

Detaljplan för del av Spelhagen 1:6, Västra hamnen, Nyköping, Nyköpings kommun

Vid samråd 1 inkom flera synpunkter som gjorde att ett stort omtag av planförslaget behövde göras. På grund av att planförslaget är helt omarbetat när det gäller byggnadshöjder, volymer mm samt att det gått lång tid efter förra samrådet så väljs att göra ett förnyat samråd av det nya planförslaget. Synpunkterna som kom in vid samråd 1 är inte utförligt besvarade då planförslaget arbetats om i stor omfattning.

Hur samråd 1 bedrivits

Förslag till detaljplan, upprättat av Plan- och naturenheten på Nyköpings kommun samt av SCAOP, har varit föremål för samråd under tiden fr.o.m. 2017-06-26 t.o.m. 2017-09-03. Handlingarna har funnits tillgängliga i Stadshusets foajé, Culturum och på kommunens hemsida. Annonsering har skett i den lokala dagstidningen.

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

Sex yttranden har inkommit efter samrådets slut. Dessa presenteras inte i samrådsredogörelsen och blir således inte bemötta i samrådsredogörelsen. Yttrandena finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

Totalt har 37 skriftliga yttranden inkommit under samrådstiden, varav 3 utan erinran. Yttrandena finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad.

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

2017-06-26, Trafikverket

2017-08-29, Lantmäteriet

2017-09-01, Tekniska divisionen

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

2017-06-29, Samhällsbetalda resor, Nyköpings kommun

2017-07-25, Miljönämnden

2017-09-01, Länsstyrelsen Södermanland

2017-09-01, Sörmlands museum

2017-09-01, Brf Skeppsbron 2

2017-08-24, Privatperson (GE)

2017-08-27, Privatperson (ML)

2017-08-28, Privatperson (LG)
2017-08-28, Privatperson (LG, UG)
2017-08-28, Privatperson (EH, HH)
2017-08-29, Privatperson (ME)
2017-08-30, Privatperson (GM, KM)
2017-08-30, Privatperson (OK)
2017-08-30, Privatperson (SL)
2017-08-30, Privatperson (PS, KS)
2017-08-30, Privatperson (JK)
2017-08-31, Privatperson (OA, BA)
2017-08-31, Privatperson (GJ, SJ)
2017-09-02, Privatperson (AL)
2017-09-02, Privatperson (CH)
2017-09-02, Privatperson (LE)
2017-09-03, Privatperson (KH)
2017-09-03, Privatperson (LBJ)

Följande allmänhet har inkommit med synpunkter (11 st) på förslaget:

2017-07-17, MerAktiv i Sverige AB
2017-09-01, MoLinia
2017-08-22, Privatperson (MJ)
2017-08-25, Privatperson (OB)
2017-08-27, Privatperson (SB)
2017-08-27, Privatperson (PB)
2017-08-30, Privatperson (UG)
2017-08-30, Privatperson (AJ)
2017-09-01, Privatperson (SOW)
2017-09-01, Privatperson (AA)
2017-09-03, Privatperson (PS)

6 försenade yttranden:

2017-09-04, Privatperson (MA, GA)
2017-09-04, Privatperson (GA)
2017-09-05, Privatperson (UA)
2017-09-05, Polismyndigheten, Polisregion Öst
2017-09-08, Landstinget Sörmland FM-enheten
2017-09-09, Nyköping vatten

Bemötande:

All information om kollektivtrafik har skrivits om i planbeskrivningen.

Miljönämnden

Miljönämnden beslutar att lämna följande synpunkter:

Dagvatten

I planbeskrivningen anges att under planprocessen kommer eventuella åtgärder som kan behöva vidtagas att belysas ingående. I den framtida processen bedömer miljöenheten att det är viktigt att det tydliggörs vem som ska ansvarar för eventuellt underhåll och skötsel av de anordningar som byggs.

Dagvattenutredningen lämnar förslag till systemlösning för dagvattenhanteringen och förslag till planbestämmelser. Miljöenheten saknar tydliga planbestämmelser för dagvattenhanteringen som de föreslagna växtbäddarna längst med fasader. Att hänvisa till gestaltningsprogrammet är otydligt. Dagvattenutredningen som har tagits fram för området anges inte på plankartan eller planbeskrivningen som att den hör till planen. I dagvattenutredningen anges att de utförda beräkningarna av halter och mängder av olika föroreningar i dagvatten indikerar att föroreningsbelastningen minskar efter exploatering. Dock överskrider halterna föreslagna riktvärden i fallet fosfor, koppar, suspenderat material och olja. Detta indikerar i sin tur att reningsåtgärder är nödvändiga för att exploatering ska kunna bidra till att förbättra ytvattenförekomsten Stadsfjärdens ekologiska och kemiska status. Miljöenheten bedömer att det är mycket viktigt att det dagvatten som släpps ut i Stadsfjärden är tillräckligt renat samt vill erinra om den anmälningsplikt som gäller för inrättande av dagvattenanläggning inom detaljplanelagt område.

Miljöenheten bedömer att oljeavskiljare bör installeras i parkeringsgaragen. Planområdet berör även grundvattenförekomsten SE651659-156091 vilket bör uppmärksammas i MKB:n tillsammans risk för förorening av denna i samband med t ex pålningsarbeten.

Buller

I planbeskrivningen och MKB:n anges att inga riktvärden finns för ljudnivåer utomhus från restauranger. Miljöenheten vill förtydliga att vid klagomål gör miljöenheten en bedömning i varje enskilt fall om störningen är en olägenhet enligt miljöbalken.

Miljöenheten vill även informera om att Socialstyrelsens allmänna råd är ersatt med Folkhälsomyndighetens allmänna råd (FoHMFS 2014:13) vilken anges i MKBn samt att det i dessa även anges riktvärden för lågfrekvent buller.

I MKBn anges under åtgärdsförslag att ljudklass C enligt SS 25167(3) rekommenderas. Vad miljöenheten erfar är detta idag ett baskrav för bostäder och kan inte rekommenderas när extra god ljudisolering eftersträvas. Enligt åtgärdsförslaget anges att byggnadernas fasader och fönster mot Västra Skeppsbron bör utföras ljudreducerande. Kraven gäller inte för de byggnader som är placerade utmed andra gator än Västra Skeppsbron. Då restaurang- och caféverksamhet även kan tillkomma inom planområdet kan detta behöva förtydligas.

Deponigas

Miljöenheten bedömer att riskerna förknippade med deponin väster om planområdet behöver utvecklas betydligt jämfört med nuvarande planförslag. Avgränsning av deponin och möjliga transportvägar för gas tex genom ledningsgravar och/eller grovt fyllnadsmaterial bör identifieras och sannolikheten för gastransport bedömas med antagande om värsta förhållande, tex frusen mark och hastigt stigande grundvatten. Utöver enklare åtgärder som att bygga husen "gassäkert" bör även andra åtgärder övervägas som att "vädra ur" gas utanför planområdet eller skära av möjliga transportvägar in till området.

Det är av avgörande betydelse att genomförandet av alla åtgärder som krävs för att garantera de boendes hälsa och säkerhet när det gäller deponigas och markföroreningar garanteras genom tydliga planbestämmelser vilket inte är fallet i föreliggande förslag.

Markföroreningar

Av MKB:n framgår att i stora delar av planområdet behöver marken saneras för att bli lämplig för bostadsbebyggelse. För att garantera att en sanering sker innan området bebyggs behövs en tydlig planbestämmelse som reglerar detta vilket inte återfinns i föreliggande förslag.

De ekonomiska och tekniska förutsättningarna för en sanering av planområdet berörs inte i förslaget. Miljöenheten ser här att om saneringsbehov av strandnära mark eller muddring av sediment blir aktuellt bör det finnas ett bättre underlag för att bedöma genomförbarheten än bara hänvisning till stabilisering med hjälp av injektion av merolit eller genom fysisk barriär.

Även eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel, som tidigare konstaterats på närliggande fastigheter, kan medföra betydande tekniska och ekonomiska svårigheter för planens genomförande. Miljöenheten saknar i föreliggande förslag en tydlig redovisning av undersökningar och ev. förekomst av klorerade lösningsmedel inom planområdet tillsammans med bedömning av risker och ev åtgärdsbehov.

I MKB:n redovisas inga undersökningar av grundvatten mer än att Structor under satt ett grundvattenrör under 2016. Några resultat av detta redovisas dock inte och miljöenheten har inte tagit del av någon rapport. Även om grundvattnet inte använd som dricksvatten är undersökningar av föroreningar i det angeläget då det dels kan ge en indikation på föroreningar i jord som inte uppmärksammats i jordprovtagning och dels för att bedöma risken för kontaminering av djupare lager vid t ex pålningar för grundläggningar. Grundvattenanalyser är därtill närmast nödvändigt underlag för att bedöma om klorerade lösningsmedel eller andra ämnen som kan avgå som ånga upp i byggnader kan vara aktuella i området. Kraftigt förorenat grundvatten kan därtill kräva särskilda åtgärder för att minimera en spridning till Stadsfjärden i samband med exploateringen.

Bemötande:

Dagvatten och buller har utretts vidare och här finns nya ställningstaganden. För deponigas och markföroreningar finns det planbestämmelser som reglerare byggnationen och vidare hantering.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har tagit del av yttrande från Trafikverket, som inte har några synpunkter. Länsstyrelsen har remitterat ärendet till Statens Geotekniska Institut som har lämnat yttrande den 30 augusti 2017. Yttrandet bifogas.

Under samrådet ska Länsstyrelsen bevaka och samordna statens intressen och ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska särskilt bevaka de frågor som i ett senare skede kan leda till att länsstyrelsen överprövar planen i enlighet med 11 kap. 10§ PBL. Länsstyrelsen ska vid samrådet verka för att riksintressen enligt miljöbalken tillgodoses, verka för att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken följs, se till att strandskydd inte upphävs i strid med gällande bestämmelser se till att mellankommunala intressen samordnas se till att bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpliga med hänsyn till hälsa eller säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

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

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas om inte nedan-stående synpunkter om riksintressen, hälsa eller säkerhet och risk för olyckor, översvämning eller erosion kan lösas på ett tillfredsställande sätt.

Riksintressen - 3 kap. miljöbalken

Riksintresse för kulturmiljövården 3 kap 6

Planområdet ligger mellan två riksintressen för kulturmiljövården; Nyköping (D 57) och Arnö-Stora Kungsladugården (D 56) enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Riksintressena ska skyddas mot åt-gärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Hänsyn ska tas till riksintressena oavsett om en planerad verksamhet eller åtgärd ske innanför eller utanför det redovisade områdets gränser.

Av Länsstyrelsens kunskapsunderlag framgår följande:

För att riksintresset Arnö-Stora Kungsladugården ska tillgodoses ska stadsfronten fortsatt vara tydligt avgränsad och hålla en låg stadssilhuett. Ny bebyggelse underordnas befintlig bebyggelses placering, struktur och utformning. De höga historiska byggnaderna, bl.a. Nyköpingshus och stadens kyrkor, ska fortsatt dominera stadens silhuett.

För riksintresset Nyköping ska tillgodoses ska de fysiska uttrycken för Nyköpings utveckling från medeltidsstad via 1600-talets rutnätsstad till en av sent 1800-tal och tidigt 1900-tal präglad småstad bevaras och vara avläsbara. Viktiga komponenter som karaktäristisk be-byggelse, stadsplaner, vägar och grönområden, särskilt de utmed ån, ska bevaras och under-hållas. Miljöskapande historiskt intressanta byggnader, miljöer och andra kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska kunna förstås och upplevas. De medeltida kyrkorna, Nicolai kyrka och Alla Helgona kyrka samt det medeltida Nyköpingshus, utbyggt av Karl IX, hör till de viktigaste fysiska uttrycken för staden.

Länsstyrelsens bedömning

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram, som bland annat analyserar planförslagets påverkan på riksintressena för kulturmiljö. Analysen har gjorts utan stöd av antikvarisk expertis vilket Länsstyrelsen bedömer är en stor brist. Länsstyrelsen får därför avvakta med den slutliga bedömningen av planförslagets påverkan på de berörda riksintressena för kulturmiljövården till dess miljökonsekvensbedömningen har kompletterats med fackmannamässiga underlag och bedömningar.

Riksintresse för friluftslivet 3 kap. 6

Delar av planområdet berörs av riksintresse för friluftslivet Nyköpingsån. Detta ska framgå av planbeskrivningen och bedömning av planförslaget påverkan på riksintresset ska också framgå.

Miljö kvalitetsnormer vatten

Om rekommendationerna i SWECOS dagvattenutredning följs bedömer Länsstyrelsen att MKN för vatten inte kommer att påverkas negativt. Plankartan behöver kompletteras med utredningens förslag till planbestämmelser. Då planområdet innefattar vattenområdet i den södra delen är det viktigt att beakta kemisk och ekologisk status innan eventuellt arbete utförs i vattenområdet, såsom exempelvis pålning och/eller muddring.

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att särskilt skäl enligt 7 kap. 18c § punkt 1 miljöbalken föreligger för ett eventuellt upphävande av strandskyddet med anledning av att området redan är exploaterat i vissa delar av planen. Dock kommer grönytor som idag är tillgängliga för allmänheten att överbyggas enligt planförslaget där det återopade särskilda skälet inte är uppfyllt. Vidare kommer planförslaget ta i anspråk områden utanför befintlig detaljplan och överbygga vattenområde som idag inte är exploaterat.

Även om särskilt skäl för upphävande av strandskydd föreligger ska en intresseavvägning mellan allmänna och enskilda intressen göras som ska ta i beaktande hur det nya planförslaget kan komma att inverka på allmänna intressen, såsom utpekade riksintressen samt den upplevda tillgängligheten till området. Att området omvandlas till bostadshus innebär även att en större yta än idag bebyggs så att den yta som de facto kan utnyttjas av allmänheten minskar trots att detta ämnas kompenseras i viss grad genom utbyggnad av trädäck/strandpromenad.

Kommunen bör utreda om omständigheterna tillåter ett upphävande med stöd av miljöbalken även i de delar av planen som tidigare inte är exploaterade.

Hälsa eller säkerhet

Markföroreningar

Det framgår av planhandlingarna att det aktuella planområdet är förorenat och att saneringsåtgärder krävs. De åtgärder som anges är schaktning och stabilisering alternativt konstruerande av en barriär. Det framgår även att det under en längre tid har genomförts ett flertal miljötekniska undersökningar inom det aktuella planområdet.

Länsstyrelsen anser att underlaget är undermåligt och att det inte går att göra en samlad bedömning av föroreningarnas avgränsning, halter och behov av åtgärder för att säkerställa att riskerna för människors hälsa och miljön inte överskrids. Avgränsningen av planområdet i dess södra del kan inte heller anses som rimlig då befintlig marina både kommer att finnas innanför och utanför planområdet. En rimlig avgränsning bör omfatta hela verksamhetsområdet. Avgränsningen är inte heller lämplig då vattenområdet påverkas av tänkt exploatering. Bland annat går det inte att garantera att föreslagna åtgärder för stabilisering av strandlinjen inte kommer att påverka sedimenten utanför.

Innan detaljplanen ställs ut för granskning behöver planen kompletteras med en mer detaljerad redogörelse för föroreningssituationen. Redogörelsen ska även beskriva vilka åtgärder som krävs samt när åtgärderna ska genomföras för att säkerställa att planen inte

utgör en risk för människors hälsa och miljön. Det ska även framgå att exploatören har finansiering för de kostnader som uppstår vid sanering.

Säkerhet

Ur ett risk- och säkerhetsperspektiv har de främsta riskerna som kvalitetssäkring av markförhållanden och översvämningsrisken identifierats, och Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att dessa behöver säkras. Detta gäller även det konstaterande som gjorts om behovet att bygga gassäkert för att undvika att deponigas som är lagrat i marken kan tränga in i planerade byggkonstruktioner. Enligt planbeskrivningen behöver byggnaderna inom plan-området byggas gassäkert med hänsyn till risk för horisontell migrering av metangas som förekommer ca 200 meter från planområdet. Detta behöver säkerställas genom bestämmelser på plankartan.

Områdets gestaltning behöver ta hänsyn till räddningstjänstens eventuella behov att kunna använda sin utrustning, i de fall man avser att räddningstjänsten är ett alternativ för utrymning från fastigheter.

Buller

Beräknade värden för omgivningsbuller framgår inte av planförslaget och komplettering av plan-förslaget behövs. Länsstyrelsens bedömning av bullersituationen får anstå till granskningskedet.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts för planområdet, vilket är en brist. Det framgår av förslaget att det finns sättningsrisker även vid ringa laster på grund av stor ler-mäktighet. Enligt planbeskrivningen har området undersökts geotekniskt på en översiktlig nivå, och det finns stabilitets- och sättningsrisker i området. Markföroreningar finns och området hotas av översvämning som följd av stigande havsnivå. Enligt miljökonsekvens-beskrivningen kan det finnas risk för skred, särskilt i de strandnära delarna. Länsstyrelsen har därför begärt Statens Geotekniska Institut (SGI) yttrande över om de geotekniska förhållandena har utretts i tillräcklig omfattning och nödvändiga åtgärder säkerställt i planförslaget, samt en bedömning av stabilitets- och sättningsriskerna.

Yttrande från Statens Geotekniska Institut (SIG)

SGI instämmer i miljökonsekvensbeskrivningens slutsatser att det är av stor betydelse att geotekniska förhållanden och grundläggning klarläggs i tillräcklig omfattning, så att risken för skred och sättningar kan elimineras. SGI understryker vidare att geoteknisk utredning avseende stabilitetsförhållandena för detaljplanen måste utföras med lägst utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008. SGI anser att det från geoteknisk synvinkel kvarstår oklarheter kring markstabilitet och genomförande som behöver förtydligas i det fortsatta planarbetet. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett godtagbart sätt säkerställas i planen. Särskild vikt bör läggas vid eventuella restriktioner för mark-belastning (från byggnader och uppfyllnader) samt förutsättningar för källare (bland annat med hänsyn till översvämningar och stabilitet). Länsstyrelsen ställer sig bakom SGI:s syn-punkter.

Översvämning/klimatanpassning/dagvatten

Planområdet är i sin helhet beläget så att det kommer att påverkas av de konsekvenser som pågående klimatförändringar medför. Påverkan från extremnederbörd och stigande hav kräver enligt Länsstyrelsens bedömning klimatanpassningsåtgärder utöver det som

föreslås i planen för att säkerställa den markanvändning som föreslås.

Länsstyrelsen har i planeringsunderlaget "Riskbild 2 Södermanland" bland annat redovisat en referensyta benämnd högsta högvatten (HHW) för dagens klimat (1,05) och motsvarande referensyta fram till sekelskiftet 2100 (1,67 m) samt lämpliga lokal påslag (1,17 m) som behöver adderas till referensytan HHW. Dessa nivåer behöver beaktas vid planläggningen. Sammantaget har Länsstyrelsen bedömt att nivån 2,20 m i RH 2000 utgör en höjdnivå som i dagens klimat utgör låg översvämningsrisk. I takt med att klimatförändringarna fortskrider och landhöjningen avtar, minskar dock säkerhetsmarginalerna i nivån 2,20 m och havet be döms fortsätta att stiga under lång tid bortom 2100. Det råder med nuvarande kunskapsläge och utsläppningstakt av växthusgaser osäkerhet om hur högt havet kommer att stiga fram till slutet av detta sekel. Givet att den säkerhetsmarginal som nivån 2,20 innefattar i dagens klimat, ska behållas fram till 2100, bör dock en högre nivå beaktas.

I planförslaget är kvartsmarken höjdsatt till 2,20 m och garage är enligt illustrationsskissen tänkta att placeras på nivån 0,17 m. Den allmänna platsmarken (torg, gator och park) har en höjdsättning som varierar mellan 1,4 och 2,0 m och riskerar således att översvämmas vid en kombination av högvatten och övriga ogynnsamma förhållanden redan i dagens klimat. I ett framtida klimat förskjuts nivåerna för högvatten till en högre nivå samtidigt som de lokala effekterna för t. ex. vågor och vinduppstuvning kvarstår. Åtgärder för att förebygga konsekvenserna av detta behöver säkerställas i planen. Beroende på vilka åtgärder som planeras behöver kommunen också ta ställning till vilka åtgärder som behövs för att reducera risker vid skyfall. Dagvattenutredningen kan med anledning av åtgärder mot havsnivåhöjning behöva ses över i sin helhet. I dagvattenutredningen föreslås planbestämmelser som kopplas till planen. Bestämmelserna kan dock inte återfinnas på plankartan.

I miljökonsekvensbeskrivningen anges att konsekvenserna av en översvämning blir stora både avseende de ekonomiska värden som påverkas och den miljöpåverkan som blir följden. MKB:n kan med fördel utvecklas med en mer utförlig riskbedömning i denna del. Konsekvenserna för omgivande mark och bebyggelse behöver bedömas.

Om högvatten svämmar över den allmänna platsmarken kommer detta innebära tillgänglighetsproblem för boende i området. Åtgärder för att minska risken behöver säkerställas i planen.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Planbeskrivningen anger att planförslaget överensstämmer med fördjupningen av översiktsplanen för Nyköpings tätort. Länsstyrelsen finner att detta är felaktigt då planområdet inte ingår i område 8 som planbeskrivningen hänvisar till. Område 8 Del av Spelhagen ligger enligt fördjupningens karta väster om Arnöleden.

Naturvärden

Inre delen av Stadsfjärden fungerar som reproduktionsområde för abborre. Ref:

http://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2014/rappo_rt-2013-5.pdf

Även resultaten från projektet MMSS (Marin Modellering Stockholm Sörmland) visade på att Stadsfjärden är en viktig fisklokal. Ref:

<http://www.lansstyrelsen.se/sodermanland/SiteCollectionDocuments/Sv/publikationer/2014/marin-modellering-i-sodermanlands-lan-minimerad.pdf>

Föreningar eller ytterligare grumling bör inte komma ut i fjärden. Siktdjupet är dåligt och området är redan påfrestat. Det är av vikt att material från schaktmassor som ska saneras inte kommer ut i fjärden och att om eventuellt läckage från avrinning när massorna blottläggs tas om hand.

Kulturmiljö

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Hamnmagasinet är en viktig del av Nyköpings industrihistoriska arv och har ett högt kulturhistoriskt värde. Det är i praktiken den enda kvarvarande resten av den tidigare verksamheten i hamnen. Att, som planförslaget föreslår, endast spara en del skulle innebära att byggnadens dokumentvärde till stor del går förlorat. Det skulle innebära förvanskning av en kulturhistoriskt värdefull byggnad vilket strider mot PBL 8 kap. 13 §. De norra magasinsbyggnaderna är enligt uppgift i MKB från 1978. Länsstyrelsens preliminära bedömning är att de är äldre än så. Även dessa byggnader har kultur- och industrihistoriska värden trots sentida takutbyggnad. I första hand bör de bevaras på platsen.

Gestaltning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder

Av gestaltungsprogrammet framgår inga riktlinjer för gestaltning, färg- och materialval avseende bebyggelse. Det är en brist och planförslaget bör kompletteras, i synnerhet som gestaltungsprogrammet punktlistade krav ska gälla som planbestämmelser.

Social robusthet

Service

Planområdet innehåller ingen byggrätt för förskola. Den nya bostadsbebyggelse som tillkommer inom området (planförslaget ger byggrätt för omkring 500 bostäder) tillsammans med redan utbyggda bostäder inom Spelhagen innebär med all säkerhet att behov av en ny förskola uppkommer.

Lek och utevistelse

Möjligheten att ordna bra utemiljö för barn är mycket begränsade inom planområdet. Enligt Plan- och bygglagen ska det finnas tillräcklig stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bostäder och detta är ett allmänt intresse som ska tillgodoses vid planläggning. Länsstyrelsen bedömer att detta intresse inte är tillgodosett på ett bra sätt i planförslaget.

Höjdsystem

Planbestämmelserna behöver justeras så att de tydligt hänvisar till höjdsystemet RH 2000 eftersom havsytans höjdläge kommer att förändras över tid.

Bemötande:

Förslaget har efter samråd 1 genomgått en omfattande omarbetning efter länsstyrelsens synpunkter samt att en ny översiktsplan för kommunen har antagits av kommunfullmäktige.

Sörmlands museum

Bakgrund

Sörmlands museum har ombetts yttra sig rörande samrådshandlingar till ny detaljplan för Spelhagen 1:7 mfl, (Västra hamnen) Nyköping, Nyköpings kommun (Kommunens diarienummer BTN15/111). Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för att bebygga Nyköpings hamns västra sida med företrädesvis bostäder och möjlighet till verksamheter. Planen omfattas av tre kvarter närmast hamninloppet på hamnens västra sida, där två av kvarteren kommer placeras på mark som tidigare ej bebyggt med större byggnader. Marken utgörs idag av småbåtshamn samt nio stycken sjöbodar uppförda i slutet på 1960-talet. På platsen för det norra kvarteret finns idag två större hamnmagasin.

2014 uppgjordes ett förslag till ny detaljplan för samma område som idag, vilket gick ut på samråd 2014-12-05. Syftet med detaljplanen var då att skapa förutsättningar för en omvandling av befintligt industriområde på Spelhagen 1:7 till område för mer publika verksamheter och på sikt delvis bostäder samt att ändra den gällande detaljplanen för Spelhagen 1:4 och 1:5 från bostadsändamål till parkering och park. Planprocessen avbröts efter samrådet och detaljplanen antogs inte. Detta nämns överhuvudtaget inte i planbeskrivningen för den aktuella detaljplanen men borde ingå under rubriken Tidigare ställningstaganden.

Området ligger mellan två områden av riksintresse för kulturmiljövården: Nyköping D57 och Arnö - Stora Kungsladugården D56. Det är i första hand Nyköping D57 som skrivelsen fortsatt förhåller sig till.

Kortfattad historik och beskrivning

Spelhagsområdet utgjordes före industrins etablering omkring sekelskiftet 1900 av sankastrandängar. Efter att fast mark erhållits bland annat med hjälp av schakt- och muddermassor etablerades under 1900-talets första hälft en mängd mindre industrier. 1948 flyttade ANA (Aktiebolaget Nyköpings Automobilfabrik) sin tillverkning av bilar och traktorer på området och kom så småningom tillsammans med Södra lantmännens centralorganisation att dominera den östra delen av Spelhagen närmast hamninloppet. En stor silobyggnad med spannmålstork och hisstorn var länge den mest framträdande byggnaden på denna sida av hamnen. Idag har en del av silotornen byggts om till bostäder och resten av anläggningen är riven. På dess plats har hittills uppförts fyra flerbostadshus i fem våningar. Väster om Tolagsgatan uppförs den nya museibygnaden åt Sörmlands museum som har samma storlek och form som den tidigare monteringshallen åt ANA. Söder om detta ligger ANA:s före detta reservdels-förråd uppfört 1952-55 och tillbyggt åt öster 1966. I vinkel ligger kontorsbyggnaden uppförd 1965 med matsal i den lägre delen byggd 1970. Idag är reservdelslagret om-byggt till kontor. Resten av hamnsidan vilken omfattas av det aktuella planförslaget upptas idag av magasin uppförda åt Lantmännen och ANA. Det norra, uppfört 1960 och tillbyggt åt söder 1978, är tänkt att rivas i det aktuella planförslaget och ersättas med bostadshus. Det södra, som tillhörde ANA och uppfördes omkring 1960, är tänkt att sparas till hälften och innehålla centrumverksamhet.

Synpunkter på planförslaget

Byggnadshöjd

De föreslagna tillåtna byggnadshöjderna är alltför höga. På sid 5 i planbeskrivningen står att planförslaget inte bedöms påverka nämnda riksintressen negativt då det redan är exploaterad mark som tas i anspråk. Denna bedömning hade möjligen varit riktig om

bostadskvarteren hade behållit samma höjd som de befintliga byggnaderna. Nu kommer de nya husen påverka siktlinjer sett från Stadsfjärden, Arnö och Nyköpingshus. Sett från Arnö kommer den nuvarande stadssilhouetten förändras radikalt. Idag är silhouetten sammanhållen där enbart ett fåtal byggnader bryter horisonten och når över trädtopparna. Dessa utgörs (förutom lasarettet, silobyggnaden och vattentornet som är byggda i senare tid) av den Västra klockstapeln, Kungstornet vid Nyköpingshus och de båda kyrktornen. Kungstornet vid Nyköpingshus med sina vitkalkade murar är synlig från större delen av strandremsan vid Arnö. Ifall planförslaget skulle bli verklighet skulle samtliga bostadshus som överstiger 20 m höjd bryta horisonten och således ge staden en helt ny silhuett. Samtliga hus med denna höjd skulle även från någon punkt på motsäende strandsida skymma Kungstornet. Detta är helt oacceptabelt ur kulturhistorisk synvinkel, och skulle sannolikt också innebära påtaglig skada på riksintresset där Nyköpingshus tillsammans med låg stadsbebyggelse utgör bärande delar.

En av tomterna i planförslaget har en tillåten byggnadshöjd på 44 m. Denna byggnad skulle därför sticka upp över slottsmurarna sett från Korsbrons östra fäste. Nyköpingshus sett från detta håll med ån i förgrunden utgör den klassiska vyn över slottet, och är mycket viktig för Nyköpings identitet som stad samt för turister som vill ta ett fotografi.

I samtliga tidigare yttranden som museet har skrivit rörande ny bebyggelse i Spelhagsområdet, har vikten av att hålla nere byggnadshöjden varit ett genomgående tema. Detta för att inte konkurrera med Nyköpingshus och bryta kopplingen mellan slottet och Stadsfjärden. Vid tidigare planläggningar har det dock rört sig om mer blygsamma höjder. 2001 antogs en detaljplan för området mitt emot Nyköpingshus (Nyköpings strand etapp 1), där bebyggelsen i huvudsak tilläts ha 2-4 våningar med undantag för ett femvåningshus. Området som bebyggdes året därpå var tänkt som en fortsättning på Nyköpings stadskärna och där bebyggelsen skulle vara stadsmässig och samtidigt småskalig och innehålla flera typer av verksamheter än bara boende. 2004 antogs nästa etapp där ett punkthus på 12 våningar efter invändningar från både museet och länsstyrelsen utslöts. 2009 antogs detaljplanen för siloområdet som innebar en skalförändring jämfört med innerstaden med bostadshus i fem våningar. Nu verkar det dock som man helt har lämnat anpassningen till Nyköpings stadskärna då majoriteten av byggrätterna innebär ett våningsantal på fem och uppåt. Med hänsyn till exploateringsgraden skulle detta innebära ett massivt bostadskomplex, även om byggnadshöjden inom kvarteret skiljer sig åt. Museet påpekar återigen att byggnadshöjderna ska hållas till rimliga nivåer, och då rimligtvis inte överstiga kringliggande bebyggelse.

Rivning av hamnmagasin

I det aktuella planförslaget är det tänkt att de norra magasinerna ska rivas i sin helhet, och att det södra ska rivas till hälften. Museet anser att det är positivt att ett av hamnmagasinerna åtminstone till hälften är tänkt att bevaras och ges q och r i och med den nya planen. Det är dock inte utslutet att även det nordligaste magasinet innehåller samma kulturhistoriska värden som det som är tänkt att sparas. Byggnaden, som tillhörde Lantmännen, uppfördes som förnödenhetsmagasin vid samma tid som ANA:s magasin, och har i sin utformning med väggar av tegel och betong mycket gemensamt med ANA:s magasin. Den del av ANA:s magasin som är tänkt att rivas, var sammanbundet med hamnbanan genom ett spår som gick under det utskjutande taket i väster. Från denna plats skedde lastning från godsvagnarna. Således har även denna del av byggnaden en viktig historia att berätta. Planförslagets påverkan på kulturmiljön bör utredas närmre. Förslagsvis genom en konsekvensanalys vilket också ingår i de generella rekommendationer som ges i den

Områdesanvändning

I planbeskrivningen på sidan 5 står att planförslaget är förenligt med den Fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nyköpings tätort och Skavsta, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. Området är dock utpekade som befintligt verksamhetsområde där förutsättningarna för handel och övriga centrumfunktioner bör säkerställas, främst i och kring de befintliga äldre karaktärsbyggnaderna (sid 46). Kommunfullmäktige antog dessutom 2010-10-12 en vision för Nyköpings hamn: Nyköpings hamn och stadsstranden plats för boende, näringsliv och rekreation. Nyköping som kuststad ska förstärkas genom att bygga staden närmare Stadsfjärden och göra områden nära vattnet tillgängliga för rekreation, bostäder och verksamheter. Stadskärnans kvaliteter med sammanhållen struktur och skala ska vara vägledande. Siktlinjer mellan staden och Stadsfjärden ska förstärkas. Hur dessa visioner och riktlinjer stämmer överens med det nuvarande planförslaget bestående av i huvudsak bostads-kvarter med höga barriärskapande byggnader är svårt att se.

Museet ställer sig tveksam till om denna plats i första hand bör bebyggas med bostäder. De hus som nyligen byggts strax norr om planområdet där den tidigare siloverksamheten bedrivits lämnar mycket att önska. I de två norra husen närmast kajen finns idag inga verksamhetslokaler i bottenplanet, vilket borde vara en självklarhet för hus i ett sådant läge. Visst är det trevligt att gå på kajen och njuta av morgonsolen, men kunde man inte åstadkommit något mer? Att på detta sätt överrätta de bästa lägena i hamnen till privata intressen när det istället kunde ha varit en plats som alla Nyköpingsbor kunde ta del av är mycket olyckligt. Det aktuella planförslaget föreskriver bostäder, kontor och handel i bottenvåning. Museet anser att bottenplanet endast ska få innehålla handel och kontor. Detta för att området inte ska upplevas som privat eller otillgängligt för allmänheten.

Utformning

Utformningen av bebyggelsen i kvarteret norr om planområdet var, på samma sätt som i det aktuella planförslaget, tänkt att styras genom ett gestaltungsprogram. Gestaltungsprogrammet för siloområdet föreskriver att: varje byggnad bör uppfattas ha en särprägel. Tegel, trä och puts är här naturliga material, men inslag av helt andra material är välkomna om de berikar helheten. Ändå har samtliga hus fibercementskivor som huvudsakligt fasadmaterial, vilket ger ett billigt intryck. Byggnaderna kan heller inte anses kännetecknas av omsorgsfull gestaltning och hög nivå på utförandet, vilket också gestaltungsprogrammet påtalar. Ovan förda resonemang visar på hur viktigt det är att använda sig av specifika utformningsbestämmelser på plankartan. På plankartan i det aktuella förslaget finns inga utformningsbestämmelser alls och utformningen ska återigen utgå från ett gestaltungsprogram, vilket öppnar för fria tolkningar.

Miljökonsekvensbeskrivning

Structor har inför planförslaget tagit fram en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för att bedöma om detaljplanen kommer att innebära betydande miljöpåverkan. MKB:n når slutsatsen att inga negativa konsekvenser är att vänta för stadsbilden då området är separerat genom avstånd till områden som är känsliga för hög bebyggelse. Den beskriver vidare att små konsekvenser bedöms för kulturmiljö då en del av en äldre magasinsbyggnad sparas. Planen bedöms enligt MKB inte heller medföra påtaglig skada på riksintresset. Museet ställer sig kritisk till slutsatserna i MKB:n och menar, baserat på ovan förda resonemang, att man inte alls kan utesluta påtaglig skada på riksintresset. Dessutom bedömer museet att rivningen av de övriga magasinerna visst ger en negativ påverkan på

kulturmiljön, då de är väsentliga för att berätta om områdets historiska användning.

Slutsats

Sammantaget anser museet att det aktuella planförslaget skulle få stor inverkan på kulturmiljön och även riskera att påtagligt skada riksintresset för kulturmiljö Nyköping D57. Byggnadshöjderna måste hållas nere, samtliga hamnmagasins bevarande utredas vidare och ev. tillkommande bostadshus detaljregleras för att säkerställa en hög gestaltnings- och materialmässig kvalitet samt allmänhetens tillgång till området. Framtida planer för området måste ta större hänsyn till platsens befintliga kvaliteter för att på så sätt skapa en attraktiv stadsbild och en stad för alla.

Bemötande:

Förslaget har efter samråd 1 en omfattande omarbetning efter museets synpunkter.

Yttranden sakägare organisationer och privatpersoner:

Brf Skeppsbron 2

Brf Skeppsbron 2 äger grannfastighet till området för detaljplaneförslaget.

Föreningen Skeppsbron 2 vill värna om stadens fina hamnmiljö vid Nyköpings hamn. Vi är tacksamma och stolta över att ha förmånen att bo intill de fint upprustade kajerna på Östra och Västra Skeppsbron med sitt brokiga folkliv och med många båtbesök av olika nationalitet. Den upprustade hamnmiljön har främjat stadens koppling till vattnet och Nyköpings månghundraåriga tradition som sjöfartsstad.

Vi vill inte att stadens fina hamnmiljö ska förstöras av ny bebyggelse enligt det nya detaljplaneförslaget. Vi avstyrker därför detaljplaneförslaget både vad gäller Nyköping kommuns markområde söder om Spelhagsvägen och fastighetsbolaget Klöverns markområde norr om Spelhagsvägen.

Förslaget avstyrks med hänsyn till dess konsekvenser för stadsbild och byggnadsskala, siktyer vid småbåtshamnen och från Stadsfjärden, siktyer från våra egna hus, social hållbarhet och trygghet, tillgång på sol och dagsljus, säkerhet mot jordskred och sättningar, trafiksäkerhet. Vi skulle stödja ett planförslag med fortsatt upprustning av hamnkajen längs Västra Skeppsbron och strandpartier längs småbåtshamnen och med ny bebyggelse med en byggnadsskala som är anpassad till riktlinjer för gestaltning av ny bebyggelse vid Nyköpings hamn enligt Strukturplan för Stadsfjärden från 2003 och för gestaltning av ny bebyggelse i stadskärnans utkanter enligt Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort från 2013.

Stadsbild och byggnadsskala

"Strukturplan för Stadsfjärden med kvalitets- och gestaltningsprogram" har antagits av kommunfullmäktige 2003 som direktiv för gestaltning av ny bebyggelse vid Stadsfjärden. Strukturplanen togs fram för att vara "en vision och programförklaring för Nyköpings utveckling som ska leda till en hållbar och attraktiv stad".

"Stadsfjärden ska bebyggas med stadstyperna småstad och trädgårdsstad."
(Strukturplan för Stadsfjärden, sid 8)

Strukturplanen togs fram efter en grundlig analys av krav på den hållbara staden och en

ambitiös samverkansprocess med Nyköpings invånare.

En utgångspunkt för strukturplanen var att "staden Nyköping ska få en stark koppling till vattnet". "Den östra hamnsidan fortsätter att utvecklas och den västra hamnsidan utvecklas i liknande riktning." "Nyköping ska bli en båtstad i högre utsträckning."

En annan utgångspunkt var att "den tillkommande bebyggelsen ska utgöra en fortsättning på Nyköpings stadskärna". "En styrka med Nyköping är att staden har en homogen stadskärna som är någorlunda intakt. Genom att vidareutveckla denna kan Nyköping få en särställning som trivsamt och gemytligt småstad där de nya inslagen är anpassade och berikande."

(Strukturplan för Stadsfjärden, sid 10 och 11).

Vi anser att den föreslagna nya bebyggelsen strider mot strukturplanens direktiv. Den nya bebyggelsens skala avviker från stadskärnans skala och är inte anpassad till stadens karaktär som småstad. Ett planförslag med lågskalig bebyggelse skulle kunna följa strukturplanens direktiv.

Planområdet gränsar till Nyköpings stadskärna. Den fördjupade Översiktsplanen för Nyköpings tätort och Skavsta anger följande rekommendationer för ny bebyggelse i stadskärnans utkanter.

"Högre ny eller påbyggd befintlig bebyggelse upp till 4-5 våningar kan prövas i stadskärnans utkanter och då främst utföras i det inre av kvarteren eller med indragna kungsvåningar mot gata" (Fördjupad översiktsplan för Nyköpings tätort, sid 46)

Vi anser att detaljplaneförslaget bebyggelse strider mot översiktsplanens rekommendationer för ny bebyggelse i stadskärnans utkanter.

Strukturplanen för Stadsfjärden uppges inte längre giltig. Den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort uppges ersätta. Vi hittar inga detaljerade riktlinjer för bebyggelse i hamnområdet i den fördjupade översiktsplanen för Nyköpings tätort.

Vi vill att både strukturplanens riktlinjer för ny bebyggelse i hamnområdet och den fördjupade översiktsplanens riktlinjer för ny bebyggelse i stadskärnans utkanter ska följas. Vi ser Klöverns prisbelönta nya bebyggelse i norra Spelhagen längs Hamnvägen som ett fint exempel på ny lågskalig bebyggelse nära slottet och stadskärnan.

Vi ser vår egen bebyggelse som ett fint tillskott till hamnmiljön vid Västra Skeppsbron. Vi ser den nya radhusbebyggelsen i Brandholmen längs Spinnakergatan och Klyvaregatan som bra exempel på lågskalig bebyggelse intill vatten och båtbyggor.

Klöverns nya bebyggelse i norra Spelhagen och våra egna hus vid Västra Skeppsbron uppfyller den fördjupade översiktsplanens rekommenderade högsta hushöjd (5 våningar) för ny bebyggelse i stadskärnans utkanter.

Siktvyer vid småbåtshamnen och från Stadsfjärden

Vi bedömer att föreslagna 10-våningsbyggnad intill förlängda Västra Skeppsbron spärrar sikten mot småbåtshamnen från Östra Skeppsbron.

Sambandet mellan båtlivet i hamnbassängen och småbåtshamnen kan försämrast. Se bifogade bild 1.

Vi bedömer att föreslagna byggnader med 15 och 7 våningar i västra delen av planområdet mellan Spelhagsvägen och småbåtshamnen kan spärra sikten mot småbåtshamnen och Stadsfjärden.

Siktvyer mot småbåtshamnen och Stadsfjärden från Spelhagsvägen och stadens kontakt

med vattnet kan försämrast. Se bifogade bild 2.

Stadens nuvarande siluett från Stadsfjärden visar Nyköpings karaktär som småstad. Vi bedömer att föreslagna höga byggnader söder om Spelhagsvägen kan förändra stadens historiska siluett från Stadsfjärden. Karaktärsbyggnader som Nyköpingshus och Nikolaikyrcan kan bli dolda bakom de nya husen.

Den nya siluetten från Stadsfjärden kan förändra Nyköpings karaktär från småstad till stad med storskalig hamnbebyggelse.

Vi bedömer att en småskalig bebyggelse vid småbåtshamnen (högst 4 våningar) kan få en mer begränsad inverkan på nämnda siktvyer.

Siktvyer från våra egna hus

Föreslagna nya hus intill Stapelgatan föreslås få högsta takhöjderna 17m och 20m. Husen blir högre än befintlig tegelbyggnad vid Stapelgatan. Hus intill Västra Skeppsbron föreslås placeras ca 5 m närmare kajkanten än befintliga tegelbyggnader.

- Föreslagen ny bebyggelse längs Stapelgatan försämrar utsikten från våra hus med adresserna Tullkammargränd 7 och 9.
- Vi vill inte att de nya husen vid Stapelgatan får högre byggnadshöjd och placeras längre ut på hamnkajen än befintligt tegelhus.
- Vi vill inte att övriga nya hus intill Västra Skeppsbron placeras längre ut på hamnkajen än befintliga tegelhus.

Social hållbarhet och trygghet

"Social hållbarhet genom fungerande samspel mellan människor" är en viktig utgångspunkt för strukturplanen för Stadsfjärden.

"Småskalighet i kvartersformen är en faktor som kan bidra till social hållbarhet. Med relativt få personer per kvarter kan man snart känna igen alla och få en trygghet."

"Bostäder med trädgårdar är en mycket betydelsefull faktor för den sociala tryggheten. Det ökar möjligheterna till grannkontakter. Möjligheten att knyta sociala kontakter är viktigt för välbefinnandet. Ur detta spirar ett ökat engagemang och ansvarstagande för mer än bara den egna sfären."

(Strukturplan för Stadsfjärden sid 12)

- Vi befarar att storskalig bebyggelse kan försvåra för social hållbarhet och trygghet i planområdet.
- Vi bedömer att en småskalig bebyggelse kan förbättra förutsättningarna för social hållbarhet och trygghet.

Tillgång på sol och dagsljus

Planförslaget föreslår bebyggelse med kvartersgårdar som omges av hus med dominerande hushöjder över 5 våningar. Planförslaget saknar redovisad solstudie som visar planförslagets konsekvenser för bebyggelsens och kvartersgårdarnas tillgång på sol och dagsljus.

- Vi befarar att kvartersgårdarna har för liten storlek i förhållande till omgivande hushöjder för att erbjuda bra tillgång på sol och dagsljus för kvartersgårdarna och för lägenheter i husens lägre våningsplan.
- Vi vill att planförslaget kompletteras med solstudie som utförligt visar bebyggelsens och kvartersgårdarnas tillgång på sol och dagsljus.
- Vi tror att en lågskalig bebyggelse (högst 5 våningar) kan erbjuda bättre tillgång på sol och dagsljus.

Säkerhet mot jordskred och sättningar

Den nya bebyggelsen ska grundläggas "på mark med mäktiga lerlager med djup som kan vara över 30 m". "Sättningsrisker har utretts för området och visar att det finns risk för sättningar även vid ringa last. Utifrån tidigare utförd geoteknisk undersökning antas att pålning erfordras för föreslagen bebyggelse." "Noggrannare beräkningar behövs för stabilitetsförhållandena. Det kan finnas risk för skred, särskilt i de strandnära delarna." "Det är av stor betydelse att geotekniska förhållanden och grundläggning klarläggs i tillräcklig omfattning så att risker för skred och sättningar minimeras."

(Miljökonsekvensbeskrivning sid 20-21)

- Vi vill att planen föreskriver krav på åtgärder så att grundläggning av ny bebyggelse i djupa lerlager blir utförd med tillfredställande säkerhet mot sättningar och jordskred för såväl ny som befintlig bebyggelsen i och intill planområdet.
- Vi tror att en småskalig bebyggelse skulle underlätta för säker grundläggning mot sättningar och jordskred i området.

Trafiksäkerhet

Tolagsgatan och Spelhagsvägen är viktiga tillfartsgator för våra hus och för det nya planområdet. Det nya planförslaget saknar trafikutredning som redovisar nuvarande och förväntad blivande biltrafik för Tolagsgatan och Spelhagsvägen.

Detaljplanen för vårt kvarter (Spelhagen 1:6 m.fl.) medger bebyggelse med 15 500 m² BTA. Planbeskrivningen anger att planen bedöms innehålla 180 lägenheter och parkeringsplatser för 180 bilar eller 1 bilplats per lägenhet.

(Planbeskrivning för Spelhagen 1:6 mm. sid 7)

Genomsnittlig lägenhetsstorlek är 86 m² BTA.

Det nya detaljplaneförslaget redovisar ny bebyggelse med 53 000 m² BT A.

Planbeskrivningen redovisar inte antal lägenheter och antal bilplatser.

Med samma lägenhetsstorlek och bilantal per lägenhet som i planbeskrivningen för detaljplanen för vårt kvarter beräknar vi att det nya planområdet kan rymma ca 620 lägenheter och 620 bilplatser.

I trafikutredning för Inre hamnen i Norrköping beräknas trafikstringen bli 3 bilförflyttningar per 100m² BT A eller ca 6 bilförflyttningar per bil till och från bostäder. Planområdets parkeringsnorm är 0,5 bilar per lägenhet.

(Trafikutredning för Norrköping, Inre hamnen,)

Vi bedömer att trafikstringen för vårt kvarter och det nya planområdet kan bli 3-5 bilförflyttningar per bil och dygn till och från bostäder.

- Vi beräknar att planområdet med ca 600 lägenheter och 600 bilar alstrar biltrafiken 2-3 000 bilar per dygn till och från området. Merparten kan komma att trafikera Tolagsgatan. Vi tror att trafiken på Tolagsgatan kan komma att öka från idag troligen mindre än 500 bilar/dygn till mer än 2 000 bilar/dygn.
- Vi bedömer att Tolagsgatans föreslagna utformning med smal körbana och smal gatubredd begränsar gatans kapacitet och säkerhet.
- Vi anser att trafiksäkerheten idag är bristfällig vid utfart från Tolagsgatan mot Hamnvägen.
- Vi befärrar att den nya bebyggelsen kan medföra kraftigt ökad biltrafik och kraftigt försämrade trafiksäkerhet för Tolagsgatan

- Vi vill att detaljplanen kompletteras med trafikutredning för trafiken till och från planområdet och för trafiken på Tolagsgatan och Spelhagsvägen. Utredningen bör inkludera behovet av bilplatser och beräknad biltrafikalstring för bostäder, lokaler och småbåtshamnen i planområdet och för angränsande kvarter och verksamheter.
- Vi vill att detaljplanen kompletteras med erforderliga regleringsåtgärder för Tolagsgatan så att gatan erhåller godtagbar trafiksäkerhet.
- Vi bedömer att en lågskalig bebyggelse med minskad BTA-areal för planområdet skulle minska trafikbelastning på Tolagsgatan och förbättra förutsättningarna för godtagbar trafiksäkerhet.

Längs Spelhagsvägen finns idag ett väl trafikerat cykelstråk för cyklister mellan Arnö och Nyköpings östra stadsområden. För sträckan mellan Arnöleden och Västra Skeppsbron finns separat cykelbana utom mellan Tolagsgatan och Västra Skeppsbron.

- Vi anser att trafiksäkerheten för cyklister idag är bristfällig för Spelhagsvägen på sträckan mellan Tolagsgatan och Västra Skeppsbron
- Vi vill att detaljplanen redovisar separat cykelbana längs Spelhagsvägen för hela sträckan mellan Arnöleden och Västra Skeppsbron.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (PS)

Höghus på kajen i Västra hamnen?

Enligt planförslaget föreslås höghus i anslutning till kajen i söder. En lägre bebyggelse skulle ur stadsbyggnadssynpunkt vara önskvärt.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (GE)

Allt fler bostäder som byggs i dagens städer ser inte ut att vara avsedda för människor - utan för kapitalet.

Det är lätt att få intryck att det primära målet inte är att tillfredsställa sina medborgares behov, representera sin region och dess historia, utan att dra till sig konsumtion och globalt kapital, samt att tävla med andra städer.

Med detta sagt, vill jag att ni beaktar följande:

Tänk inte storstadsmässigt när det gäller Nyköping. Vi är inte en storstad utan en medelstor Å-stad som ligger nära havet. Det är i första hand det som borde prägla vidare utformning, med ett ömsint framställningsätt planerad för människor, deras historia och utvecklingsmöjligheter.

Låt det där Å:et bli ett förvånande utrop över en kommande vacker och välplanerad stad. Vår stad, Nyköping!

Sälj inte marken 1:4 nedanför Spelhagsvägen till Klöver Strand AB!

Man bygger inte flervåningshus på översvämmad lerjord om man står för hållbar utveckling. Det blir ingen attraktiv miljö men förhoppningsvis snabba vinster för intresserade byggherrar. Tänk bara på byggnationen i kvarteret Rådhuset, det är väl inget att yvas över precis.

Marken har inte den stabilitet som behövs för dylik bebyggelse. I Uppsala, Luthagen, har man problem med hus byggda på lermark med betydligt längre avstånd till vatten än i Spelhagen. Sätt stopp för detta vanvett.

En skadlig inverkan på området är ofrånkomligt med tanke på den höjda havsnivå som forskare framlagt bevis för. Det är provocerande att mörka uppenbara fakta för oss medborgare eftersom det finns en bättre plats där dessa höghus kunde uppföras på. Tex området mellan Gästabudsvägen, Spelhagsvägen, Kung Birgers väg, och Varvsvägen.

Stadsprofilen förfulas med överdimensionerade hus nära vattnet. Trafiken kommer att öka väsentligt på smala gator som Tolagsgatan och Spelhagsvägen. Redan nu är det stora svårigheter att komma ut på Hamnvägen. Hur har ni tänkt att lösa den knuten?

Som sagt Spelhagen 1:4 ska Nyköpings kommun behålla och utveckla till ett trivsamt fritidsområde med väl fungerande ställ platser för besökande turister. Det skulle optimera människors möjlighet till vistelse, rekreation och möten. Jag själv förlägger ogärna mina dagliga promenader bland höghus. Det här är ett exceptionellt område, låt det förbli så.

När det gäller detaljplanen vill jag påpeka att den är vilseledande. Ni skriver att det är redan exploaterad mark som tas i anspråk rörande 1:4. Ni kallar alltså några enkla sjöbodar för exploaterad mark. Jojo, tillåt mig ett ohejdat gapskratt.

Att Klöver Strand AB bebygger Spelhagen 1:7 och att utformningen beaktar områdets industrihistoria tycker jag är bra. Det är inte fel att bygga nya och vackra hus med omsorg även om vinsten decimeras något. Ett högre hus som är tänkt att uppföras i hörnet Spelhagsvägen/Tolagsgatan finner jag spännande. Lycka till!

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (ML)

Jättebra att det byggs mer bostäder här! Däremot är jag mot höghusen som kommer att förmörka innergårdarna. Att ha i beaktande; Biltrafiken på Tolagsgatan kommer öka avsevärt men är inte anpassad för detta. Vart har ni tänkt dra en ny väg till alla nya boende? Önskvärt med utrymme för grönområden/ park i området Västra Hamnsidan då det annars kan ge intryck likt fd öststatsbebyggelse.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (LG)

Undertecknad godkänner inte detaljplanen. Att bygga höghus och det stora antalet lägenheter på denna lilla yta är katastrofalt dåligt genomtänkt. Hela hamninloppen till småstaden Nyköping kommer att försäkras.

Inflyttare vill inte ha något höghusområde eller liknande. Det är därför vi flyttat hit.

Vem vill ni ska flytta hit? Var kommer alla ifrån? Ni bygger massor av lägenheter på andra håll i stan. Stockholmare mm som bott i andra höghusområden vill inte hit. Vi vill ha småstaden som ni så varm rekommenderar. Att bygga mindre huslägenheter på en del av området är OK. Dessutom kan området enkelt förbättras genom anläggning av parker mm. Tänk på miljön!

Har ni tänkt på trafiken? Har ni tänkt på upplåningskostnaderna. Är det 30 m lera och är sjöbotten? Vad blir priset?

När det gäller klöverns inspiration från Malaga, Buenos Aires mm, glöm det, det är Nyköping det gäller.

Om kommunen går med på det här drömförslaget är det dags att byta ut ledningen.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (LUG)

Undertecknade stöder förslaget från BRF Skeppsbron 2. Dessutom anser vi att byggnad mot Stapelgatan är alldeles för hög, 6-7 våningar. Vi kräver en hushöjd som inte är högre än befintlig tegelbyggnad.

Det verkar som den nya byggnaden ska sticka ut 5 m mot kajen utanför befintlig tegelbyggnad. Vi kräver att nya byggnader inte sticker ut mot kajen längre än nuvarande tegelbyggnader.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (EH, HH)

Nyköping är med sin relativa småskalighet en attraktiv miljö att bo och flytta till. Detta kännetecken är för boende i Nyköping och för Nyköpings kommun ytterst viktigt att behålla.

Hamnen har under senare år lyft Nyköpings attraktionskraft detta inte minst genom de möjligheter som nu finns att fritt ströva omkring runt hela hamnområdet med dess breda kajer.

Den nu föreslagna planen innebär att nya byggnader placeras 5 meter utanför nuvarande bebyggelse samt att den nya bebyggelsen kommer att skugga befintlig bebyggelse.

Nyköping kommun, en stad vid havet med livlig fritidsbåts turism kommer med en begränsad kajbredd att bara bli en önskedröm.

Den föreslagna kajbredden kommer att minska möjligheterna till att etablera affärer, restauranger. Förutom detta kommer området inte att attrahera som promenadstråk.

Nyköping har idag en värdefull tillgång till detta genom promenadväg från Brandholmen-

Östra Hamnen - Västra Hamnen. Möjligheter finns idag att öra Västra Hamnen lika attraktiv som Östra Hamn varför missa detta?

Sammanfattning

Den höjd som idag finns på befintligt "magasin" längs kajen bör bibehållas och den nya bebyggelsen placeras på samma avstånd till kajen som nu. Det yttrande Brf Skeppsbron 2 i Nyköping instämmer vi till fullo i.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (GM, KM)

Vi instämmer med yttrandet från Brf Skeppsbron 2 i Nyköping samt med inlägg i SN170818 av Ove Barrén. Som boende på Tullkammargränd 7, gröna huset mot söder är vi närmast berörda av den föreslagna bebyggelsen längs kajen. Vi anser att vi får vår nuvarande vackra utsikt förstörd om den föreslagna bebyggelsen avslutas 5 meter utanför befintlig tegelbyggnad samt om hushöjden blir upp mot 17 meter. Vi anser att föreslagna byggnader inte bör sticka ut utanför tegelhusen som ska bevaras samt att takhöjden inte överskrider tegelhusens takhöjd. Detta gäller även 10 våningars byggnaden som föreslagits uppförd intill förlängda västra Skeppsbron.

Västra kajen används flitigt av barn, skolklasser som cyklar och vuxna. Just bredden på stråket med den vackra trädplanteringen i mitten ger området en inbjudande karaktär som skulle förstärkas genom att man anlägger en stor rektangulär plaskdamm för småbarn med sittplatser runt om. Även torghandel skulle ge området liv och rörelse året om.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (ME)

Som boende i området Brf Skeppsbron 2 i det gula huset Tullkammargränd 9 blir jag starkt berörd av dom planer som är på gång i vårt område.

Jag instämmer tillfullo med det yttrande som lagts från vår Brf Skeppsbron 2 ang. hela detaljplanen och som överlämnats till er.

Beröringen ang närmsta byggnad till mig på Stapelgatan, bör den ej överstiga den befintliga tegelbyggnadens höjd som skall bevaras och ej heller skjuta ut längre utanför tegelhusens linje mot Västra Skeppsbron.

Är också helt emot den föreslagna 10 vånings byggnad som är omnämnd vid förlängda Västra Skeppsbron.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (OK)

Småbåtshamnen i centrala Nyköping är en mycket viktig del av stadens karaktär. Den har funnits där i över hundra år och båtlivet har alltid utgjort en stor del av många Nyköpingsbors fritid. Nyköpings Segelsällskap är en av stadens äldsta föreningar, bildad redan 1889 och har ca 500 medlemmar.

I förslaget tas inte tillräckligt stor hänsyn till småbåtshamnen och båtägarnas behov. Båtägare och deras gäster behöver kunna komma fram till bryggorna med bil för att lasta i och ur utrustning och packning i båtarna. Nuvarande förslag tar inte tillräcklig hänsyn till detta.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (OA, BA)

Imponerade förslag med mycket hög målsättning att öka aktiviteterna i hamnområdet även vintertid. Verkligen en bra presentation av arkitekterna.

Viktigt är att kajerna blir välkomnande för alla Nyköpingsbor.

En synpunkt som vi har gäller därför de siktlinjer in i området som blir viktiga. Skulle därför föredra att de sk nya kajhusen förläggs i linje med befintliga magasinen och därmed öppna upp från Silot och gården på brf Skeppsbron 2. Detta skulle även innebära att solljuset skulle kunna komma in bättre på västra kajen även efter ca. kl 13.00. Vi utgår från att en solstudie genomförts och skulle gärna vilja ta del av den.

Vi tycker även att husen närmast Skeppsbron 2 ej får vara högre än befintliga hus för att bättre knyta ihop hela västra kajsidan.

Viktigt är att man även tar ett helhetsgrepp över trafikflödet och parkeringsmöjligheterna inom området även med tanke på att ett nytt museum öppnar hösten 2018.

Annars ser förslaget mycket trevligt och framtidsinriktat ut.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (AA)

Spelhagen ska utvecklas så att det främjar besöksnäringen. Hur kan det göra det när 100 talet besökare med bil + båt inte har någonstans att sjösätta. Obs! Det är många som kommer från andra orter som vill göra det, Turister! Var skall räddningstj sjösätta? Gör snarast iordning sjösättningsramp med p-plats för ca 50 bil + trailer. Då får kommunen många turister. Bygger ni dessa hus förstör ni Nyköpings själv. I år 10-tionden har detta område varit välkomnande för många båtäg. Nu kommer de knappast dit. Alla vägar till och från området måste breddas. Flera gång och cykel under Hamnvägen måste anläggas. Hamnbron och fler rondeller måste byggas ut mm. En stor och bra miljöst. Anläggas lätt tillgänglig för stora bilar. Bostäder bara för dem som kan betala insats. Var ska unga bo?

Allt är en mycket dåligt. Bygg inga hus på Spelhagen 1:7 mfl.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (SL)

Synpunkt 1 med förslag till ändring i Detaljplanen:

I nya Detaljplan ingår området söder om Spelhagsvägen. På detta område anger planen 11 stora hus med tillåten höjd 20 m till 44 m innebärande 6 till 16 våningars höjd. Denna storskaliga, höga exploatering är ej anpassad till Nyköping stads och hamnens karaktär. Denna exploatering skall ske på ett av kommunen ägt strandnära område som i dag är ett offentligt rum. Område är nu till största delen ett grönområde med stora björkar, buskar och sittplatser i solen och med utsikt över Stadsfjärden, Nyköpings hamn och småbåtshamnen. Enligt nya Detaljplanen kommer det offentliga rummet att privatiseras.

Kommunen skall behålla detta område som offentligt rum tillgängligt för alla människor. Denna plats är en oslipad diamant som Nyköpings kommun måste behålla, utveckla och förädla, liksom kommunen mycket lyckat gjort med hamnen.

Bensin och dieselstationen behöver flyttas bort till en lämpligare plats. Båtrampen behöver också flyttas, utrymme för bilar med släpvagn saknas på platsen. Spelhagsvägen i detta område måste också byggas till samma standard som övriga Spelhagsvägen inklusive cykelbanor och trottoarer. Grönområdet utökas med fler träd, planteringar och blommor, bänkar och bord samt grillplatser, lekplats för barn.

Synpunkt 2. trafiksituation:

Tolagsgatan är för trång samt saknar cykelbana och en trottoar på västra sidan gatan.

Gatukorsning till Hamnvägen är redan med nuvarande trafik ett stort trafikproblem gällande framkomlighet och säkerhet.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (GL, SL)

Våra huvudsakliga invändningar mot det omfattande projektförslaget från kommunen och konsulterande arkitektföretag.

1. Alla delar med höghus över 17 m från mark utgår efter omarbetat förslag.
2. Utbyggnad av 5 m från nuvarande husliv mot kajen utgår.
3. Trafikföring Tolagsgatan - Hamnvägen? Redan kaos med nuvarande bilantal, hur klarar man ytterligare 4-500 fordon samt parkeringsplatser för området och muséet?

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (PS, KS)

Vi stöder inlagan från vår bostadsrättsförening Skeppsbron 2 tillfullo.

Vi förstår att Nyköping utvecklas på olika sätt. Dock är det inte acceptabelt att utvecklingen går mot storstadsbebyggelse. Den föreslagna planen innebär flera alldeles för höga hus.

Inte en centimeter högre än de senast byggda husen utefter västra kajen accepteras, Max 4 våningar. Silon som är 16 våningar är en solitär och bör så förbli även i framtiden. Lämpligt tycker vi det är att bygga radhus och 4-våningshus liknande Brandholmens på Tennisvägen, Varvsgatan och Segelmakargatan med rejält gångstråk utmed vattnet.

Oavsett vad som bestäms framöver så är det hopplöst med trafikflödet mot Hamnvägen och Arnöleden. Tolagsgatan är trång redan idag och när Sörmlands museum öppnar så blir det värre. Spelhagsvägen har samma problem mot Arnöleden.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (JK)

Jag har absolut inga synpunkter på att Spelhagen ska byggas ut, tvärtom. Att dom gamla magasinerna och dom tråkiga gamla SAAB byggnaderna rivs och blir till bostäder är bara positivt för området. Spelhagen måste definitivt utvecklas i förslagets riktning men med några väsentliga förändringar. Detta delar nog dom allra flesta som har köpt lägenheter i Spelhagen, ingen tvekan om detta. Att det ska byggas är helt klart. Men generellt är byggnaderna för höga, framförallt dom planerade 12-14 våningshusen. Framför allt det planerade huset i framkant av kajen, kan inte vara roligt att bo bakom detta. Känns även på skisser att det blir en väldig förtätning av området. Veldig många bostäder på liten yta. Hur kommer det gå med trafiken, redan idag kommer man knappt ut från Tolagsgatan.

Nej, utveckla förslaget mot lägre byggnader, få det att mer likna Nyhavn än Manhattan. Utveckla framför allt den gamla grusplanen bakom stora SAAB fabriken, som är en skuffelse för området. Värna om promenadstråket ner vid vattnet.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (AL)

Instämmer till fullo med yttrandet från Brf Skeppsbron 2 samt yttrandet från GM, KM.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (LE)

Inga höghus. Tillgänglighet blir usel för båtägare. Och dom som får flytta sina båtar måste flytta tillbaka. Jag tror markägaren vill lägga beslag på våra bryggplatser vid spelhagen till sina hyresgäster eller lägenhetsägare.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (CH)

Bygg mycket gärna men lägre hus - allra högst 5 våningar - mot västra kajen och södra kajen. Husen måste harmoniera med den gamla bebyggelsen på östra kajen. Nyköpingsån är smal och likaså dess hamninlopp.

Jag kan förstå höga byggnader i stora hamnar som Malmö, Helsingborg, Västerås och dylika större hamnar. Där stör de inte, men inte den 1000 år gamla stadskärnan med borgen i Nyköping.

Upprustade kajer med gångstråk välkomnas och gröna parker. Bygg inte så kompakt.

Det gamla magasinet skulle vara utmärkt som saluhall (gärna med lokalodlat och lokalproducerat) med salustånd med bröd, ost, grönsaker, fisk och kött etc. och med möjlighet att slå sig ned och äta en bit mat i en bistro.

Ska 500-600 bilar passera Tolagsgatan och Spelhagsvägen till de tänkta husen?

Bästa Klöveren gör något åt den anskrämliga planen väster om det stora SAAB-komplexet, bygg mycket gärna höga hus där.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (KH)

Jag vill inte se så höga hus i planområdet. De nya husen bör inte vara högre än 4-5 våningar. Speciellt tycker jag det är olämpligt med höga hus nära vattnet i området vid småbåtshamnen. Idag är det området öppet för promenader vid Stadsfjärden. Jag är rädd att de nya höga husen försvårar tillgängligheten till detta område och Stadsfjärdens stränder. Jag vill behålla detta strandområde för sköna promenader sommar som vinter.

Jag är emot bebyggelse med bostäder nära vattnet vid småbåtshamnen. Men gärna en restaurangbyggnad med matservering och kafé både inomhus och utomhus. Den kan få ett mycket attraktivt soligt läge med panoramafönster ut mot Stadsfjärden och solig uteservering. Den kan bli en mycket populär mötesplats för Nyköpingsborna.

Jag stödjer förslaget att rusta upp kajer längs Västra Skeppsbron och upprustade strandpartier längs Stadsfjärden. Gärna med trappor ner mot träbryggor nära vattnet och ett soligt och vågigt trädäck och för sköna promenader intill båtbyggor.

Jag vill se en arkitekttävling för ny bebyggelse i planområdet. Området kan bli Nyköpings mest omtyckta med spännande bostadshus, attraktiva lägenheter och sköna promenader.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Yttranden allmänhet, verksamheter och privatpersoner:

MerAktiv i Sverige AB

Som företag i turist- och friskvård önskar vi att det skapas förutsättningar för ökad turism i

detta område, så att Nyköping fortsätter öka antalet besökare.

Vårt önskemål är att det skapas en bra kajakbrygga samt att det avsätts en yta att placera en sk sportbox i kajakbryggans närhet. Som det är i dag är kajakäggande endast möjligt av de som bor i villa och därför vore det önskvärt nu när man bygger vatten nära lägenheten i närheten av kanotstadion att man ser över allmänhetens möjlighet till träning, utan att vara medlem i den lokala kanotklubben.

Vi som företag är självklart intresserade att driva denna sportbox men det kan finnas andra aktörer också.

Bemötande:

I och med detaljplanen blir det möjligt för verksamheter att etablera sig i byggnadernas bottenplan. Detaljplanen kan endast ge möjligheter till verksamheter och styr inte över etableringen i sig. I övrigt har förslaget efter samråd 1 genomgått en omfattande omarbetning.

MoLinia

Allmänt

En utbyggnad av Västra hamnen med bostäder och verksamheter är vi positiva till. Men den täthet, höjd och utbredning som förslaget till detaljplan visar ställer vi oss mycket tveksamma till. Som avslutning i vårt yttrande presenterar vi en lösning som uppfyller de krav som planbeskrivningen och FÖP anger.

Planbeskrivningen

I beskrivningen anges att planförslaget är förenligt med den Fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Nyköpings tätort, antagen av Kommunfullmäktige 2013-12-10. När man läser FÖP och jämför det nya planförslaget kan man snabbt konstatera att planen inte alls är förenlig med FÖP.

<i>Fördjupad översiktsplan för tätorten</i>	<i>Planförslaget Västra hamnen</i>
"Större projekt med bostadsbebyggelse bör främst ske i de utpekade utredningsområdena i kapitel 4."	Västra hamnen, enligt förslaget det mest högexploaterade området i staden, finns inte med som utredningsområde. I Spelhagen endast området väster om Arnöleden men däremot hela Kungshagen-Fågelbo.
"Nya byggnader i innerstaden bör ha ett arkitektoniskt uttryck som samspelar väl med befintliga byggnader utan att försöka imitera dem. 11	Något samspel med befintlig bebyggelse finns över huvud taget inte. Här föreslås ett högexploaterat område med upp till 16 våningar intill betydligt lägre byggnader. Särskilt markant är det bristande samspelet med de låga äldre byggnaderna på östra hamnsidan med sina breda öppningar mellan husen.
"Det kräver att bebyggelsen förtätas och att det sker med stadens unika	Var hittar man att man tagit vara på stadens unika karaktärsdrag

karaktärsdrag och kvaliteter som utgångspunkt."	och kvaliteter i detta detaljplaneförslag? I själva verket är skala, arkitektoniskt uttryck, färg och form helt avvikande från den nuvarande stadens karaktärsdrag.
"bevara obebyggda stränder och fria vattenspeglar"	Idag är ett 50 -100 m brett område vid den södra och sydöstra delen av planområdet obebyggd strand. Detta område blir i sin helhet bebyggt. Det västra kvarteret går ända ner till nuvarande strandlinje! Vattenspegeln och därmed båthamnen begränsas genom de trädäck som behöver byggas över vatten.
"att växa men ändå behålla småstadskänslan"	Förslaget innebär tät storstadsbebyggelse med upp till 16 våningar höga hus. Mycket längre från småstadskänsla kan man inte komma.
"Boendeparkering ska i första hand ordnas på fastighetsägarens egen tomt".	Se nedan.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att planförslaget inte alls är förenligt med den fördjupade översiktsplanen utan avviker i själva verket påtagligt från denna. Detaljplanen bör inte antas utan en kraftig omarbetning som följer den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Bostäder

Förslaget innebär att 500 lägenheter kan byggas inom området. FÖP anger att man räknar med ett snittvärde på 2,07 inv/lägenhet. I de föreslagna lägenheterna i Västra hamnen kommer alltså drygt 1000 personer att bo. Öster har 126 inv/ha och Nyköpings Strand 82 inv/ha. Det nu föreslagna området i Spelhagen medför en boendetäthet på ca 500 boende/ha - en fyra gånger högre boendetäthet än på Öster och sex gånger högre än Nyköpings Strand i Spelhagen! Detta kan knappast kallas att vi ska "bygga mer av dagens Nyköping" som hävdas i FÖP. Nyköpings Strand fick Sveriges Arkitekter Södermanlands arkitekturpris. Låt den nya delen få anledning att uppleva detsamma.

Parkering

Denna kraftiga koncentration av bostäder kräver 400 P-platser. I den fördjupade översiktsplanen sägs: "Boendeparkering ska i första hand ordnas på fastighetsägarens egen tomt". I planförslaget får knappt hälften av bilarna plats inom området. Detta visar klart att exploateringen är för hög för att klara de krav som ställs i översiktsplanen. Idag finns sned parkering på båda sidor av Spelhagsvägen. Dessa kommer att reduceras genom att gatuområdet minskas så att endast längsparkering blir möjlig och där denna reduceras ytterligare genom trädplantering. Det redan idag hårda parkeringstrycket kommer därför att öka väsentligt på grund av färre P-platser och ett ökat parkeringsbehov för de nya områdena - besöksparkering, parkering för handel, caféer, kontor och museum.

Det är i planförslaget inte heller klargjort hur båtägarna ska parkera när de kommer med ofta stor packning inför sina båtfärder och behöver parkera i flera dygn. Om Klöver Strand AB avser att skapa nya P-platser i P-hus i området måste detta ingå i planförslaget eller åtminstone får inte det aktuella planförslaget antas förrän ett planförslag för P-hus samtidigt kan antas. Det bör vara viktigt att ev. lägenhets-, butiks- och kontorsspekulanter får klart för sig att de kan komma behöva gå ca 400 m för att kunna hämta bilen.

De 500 lägenheterna, butiker, caféer och kontor kommer tillsammans med det nya museet att skapa mycket ny trafik i området. Innan planförslaget bearbetas vidare måste analyseras hur mycket ny trafik som alstras och om det är möjligt att ta hand om denna trafik i bl.a. Spelhagsrondellen utan att kapacitetssammanbrott uppstår.

Hushöjder

Planbeskrivningen anger hushöjder på tre till sju våningar. Med de angivna byggnadshöjderna blir det istället fyra till åtta våningar. De enstaka höghusen kan bli upp till elva resp. sexton våningar med angiven tillåten byggnadshöjd.

Planområdets areal

Arealen anges till 32 ha men är snarare 3 ha.

Plankartan

Intentionerna i förslaget har som mål att anpassa till befintlig bebyggelse. Kvarteret norr om utredningsområdet har i detaljplanen en högsta tillåtna byggnadshöjd angiven till 14,5 m. Varför får det nya området bebyggas till 17 m?

Genomsikt

Det talas av planförfattarna mycket om möjligheterna att vistas i vackert utformade innergårdar. Detta blir emellertid privat mark. Vad är det som säger att de blivande bostadsrättsföreningarna inte kommer att stänga av gårdarna för allmänheten?

Planen visar att man ska kunna se genom kvarteret från Tolagsgatan till kajen. Men om gårdsbjälklaget är två meter högre än gatan lär det bli svårt för folk av normallängd att se genom kvarteret mot kajen.

Grönska

I planförslaget talas mycket vackert om grönskan. Verkligheten blir en helt annan. Av det ca 10 000 m² stora grönområdet som finns här idag intill stranden kommer ett ynka parkområde på 300 m² bli kvar. En rad med björkar försvinner söder om Spelhagsvägen men man avser att spara den norra raden av björkar. Vi undrar bara om det är möjligt om även detta avsnitt av Spelhagsvägen ska höjas till nivån+ 1,7 m.

Möjlighet att uppleva Stadsfjärden och fri sikt över ett parkområde i söder kommer helt att försvinna.

Att föreslå att bygga höghus alldeles intill strandkanten som i det västra kvarteret är rent provocerande.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

"Kommunen är ansvarig för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av denna". Kommer pengar att vara avsatta för detta så att vi slipper uppleva ett nytt Åkroken som förfular vår stad i årtal?

Gestaltningprogram

Att jämföra Nyköpings utveckling i hamnen med Buenos Aires, Malaga och Oslo är att bortse från Nyköpings skala och småstadens karaktär.

Den silo man visar på bild som ett exempel är borttagen för ett antal år sedan till stor lättnad för besökare och Nyköpingsbor. Den låg som en stor mur mot Stadsfjärden och förtog känslan av att man befinner sig vid havet när man är i Nyköping. Några silotorn sparades (som ett minne av industriepoken i hamnen enligt tidigare planchefen Henrik Haugness) och blev ett lyckat bostadsprojekt. Att använda gamla silon som en förebild för hur högt man kan bygga är att inte veta och ta vara på silons hela historia.

Att föreslå att barnen kan leka bland björkarna på Spelhagsvägen får vi betrakta som ett missöde i texten som aldrig borde tagits med.

Genomgående är de nya husen i illustrationerna lägre än de får vara. De kommer inte att se ut så när projektet blir verklighet men vi kan vara säkra på att de kommer att bli så höga som planen medger.

De nya kvarteren med sina höghus intill strandlinjen kommer att bilda en ridå framför den nuvarande staden sett från Arnö. Nyköpingshus kommer att döljas och de historiska minnesmärkena som Nicolaikyrkan och Klockberget kommer att underordnas och delvis döljas av Klöver Strand. Är kommunens politiker medvetna om detta och beredda att offra den klassiska stadssiluetten för evigt?

Detta borde påverka Riksintresset Nyköping!

Förslag

Vi är positiva till nya bostäder i Västra hamnen men planförslaget kan inte antas i sin nuvarande form av de skäl som anges ovan.

Vi föreslår att de två sydliga kvarteren bebyggs bara till hälften, mot norr, så att strandpromenaden blir kvar och utblicken mot Stadsfjärden kan avnjutas från den bevarade delen av parkområdet.

Det arkitektoniska uttrycket som hushöjder, färg och form anpassas till befintlig bebyggelse och stadens särdrag. Högre byggnadshöjder än 11-14,5 m längs kajerna och 20 m i områdets inre del samverkar bättre med den fina miljö vi har på östra hamnsidan och invid det stora men låga läns museet.

För att den nya bebyggelsen ska vara förenlig med planintentionernas idé om genomsikt föreslås att det sydvästra kvarteret bebyggs med hus med gavlar mot vattnet så som anges i det norra kvarteret, fast gärna lägre.

Bygg inte ett höghus ytterst mot kajen i söder. Strålande läge för de privilegierade som får bo här men en katastrof för Nyköpingsborna.

Lycka till med planeringen av detta område som har en stor potential och måste tas väl om hand!

Bemötande:

Efter samråd 1 har en ny översiktsplan för Nyköping antagits av kommunfullmäktige samt förslaget har genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (MJ)

Jag vill härmed protestera mot Klöver Strand AB:s planer för Spelhagen. Deras förslag är ett standardförslag för en större europeisk stad 2017. Finns absolut ingenting som "känns Nyköping". Det är bara slätstruket.

Våga vara småstad!

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (OB)

Överexploatering bidrar till dålig stadsmiljö

Har tagit del av förslag till ny detaljplan för Spelhagen 1:7, Västra Hamnen och blev förskräckt av överexploateringen av detta för Nyköping stad viktiga område. Ett ambitiöst gestaltungsprogram med många goda ambitioner kan inte dölja det faktum att höga hus är dåligt för stadsmiljön på många sätt. Det hjälper inte att gestaltungsprogrammet kallar dessa hus för "profilhus" eller "portvakt". De tillför inte något positivt till Nyköping.

Ingen anpassning till befintlig bebyggelse

Föreslagna hus med 7, 11 och 16 våningar är helt främmande i den befintliga, relativt låga bebyggelsen kring hamnen. Inspirationen har hämtats från Buenos Aires, Malaga med flera städer, som dock spelar i en helt annan division än Nyköping. Planförslaget tar inte någon som helst hänsyn till den befintliga bebyggelsen trots att detta sägs i programmet.

Dålig miljö i markplanet

Höga hus skuggar omgivande mark. Därför blir lekplatser och andra samlingsplatser inte trevliga att nyttja. Höga hus drar även ner hårdare vindar till markplanet, vilket gör att det blir mindre trivsamt att vistas där.

Den höga exploateringsgraden gör att behovet av yta för parkmark, lekytor, kommunikation och parkering blir svårt att tillfredsställa. Som exempel är den föreslagna lösningen med parkeringsgarage med grönytor ovanpå mindre lyckad. För att kunna plantera träd krävs tunga jordmassor. Det betyder dyra bjälklagskonstruktioner. Resultatet i slutändan brukar bli enklare lösningar, vilket inte kan jämföras med en riktig parkmark.

500 nya bostäder plus företag medför också en omfattande trafik i och utanför området. Detta är negativt för både den nya och den befintliga bebyggelsen.

Argumentet för höga hus

Ett argument för att bygga höga hus är att det redan finns sådana i närheten och att det därför är "tillåtet". Men så är ju inte fallet här. Tvärsom är omgivande bebyggelse låg. Enda undantaget är silon men den har sin plats som kulturhistoriskt minnesmärke.

Ibland framförs också att höga hus innebär ett effektivt markutnyttjande med fler boende inom det exploaterade området. Detta är dock en vanlig missuppfattning. Den mest yteffektiva bebyggelsen ligger runt fem våningar höga hus med bibehållna kvalitetskrav på kompletterande markfunktioner.

Ett annat argument att bygga höga hus är att det ökar vinsten hos byggföretaget. Detta

argument brukar dock aldrig framhållas i planförslagen.

Varför denna höga exploatering?

Så frågan jag vill ställa är varför denna höga exploatering föreslås. Väntar med spänning på svaret och står givetvis till förfogande för ytterligare synpunkter.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (SB)

Vad ni gör om ni börjar bygga höghus i hamnen är att ni förstör en oas och en stor del av Nyköpings karaktär.

Idag är hamnen ett andningshål där vi Nyköpingsbor men också en stor del turister vill komma och titta på utsikten, båtar, fika eller bara vara och koppla av och njuta av hamnens specifika atmosfär. Börjar det då dyka upp höghus, speciellt det så kallade "segelhuset" så har allt det fina med hamnen förstörts, det råder inga tvivel om den saken.

Vi är många Nyköpingsbor men även många utomstående som anser att en byggnation av höghus i hamnen är lika med att förstöra en stor del av Nyköpings speciella karaktär. Däremot är det inget fel att bygga bostadshus i hamnen men de bör vara lika de som redan byggts, allt för att få ett bra helhetsintryck.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (PB)

Den planerade bebyggelsen i hamnen ser fruktansvärd ut! Låt Nyköpings fina hamn få vara kvar och bygg hus som passar in i den befintliga bebyggelsen. Dessutom anser jag att alla byggnader som byggs nu bör vara passivhus!

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (SOW)

Vi anser att den förtätning av bebyggelse, som planeras i Västra Hamnsidan, är helt oacceptabel. Och svaren som gavs på frågorna på samrådsmötet 29/8 var svepande och luddiga.

Nej, varför inte riva det gamla Saablagret, där det finns en stor tom yta och börja bygga där istället? Svaret på den frågan är väl, att där tjänar inte Klöver och Peab lika mycket pengar på en exploatering.

Vi som bor omkring Tre Bröders väg och flyttade in i dom tre nybyggda fastigheterna hösten 2009, fick rosenskimrande löften från Klöver att området skulle bli en trivsamt blandning av mindre köpmannaföretag och bostäder. Tex. skulle det gamla Saablagret byggas om till gym och parkeringshus. Ingenting av detta har skett utan det eländiga gamla Saablagret står fortfarande kvar som en skamfläck och den

omkringliggande tomten ser förskräcklig ut. Kan liknas vid en gatubild från krigets Syrien eller Irak.

På samma sätt besväras området av en annan skamfläck nämligen Ödetomten utmed Hertig Karls väg. Där skulle Klöverbygget bygga ett kontorshus, men också där kom löftena på skam.

Det är oerhört frustrerande för dom boende på Karnevalsvägen och Tre Bröders väg/ Hertig Karls väg, att år ut och år in tvingas stirra in i dessa förfallna och missköta områden.

En förutsättning för att godkänna förslaget i Västra Hamnsidan, är att Klöverbygget och Kommunen förbinder sig att riva och sanera området i och omkring det gamla Saablagret och där bygga bostäder eller kontor och anlägga ett parkområde. Men känner vi Klöverbygget rätt, så rinner väl det ut i Stadsfjärden också. Flera av oss har försökt få Klöverbygget att restaurera Ödetomten vid Hertig Karls väg, men vi har bara mötts av oförstående.

Det är på så sätt som Klöverbygget lever upp till sin slogan: "Fastighetsbolaget med närhet och engagemang". Tomma ord är bara förnamnet. Men man är inte förvånad, eftersom Nyköping har flera skamfläckar på sitt samvete. En av dom värsta är surdegen på den oerhört tragiska och förfallna tomten vid Åkroken. Det området svärta definitivt ner varumärket Nyköping.

Slutligen, exploateringen vid Västra Hamnsidan med sina minst 500 boende kommer att bli ett område med en frustrerande P-plats brist och en Trafik-infarkt av stora mått. Detta faktum väntar alltså både på nuvarande och kommande boende i området. Undertecknad är inte motståndare till att man bygger nya bostäder här, men börja i rätt ände och se till att vi som redan investerat här i området, OCKSÅ får en attraktiv boendemiljö efter 8 år.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (UG)

Jag tycker det är rätt att vi behöver bostäder i Nyköping och utveckla hamnen men motsätter mig förslaget att bygga 44 meter höga hus. Förslagsvis borde man kunna sänka de höga husen med minst 10 meter vilket ändå är högt så nära strandlinjen. Jag tycker det är viktigt att bevara småskaligheten och Nyköpings charm.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (AJ)

Nej jag tycker inte om förslaget till nybyggnad av västra kajen i Nyköpings hamn.

Jag tycker inte det uppfyller de krav som Länsstyrelsen har ställt och som jag också anser vara det som skall gälla vid exploateringen av hamnen, citat:

"Länsstyrelsen delar bedömningen att utformningen av ny bebyggelse och övriga ytor måste göras med god anpassning till riksintressena, stadsbilden och omgivande bebyggelse vad gäller skala (volym och höjd), placering, gestaltning och materialval. Höga

krav bör ställas så att den nya bebyggelsen kan bidra till att riksintressena stärks. Detta bör styras genom utformningsbestämmelser. Befintlig industrihistoriskt värdefull bebyggelse behöver värderas ur ett kulturmiljöperspektiv och i möjligaste mån bevaras och anpassas varsamt till nya behov."

Det lagda förslaget utformning som enligt min mening stör hamnens profil har knappast någon samstämmighet med östra hamnsidan. Främst vänder jag mig mot att placera höga hus alldeles invid kajkanten.

Ni gör samma misstag som gjorts i Malmö västra hamn med höga hus packade mot strandkanten och varandra. Jag tror ingen känner behov av att ha grannhusets vägg 4 m från sitt eget fönster. Den förtätning som det talas så mycket om är nog ingenting som hyresgästerna uppskattar utan mer en förtätad förtjänst för byggföretagen och fastighetsägarna.

Det finns mig veterligt en detaljplan med ett alternativ som föreslår lägre hus och glesare placering liknade gällande detaljplan, varför inte använda den?

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Privatperson (LBJ)

1. För höga hus, de passar inte in i stadsbilden. Det tar bort karaktären på staden och skapar en känsla av "opersonlighet"
2. Grönområde/park enligt förslaget är oproportionerligt liten
3. Enligt information på mötet 29 augusti skall Klöveren få ett hundratal båtplatser. Det kan inte accepteras att nuvarande båtplatsinnehavare fråntages sina platser.
4. Hur skall transport av utrustning till och från bryggorna göras. Väg saknas.
5. Var skall parkering ske för båtplatsinnehavare då nuvarande platser försvinner?
6. Anledningen för många båtplatsinnehavare att hyra plats i Spelhagen är närheten till hamnen och staden. Vilket inte kan jämföras med en eventuell omlokalisering av båtplatser.

Bemötande:

Efter samråd 1 har förslaget genomgått en omfattande omarbetning.

Intressenter vars synpunkter ej tillgodosetts

Länsstyrelsen Södermanland	Privatperson (LE)
Brf Skeppsbron 2	Privatperson (KH)
Privatperson (GE)	Privatperson (LBJ)
Privatperson (ML)	MoLinia
Privatperson (LG)	Privatperson (MJ)
Privatperson (EH, HH)	Privatperson (OB)
Privatperson (ME)	Privatperson (SB)
Privatperson (GM, KM)	Privatperson (PB)
Privatperson (SL)	Privatperson (UG)
Privatperson (PS, KS)	Privatperson (AJ)
Privatperson (GJ, SJ)	Privatperson (SOW)
Privatperson (AL)	Privatperson (AA)
Privatperson (CH)	

Medverkande tjänstemän

Redogörelsen är sammanställd och kommenterad av stadsplanerare Sofia Bergqvist.

Samhällsbyggnad

Stadsplaneringsenheten

Leila Ekman
Chef Stadsplaneringsenheten

Sofia Bergqvist
Stadsplanerare Stadsplaneringsenheten