

NYKÖPINGS KOMMUN

Detaljplan för del av Öster 1:1, Brandholmen 1:1 m.fl. (sjömacken)

Östra hamnen, Nyköping



Plan- och genomförandebeskrivning
Samrådshandling

Upprättad 2023-06-22

Innehåll

NYKÖPINGS KOMMUN	1
Detaljplan för del av Öster 1:1, Brandholmen 1:1 m.fl. (sjömacken)	1
Östra hamnen, Nyköping	1
Sammanfattning	5
Detaljplanens syfte	6
Detaljplanens huvuddrag	6
Allmän plats	6
Huvudmannaskap	6
Kvartersmark	6
Vattenområde	9
Genomförandetid	10
Ärendeinformation	10
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala styrdokument och beslut	10
Planbesked	11
Planprogram	11
Översiktsplan	12
Riksintressen	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	12
Miljökvalitetsnormer	12
Luft	12
Vatten	12
Buller	13
Nulägesbeskrivning av platsen	13
Natur och grönstruktur	13
Bebyggelse	13
Trafik	14
Kulturmiljö	14
Sociala aspekter	14
Service	15

	3
Geotekniska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	15
Miljö	16
Strandskydd	16
Dagvatten	16
Hälsa och säkerhet	16
Föroreningar	16
Risk för olyckor	16
Risk för översvämning	16
Risk för erosion	17
Risk för skred	17
Teknik	17
Vatten- och avlopp	17
Avfall	17
El & tele	17
Konsekvenser av planens genomförande	17
Fastigheter och rättigheter	17
Natur	17
Bebyggelse och kulturmiljö	18
Miljö	18
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)	18
Strandskydd	19
Dagvatten	20
Miljökvalitetsnormer	20
Luft	20
Vatten	20
Buller	20
Hälsa och säkerhet	21
Föroreningar	21
Översvämning	22
Olyckor	22
Sociala aspekter	25
Riksintressen	26
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	26
Trafik	26

	4
Genomförandefrågor	27
Fastighetsrättsliga frågor	27
Tekniska frågor	27
Utbyggnad allmän plats	27
Utbyggnad vatten och avlopp	27
Ekonomiska frågor	27
Planekonomisk bedömning	27
Organisatoriska frågor	28
Exploateringsavtal	28
Tidplan	28
Genomförandetid	28
Prövning enligt annan lagstiftning	28
Planeringsunderlag	28
Kommunala planeringsunderlag	28
Utredningar	29
Medverkande i planarbetet samt revidering	29
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	30
Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar	30
Användning av mark och vatten	30
Egenskapsbestämmelser för all allmän plats	31
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	32
Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark	33
Egenskapsbestämmelser för all vattenområde	34

Sammanfattning

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

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

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

Detta är en visualisering av beslutsinformationen. Här finner ni det beslutade dokumentet: nykoping.se - Öster 1:1 och Brandholmen 1:1 mfl (Östra Hamnsidan)



Figur 1: Planområdets utbredning

Detaljplanens syfte

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

Detaljplanens huvuddrag

Allmän plats

Inom planområdet finns allmän plats i form av parkmark som är en del av ett större sammanhängande parkområde. Parkområdet används av många Nyköpingsbor och av turister på sommarhalvåret då det är en del av det rekreativa stråket som går längs med Stadsfjärden och Nyköpingsån. Närheten till småbåtshamn och hamnområdets restauranger innebär att det rör sig många cyklister och gående här. Det stråket möjliggörs fortsatt. Större delen av parkmarken utifrån gällande detaljplan kommer bevaras som parkmark, enbart mindre ytor berörs av ny byggrätt för funktioner i området.

Huvudmannaskap

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

Kvartersmark

Planområdet innehåller två typer av områden med kvartersmark där det ges förutsättningar för centrum, friluftsliv och camping. Båda användningarna är preciserade så att ingen övernattning tillåts utifrån föroreningssituationen i området. I det norra området möjliggörs för servicehus för småbåtshamnen där till exempel en kioskverksamhet även kan ingå. Byggrätten har studerats utifrån stadsbild och kulturmiljö. Största byggnadsarea är reglerat till 210 kvadratmeter på plankartan. Det är mindre än i gällande detaljplan.

Användningsytan har reglerats så att en byggnad inte stänger igen den visuella kopplingen som finns mellan planområdets parkområde och intilliggande minigolfbana i öster, något som befintlig detaljplan möjliggjorde. Högsta nockhöjd är reglerat till 4,5 meter, höjden baseras på dels behovet av högt tak för exempelvis en restaurangverksamhet om det skulle bli aktuellt och dels utifrån möjligheten till en ordentlig takvinkel. Vidare regleras att täckmålad fasadkulör ska vara röd eller svart samt att byggnad ska utföras med fasadmaterial i huvudsak i trä, motivet till de båda bestämmelserna är att utformningen ska spegla en bruksarkitektur för båt- och skärgårdsliv.

I det södra området, längs med boardwalken möjliggörs för eventuella framtida handelsbodas (sjöbodas) eller annan verksamhet i bodar kopplad till friluftsliv och camping. Den gällande detaljplanen anger handel istället för centrum på dessa ytor, handel är dock mer begränsad varför centrum valts. Exempelvis är det större möjligheter med centrum gällande restaurangverksamhet. Byggrätterna för bodarna är något mindre än i gällande detaljplan. Placeringen av de tre användningsytorna för bodarna är vald dels utifrån siktlinjer norrifrån ut mot vattnet med ett större släpp mellan ytorna för bodar i mitten/väster. Hänsyn har även tagits till träd i släppet. Åt öster är det mer outnyttjade gräsmarker varför det lämpar sig med bodar, det finns även en koppling till pir och gästhamn. Ytan för bodar längst åt väster är vald för att stärka stråket längs vattnet samt att koppla ihop planområdets nordvästra delar med bodarna i öster. På plankartan regleras att täckmålad fasadkulör ska vara röd eller svart, samt att byggnad ska utföras med fasadmateriäl i huvudsak i trä. Vidare regleras att byggnaderna ska placeras med kortsida mot havet och förses med sadeltak. Dessa bestämmelser har sitt motiv i att utformningen ska spegla en bruksarkitektur för båt- och skärgårdsliv samt att utformningen ska anpassas till den småskaliga sjöboden som typologi för båtliv. Ett minsta avstånd mellan byggnaderna (bodarna) på 3,5 meter regleras även på plankartan. Byggnadsarean regleras till 21 kvm per byggnad, totalt möjliggörs för 10 bodar av den storleken.

Förutsättningar för hamnverksamhet i form av småbåtshamn ges i den södra delen av planområdet. Avgränsningen av området ger möjlighet att justera bryggornas läge enligt utredningen "Hamnutveckling Stadsfjärden" slutrapport 2021-04-19 (SHB17/147). Rekommendationen är att bryggorna justeras enligt utredningen vilket skulle innebära mer tillgång för allmänheten till piren öster om gästhamnen. Användningen möjliggör även för flytt av befintlig båtbottevätt till detta område.

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

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

- Pumpar och tankar på ponton
- Pumpar och tankar på land
- Pumpar på ponton och tankar på land

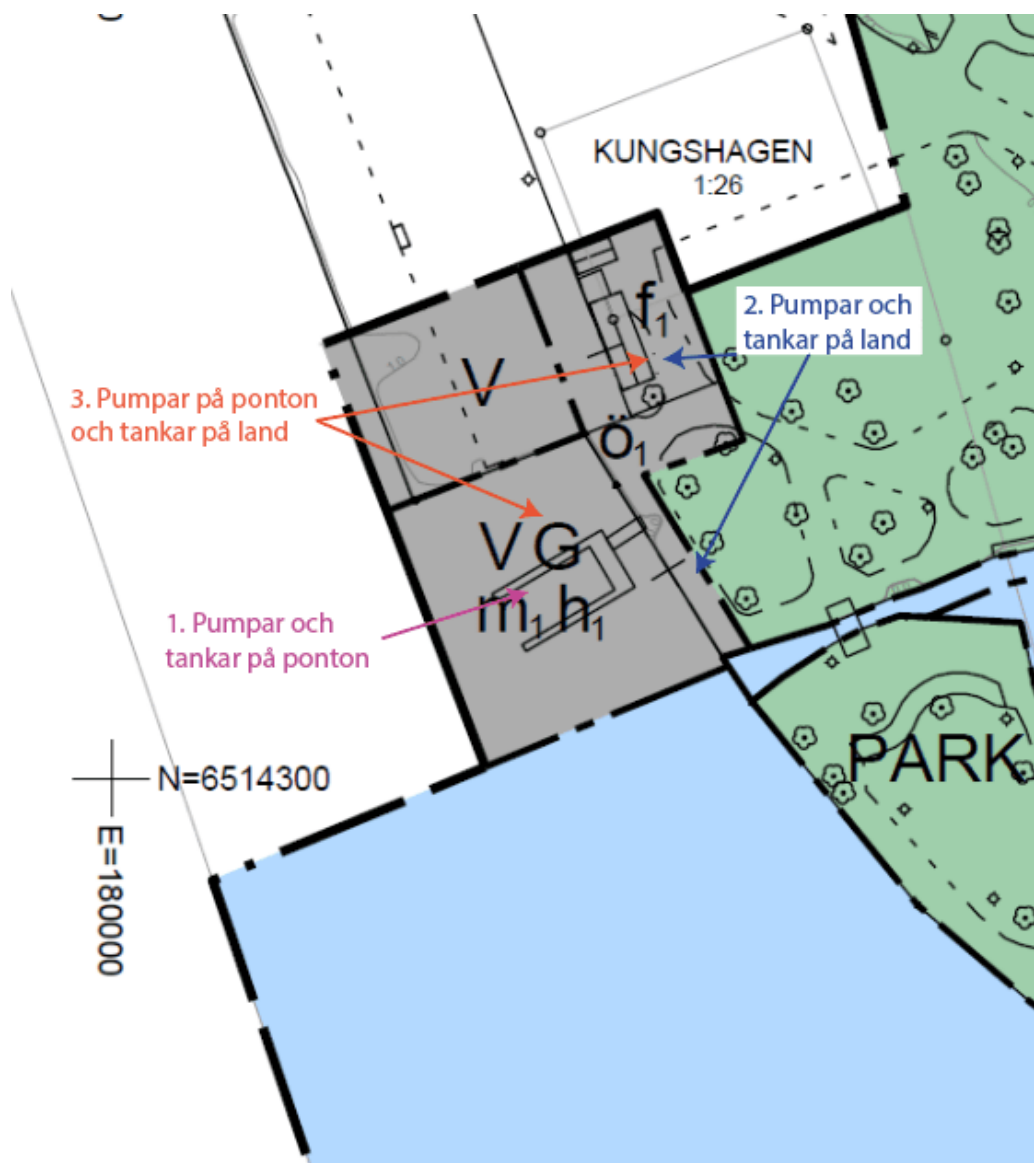
I figur 3 (till höger i Plandirekt) illustreras de olika alternativen som detaljplanen möjliggör för.

För den nordöstra delen regleras på plankartan att fasadkulör ska vara röd. Komplement till sjömack i denna del kan om lämpligt förses med omgivande plank. För att bibehålla ett stråk med siktlinjer norrifrån ner mot denna södra del av östra hamnen regleras det på plankartan ett område inom ytan för drivmedelsstation och hamn där marken inte får förses med byggnad. Utformningen av sjömacken ska ta hänsyn till betydande siktlinjer norrifrån längsmed kajområdet. Sjömacken ska inte allvarligt störa dessa siktlinjer ut mot Stadsfjärden. Vid lovgivning behöver utformningens påverkan studeras och minimeras. Viss påverkan på siktlinjerna är dock oundviklig och bör accepteras som del av en levande hamnverksamhet. Hänsyn till siktlinjer från kajområdet norrifrån regleras med bestämmelse på plankartan för området betecknat VG.

Den befintliga båtbottentvätten söder om befintlig kaj behöver flyttas för att få plats med en drivmedelsstation med pontoner men den rekommenderas att flyttas även ur miljösynpunkt till annan del inom planområdet, längre bort från Nyköpingsåns utlopp.

Ovan beskrivna funktioner och användningsområden tillsammans med vattenområdena (som beskrivs i en senare del i planbeskrivningen) tar sin utgångspunkt i "Hamnutveckling Stadsfjärden" slutrapport 2021-04-19 (SHB17/147)). Samordning av bland annat båtbottentvätt, sjömack och servicehus tillsammans med gästhamnsbryggorna enligt utredningen gör att underhåll och service kan ske av en och samma entreprenör och därmed är mer ekonomiskt hållbart.

Detaljplanen möjliggör för två områden med tekniska anläggningar, både belägna i nord - nordöst.



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

Vattenområde

Inom planområdet finns ett större vattenområde i Stadsfjärden reglerat där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Användningen möjliggör för flytt av befintlig båtbottnentvätt till detta område. Inom planområdet finns också två mindre vattenområden med preciserad markanvändning. Det ena är där piren finns idag och där preciserad markanvändning W2 Bryggor, pir ger allmänheten tillträde till området. Det andra området är där framtida boardwalk planeras enligt utredningen "Hamnutveckling Stadsfjärden" slutrapport 2021-04-19 (SHB17/147) och där överdäckning av vattenområdet möjliggörs, preciseringen är W1 Vattenområde, får överdäckas.

De delar där småbåtshamn, hamnverksamhet och sjömack avses placeras har istället för vattenområde markanvändningen (kvartermark) hamnverksamhet (generell och specifikt småbåtshamn) med tillägget drivmedelsförsäljning där det är lämpligt

Genomförandetid

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

Ärendesinformation

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

Planeringsförutsättningar

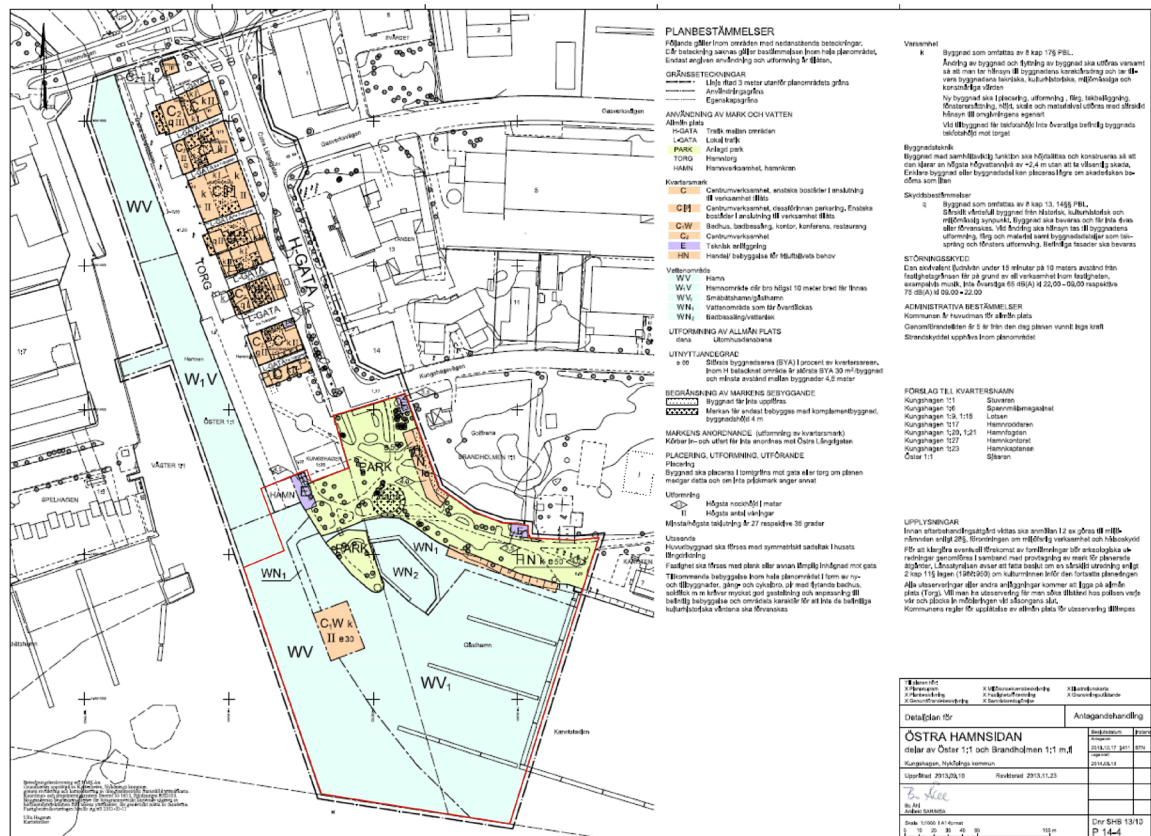
Kommunala styrdokument och beslut

Detaljplan

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

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

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



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

Planbesked

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

Planprogram

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

Översiktsplan

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

Riksintressen

Planområdet berörs av tre riksintressen.

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

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

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

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Miljökvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

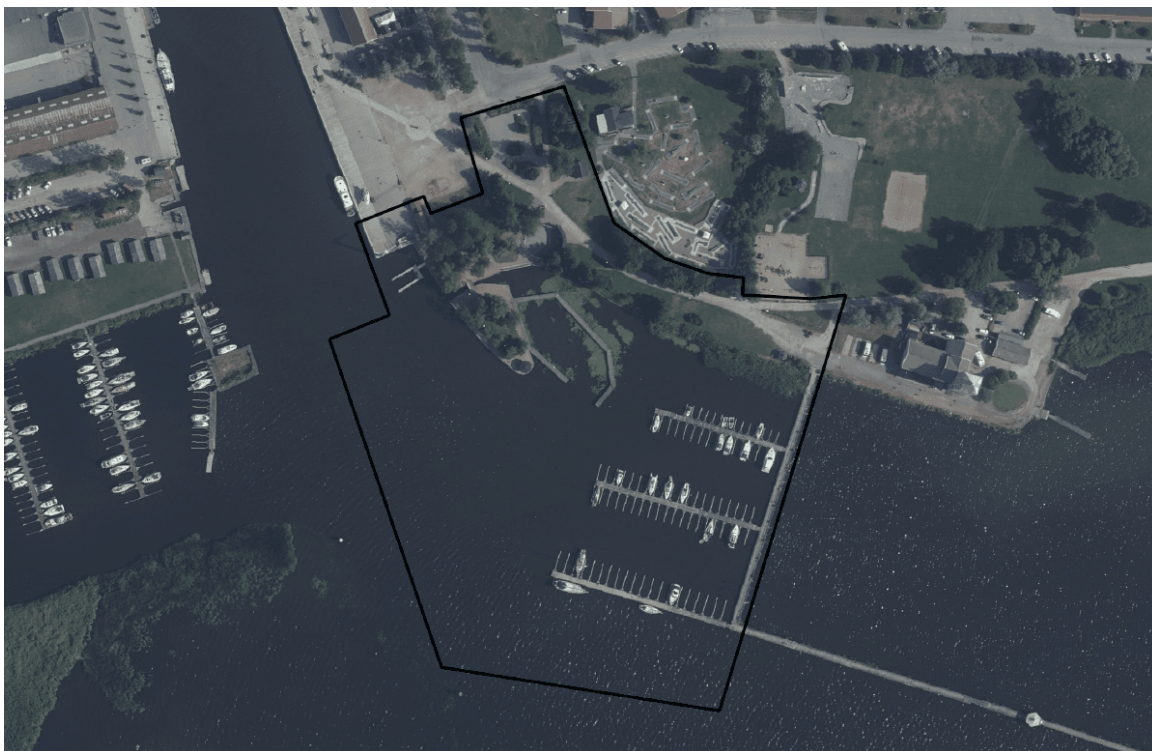
Buller

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

Nulägesbeskrivning av platsen

Natur och grönstruktur

Inom planområdet finns parkmark på land med öppna gräsytor och träd. Planområdet ligger längs ett grönstråk som sträcker sig österut bort mot Brandholmen med liknande miljöer med öppna gräsytor och enstaka träd. Västerut finns utloppet från Nyköpingsån, på andra sidan fortsätter grönstråket med öppna ytor längs småbåtshamnen och därefter vidare längs Kilaåns utlopp. Inom planområdet finns även öppna vattenmiljöer som också sträcker sig utanför planområdet i samma riktning som grönstråket och även söder om. Grönstråket bedöms inte ha några större naturvärden, i mindre grad för fåglar intill vattnet.



Figur 4: Planområdets natur- och grönstruktur. Planområdet avgränsat med svart linje.

Bebyggelse

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet utgår i stort från ett större vattenområde med öppen karaktär, där finns gästhamn med bryggor i öster, allmänna bryggor vid Täckas udde och båtbottnentvätt i nordväst. På Täckas udde finns även ett öppet lusthus. På land utgörs bebyggelsen främst av ett

parkområde med mindre byggnader, det är dansbana intill vattnet, offentliga toaletter i nordöst och teknikhus i nordväst. Östra hamnsidans sydligaste del av kajen utgör planområdets nordvästra hörn. I nordöst finns en befintlig transformatorstation. En mindre återvinningsstation finns i öster.

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

Trafik

Planområdet gränsar i norr till Östra längdgatan och Kungshagsvägen där dessa två gator möts, kommunen är vägghållare. Närmsta rekommenderade väg för farligt gods ligger ca 270 meter norr om planområdet (sekundär väg). Inom planområdet finns inga gator eller vägar för biltrafik. Allmän bilparkering finns norr om planområdet intill Östra längdgatan.

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

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

Kulturmiljö

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

Sociala aspekter

Planområdet utgörs idag av allmän plats och är en målpunkt sommartid med bland annat park och gästhamn. Planområdet utgör en del av ett välutnyttjat gång- och cykelstråk och plats för rekreation. Tillgängligheten till området är god med flera plana gångvägar. Området är i stort ett öppet och överblickbart område vilket bidrar till tryggheten, särskilt sommartid då området är välbesökt med många människor i rörelse. Belysningen i området är generellt sett god med belysning främst längs gång- och cykelstråket och ut mot Täckas udde,

vilket bidrar till trygghetsaspekten. I övrigt finns enstaka belysningsstolpar i området.

Service

Kommersiell service finns inom planområdet i form av den befintliga gästhamnen. Det finns även en båtbottentvätt i nordväst. Möjlighet att sjösätta båtar via kran finns även intill båtbottentvädden. Norr om planområdet i östra hamnen finns flertalet restauranger och även café. Beskrivna verksamheter är främst aktiva under sommarperioden.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet utgörs enligt SGUs jordartskarta främst av fyllning, detta område utgörs främst av befintlig parkmiljö. En mindre del i nordväst vid befintlig kaj utgörs av glacial varvig silt med lerskikt, en del av denna yta är hårdgjord med den befintliga kajtan och en del en öster om kajen är en grusad yta.

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

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

Hydrologiska förhållanden

Planområdet utgör ej grundvattenförekomst. Grundvattennivån är ej utredd.

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

Miljö

Strandskydd

När gällande detaljplaner upphävs så återinförs det generella strandskyddet. Strandskydd råder därmed inom planområdet.

Dagvatten

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

Hälsa och säkerhet

Föroreningar

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

Planområdet är utpekade som lågriskområde för radon.

Risk för olyckor

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

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

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom riskområde för översvämning. Det är dels från Nyköpingsån och dels från Stadsfjärden. Beräknad kustöversvämning med nuvarande klimat, 100-årsregn, innebär en översvämning av planområdets landområden undantaget norra delen av parkområdet samt kajen. Med ett

framtida klimat, 100-årsregn, översvämmas i princip hela planområdet. Översvämningskartering från Nyköpingsån visar på att liknande resultat som för kustöversvämning med nuvarande klimat.

Risk för erosion

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

Risk för skred

Inom planområdet föreligger skredrisk enligt SGUs karta för förutsättningar för skred i finkornig jordart. Skredrisken föreligger inom nästan hela planområdet, dock ej markområdet närmast befintlig gästhamn.

Teknik

Vatten- och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintliga ledningar för spillvatten och vatten finns direkt norr om planområdet. Anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet förutsätts.

Avfall

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

El & tele

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

Konsekvenser av planens genomförande

Fastigheter och rättigheter

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

Natur

Den befintliga parkmarken inom planområdet kommer till största del att finnas kvar. Enbart mindre justeringar av byggrätt (som berör parkmarken) jämfört med gällande detaljplan har skett. Tillgängligheten till Täckas udde kommer bestå. Konsekvenserna av det anses små. Byggrätterna i gällande detaljplan är dock inte utbyggda i större grad, på dessa ytor finns idag främst öppen gräsmark och enstaka träd. Det blir en påverkan på dessa ytor då byggrätterna

byggs ut och tar parkmark i anspråk. Grönstråket i öst-västlig riktning som planområdet är en del av kommer inte påverkas nämnvärt av planförslaget då parkområdet i planen utgör en betydande del av de ytor med gräsmark och träd som finns i planområdet. Byggrätter för bodar vid vattnet tar hänsyn till grönstråket och har flera släpp ner mot strandlinjen. Konsekvenserna på växt- och djurlivet på land anses sammantaget som små då parkmarken, ytorna med gräsmark och träd, i stort kommer bestå.

Avseende planområdets ytor i vatten så är den större förändringen jämfört med gällande detaljplan att en yta i nordväst planläggs för hamn och drivmedel för planerad sjömack. De befintliga ytorna med gästhamn kommer bestå. Mängden bryggyta inom planområdet kommer i stort inte förändras, vilket innebär att skuggning från bryggor endast marginellt ändras. Ytan för sjömack är redan ianspråktagen för kajplats för hamnen samt båtbottentvätt. Utökningen med en sjömack blir därmed endast ett mindre tillägg i vattenområdet. Bedömningen utifrån ovanstående är att växt- och djurliv i vattnet inte påverkas särskilt negativt av den nya sjömacken, inte heller i övrigt inom planområdet. Livsvillkoren för djur- och växtlivet påverkas även positivt av att badbassäng (enligt gällande detaljplan) inte längre är möjlig och därmed inte byggs ut.

Bebyggelse och kulturmiljö

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

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

Miljö

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

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Länsstyrelsen yttrade sig 2022-08-29, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Den samlade bedömningen är att en ändring av den gällande detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En strategisk

miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

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

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

Mot bakgrund av undersökningen, tillsammans med den övriga beskrivningen av detaljplanen samt framtagna utredningar gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

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

Strandskydd

Kommunen beslutar om att upphäva strandskyddet inom planområdet i samband med att den nya planen antas. Som särskilda skäl för upphävande anförs att planområdet redan har tagits i anspråk för bebyggelse och verksamheter som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap 18 § c 1 MB. Kommunen bedömer att intresset att ta området i anspråk enligt planförslaget väger tyngre än strandskyddsintresset eftersom det är en förutsättning för att kunna utveckla planområdet och möjliggöra en långsiktigt levande stadsdel. Kommunen anser också att det fortfarande kommer att

finnas goda förutsättningar för strandnära friluftsliv och värdefulla strandmiljöer. Livsvillkoren för djur- och växtlivet påverkas positivt av att badbassäng inte längre är möjlig men eventuellt något negativt av om en sjömack placeras på ponton i vattnet. För den nya sjömacken (område betecknat med VG), befintlig hamn (V), gästhamn (V1) och boardwalk samt pir (W1 respektive W2) kan som särskilt skäl även anges att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet (7 kap 18 § c 3 MB).

Dagvatten

Detaljplanen bedöms i stort inte påverka dagvattensituationen i området jämfört med den gällande detaljplanen. Stora delar av planområdets öppna och genomsläppliga parkmiljöer bevaras vilket gynnar dagvattenhanteringen då vattnet kan infiltrera. De användningsytor med byggrätter som planeras för nytt servicehus, bodar och sjömack tar utgångspunkt i gällande detaljplan. Ytan för ny sjömack (jämfört med yta för tekniska anläggning i gällande plan på samma plats) är dock något större. Ytan för nytt servicehus är något mindre. Ytan för bodar nere vid vattnet är mindre, dock är ytan justerad och ligger nu helt på land. Byggrätternas markanspråk (byggnadsarea) på land har justerats och är mindre än i gällande detaljplan för all byggnation. Befintliga byggrätter är idag inte helt utbyggda, exempelvis för bodar, parkområdet är dock stort i förhållande till byggrätter vilket innebär goda möjligheter till dagvattenhantering genom infiltration i parkområdet. Sammantaget är förändringarna begränsade utifrån parkmarkens totala area, möjligheterna till infiltration i parkmarken är fortsatt goda. Dagvattenhanteringen anses tillräcklig med infiltration i parkmarken i planområdet. Byggnation direkt intill Stadsfjärden (exempelvis bodar) kan med fördel leda takvatten direkt ner i recipienten för att undvi

Miljö kvalitetsnormer

Luft

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

Vatten

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

Buller

Planförslaget innebär att mer trafik i form av båtar tar sig till området. Dock är förändringen i området i stort marginell då befintlig sjömack är placerad på andra sidan av Nyköpingsåns utlopp på västra hamnsidan. Placeringen av sjömack på östra sidan bidrar positivt till bullersituationen då båtarna till

sjömacken som kommer från stadsfjärden håller sig på ett längre avstånd ifrån bostäder på västra hamnsidan. Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnorm för buller överskrids.

Hälsa och säkerhet

Föroreningar

Inom planområdet och dess närområde finns markföroreningar på grund av främst avfallsdeponering. Detta beskrivs under nulägesbeskrivningen. Dialog har skett med tillsynsmyndighet i Nyköpings kommun (Miljöenheten) angående hur detaljplanen ska förhålla sig till de befintliga föroreningarna. Området är sedan tidigare väl utrett varför en ny utredning för detaljplanen ej varit aktuellt. Det som är av vikt är att inte hela området hårdgörs då gas behöver kunna släppas upp ur marken. I dialog med tillsynsmyndighet anses detta vara säkerställt med den stora ytan parkmark som finns inom planområdet. Reglering av genomsläpplighet behövs därmed ej inom andra användningsytor i planområdet.

Vidare är det av vikt att byggnader grundläggs på ett sätt som skyddar mot föroreningarna och de gaser som kan tänkas släppas ut. Enligt konstaterande från Miljöenheten anses detta kunna hanteras genom att byggnader grundläggs radonsäkert inom planområdet då den slags grundläggningen bedöms motsvara det skydd som behövs utifrån föroreningarna i området. Radonsäker grundläggning har reglerats med bestämmelse på plankartan för all allmän plats och all kvartersmark.

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

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

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

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

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

Översvämning

Planområdet ligger inom område som riskerar att översvämmas vid skyfall vilket redovisas närmre i nulägesbeskrivningen. Inom planområdet finns inga samhällsviktiga funktioner som behöver skyddas vid skyfall. En sjömack till sin karaktär behöver ligga vid vattnet. Enligt gällande översiktsplan ska nya byggnader grundläggas så att lägsta färdig golvnivå är 0,5 meter över högsta beräknade havsvattenstånd. Det är av vikt att grundläggningsnivån fungerar dels ur översvämningssperspektiv men också ur stadsbildsperspektiv med exempelvis höjd på byggnader och siktlinjer. Någon reglering av lägsta grundläggningsnivå har därför ej hanterats på plankartan. Lägsta grundläggningsnivå för byggnader behöver studeras vidare i samband med tillståndsprocessen för verksamheten. Hantering av eventuella risker som en översvämning kan medföra för en sjömack/drivmedelsstation ska i stort hanteras inom tillståndsprocessen för verksamheten. Dock regleras på plankartan att cisterner ej får förläggas i mark vilket motiveras utifrån översvämningssrisken och att minska risken för bränslespridning vid översvämning. En fördel om sjömackens funktioner skulle placeras i vattnet i/på en ponton är att pontonen följer vattnets nivå och riskerna vid en översvämning är därmed lägre jämfört med om funktionerna är placerade på land.

De planerade sjöbodarna längs vattnet intill planerad boardwalk är inte någon samhällsviktig funktion. Ur stadsbildsperspektiv är det problematiskt att reglera en bestämmelse om lägsta grundläggning- eller golvnivå då det skulle kunna innebära byggnader som placeras med golvnivån högt upp i luften i förhållande till befintlig marknivå vilket påverkar stadsbilden, med bland annat stråket längs vattnet, negativt. För att motverka skador på bodarna vid eventuell översvämning/skyfall kan de konstrueras täta. Boardwalken kan tillåtas översvämmas.

Olyckor

Erosion/skred/ras

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

Det finns flertalet tidigare geotekniska utredningar vid planområdet, flera utredningar täcker dock bara delar av planområdet och går även utanför planområdet, de flesta berör främst även muddring. Att utläsa ett tydligt resultat från tidigare utredningar som kan appliceras på all tillkommande bebyggelse utifrån planförslaget är därmed svårt, dock kan resultat från en utredning ge indikation på hur grundläggning kan ske för tillkommande byggnader. Dock erfordras kompletterande undersökning i samband med projektering/byggnation då förutsättningarna inom planområdet kan skilja sig åt.

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

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

För utförligare information hänvisas till utredningen, VIAK geoteknik 1988.

Risk

Då en ny sjömack/drivmedelsstation planeras kan det medföra risker mot omgivningen och inom planområdet, därför har en riskanalys upprättats för att belysa eventuella risker och ge förslag på åtgärder (Östra hamnsidan, Brandskyddslaget). Analysen omfattar även en övergripande utredning om drivmedelsstationens risker kring hanteringen av brandfarlig vara.

Risker som bedöms kunna påverka planområdet samt kringliggande ytor är:

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

Olyckor som ger konsekvenser brand i tankar, tankstation och båt hanteras genom en konsekvensutredning där åtgärder kopplas till genomförda strålningsberäkningar. Olyckor med transport av farligt gods har undersökts vidare genom att beräkna individ och samhällsrisk. Både individ och

samhällsriskerna är acceptabla. Vid en känslighetsanalys med ökade personantal och transporter hamnar risknivån precis över den nedre kriteriegränsen. Detta innefattar dock att personantalet är väldigt högt precis vid transportvägen vilket är mycket konservativt räknat.

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

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

Utöver de åtgärderna ska risken för spridning av vätskor minimeras vid ett eventuellt läckage för att minska utspridningen av brand. Detta kan göras genom att tankar och tankstation har en invallning.

Om ovanstående åtgärder med skyddsavstånd samt invallning implementeras bedöms studerade risker vara tillräckligt hanterade och risknivån inom planområdet hamnar på en acceptabel nivå.

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

Åtgärderna i tabell 2 i riskanalysen är svårare att reglera på plankartan då det är något som verksamheten bör reglera, ej detaljplanen. Skyddsavstånden har studerats så att identifierade riskkällor kan klara skyddsavstånden till diverse objekt, ex. båtplatser eller befintlig pump/teknikhus i nordväst. Detaljplanen möjliggör så att sjömacken med riskkällor kan uppföras, frågan om skyddsavstånd enligt tabell 2 i utredningen får dock hanteras i tillståndsprovning för sjömacken.

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

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

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

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

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

Figur 5: Tabeller från framtagna riskanalyser. Tabell 1 visar på behov av åtgärder inom specifika avstånd. Tabell 2 visar minsta skyddsavstånd i meter till identifierade riskkällor för olika verksamheter.

Sociala aspekter

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

Trygghetsaspekter bedöms inte påverkas negativt av planen. En sjömack kan uppfattas som en otrygg plats samtidigt som den bidrar med liv och rörelse när båtar kommer och tankar. Siktlinjer främst ur stadsbildsperspektiv har studerats vid sjömacken så att befintligt stråk norrifrån fortsätter vidare söderut, detta regleras med bestämmelsen Ö1 på plankartan (marken får inte förses med byggnad). Denna reglering bidrar till att hålla området vid sjömacken mer öppet vilket är positivt ur trygghetsperspektiv. Parkområdet bevaras i stort och kommer fortsatt vara öppet. Servicehus och bodar nere vid vattnet bidrar till mer liv och rörelse vilket är positivt ur trygghetsperspektiv.

Riksintressen

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

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

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

Planområdet ligger vidare intill gränsen för Riksintresset för naturvård för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Platsen är redan exploaterad och med sjömackens placering i vattenområde intill kajkant eller på land bedöms inte påverka riksintresset negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

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

Trafik

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken kommer i stort vara oförändrad inom planområdet. En boardwalk längs vattnet möjliggörs med planförslaget vilket anses positivt för gångtrafikanter.

Kollektivtrafik

Bedöms ej påverkas av planförslaget.

Motortrafik

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

Mottagningsplatser för leveranser till nytt servicehus och nu handelsbodas/sjöbodas ska hanteras i samband med uppförande av arrende för verksamheterna. Kommunen äger all mark inom planområdet och har därmed rådighet över marken. Möjliga platser för mottagande av leveranser skulle kunna vara på torgytan på fastigheterna Öster 1:1/ Kungshagen 1:26 direkt nordväst om planområdet, alternativt i parkområdets östliga del inom planområdet där en större grusad yta finns, där kommunen också äger marken. Det är mindre lämpligt med varuleveranser med lastbil inom parkområdet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Marken inom planområdet tillhör delar av tre kommunägda fastigheter. Dessa är Öster 1:1, Brandholmen 1:1 samt Kungshagen 1:26. Ombildande eller skapande av nya fastigheter är inte aktuellt då kommunen avser att arrendera ut mark för de diverse ändamål som planen medger som ej är kommunal verksamhet. Under byggnationen kan boende och intilliggande verksamheter beröras av vissa tillfälliga störningar i form av buller, vibrationer och ökad trafik på tillfartsvägen till planområdet.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

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

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledning finns i området. Anslutning till nya verksamheter, exempelvis sjömack eller bodas ska ske i samband med utbyggnad av dessa verksamheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen ansvarar för genomförandekostnader och anläggningar som berör allmän platsmark, ex. flytt av gångbana, belysning med mera. Det gäller även kostnader för uppförandet av boardwalken längs strandlinjen. Åtgärderna

innebär ett enhetligare parkområde och hamnstråk. Boardwalk och flytt av gångstråk kräver kommunala investeringsmedel för att kunna genomföras.

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

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

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

Tidplan

Detaljplanen möjliggör för en utveckling i enligt med utredningen "Hamnutveckling Stadsfjärden" slutrapport 2021-04-19 (SHB17/147). Någon exakt tidplan för utbyggnad av alla delar finns inte då detaljplanen syftar till att möjliggöra, när genomförandet kommer ske är dock inte klart. Utbyggnad av ny sjömack är dock prioriterat inför båtsäsongen 2024.

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

Samråd september - oktober 2023

Granskning Q4 2023

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden Q1 2024

Laga kraft Q1 2024

Genomförandetid

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

Prövning enligt annan lagstiftning

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

Planeringsunderlag

Kommunala planeringsunderlag

Underlagen finns i sin helhet hos Samhällsbyggnadsdivisionen, Nyköpings kommun.

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

Utredningar

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

1. Riskanalys - Östra hamnsidan, Nyköpings Kommun (Brandskyddslaget, 2023-04-11). Inklusive bilagor. *Utredning framtagen för detaljplanen.*
2. Deponigasutredning Kungshagen - Slutrapport etapp 1 och 2 (Ramböll, 2018-08-13). *Befintlig utredning.*
3. Geoteknisk utredning, VIAK (1988). *Befintlig utredning.*

Medverkande i planarbetet samt revidering

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

Detaljplanen har upprättats av stadsplanerare från Nyköpings kommun.

Ansvarig handläggare:

Erik Arnaryd Dungert, Stadsplanerare Nyköpings kommun

Övriga handläggare och tjänstepersoner hos Nyköpings kommun:

Tobias Ossmark, Strateg arkitektur och kulturmiljö,
Samhällsbyggnadsdivisionen

Pat Radestedt, Stadsträdgårdsmästare, Tekniska divisionen

Ronny Åberg, Projektledare, Samhällsbyggnadsdivisionen

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

Widegren Mari, Trafikplanerare, Tekniska divisionen

Stefan Andersson, Ekolog, Samhällsbyggnadsdivisionen

Jenny Dominius, Miljö- och hälsoskyddsinspektör,
Samhällsbyggnadsdivisionen

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

Bilaga: motiv till detaljplanens regleringar

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

Användning av mark och vatten

Allmän plats

Park

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

Kvartersmark

Centrum. Ej övernattnig.

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

Friluftsliv och camping. Ej övernattnig.

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

Drivmedel

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

Hamn

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

Småbåtshamn

Användningsbestämmelsen småbåtshamn är en precisering av bestämmelsen hamn och möjliggör för att befintlig gästhamnsverksamhet kan finnas kvar och utvecklas.

Tekniska anläggningar

Användningsbestämmelsen möjliggör för befintliga anläggningar att finnas kvar, transformatorstation samt en återvinningsstation.

Vattenområde

Vattenområde

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

Vattenområde, får överdäckas

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

Bryggor, pir

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

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller all allmän plats.

Området är redan i anspråktaget på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, samt så är den allmänna platsmarken förenlig med strandskyddet i form av parkmark.

Utformning av allmän plats

Byggnader inom 30 meter från drivmedelsstation ska utföras med obrännbar fasad

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

Grundläggning av byggnader ska utföras radonsäkert

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

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

drivmedelsstationen

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

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickad mark på plankartan - Marken får inte förses med byggnad

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

ö1 - Marken får inte förses med byggnad (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

Bestämmelsen reglerar så att befintlig siktlinje och stråk norrifrån på östra hamnsidan fortsätter söderut även vid tillkomst av ny sjömack, även reglering av koppling till befintligt gångstråk i öster.

Höjd på byggnader

h1 - högsta nockhöjd är 3,5 meter

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

h2 - Högsta nockhöjd är 4,5 meter

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

Placering

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

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

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

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

Skydd mot störningar

m1 - Cisterner får ej förläggas i mark

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

Utformning

f1 - Fasadkulör ska vara röd (begränsas av sekundär egenskapsgräns)

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

f2 - Täckmålad fasadkulör ska vara röd eller svart

Utformningen ska spegla en bruksarkitektur för båt- och skärgårdsliv.

f3 - Byggnad ska utföras med fasadmaterial i huvudsak i trä

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

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

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

Utnyttjandegrad

e1 - Största byggnadsarea per byggnad är 21 m²

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

e2 - Största byggnadsarea är 210 m²

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

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller all kvartersmark inom strandskyddat område.

Området är redan i anspråktaget på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, samt att viss funktioner av sin karaktär måste placeras vid vattnet.

Utförande

Grundläggning av byggnader ska utföras radonsäkert

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

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

drivmedelsstationen

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

Byggnader inom 30 meter från drivmedelsstation ska utföras med obrännbar fasad

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

Egenskapsbestämmelser för all vattenområde

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet är upphävt. Detta gäller allt vattenområde inom strandskyddat område.

Området är redan i anspråktaget på ett sätt att det saknar betydelse för strandskyddets syfte.