen. Exempelvis på sidan 68 (i granskningsversionen) visas en bild som sammanfattar prognosen för trafikflödena till följd av exploateringen. Kommunen anser att den prognosticerade trafikgenereringen är acceptabel. Samtidigt bedöms det också finnas goda förutsättningar till att minska på trafikflödena ytterligare med åtgärder för hållbar mobilitet både inom planområdet som strategiskt i kommunen i stort.

Detaljplanen medför vidare inte att de bullerriktvärden som är tillämpbara för befintlig bebyggelse överskrids till följd av den ökade trafiken som detaljplanen medför.

Under byggtiden kommer byggtrafiken att vägvisas så att den i möjligaste mån angörs västerifrån.



*Synpunkt anses vara tillgodosedd.*

### **Privatpersoner FoMD**

Tidigare förslag för ny detaljplan för Raspen 1-3 m.fl, Nöthagen, upphävdes i dom av Mark- och Miljödomstolen 2021-04-19. Upphävandet överklagades av Nyköpings kommun till Mark- och Miljööverdomstolen, MÖD. MÖD beslutade 2021-07-27 att inte bevilja prövningstillstånd, varför den tidigare domen från Mark- och Miljödomstolen gäller, d.v.s. detaljplanen är upphävd och det finns därmed ingen ny detaljplan för området.

I det läget kan kommunen välja att göra en bättre detaljplan än den som har upphävts. Med ganska små medel, somt.ex. att minska byggnadshöjderna mot angränsande villakvarter, är det högst troligt att vi som är sakägare skulle ha mindre att anföra mot den nya planen och välja att inte överklaga den. På så sätt skulle kommunen få igenom en ny detaljplan som är bättre än den föregående detaljplanen snabbare än om också den nya detaljplanen överklagas, med risk för att kommande beslut om antagande upphävs en gång till.

Istället väljer kommunen att enbart ändra i de delar där planen överlappade med Resecentrumets nya detaljplan och göra några mindre ändringar av mer teknisk karaktär. Kommunen väljer också, högst medvetet, att hoppa över samrådsskedet för att, som man tror, spara tid. Resultatet blir en fortsatt dålig detaljplan, behäftad med i stort sett samma fel som tidigare, vilket kan medföra att även den nya detaljplanen överklagas, vilket i sin tur tar extra tid och kostar mycket pengar, både för skattebetalarna och för exploatörerna. Kommunen går också miste om tänkta skatteintäkter från dem som skulle kunna ha flyttat in i de nya lägenheterna varje gång projektet försenas etc.

Vi motsätter oss skarpt att kommunen har hoppat över samrådsskedet i den nya planen, trots att det har inkommit många synpunkter i tidigare planarbete, som borde ha kunnat arbetas in i den nya planen på ett smidigt sätt, och trots att Plan- och Bygglagen, PBL, föreskriver att samråd ska ske före granskning i detaljplanarbetet. Detta är en detaljplan som inte är av ringa betydelse.

Av samma skäl motsätter vi oss att de förarbeten som har gjorts till den tidigare detaljplanen, och som följdaktligen ligger kvar som grund även för den nya detaljplanen vad gäller t.ex.

Miljökonsekvensbeskrivningen, MKB:n, fortfarande inte har bearbetats, trots tidigare synpunkter. Detta hade kunnat ske i ett seriöst samrådsskede, som kommunen nu väljer att hoppa över.

Det finns t.ex. inte utrett hur alla de som avses flytta in i de 1600 st nya lägenheterna som detaljplanen möjliggör ska kunna ta sig över (eller under) järnvägen, som är en barriär och gränsar till planområdet längs med områdets västra del, på ett bra sätt. Här hade kommunen annars haft ett bra tillfälle att fundera på fler säkra över- eller undergångar, det gäller inte bara gångare och cyklister utan också för biltrafiken och tyngre transporter. Här saknas tyvärr ett helhetstänk, kommunen väljer att se området som en liten plätt, en egen liten bubbla, som helt och hållet ska kunna försörjas och nås av befintliga smala små

vägar genom ett villakvarter respektive en kyrkogård. Det håller såklart inte i längden, det kommer helt enkelt inte att bli bra med så många nya människor på en så liten yta utan att även goda möjligheter finns för angöring till området på olika sätt. De sociala aspekterna, att beakta integration etc. finns tyvärr inte heller med i den nya detaljplanen, då de som är tänkta att bosätta sig här behöver ha en tämligen hög inkomst och förutsätts pendla med tåg till sina jobb, d.v.s. en barnfamilj med två bilar som behöver både parkeringsplatser och tillhörande uterum med tillräcklig fri yta för goda och bullersäkra lekplatser ryms tyvärr inte i detaljplanen på ett bra sätt.

En annan aspekt är hur överensstämelsen mellan Resecentrumplanen och Nöthagsplanen är, inte bara i de områden där de faktiskt geografiskt har överlappat varandra (och som utgjorde grund för upphävande av detaljplanen eftersom av *inte* överensstämde med varandra där), utan också *rent sakligt* till innehållet. För markområdet som utgör det nya Resecentrum pågår just nu en markutredning som görs av Sweco, då hela området för länge sedan var havsbotten och än idag utgör känslig mark. Känsligheten i marken som tidigare havsbotten gäller även för Nöthagsplanens område, men vad vi kan se och förstå tar man i Nöthagsplanen tyvärr inte konsekvensen av det. Slutresultatet av Swecos utredning är ännu inte klar, kommunen borde invänta dess slutresultat innan Nöthagsplanen forceras fram. Det kan t.ex. vara så att även Nöthagsområdet behöver undersökas vidare ur markens specifika känslighets- och rörelsebenägenhet eller att särskilda åtgärder behöver vidtas i samband med ny byggnation etc. då angränsande markområde är särskilt känsligt för t.ex. skakningar, vibrationer och andra yttre påverkansfaktorer. Den planerade grundvattensänkning är också den en stor risk för byggnader och anläggningar. I avgränsningssamråd vattenverksamhet vid Nyköpings resecentrum, sänkning grundvatten som genomförs av kommunen och trafikverket framgår att all mark norr om järnvägen utgörs av sättningsbenägen lera. Domstol beslutade 2017 att samrådet som då gjordes behöver göras om. Nytt avgränsningssamråd pågår nu, i oktober 2021, vilket innebär att utredningen inte är klar och vi vet inte hur domstolen ställer sig till nytt material. Den nya utredningen saknar information och uttrycker stor risk för sättningar i hela området norr om järnvägen, alltså även för Nöthagsplanen. Vi anser därför att detaljplanen för Nöthagen behöver invänta utredningens resultat och även ta med dessa viktiga mark- och miljöförutsättningar i sin MKB och i detaljplanen som behöver bearbetas.

För oss som redan bor i angränsande kvarter blir effekterna av den nya, höga och täta bebyggelsen att insyn sker och våra byggnader och våra tomter skuggas på ett sätt som inte är acceptabla för oss. Det medför betydande olägenhet. Det hade också lätt kunnat undvikas med smärre ändringar i detaljplanen i förhållande till planens stora totala byggnadsvolym, att helt enkelt minska på hushöjderna mot angränsande kvarter och att glesa ut de tänkta byggnadsvolymerna, att dela upp dem i mindre delar, mindre byggnader. Kommunen väljer medvetet att inte göra denna förändring, och vi kan inte tolka det på annat sätt än att kommunen helt enkelt inte bryr sig om oss som redan bor här när det kommer ett stort byggbolag från en större stad som vill tjäna maximalt med pengar genom att utnyttja marken så mycket det går.

Ett hårt exploateringsstryck är motiverat där marken är dyr, och lägena attraktiva, t.ex. i storstäder som New York på Manhattan, eller för att ta ett svenskt exempel, i delar av Stockholm eller andra större städernas centrum. Nu handlar det här om Nyköping som är en liten stad, vars kännetecken är just dess småskalighet och låga bebyggelse. Av lätt insedda skäl är en exploatering som den nu föreslagna inte lämplig, eller ens önskvärd med tanke på omgivningens olika värden och befintliga karaktärer.

Det gäller också för det buller som den nya bebyggelsen kommer att medföra, och det buller som kommer att komma från järnvägen mot våra kvarter när befintliga industri- och kontorsfastigheter rivs. De befintliga industri- och kontorsfastigheterna utgör idag, för oss som bor bredvid, också ett fysiskt bullerskydd mot buller från järnvägsspåren. Det befintliga bullerskyddet i form av befintliga industri- och kontorsbyggnader tas bort- och ersätts med- på vissa områden -något som inte behöver uppföras. I den föreslagna nya detaljplanen finns möjlighet att uppföra bullerplank, men tyvärr saknas det en tvingande bestämmelse om att bullerplank ska uppföras i plankartan med planbestämmelser. Det innebär tyvärr att det inte alls är säkert att det blir ett bullerplank mot vår del av planområdet, exploatören kan faktiskt strunta i att uppföra ett bullerplank här helt och hållet. Detta är anmärkningsvärt, eftersom *hälsoaspekterna* brukar vara viktiga i nybyggda områden.

Vi har tidigare lämnat in synpunkter på den tidigare detaljplanen. Enligt kommunens senaste utskick, 2021-09-09, i samband med granskning av den nya detaljplanen, sid 4, gäller följande för dessa synpunkter:

"Eftersom samma planärende fortsätter gäller de yttranden som tidigare har lämnats in under samråd och tidigare granskning. Kvarstår synpunkterna oförändrat behöver man inte på nytt inkomma med skriftliga synpunkter."

De synpunkter som vi har lämnat tidigare och som inte har tillgodosetts kvarstår.

### **Bemötande:**

Samråd och granskning har ägt rum enligt lagstyrd process i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL. Planprocessen behöver nödvändigtvis inte anses vara avslutad med anledning av domslut i Mark- och miljödomstolen då det är just kommunens beslut att anta detaljplanen som upphävts. Detta finns det prejudicerande domslut. Kommunen gör bedömningen att det är tillräckligt att ställa ut planen för ny granskning sett till karaktären och omfattningen på revideringarna efter antagande. Planförslaget har samråtts och låtits granskas tidigare varför det funnits tillfällen att inkomma med synpunkter på planen under flertalet tillfällen.

Trafikplanering är dynamisk och ständigt pågående i takt med att staden förändras. Aktuell detaljplan kan inte och har inte heller som syfte att visa på mer än vad som krävs för att detaljplanen ska vara genomförbar.

Västerut planerar kommunen tillsammans med Trafikverket för en ny bro över



järnvägen, så kallade Hemgårdspassagen, för bil- samt gång- och cykeltrafik. Passagen projekteras och detaljplaneras för i detta nu. Hemgårdspassagen kommer ha en positiv effekt på trafikflöden centralt i staden och kommer avlasta bland annat Brunnsgatan, den är dock inte identifierad som en åtgärd som krävs för att aktuell detaljplan ska kunna genomföras även om den har positiva effekter på trafikflödena.

Detaljplanen för Nyköpings resecentrum har vunnit laga kraft och gått in i en fas som handlar om att förbereda för ett genomförande och kommande byggnation. I det arbetet ingår att ta fram fördjupningar rörande bland annat geoteknik och grundläggningsförhållanden. Motsvarande kommer att göras inom projektet Nöthagen när så är dags. Det finns geotekniska utredningar framtagna även i nuläget för aktuellt projekt men de håller den detaljeringsgrad som krävs för att uttala sig om huruvida detaljplanen är genomförbar och vad man har att vänta sig för åtgärder i kommande byggskede.

Samråd för vattenverksamhet är en följd av att grundvattennivån tillfälligt behöver sänkas vid ett genomförande av detaljplanen samt järnvägsplanen för Nyköpings resecentrum. Det förnyade samrådet är föranlett då domstolen ansåg att miljöaspekten buller inte beaktats som en följd av byggskedet kopplat till de tillfälliga grundvattensänkningarna. Handlingarna har kompletterats och därför krävs det ett nytt samråd innan kommunen och Trafikverket på nytt kan lämna in ansökningar om kommande vattenverksamhet. Buller behöver beaktas i byggskedet av grundvattensänkningen som en följd av schaktning, spontning, pålning, sprängarbeten och transporter.

Mötet mot villaområdet har studerats och bebyggelsehöjder anpassats under planprocessen med sänkning av höjder mot Blommenhovsvägen. Kommunen står fast vid tidigare revideringar med bedömningen att höjden mot villorna är lämplig så också sett till det breda gaturummet mellan ny och befintlig bebyggelse. Redan i den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta (2013) är området utpekad som ett omvandlingsområde för att skapa en tät, blandad stadsdel. Det innebär ofrånkomligt en kontrast mot det angränsande låga och homogena villaområdet.

Detaljplanen har utrett frågan om trafikbuller, både möjligheten för tillkommande bebyggelse att innehålla aktuella riktvärden sett till dess omedelbara närhet till järnvägen och E4, så också utifrån tillkommande trafik och dess påverkan på befintlig bebyggelse. Detta finns noggrant redogjort för i planbeskrivningen med slutsatser från framtagna trafikbullerutredning så även i miljökonsekvensbeskrivningen.

Övriga synpunkter noteras.

*Synpunkter ej tillgodosedda.*

**Lantmäteriet**

*Plankarta*

LOKALGATA	Gata
GATA <sub>1</sub>	Gata
GATA <sub>2</sub>	Gata

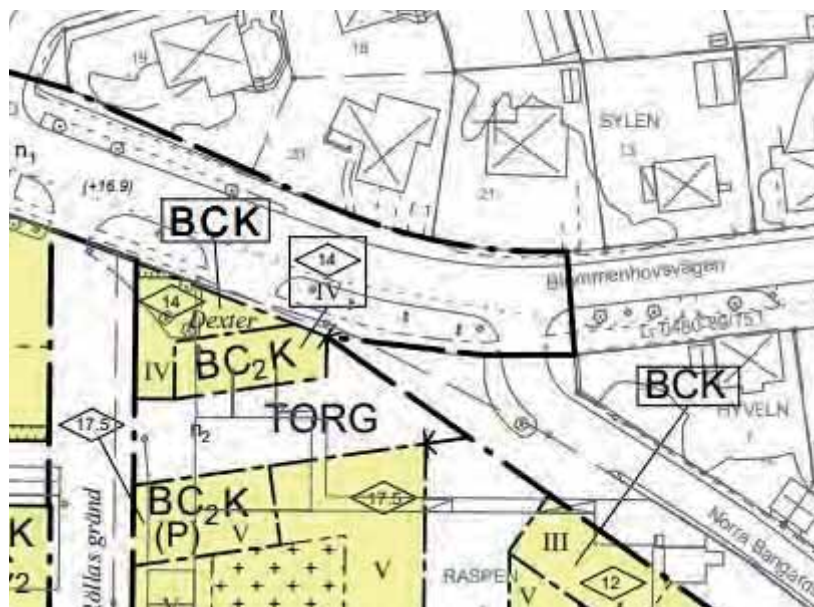
Färgsättningen av kvarteret längst till öster med namn Galloway är utlagd som C1 (centrumfunktioner). För de övriga kvarteren ser det annorlunda ut. Det är lite oklart vad det får för konsekvenser. Om kommunen endast vill ha användningen C1 i mitten så bör det sättas en sådan användning där samt avgränsas med användningsbestämmelser.

I plankartan finns antal våningar utlagda som en egenskapsbestämmelse för kvartersmark. Det rekommenderas inte längre att tillämpa planbestämmelser om antal våningar enligt Boverkets konsekvensutredning.

#### *Utfartsförbud i områdesgräns*

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen, se urklipp nedan. Utfartsförbud får enligt 4 kap. 9 § PBL endast läggas mot allmänna platser. Detta innebär att det inte är möjligt att lägga denna typ av bestämmelse i en planområdesgräns av följande skäl: I en planområdesgräns går det inte att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar dessutom indirekt något som ska gälla för området utanför i planförslaget aktuella planområdet vilket inte är tillåtet, se s. 59 i [Boverkets konsekvensutredning](#) inför införandet av de allmänna råden för planbestämmelser.

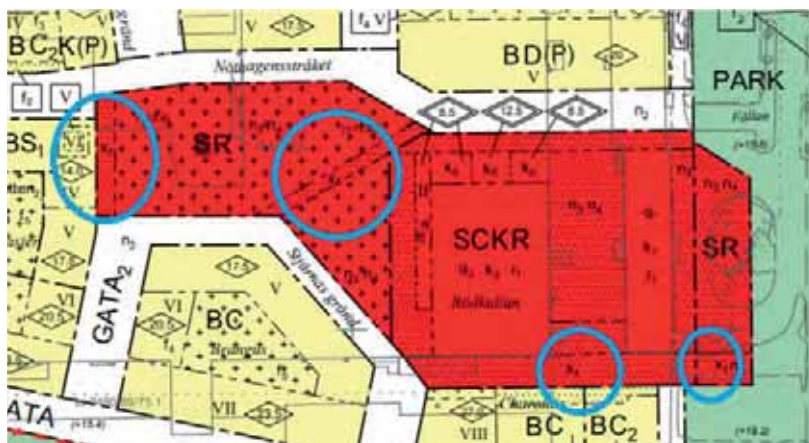
Kommunen kanske kan utforma plankartan/planområdet på ett annat sätt för att undvika dessa problem eller undvika att reglera utfartsfrågan? Lantmäteriet noterar att i vissa planer har liknande problem lösts genom att kommunen har utökat planområdet med en remsa bestående av några meter allmän plats utanför utfartsförbudet.



Urklipp från plankartan daterat 2021-10-11.

### Beskrivning av hur x-områden ska genomföras och skötas

I planen finns x-områden utlagda men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om x-områdena eller hur de är tänkta att genomföras.



- Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen endast attbyggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-områdena. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmer och betala ersättning för det.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningarna på områdena faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t.ex skapat rättighet för området.
- Om det i en gällande plan är så att markägaren, eller någon rättighetshavare, inte vill upplåta en sådan rätt och släppa fram allmänheten, har kommunen små möjligheter att tvinga sig till en sådan rätt. För att vara säker på att få tillträde till fastigheten behöver normalt sett rättigheten säkras upp innan planen antas.

Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-områdena krävs det dessutom att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-områdena i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Om det ovanstående innebär problem för kommunen borde det kanske övervägas att lägga ut området för gångtrafik som allmän plats istället för som x-område.



### *Fastighetsrättsliga frågor*

I den fastighetsrättsliga delen står det att det inom planområdet finns några befintliga servitut: en ledningsrätt, ett officialservitut och fyra avtalsservitut. Det framgår dock inte hur de befintliga rättigheterna påverkas av planläggningen. Som en följd av detaljplan så ser det ut som att den befintliga ledningsrätten akt 0480-89/75.1 behöver omprövas för att få ett annat läge då den annars kommer att gå över kvartersmark för bostads- och centrumändamål.

Kommunen behöver även fundera på hur de andra rättigheterna påverkas av planläggningen.

Det kan även förtydligas vilka markområden som ska fastighetsregleras och till vilka fastigheter med fastighetsbeteckning som avses.

Planen ska möjliggöra bildande av 3D-fastigheter för parkeringsgarage. Det kan förtydligas hur det ska genomföras samt vilka avgränsningar som görs i höjdled.

### *Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning*

Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Det står enbart att det kommer att regleras i framtida exploateringsavtal.

### *Ev. ersättning p.g.a bestämmelser om skydd av kulturvärden eller rivningsskydd*

Av planförslaget framgår inte den eventuella rätt till ersättning som en fastighetsägare kan ha när kommunen inför bestämmelser om skydd för kulturvärden eller rivningsförbud i detaljplanen. Regelverket behöver redovisas tydligt i fastighetskonsekvensbeskrivningen.

### *Kombination enskild och allmän kvartersmark*

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

Att kombinera allmän och enskild kvartersmark kan leda till problem, exempelvis finns möjligheten att ingen byggnad för det allmänna ändamålet byggs och utan enbart för det enskilda. Inlösenrätten för det allmänna ändamålet finns då fortfarande kvar. I denna situation kan både fastighetsägaren och kommunen begära inlösen av området för det allmänna ändamålet trots att området är utbyggt för det enskilda ändamålet.

Lantmäteriet rekommenderar att kommunen så långt som möjligt skiljer enskild och allmän kvartersmark åt. Ett förslag är att specificera var den allmänna respektive den enskilda användningen gäller så att de hålls åtskilda, t.ex. genom att införa 3D-redovisning i plankartan ifall den allmänna kvartersmarken och den enskilda ska gälla för olika plan i byggnaden.

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

#### *Inlösen av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap*

Det finns inte någon beskrivning om den rätt enligt 6 kap. 13 § PBL) eller skyldighet på fastighetsägarens begäran (enligt 14 kap. 14 § PBL) som kommunen har att lösa in de allmänna platserna med kommunalt huvudmannaskap utan stöd av överenskommelse.

#### **Bemötande:**

##### *Plankarta*

Vad gäller färgsättningen av del av kvarteret Galloway med brunt för C (centrum) så avgränsas inte den av användningsgräns utan ingår in bestämmelsen BC<sub>1</sub>K. Syftet med att redovisa marken i avvikande färg från resten handlar om att tydliggöra att om den ytan ska bebyggas så ska den utgöra centrumändamål i bottenvåning. Den ingår således i markanvändningen BC<sub>1</sub>K och övriga våningsplan får utgöras av annat ändamål.

Vad gäller specificering av gator så är det en kvarleva från tidigare version av detaljplanen med syfte att tydliggöra de olika gatornas framtida karaktär. De olika gatorna har tagits bort och justerats till GATA. Beskrivning om olika trafikslag och dess prioritering inom området kvarstår i planbeskrivningen.

Våningshöjder anges för att det under planarbetet har underlättat kommunikeringen kring vad de reglerade höjderna innebär i antalet upplevda våningar. Kommunen är medveten om att det inte förespråkas av Boverket att reglera bebyggelsehöjder på detta sätt längre men avser inte göra en revidering avseende detta så här långt in i planprocessen.

##### *Utfartsförbud i områdesgräns*

Synpunkt tillgodoses och utfartsförbudet tas bort mellan torg och gata med hänsyn till Lantmäteriets kommentar. Aktuellt område utgör ett torg som kommer bli en entréplats för området varför det med fördel inte tillåts bli en yta med tillkommande bilutfarer ut mot omgivande gator. Vid projektering kommer exakt utformning att fastställas och hur trafiken ska regleras sker istället genom lokala trafikföreskrifter.

##### *X-områden*

Kommunen är medveten om komplexiteten kring användandet av x-områden. Syftet med x-områdena är att skapa tillgänglighet till områden norr om framtida kvarter Angus med förutsättningar till stråk. Att ersätta x-områdena med allmän plats skulle innebära att framtida skolgård minskar i omfattning där ytan redan idag är mindre än Boverkets rekommenderade mått för friyta per barn. Det skulle också innebära en skolgård som inte skulle bli sammanhängande. Kommunen avser teckna ett avtalsservitut med markägaren gällande x-områdena där frågan om drift och underhåll regleras. Övan resonemang kompletteras planbeskrivningen under avsnittet om skola samt i genomförandebeskrivningen.

##### *Fastighetsrättsliga frågor och kostnader förenat med fastighetsbildning*

Genomförandebeskrivningen har kompletterats med information om hantering av rättigheter under avsnittet fastighetsrättsliga frågor. En beskrivning som fallit bort från tidigare version av planbeskrivningen. Nämnd ledningsrätt måste omprövas på grund av att ledningen behöver justeras. Majoriteten av servitut som påverkas är för olika ledningar vilka vid genomförande av detaljplanen kommer att läggas om inom ny allmän platsmark. Dessa servitut kan upphävas. Befintligt servitut för utfart över annan fastighet i den norra delen av planområdet kommer sannolikt inte att behövas då utfart framgent kan ske via ny parkmark. Om behov finns kan en rättighet säkras genom ett avtalsservitut som ger den privata fastighetsägaren rätt till infart över allmän platsmark.

Beskrivning ovan om nödvändiga fastighetsregleringar har kompletterats genomförandebeskrivningen samt även med en bild och tabell som förtydligar dessa. Detta under avsnittet fastighetsrättsliga frågor.

3D-fastighetsbildning kan bli aktuell inom planområdet där allmän plats (GATA) sammanfaller med underjordiska parkeringsgarage eller överbyggnader.

Kommunen kommer att ansöka om nödvändig fastighetsreglering inkl hantering av rättigheter och exploatören bekostar kostnaden för dessa nödvändiga förrättningar vilket är reglerat i exploateringsavtal. Denna info kompletteras genomförandebeskrivningen.

#### *Ersättning skydd av kulturvärden*

Information om regelverket för ersättning har kompletterats genomförandebeskrivningen under avsnittet ekonomiska frågor där kommunen resonerar enligt följande:

Skadan som rivningsförbudet innebär bedöms inte vara betydande i förhållande till värdet av de berörda delarna av fastigheten. Skadan bedöms således inte heller vara så stor att användningen synnerligen försvåras varför kommunen inte heller avser lösa in fastigheterna som berörs (Raspen 1 och 2).

Skadan som bestämmelserna q och r medför bedöms inte avsevärt försvåra pågående markanvändning.

Kommunen har inte genom något särskilt föreläggande förelagt aktuella fastighetsägare att anmäla anspråk på ersättning. Fastighetsägaren, tillika exploatör, avser inte inkomma med ersättningsanspråk enligt överenskommelse.

#### *Kombination enskild och allmän kvartersmark*

Kommunen har genom detaljplanen för avsikt att göra markanvändningen så flexibel som möjligt utan att för den sakens skull vara olämplig. Då även andra användningar möjliggörs inom samma område är bedömningen att det inte föreligger någon risk för begäran om inlösen. Kommunen har vidare inte för avsikt att lösa in mark som inom planområdet innehåller möjlighet till skola (S). Detta kompletteras genomförandebeskrivningen under ekonomiska frågor. I exploateringsavtal anges vidare att exploatören ansvarar för att uppföra förskola och skola inom planområdet.

#### *Inlösen av allmän plats*

Mark som genom fastighetsreglering kommer att överföras till allmän platsmark



kommer att göra så med stöd av överenskommelse i exploateringsavtalet. Detta förtydligas i genomförandebeskrivningen.

*Synpunkter tillgodosedda.*

### **Trafikverket**

Trafikverket har med anledning av den justerade planen inga ytterligare synpunkter att framföra.

### **Bemötande:**

Noterat.

*Synpunkter tillgodosedda.*

### **BRF Villa Skogsberg**

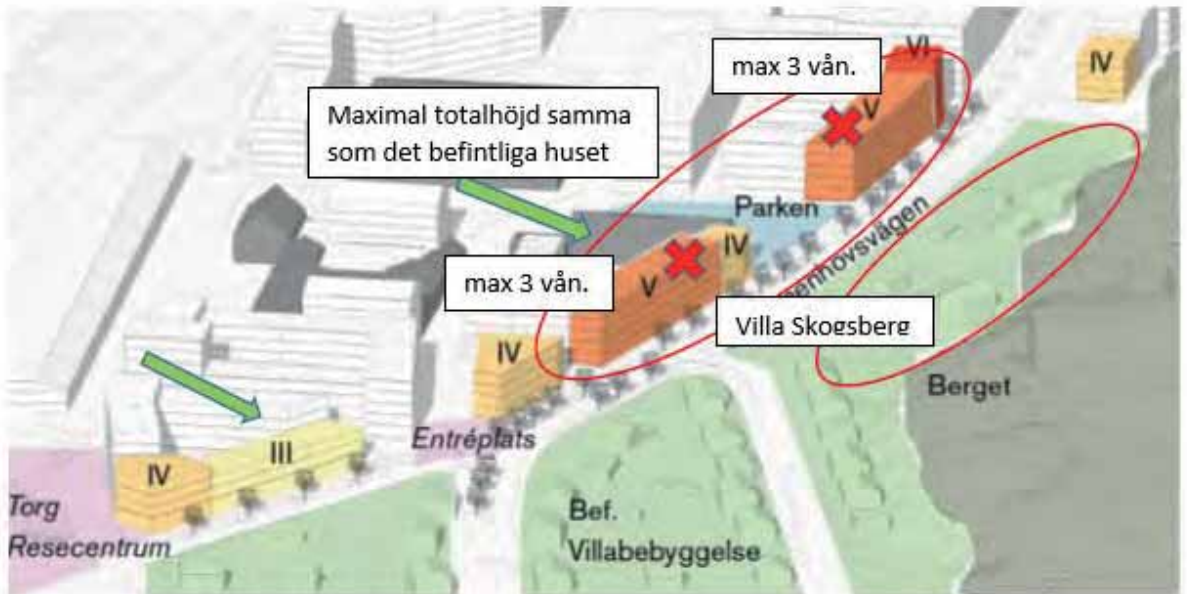
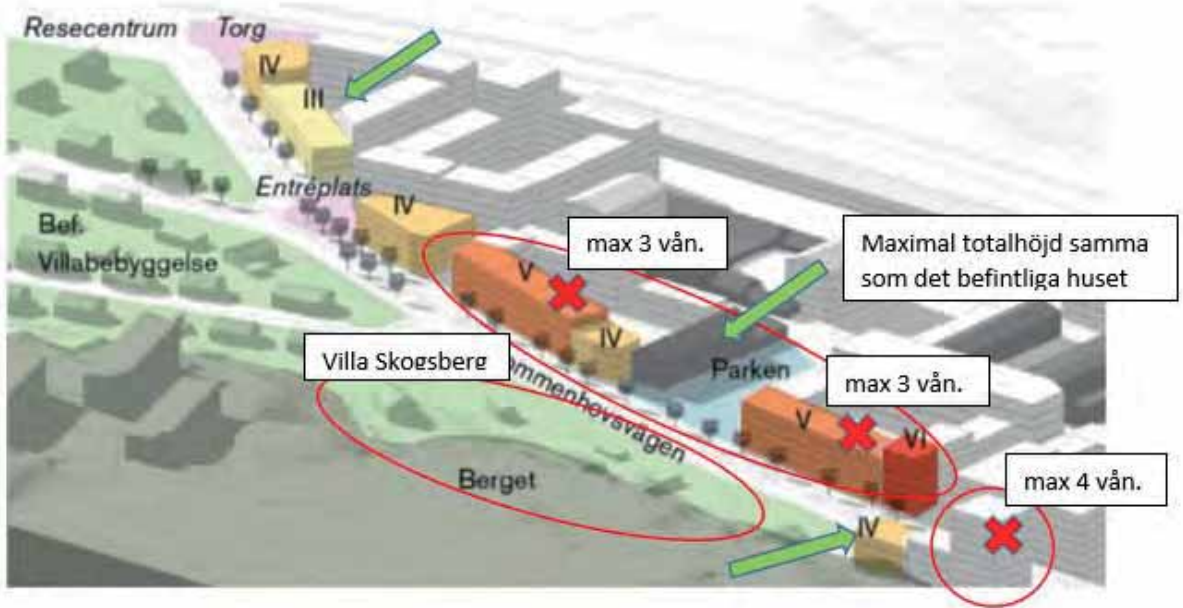
Vi godkänner ej förslaget. Vi anser att våra synpunkter från samrådet (181005 samt 200110) inte har beaktats på ett tillfredsställande sätt vid granskningen, varvid vi återigen åberopar dessa synpunkter (se våra synpunkter och förslag för Raspen 2 från 181005 nedan). Om fortsatt våra synpunkter, mot förmodan, inte kommer att beaktas och ändringar göra enligt vårt förslag, se våra krav:

Krav i ändringar i förslag till detaljplan för detaljplan Nöthagen

- Fastighetsområde 10 "signaturbyggnad" byggs med max 3 våningar, för att behålla kvällssol i väster för fastigheterna utmed Blommenhovsvägens norra sida, vilket inkluderar Villa Skogsberg (se solstudie 30 augusti kl 18)
- Endast franska balkonger eller indragna balkonger på fastigheter med fasad mot Blommenhovsvägen
- Risk- och störningsreducerande plank utmed Blommenhovsvägens norra sida, utmed tomtgräns mot Villa Skogsberg

Att Villa Skogsberg får minskat solljus och hamnar i skugga trots söderläge, är inget vi accepterar. Det är inte lämpligt vare sig för vår fastighet med träfasad eller vår trädgård med växtlighet. Vi vill dessutom kunna använda vår trädgård och vårt poolområde fritt från insyn ovanifrån, från fastighetsområde 11 och mittemot.

Om nödvändigt för att summan av lägenheter ska vara konstant för hela området, så kan det kompenseras med att fastighetsområde 1, 5, 6, 7 mot E4 och järnväg utökas och byggs med fler våningsplan än det som finns i förslaget.



### Solstudie 22 december 12.00



### Solstudie 30 augusti 18.00



*Bilder som redovisar solstudier*

*Synpunkter inlämnade i samband med samrådet 181005*

*Samrådsförslaget*

Förslaget innebär att området omvandlas från industriområde till en ny stadsdel med bostäder, handel, verksamheter och skola/förskola. Totalt möjliggör planen ca 1 300 bostäder. Nya torg och en stor offentlig park ingår i planområdet. Delar av den äldre kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen bevaras och förenas med den nya bebyggelsen. Dessa byggnader skyddas med bestämmelser i planen. Mötet mellan gammalt och nytt blir en viktig del i Nöthagens identitet.



### *Sociala konsekvenser*

Kulturrehistoriskt intressanta miljöer i området lyfts fram och får nytt innehåll och kan bidra till att ge området sin särskilda identitet. *Identitetsskapande kulturhistoriskt värdefull bebyggelse sätter Nöthagen på kartan.*

*Kommentar: "Mötet mellan gammalt och nytt blir en viktig del i Nöthagens identitet".*

Vi kan inte se att man i förslaget lyckas möta gammalt och nytt. Enligt planen ligger "det nya" innanför höga fastighetsfasader och "det gamla" är kvar utanför, dvs Lasarettensområdets låga villabebyggelse i öster och nordost blir inte en integrerad del av den nya stadsdelen. Planen visar inte en önskan om att integrera gammalt och nytt. Enligt planen ska fastigheter byggas på i det närmaste hela ytan. När det dessutom ska byggas enligt principen med sin högsta höjd ut mot periferin och avta i höjd in mot centrum av området, visar det med tydlighet "ett innanför" och "ett utanför". Att på detta uppenbara sätt undvika integration mellan gammalt och nytt motsätter vi oss. Vi som bor i den befintliga stadsdelen Lasarettensområdet bör få bli en integrerad del av den nya stadsdelen och inte utestängas på "baksidan" av den nya bebyggelsen med höga hus i Raspen 2

Vi anser att det med viss justering av planen går att uppnå integration mellan gammalt och nytt.

Se förslag Raspen 2 nedan.

*Kommentar: "Delar av den äldre kulturhistoriskt värdefulla industribebyggelsen bevaras och förenas med den nya bebyggelsen".*

Vi kan se att Slakthuset bevaras, men att "förenas med den nya bebyggelsen" är enligt förslaget lika med att Slakthuset "byggs in" och "stängs in" från nordost, innanför den nya bebyggelsen med höga hus i Raspen 2. Slakthuset blir inte öppet tillgängligt och visuellt synligt på avstånd från nordost, utan först när man har tagit sig innanför "murarna" och då sannolikt så nära andra fastigheter och fasader att hela Slakteribyggnadens uppenbarelse inte kan uppfattas i sin helhet.

Vi anser att Slakthuset ska bevaras, men INTE förenas, "byggas in" och "stängas in" av den nya bebyggelsen med höga hus i Raspen 2, utan vara fortsatt öppet tillgängligt och visuellt synligt på avstånd, även från nordost. Vi anser att Slakthuset ska vara tillgängligt för Nyköpingsborna och inrymma verksamhet som knyter an till historien.

Se förslag Raspen 2 nedan.

*Kommentar: "Nya torg".*

Nya torg i plural. Vi kan endast se att ett nytt torg planeras, placerat mellan slakthusets södra sida och ett parkeringshus. Vi uppfattar att ambitionen är en levande stadsdel, och då med förhoppning att hela stadsdelen ska leva, inte bara på "framsidan" med torg och soltrappa. Det finns en tendens i förslaget att skapa den nya stadsdelen med en "framsida" och en "baksida" utifrån vädersträcksläge. Vi anser att det ska finnas ytterligare ett torg på Slakthusets norra sida "baksidan", med syfte och funktion att uppnå just en levande stadsdel och bättre integration mellan gammalt och nytt genom en mjukare övergång mellan Lasarettensområdets låga villabebyggelse i öster och nordost och de nya högre fastigheterna som växer upp i sydväst läge Raspen 1.

Se förslag Raspen 2 nedan.

*Kommentar: "Sociala konsekvenser. Kulturhistoriskt intressanta miljöer i området lyfts fram*

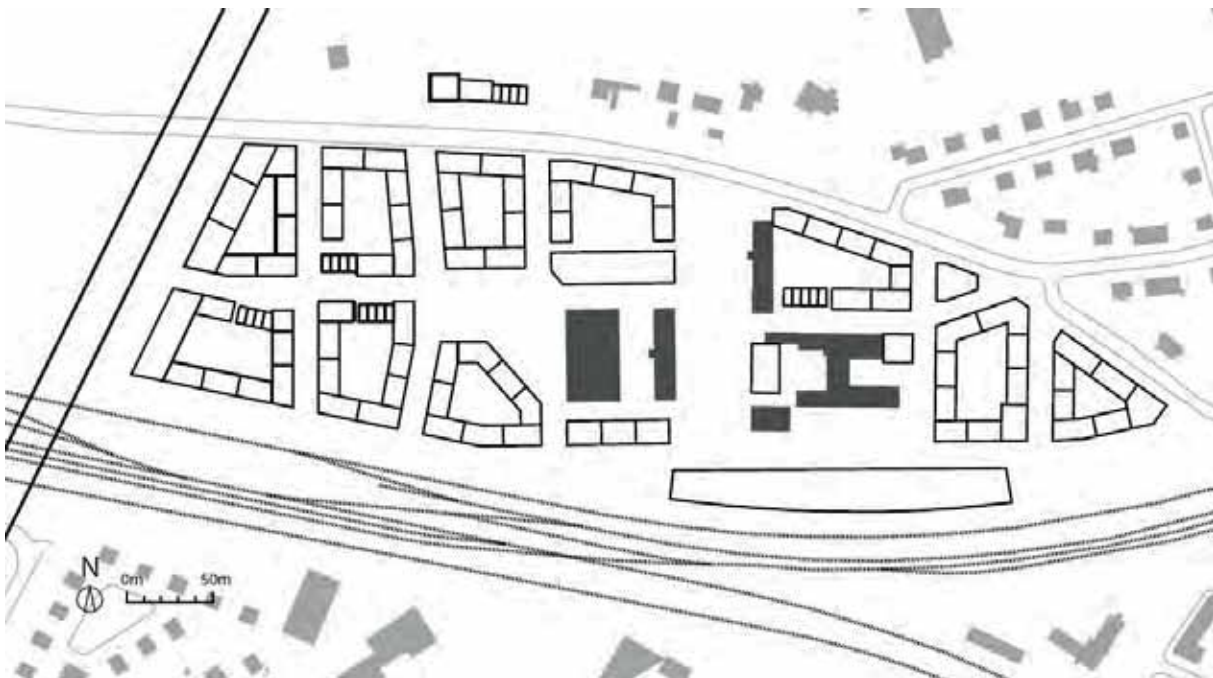
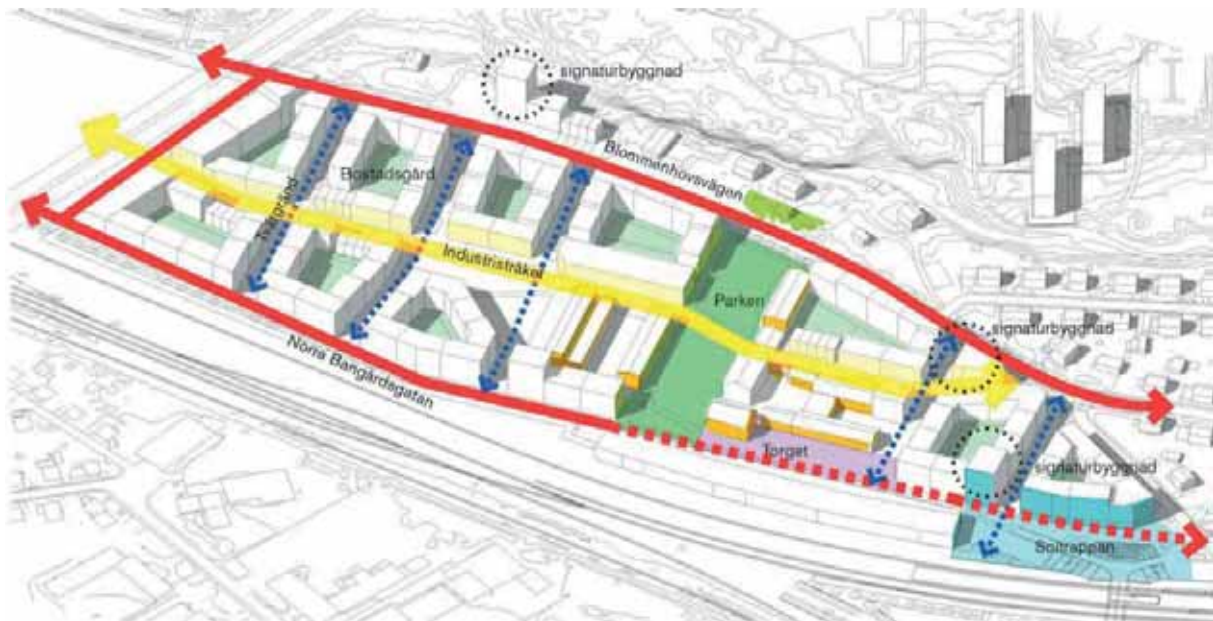
*och får nytt innehåll och kan bidra till att ge området sin särskilda identitet".*

Vi kan INTE se att man i förslaget lyfter fram kulturhistoriskt intressanta miljöer i området, tvärtom Slakthuset "byggs in" och "stängs in" innanför den nya bebyggelsen med höga hus i Raspen 2 och blir inte öppet tillgänglig och visuellt synligt på avstånd från nordost.

#### *Förslag Raspen 2*

- Vi anser att det ska finnas ytterligare ett torg på Slakthusets norra sida "baksidan", med syfte och funktion att uppnå just en levande stadsdel och bättre integration mellan gammalt och nytt genom en mjukare övergång mellan Lasarettensområdets låga villabebyggelse i öster och nordost och de nya högre fastigheterna som växer upp i sydväst läge Raspen 1. "Tillsammans" är väl lika viktigt i Nöthagens nordöstra hörn, som på Storgatans västra ände.
- Industristråket kan som föreslagits passera förbi Slakthusets norra sida. Ytan mellan Industristråket och Blommenhovsvägen bör dock förbli fritt från fastigheter.
- Anlägg ett torg på ytan mellan Industristråket och Blommenhovsvägen, "Nöthagstorget", med möjlighet för torghandel samt till viss del parkeringsplatser.
- Använd Slakthusets norra flygel till att skapa Nyköpings första Saluhall, "Nöthagshallen" som knyter an till historisk verksamhet i lokalerna.
- Kompensera det bortfall av bostäder som denna ändring medför genom att addera fler våningsplan på fastigheterna i borte änden av Raspen 1 i sydväst läge vid E4:an. Fastigheter med lägenheter högt över motorvägens nivå borde vara positivt ur flera aspekter, såsom minskad exponering av buller och trafik samt den fina utsikt som högt belägna lägenheter ger.

*Övrigt: Vi önskar en solstudie för vinterhalvåret, inte bara sommarhalvåret. Norr om planområdet finns ett område med barr- och hållmarksskog. I gränsen till planområdet slutar skogen med branta söderexponerade klippor. Klipporna kan vara viktiga livsmiljöer för vissa växtarter och insekter. I och med utbyggnad enligt planförslag kommer delar av klipporna att påverkas indirekt av skuggning.*



### Bemötande:

Synpunkterna noteras och motsvarar vad som lämnats i samband med föregående granskning. Kommunen gör samma bedömning som inför föregående granskning och hänvisar till tidigare bemötande i granskningsutlåtandet daterat 2020-06-22 reviderad inför ny granskning med revideringsdatum 2021-08-19: Kommunen är medveten om områdets kontrast mot omkringliggande småskaliga villabebyggelse men ser att planförslaget är en förutsättning för områdets utveckling. I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta (2013) är området utpekad som ett omvandlingsområde för att skapa en tät och blandad stadsdel. Området har således redan innan planläggningen påbörjades varit avsett för en bebyggelse som kontrasterar mot närmsta omgivning. Under planprocessen har höjderna mot villabebyggelsen anpassats i delar. Den ökade skuggbildningen och insyn bedöms som acceptabel i förhållande till planförslagets många positiva



konsekvenser med bedömningen att det inte innebär en betydande angelägenhet för berörda fastighetsägare.

Kommunen uppskattar det konstruktiva förslaget att omfördela bebyggelsehöjder mellan kvarteren. Att ha en för skev fördelning mellan mängden bostäder för varje kvarter påverkar dock planen genomförbarhet. Att ha alltför höga byggnader i vissa kvarter innebär också svårigheter i att klara krav på tillräckligt dagsljus för de nedersta våningarna samt på innergårdar.

Framtagna utredningar rörande trafikbuller har inte identifierat behov av något bullerskyddande plank mot Blommenhovsvägen varför planen inte kan föreskriva det som krav.

Som svar på synpunkterna som framförts i samband med samrådet hänvisas till upprättad samrådsredogörelse daterad 2019-10-22.

*Synpunkter ej tillgodosedda.*

## **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har mottagit förslag till detaljplan för granskning enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (2010:00), PBL. Detaljplanen handläggs med utökad förfarande.

Syftet med detaljplanen är, enligt planbeskrivningen, att bygga en ny blandad stadsdel med drygt 1600 lägenheter, ca 24 000 BTA service, offentlig service, verksamheter och kontor. Kulturhistoriskt värdefull industribebyggelse bevaras. Detaljplanen syftar även till att utvidga Nyköpings centrum och skapa en levande stadsmiljö kring det nya resecentret som planeras kring Nyköpings station.

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket.

Under granskningstiden ska Länsstyrelsen yttra sig över planförslaget om Länsstyrelsen bedömer att

- Riksintressen enligt miljöbalken inte tillgodoses
- Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte följs
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser
- Mellankommunala intressen inte samordnats på ett lämpligt sätt
- Bebyggelse eller byggnadsverk blir olämpliga med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

*Länsstyrelsens synpunkter - ingripandegrunder enl. 11 kap. 10 § PBL*

Länsstyrelsen konstaterar att tidigare antagen detaljplan 2020-0-17 tillgodosedde Länsstyrelsens synpunkter och därmed inte föranledde något ingripande (se Länsstyrelsens tillsynsbeslut 2020-10-08). Länsstyrelsen har inget att ytterligare att tillägga i frågan om hur granskningsförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen, eftersom det nu aktuella planförslaget, jämfört med tidigare antaget förslag, inte har förändrats på något avgörande sätt som berör ingripandegrunderna enligt PBL.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

**Bemötande:**

Synpunkt noterad.

*Synpunkter tillgodosedda.*

**Privatperson AO**

Jag och min man anser fortfarande att bebyggelsen kommer att skymma solen. Det är för höga hus, önskvärt med max 3 - 4 våningsplan. Ser positivt på nybyggnation men ej höjden.

**Bemötande:**

Synpunkt noterad. Kommunen är medveten om områdets kontrast mot omkringliggande småskaliga villabebyggelse men ser att planförslaget är en förutsättning för områdets utveckling. I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta (2013) är området utpekad som ett omvandlingsområde för att skapa en tät och blandad stadsdel. Området har således redan innan planläggningen påbörjades varit avsett för en bebyggelse som kontrasterar mot närmsta omgivning. Under planprocessen har höjderna mot villabebyggelsen anpassats i delar.

*Synpunkt ej tillgodosedd.*

**Annot Advokatbyrå för privatperson JK**

1.1 *Bakgrund*

J.K är lagfaren ägare till fastigheten X i Nyköpings kommun. Fastigheten nyttjad för bostadsändamål

1.2 J.K har i samband med planarbetet för fastigheterna Raspen 1-3 m.fl. (Nöthagen) lämnat yttrande under granskningsskedet. Efter antagande av detaljplan (Nyköpings kommuns beslut 2020-09-08 i ärende nr KK20/502) har J.K överklagat Nyköpings kommuns beslut och sedermera intagit partsställning i Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt mål nr. P 7484-19.

1.3 Mark- och miljödomstolen upphävde den 19 april 2021 Nyköpings kommuns beslut att anta detaljplanen. Efter att Mark- och miljööverdomstolen nekade prövningstillstånd har planförslaget justerats och ställts ut till granskning.

*Synpunkter*

1.4 J.K vidhåller vad som tidigare har anförts med nedanstående förtydliganden

1.5 J.K är i huvudsak positiv till att kommunen möjliggör nya bostäder. I detaljplanen har emellertid ett område för bostads- och centrumändamål placerats direkt norr om Blommenhovsvägeni direkt anslutning till fastigheten Hållsta 19. För det fall detaljplanen skulle antas och vinna laga kraft medger detaljplanen i det berörda området en högsta byggnadshöjd om 34 meter. I direkt västligt läge från J.K bostadsfastighet möjliggörs byggnation av fem respektive fyra våningar med en högsta bygghöjd om 17,5 respektive 14 meter. Att möjliggöra en så pass generös byggrätt intill en bostadsfastighet medför under alla omständigheter en väsentlig olägenhet för J.K. Bebyggelsen skulle innebära en betydande olägenhet för J.K i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen; i synnerhet med beaktande av skuggning, reflektioner och den siktbegränsning som den planerade byggnationen medför.

J.K har inte haft någon anledning att anta att området skulle komma att bebyggas med en så pass omfattande exploateringsgrad. Området är att betrakta som ett villaområde med friliggande småbostadshus och tillhörande trädgårdar. Den detaljplan som ställts ut till granskning i denna del är inte förenlig med den äldre villabebyggelsen som präglar området.

1.6 Den solstudie som har gjorts i samband med planarbetet visar med tydlighet att J.K's fastighet kommer att drabbas av olägenheter i form av minskat solljus, minskat ljusinsläpp och skuggbildning under en förhållandevis stor del av året. Den bebyggelse som den föreslagna detaljplanen möjliggör skulle i princip medföra att J.K's fastighet kommer att skymmas och följaktligen medföra av skuggbildning under stora delar av dygnet. Bebyggelse enligt detaljplanen är planerad i västlig riktning om fastigheten vilket påtagligt försämrar ljusinsläppet under eftermiddag och kväll. Ett flervåningshus skulle därtill medföra en ökad insyn på J.K's bostad och störa hemfridszonen runt bostadshuset. Eftersom möjligheten att disponera marken för bebyggelse i den del som gränsar till J.K's fastighet i väst är relativt begränsad till följd av s.k. prickmark saknas möjligheter att förlägga en byggnation på ett sådant sätt som skulle minska olägenheten. Skuggbildningen får anses utgöra en sådan olägenhet som anges i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Att genom detaljplan möjliggöra högre och betydligt mer omfattande byggnation än vad som finns i området idag är således inte förenligt med den hänsyn till omgivningen som ska tas i beaktande vid planläggning.

1.7 Exploateringsgraden i den föreslagna detaljplanen skulle därtill medföra en belastad trafiksituation som inte har beaktats i tillräcklig utsträckning under planarbetet. En ökad trafik på Blommenhovsvägen medför ökade olägenheter i form av buller och försämrad trafiksäkerhet. Detaljplanen har inte löst parkeringsfrågan på ett tillfredsställande sätt. Trafikfrågan behöver lösas i ett större



sammanhang.

1.8 Bebyggelsen skulle inte vara förenlig med områdets karaktär I övrigt.

#### *Sammanfattning*

1.9 Med ovan i beaktande kommer detaljplanen att medföra en betydande olägenhet i den mening som avses i 2 kap. 9 § plan- och bygglagen. Detaljplanens exploateringsgrad bör följaktligen minska avsevärt och det användningsområde som omfattar området norr om Blommenhovsvägen bör undantas från planläggning i sin helhet. Om planläggning ändock ska ske bör byggnadshöjd och totalhöjd begränsas avsevärt och anpassas till den befintliga bebyggelsen i området.

1.10 Fullmakt bifogas

#### **Bemötande:**

Kommunen anser att detaljplanens höjder är motiverade av områdets centrala läge; här vill kommunen bygga attraktiva boenden för ett växande Nyköping. Kommunen anser vidare inte att höjden på byggrätten närmast J.K's fastighet är oskälig och anser inte att olägenheten som ökad skuggbildning och möjlig insyn är att betrakta som betydande. Det får anses vara acceptabelt i förhållande till planförslagets många positiva konsekvenser och sett till områdets läge i staden. Prickmarken i planen mellan närmsta byggrätt och J.K's hus är en medveten anpassning som gjorts så att kommande bebyggelse inte ska kunna placeras på ett närme avstånd till fastighetsgräns utan hålla lite distans mellan byggnaderna vilket är välgörande för både insynsproblematik och skuggbildning.

Kommunen är medveten om områdets kontrast mot omkringliggande småskaliga villabebyggelse. I den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta (2013) är området Nöthagen utpekad som ett omvandlingsområde för att skapa en tät och blandad stadsdel. Området har således redan innan planläggningen påbörjades varit avsett för en bebyggelse som kontrasterar mot sin närmsta omgivning.

Detaljplanen medför en ökning av trafiken på kommunala gator, bl.a på Blommenhovsvägen vilket framgår av planbeskrivningen. Exempelvis på sidan 68 (i granskningsversionen) visas en bild som sammanfattar prognosen för trafikflödena till följd av exploateringen. Kommunen anser att den prognosticerade trafikgenereringen är acceptabel. Detaljplanen har utgått från att gällande parkeringsnorm (anges i och finns beslutad genom fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort och Skavsta) kan innehållas. Samtidigt bedöms det också finnas goda förutsättningar till att minska på trafikflödena ytterligare vilket kan göras genom att jobba med mobilitetsåtgärder som i sin tur inte skulle innebära lika många parkeringsplatser och därtill minska på antalet trafikrörelser för bil till området.

Detaljplanen medför vidare inte att de bullerriktvärden som är tillämpliga för

befintlig bebyggelse överskrids till följd av den ökade trafiken som detaljplanen medför.

Vidare kommer Blommenhovsvägen att byggas om med större utrymme för gående- och cyklister vilket ökar trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter och gaturummet kommer därtill att bli attraktivare.

*Synpunkter ej tillgodosedda.*

### **Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts**

Privatpersoner FoMD

Privatperson AO

Annot Advokatbyrå för privatperson JK

### **Medverkande tjänstemän**

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av planarkitekt Sara Rangensjö.

### **Samhällsbyggnad**

#### **Stadsbyggnadsenheten**

Linda Kummel  
Chef Stadsbyggnadsenheten

Sara Rangensjö  
Planarkitekt Stadsbyggnadsenheten

## **Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens sammanträde**

9 november 2021 klockan 14:00-15:05, Stadshuset Sal B

### **Paragrafer 99, 105-107**

**Ledamöter**

Björn Fredlund (S), ordf  
Kjell Johansson (C), 1:e vice ordf  
Tommy Jonsson (M), 2:e vice ordf  
Linda Forså (S)  
Sören Viking (S)  
Elisabeth Sjödélius (S)  
Gunnar Åsell (MP)  
Fredrik Sjöberg (M)  
Stefan Landmark (KD)  
Patrik Ivarsson (L)  
Tomas Edenius (SD) tj.ers.

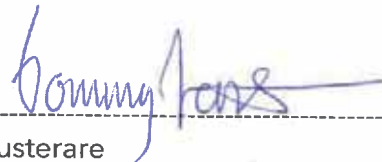
**Ersättare**

Lars Nordquist (S)  
Helena Wahlström (S)  
Kaj Nilsson (M)  
Johan Stenberg (M)  
Lars-Göran Göransson (KD)  
Tomas Ekermo Karlsson (L)  
Håkan Johansson (V)


**Övriga deltagare:** Tommy Carlsson gatuchof, Jonas Andersson sakkunnig, Emelie Nylund renhållningschef, Stina Karlsson avfallsplanerare, Kent Nyman divisionschef, Victoria Alstäde planarkitekt, Sara Rangensjö planarkitekt, Sofia Bergqvist planarkitekt, Fanny Ramström planarkitekt, Amal Shabibi myndighetschef, Maria Ljungblom samhällsbyggnadschef, Victor Persson planarkitekt, Linda Kummel stadsbyggnadschef, Pierette Theochari tillsynshandläggare, Helena Malmström byggnadsinspektör, Tarik Khazimi byggnadsinspektör, Josephine Wirendal tillsynshandläggare, Oscar Jolind byggnadsinspektör



Ordförande  
Björn Fredlund



Justerare  
Tommy Jonsson



Sekreterare  
Jenny Sundqvist



**Anslagsbevis**Anslag uppsatt  
följande datum:

2021-11-09

Sista dag för  
överklagande:

2021-11-30

Datum för anslags  
nedtagande:

2021-12-01

Protokollet förvaras på Kommunledningskansliet, Nyköpings kommun.



## **MSN § 99 Beslut om antagande av detaljplan för RASPEN 1-3 m.fl (Nöthagen) Nyköping, Nyköpings kommun**

**Diarienummer: MSN19/116**

Läge: Nöthagen, Blommenhovsvägen

Sökanden: Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (SBB)  
Blommenhovsvägen, 611 39 Nyköping

---

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 2021-09-13 – 2021-10-12. Under granskningen inkom 12 skriftliga yttrande varav 1 med godkännande av förslaget. Yttrandena finns sammanställda och bemöta i ett granskningsutlåtande daterad 2021-10-26.

Planen har sedan tidigare varit föremål för samråd och granskning. Inkomna synpunkter från dessa tillfällen är fortsatt giltiga då planprocessen inte betraktas som avslutad i och med Mark- och miljödomstolens beslut att upphäva Kommunfullmäktiges tidigare beslut 2020-09-08 § 178 att anta detaljplanen.

Under den totala planprocessen har 63 skriftliga synpunkter inkommit varav 5 utan erinran eller med godkännande av förslaget. Synpunkter inkomna under samrådet finns sammanställda och bemöta i samrådsredogörelse daterad 2019-10-22. Synpunkter inkomna under föregående granskning finns sammanställda i ett granskningsutlåtande daterad 2020-06-22 och reviderad 2021-08-19 inför ny granskning.

Efter granskning föreslår Samhällsbyggnad följande revideringar av planhandlingarna:

- Specifikation av de olika gatorna tas bort då avsikten inte har varit att styra det genom bestämmelser. Förslag på olika gatuhierarkier och karaktärer beskrivs i planbeskrivningen och exakt utformning bestäms i kommande projektering. Alla gator planläggs som GATA.
- Utfartsförbud tas bort mellan torg och gata. Utformning bestäms i kommande projektering och trafikreglering i kommande trafikföreskrifter.
- E-områden kompletteras med syftet nätstation
- Fastighetsrättsliga frågor förtydligas i planbeskrivningen (samt med tabell och bild) rörande nödvändiga fastighetsregleringar och hantering av ledningsrätter och servitut.

- Kompletterat genomförandebeskrivningen under ekonomiska frågor kring regelverk för allmän kvartersmark samt skydd av kulturvärden.

I övrigt har endast redaktionella ändringar genomförts.

### **Förslag**

Detaljplanen för Nyköpings resecentrum vann laga kraft under sommaren 2021. I delar överlappade aktuell detaljplan tidigare med detaljplan för Nyköpings resecentrum vilket Mark - och miljödomstolen ansåg skapade en otydlighet vilket till slut ledde till att beslutet att anta detta förslag till detaljplan upphävdes. Beslutet att ställa ut detaljplanen för granskning på nytt hade som syfte att anpassa markanspråken mot detaljplan för Nyköpings resecentrum. Samhällsbyggnad bedömer att planen är lämplig för sitt ändamål och föreslår inga revideringar av planhandlingarna som påverkar övrig struktur för området och ser ingen anledning att ifrågasätta tidigare avvägningar och ställningstaganden som är gjorda tidigare under planprocessen.

### **Yttranden och yrkanden**

Tommy Jonsson (M), Lars-Göran Göransson (KD), Patrik Ivarsson (L), Fredrik Sjöberg (M), Kaj Nilsson (M), Tomas Ekermo Karlsson (L), Stefan Landmark (KD) och Johan Stenberg (M) lämnar ett särskilt yttrande.

Tomas Edenius (SD) yrkar på avslag till framskrivet förslag.

### **Beslutsordning**

Ordförande ställer, efter nämndens godkännande, Tomas Edenius (SD) yrkande om avslag mot framskrivet förslag och finner att nämnden beslutar enligt framskrivet förslag.

## **Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutar**

- 1) att** godkänna granskningsutlåtande daterat 2021-10-26
- 2) att** godkänna detaljplan för Raspen 1-3 m.fl
- 3) att** förklara paragrafen för omedelbart justerad



**Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens förslag till beslut**

Kommunfullmäktige beslutar

**1) att** anta detaljplan för RASPEN 1-3 m.fl. (Nöthagen)**Beslutsunderlag**Plankarta, planbeskrivning, strukturplan, gestaltungsprogram,  
granskningsutlåtande**Bilagor till beslutet**

Särskilt yttrande - M, KD, L

**Beslutet skickas till:**

KF (inkl underliggande handlingar) för antagande

Sökanden

Akten

---

Justerare

Justerare

Utdragsbestyrkande

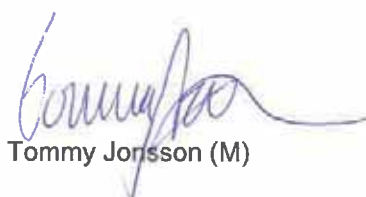
MSN 2021-11-09

**Särskilt yttrande**

**Beslut om antagande av detaljplan Raspen 1-3 mfl (Nöthagen)... MSN19/116**

Som vi anförde tidigare i processen ser vi vissa problem med den mängd parkeringsplatser som kommer att behövas i P-hus för kommande resecentrum för pendling. Detta kommer mest troligt att medföra att ett större antal p-platser måste tillkomma inom Nöthagens planområde. Även trafiksituationen har vi tidigare berört och kanske framförallt den tunga trafiken under byggskedet i det fall Hemgårdspassagen kommer senare än Nöthagen.

Vidare noterar vi som Sörmlandsmuseum att angående utformning är endast delar med i planbestämmelserna. Det är olyckligt i det fall gestaltning och rekommendationer inte är skrivet i samklang med planbestämmelser när det finns tydlig angränsning exempelvis vid Blommenhovsvägen där kommunen har mycket att vinna i att göra övergången så mjuk som möjligt med åtgärder som ges exempel på. Indragna balkonger är ett nämnt förslag och direktplantering av fullstora träd skulle kunna vara en annan för att göra övergången så smidig som möjlig.



Tommy Jonsson (M)



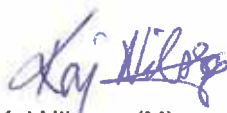
Lars-Göran Göransson (KD)



Patrik Ivarsson (L)



Fredrik Sjöberg (M)



Kaj Nilsson (M)



Tomas Ekermo Karlsson (L)



Stefan Landmark (KD)



Johan Stenberg (M)

