

NYKÖPINGS KOMMUN

# Detaljplan för del av Hållet 1:8 (Fåfången)

Hållet, Nyköping



**Plan- och genomförandebeskrivning**  
11-13

Upprättad 2023-

**Samrådshandling**

Reviderad 2020-XX-XX



## Innehåll

Sammanfattning.....	4
Detaljplanens syfte.....	5
Detaljplanens huvuddrag.....	6
Allmän plats.....	6
Park.....	6
Natur.....	6
Huvudmannaskap.....	6
Kvartersmark.....	6
Genomförandetid.....	7
Planeringsförutsättningar.....	7
Kommunala styrdokument och beslut.....	7
Detaljplan.....	7
Planbesked.....	7
Översiktsplan.....	7
Riksintressen.....	7
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	8
Miljökvalitetsnormer.....	8
Luft.....	8
Vatten.....	8
Buller.....	8
Nulägesbeskrivning av platsen.....	8
Bebyggelse.....	8
Natur och grönsstruktur.....	8
Trafik.....	11
Gång- och cykeltrafik.....	11
Kollektivtrafik.....	11
Biltrafik och angöring.....	11
Parkering.....	11
Kulturmiljö.....	12
Befintlig bebyggelse.....	12
Fornlämningar.....	12
Hälsa och säkerhet.....	13
Erosion/skred/ras.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13

Miljö.....	13
Strandskydd.....	13
Dagvatten.....	13
Teknik.....	13
Vatten- och avlopp.....	13
Avfall.....	14
El & tele.....	14
Fiber.....	14
Konsekvenser av planens genomförande.....	14
Fastigheter och rättigheter.....	14
Natur.....	14
Naturvärden.....	14
Naturreservat.....	14
Bebyggelse och kulturmiljö.....	15
Fornlämningar.....	16
Geotekniska förhållanden.....	16
Miljö.....	16
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900).....	16
Strandskydd.....	17
Dagvatten.....	17
Miljö kvalitetsnormer.....	18
Luft.....	18
Vatten.....	18
Buller.....	18
Hälsa och säkerhet.....	18
Översvämning.....	18
Erosion/skred/ras.....	18
Sociala aspekter.....	18
Riksintressen.....	18
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	19
Trafik.....	19
Gång- och cykeltrafik.....	19
Kollektivtrafik.....	19
Motortrafik.....	19
Parkering och angöring.....	20
Teknik.....	20

El- och tele.....	20
Fiber.....	21
Vatten- och avlopp.....	21
Avfall.....	21
Genomförandefrågor.....	22
Mark- och utrymmesförvärv.....	22
Fastighetsrättsliga frågor.....	22
Tekniska frågor.....	22
Utbyggnad allmän plats.....	22
Utbyggnad avlopp.....	22
Ekonomiska frågor.....	23
Organisatoriska frågor.....	23
Avtal.....	23
Tidplan.....	23
Namnsättning.....	23
Kulturvärden.....	23
Prövning enligt annan lagstiftning.....	24
Upplysningar.....	24
Planeringsunderlag.....	24
Kommunala.....	24
Utredningar.....	24
Medverkande i planarbetet.....	24

## Sammanfattning

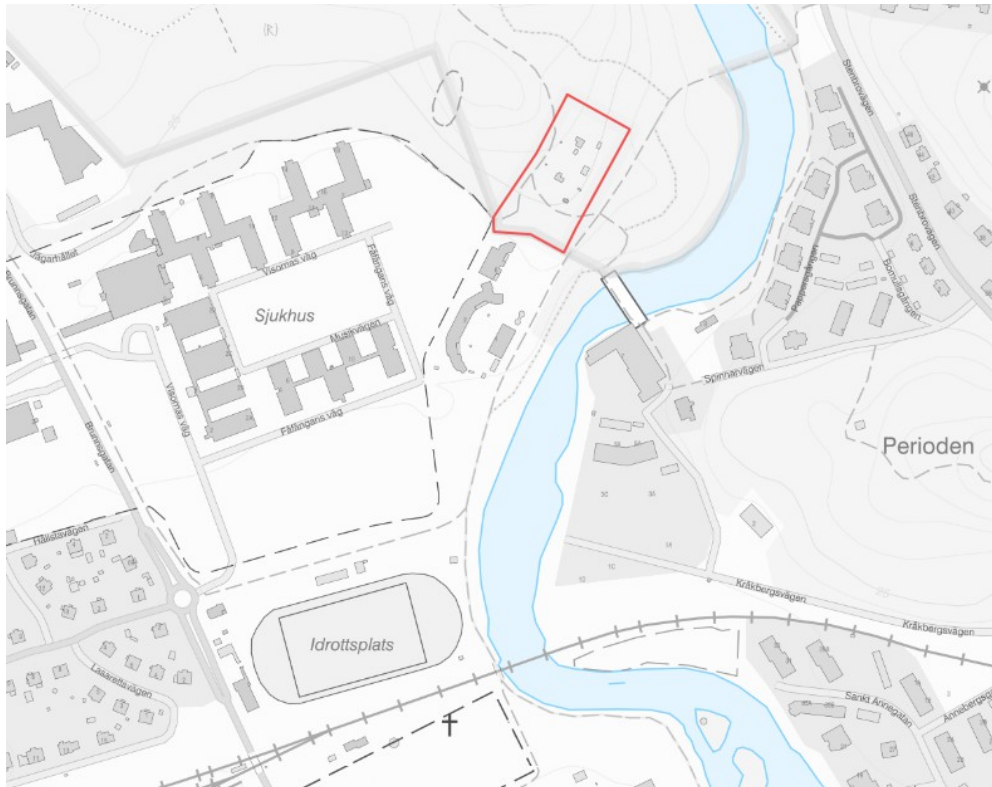
Planområdet, del av fastigheten Hållet 1:8, ligger i Hållet-Marieberg-Stenbro naturreservat och dess placering i anslutning till allmänna gång- och cykelstråk utgör en entré till naturreservatet. Inom området bedrivs idag det mycket populära *Fåfången* som är ett kultur- och trädgårdscafé. På platsen finns två äldre torp som ursprungligen uppfördes kring 1800 som bostadshus och den lummiga miljön med lövträd och äldre kulturväxter utgjorde ursprungligen en trädgård till dessa.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintlig verksamhet inom kultur- och caféverksamhet samt möjligheter till vidareutveckling av verksamheten. Syftet är vidare att säkerställa befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden samt utformning av tillkommande byggrätter. Planen syftar även till god spillvattenhantering och förbättrade förutsättningar för angöring.

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

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan, Nyköping 2040.

**Detta är en visualisering av beslutsinformationen.** Här finner ni det beslutade dokumentet [www.nykoping.se/hallet-18](http://www.nykoping.se/hallet-18).



Figur 1: planområdets utbredning

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för befintlig verksamhet inom kultur- och caféverksamhet samt möjligheter till vidareutveckling av verksamheten. Syftet är vidare att säkerställa befintlig bebyggelses kulturhistoriska värden samt utformning av tillkommande byggrätter. Planen syftar även till god spillvattenhantering och innebär förbättrade förutsättningar för allmänhetens tillgänglighet till samt för angöring.

# Detaljplanens huvuddrag

## Allmän plats

Området ligger i Hållet-Marieberg-Stenbro naturreservat och utgör genom sin placering en entré till naturreservatet från Nyköpings centrala delar. Inom planen förekommer allmän plats i form av Park och Natur med olika syften kring regleringen. För nulägesbeskrivning kring natur och grönstruktur se rubrik under avsnittet Nulägesbeskrivning.

## Park

Mellan verksamheten Fåfången och Mikaeliskolan som ligger söder om planområdet utgörs marken av ruderatmark främst med gräs och enstaka träd. Här finns allmän gång- och cykelbana anlagd som går vidare västerut genom reservatet och som utgör en viktig koppling mellan Nyköpings centrala delar och stadsdelen Oppeby. Genom ruderatmarken finns även upptrampade stigar mellan reservatet och närliggande verksamheterna: sjukhuset och Mikaeliskolan.

Med syfte att bekräfta pågående markanvändning samt i begränsad del släcka ut en outnyttjad byggrätt för skoländamål planläggs detta markområde för PARK. Marken förutsätter en skillnad i skötsel jämfört med övrig allmän plats i detaljplanen vilket motiverar skillnaden i markanvändning. Det finns behov av att säkerställa angöring till verksamheten över området som idag sker via allmän gång- och cykelbana med syfte att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Se vidare avsnittet Trafik.

## Natur

Verksamheten Fåfången gränsar åt alla håll till naturreservatet. I norr och i öster övergår verksamheten med tillhörande trädgård/tomt naturligt till orörd natur. I norr avgränsas kvartersmarken mot angränsande lövskog genom ett grönsaksland samt en planterad häck i form av en labyrint. I öster finns ett naturparti i en slänt mellan verksamheten och å-promenaden.

Planen anger markanvändningen NATUR för dessa markområden med syftet att säkra befintliga förhållanden som idag är planlagda för kvartersmark i gällande detaljplan.

## Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnad samt drift- och underhåll. Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder och genomförande inom kvartersmark samt för anläggande av angöringsväg inom allmän plats och drift- och underhåll av denna.

## Kvartersmark

Planen skapar förutsättningar för café- och kulturverksamhet ( $C_1$ ,  $K_1$ ) i enlighet med den verksamhet som bedrivs på platsen idag. Placeringen i, och vid entrén till det allmänt tillgängliga naturreservatet motiverar en publik markanvändning med målsättning om att området inte ska upplevas privatiserat.

Det finns två äldre torp, norra och södra stugan, vars kulturhistoriska värden skyddas genom skyddsbestämmelse, q.

Planen anger förutsättningar för fortsatt utveckling av verksamheten genom ny byggrätt där man skulle kunna tänka sig en utveckling av nuvarande kioskverksamhet inklusive diskmöjlighet och utrymme för WC. Vidare skapas möjlighet till att uppföra komplementbyggnader i avgränsad del inom planområdet.

Tillkommande bebyggelse behöver småskalig utformning för att kunna integreras på platsen och för att tydligt kunna underordna sig torpen och dess omgivande trädgårdsmiljö. Planen anger därför också en reglering av nya byggnader genom bestämmelser om höjd och övrig utformning.

## Genomförandetid

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

## Planeringsförutsättningar

### Kommunala styrdokument och beslut

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

### Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner:

P93-16 "Detaljplan för skola inom delar av fastigheterna Hållet 1:8 Samariten 1 och Anderslund 1:27 (kv Fåfången, Odlaren och Ekologen) på Väster i Nyköping med lagakraftdatum 1993-07-09. Genomförandetiden har gått ut.

Gällande detaljplan anger förutsättningar för skola och skolbostad samt Parkområde med gång- och cykelvägar med körbar väg för transporter. Idag finns enbart tillfälligt bygglov för nuvarande verksamhet varför en ny detaljplan behöver tas fram för att bekräfta denna.

När aktuellt planförslag slutligen vinner laga kraft ersätts gällande detaljplaner av denna och fortsätter att gälla för markområden utanför aktuellt planområde.

### Planbesked

Mark- och exploateringsenheten, Samhällsbyggnad ansökte åt Kommunfastigheter, Tekniska divisionen om planbesked för att upprätta ny detaljplan för området med syfte att möjliggöra nuvarande verksamhet.

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2023-02-28 § 32 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbete får inledas och att detaljplanearbetet bekostas av sökanden.

### Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan Nyköping 2040. Översiktsplanen anger att utveckling får förekomma som gynnar friluftsliv och rekreation och som inte innebär konflikt med prioriterade naturvärden. Vidare ska pågående markanvändning ska inte försvåras. Tillgänglighet till och trygghet i natur- och friluftsområdet ska säkerställas vid planläggning samt hänsyn ska tas till natur- och friluftsvärden både inom området och mellan omgivande områden. Det är av vikt att platsen är välkommande och harmoniserar med naturreservatet.

### Riksintressen

Planområdet berör följande riksintressen enligt miljöbalken:

Planområdet ingår i område av riksintresse för naturvård för Nyköpingsån.

Planområdet ingår i område av riksintresse för friluftsliv för Nyköpingsån

Planområdet ingår i delar område av riksintresse för kulturmiljövård (Nyköping).

### 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 vägparter. Inom planområdet klaras både miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsmål avseende luft.

### Vatten

Berörd recipient är Nyköpingsån vars ekologiska status är måttlig och uppnår ej god kemisk status.

### Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller omfattar buller från vägar, järnvägar och industriell verksamhet. Planområdet ligger inte inom något bullerstört område som omfattas av miljökvalitetsnormer för buller.

## Nulägesbeskrivning av platsen

### Bebyggelse

Inom området finns två äldre torp, nedan kallade norra och södra stugan, med ursprung från omkring år 1800, då som boningshus åt bruksarbetare vid dåvarande pappers bruket vid Perioden.

Byggnaderna disponeras idag av den ideella kulturföreningen Fåfangan som under sommarhalvåret driver ett populärt trädgårdscafé samt kultur-och konsertverksamhet. Stugorna används för verksamhetens behov som förråd, kontor, pentry, artistloge etc. Bebyggelsen har under senare år kompletterats med en cafévagn, en biljettbod, en scen, en paviljong ett förråd och ett mindre växthus, samt en redskapsbod.

Området är grönt och lummigt med mycket växtlighet. Växtligheten karaktäriseras av gräsbevuxna ytor och lövträdsinslag. I det som ursprungligen varit en torpträdgård finns ett antal äldre kulturväxter och nyare planteringar. Se vidare kring Natur och grönstruktur nedan.



Figur 1: Södra torpet. Figur 2: södra torpet till vänster i bild och cafévagn till höger. Källa: fafangan.com

### Natur och grönstruktur

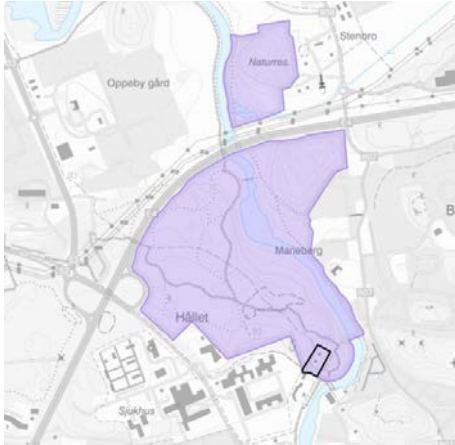
Området ligger i ett naturområde med höga natur- och friluftsvärden för vilket ett naturreservat är bildat (Hållet- Marieberg-Stenbro, 2007). Syftet med reservatet är att bevara ett tätortsnära område med höga naturvärden och att långsiktigt behålla och utveckla rekreationsvärden.

För att trygga syftet med reservatet finns föreskrifter meddelade.

Nuvarande verksamhet har beviljats dispens från förbud i följande punkter:

- Förbud mot att använda gödsel samt förbud att införa främmande djur eller växter (A.5 och A.8)
- Förbud mot eldning på annan än iordningsställd plats (C.1)

Dispensen är förenad med villkor och beslutet är giltigt till och med 30 oktober 2025



Figur 3: Planområdes placering i naturreservatet Källa Nygis, Nyköpings kommun. Figur 4: fotot på stig i naturreservatet. Källa: Södermanlands länstyrelsens hemsida

Planområdet utgör med sin placering en entré till reservatet från Nyköpings centrala delar. Som underlag till planen har en naturvärdesinventering genomförts som delar in området i tre delar: *Fåfångans trädgård*, *lövskogen* och *runderatmarken*. Se underrubriker nedan.

### *Fåfångans trädgård*

Trädgården präglas av traditionell trädgårdsskötsel med klippt gräsmatta på mager jord, buskar, träd och grönsaksodling i rabatt och lådor. Förutom fruktträd i form av äpple, päron och körsbär består trädskiktet till största del av ask, lönn och asp. Ek förekommer.

Buskskiktet består framför allt av syrén och snöbär men även hassel, vinbär, krusbär, vinranka, björnbär, hallon med mera.



Figur 5 och figur 6: Bild över Fåfångans trädgård. Referens

[www.fafangan.com](http://www.fafangan.com)

I trädgården finns höga naturvärdena som utgörs av tio gamla frukt- och ädellövträd (tre äppelträd, två päronträd, två askar, två körsbärsträd och en lönn). Gamla träd har betydelse för biologisk mångfald då de utvecklar grov bark och håligheter som skapar livsmiljö för olika arter. Trädgården levererar ett stort antal ekosystemtjänster, till exempel utrymme för ekosystem, livsmiljö för olika arter, fotosyntes, rening av luft, infiltrering, pollinering, vattenreglering, kultur och rekreation.

## Lövskogen

I norra delen finns ett litet sammanhängande lövskogsområde som utgör ett naturvärde. Lövskogen domineras av ask och asp. Lövskogar har minskat i takt med människans införande av snabbväxande granskogar och många av skogens hotade arter är kopplade till lövträd.

I väster förekommer lövträd som del av omgivande lövskog som här domineras av lönn. Några tallar, hassel, syren och ask förekommer också. Genom området löper i dessa delar en stenmur. Längst i söder finns två gamla oxlar varav en stående död. Markskiktet domineras av gräs.

Det sammanhängande lövskogsområdet med förekomst av gamla träd utgör höga naturvärden. Området hänger samman med skogsområdet utanför inventeringsområdet. De två oxlarna utgör höga naturvärden. Den ena en levande grov gammal oxel som vuxit solitärt, den andra en grov stående oxel som bidrar med död ved. All död ved bidrar till livsmiljö för en rad insekter, svampar, lavar och mossor men grov död ved utgör ett högre biologiskt värde än klen död ved.

Lövskogen levererar ett stort antal ekosystemtjänster, till exempel utrymme för ekosystem, livsmiljö för olika arter, fotosyntes, rening av luft, infiltrering, vattenreglering, kultur och rekreation.

## Ruderatmarken

Södra delen av planområdet utgörs av ruderatmark med ett markskikt av framför allt gräs, nässlor och kanadensiskt gullris. Ett fåtal träd finns inom området och utgörs av lönn, björk och tall. Yngre rönn och ask förekommer. Ett mindre buskage av nypon finns.

Inga höga naturvärden förekommer på ruderatmarken däremot levererar området ekosystemtjänster som till exempel livsmiljö för olika arter, infiltrering och pollinering.



Figur 7: Karta från inventeringen som visar att de höga naturvärdena utgörs av ett lövskogsområde i norr, ett lövskogsområde längs stenmur i väster, tio gamla träd i trädgården samt två oxlar. Träden visas med en ungefärlig placering.

## Trafik

### Gång- och cykeltrafik

Området gränsar direkt till allmän gång- och cykelbana som västerut går vidare genom naturreservatet och som utgör en viktig koppling mellan Nyköpings centrala delar och stadsdelen

Oppeby. I öster ansluter gång- och cykelbanan å-promenaden. Från området finns även upptrampade stigar mellan naturreservatet och närliggande verksamheter såsom Nyköpings lasarett och Mikaeliskolan.

### Kollektivtrafik

Närmsta hållplats för kollektivtrafik finns längs Brunnsgränden drygt 400 meter (fågelvägen) från området.

### Biltrafik och angöring

Det finns inte några vägar för fordonstrafik fram till området vilket gör att man i första hand som besökare behöver ta sig dit per fots eller cykel. Det fåtal leveranser som sker med bil till områdets café (2 per dag; en på morgon och en vid stängning) och för personal när konserter och andra evenemang anordnas använder den allmänna gång-och cykelvägen som nås via Fåfängans väg.

Uppställningsplats för fordon sker på parkmark söder om entrén till Fåfängans område.

### Parkering

Det sker idag ett samnyttjande av parkeringsplatser för bil där besökare och personal till området använder närliggande Mikaeliskolans personalparkering. Anvisad angöringsplats nyttjas även vid behov som parkeringsplats för rörelsehindrade.

Det finns inte någon anvisad allmän parkeringsplats för besökare till naturreservatet i närområdet. Anvisad plats för besökare som kommer med bil hänvisas till yta för parkering vid Stenbro.

### Kulturmiljö

#### Befintlig bebyggelse

Inom området finns två äldre torp med ursprung från omkring år 1800, då som boningshus åt bruksarbetare vid dåvarande pappersbruket vid Perioden. 1798 köpte far och son Malmberg som tidigare övertagit pappersbruket marken som idag kallas Fåfängan med syfte att "uppsättande av tvänne stufwor till boningsrum för några bruksarbetare." Detta gör torpen till några av Nyköpings äldsta boningshus. Namnet Fåfängan kommer från att platsen tidigare i folkmun kallades "Malmbergs fåfänga" vilket ska ha kommit ifrån att Malmberg ska ha låtit sin sjuka hustru bo i en av stugorna sommardag eftersom luften var bättre där än i deras bostad nere vid ån.

Marken arrenderades av AB Perioden fram till 1874 vartefter fastigheten friköptes. Ca 100 år senare, 1971, övertogs fastigheten av Nyköpings kommun men arrenderades som privatbostad till början av 1980-talet då den norra stugan disponerades av en biodlareförening.

2002 brandhärjades delar av den norra stugan där utbyggnaden mot söder blev värst skadad. Byggnadens resterande delar fick endast sot- och rökskador.

2011 påbörjades en omfattande renovering av båda stugorna och skadorna från branden kunde till stora delar återställas. Tomten var då kraftigt igenvuxen men rensades från ogräs och sly och ersattes av blomrabatter och trädgårdsplanteringar. Arbetet utfördes ideellt och leddes av bröderna Isak och Love Blomster, vilka har bidragit till att torpen på senare år har uppkallats efter dem; Isakstorp och Lovetorp.

2021 genomfördes en vård- och underhållsplan av de två stugorna med syfte att samla ihop historik göra en kulturhistorisk värdering av objekten, att inventera och beskriva byggnadernas befintliga skick (exteriör och interiör) och ge förslag på lämpliga åtgärder. Syftet är vidare att den ska vara ett verktyg för förvaltning, skötsel och underhåll.

Stugorna är skyddade med q i gällande detaljplan.

Utöver torpen har ytterligare bebyggelse tillkommit i området under senare år. Se tidigare rubrik *Bebyggelse*



Figur

8: Det södra torpet tidigt 1900-tal. Källa Nyköpings museum. Figur 9: Teckning av Knut Wiholm

## Fornlämningar

Närområdet är rikt på fornlämningar efter tidigare gruvverksamhet. Drygt 150 meter nordväst om planområdet finns en omfattande ca 4500 år gammal stenåldersboplats. Planområdet har inte utretts arkeologiskt och det kan inte uteslutas att fornlämningar finns inom planområdet.



Figur 10: registrerade fornlämningar i närområdet. Källa Nygis, Nyköpings kommun

## Hälsa och säkerhet

### Erosion/skred/ras

Området är belägen inom aktsamhetsområde för skredrisk. Se vidare motsvarande rubrik under avsnittet Konsekvenser av planens genomförande.

### Geotekniska förhållanden

Marken inom området består enligt jordartskartan av postglacial grovlera. Befintlig bebyggelse är grundlagd direkt på mark utan någon mer avancerad grundläggning.

Dagvatten omhändertas lokalt genom infiltration i marken då området inte är hårdgjort utan består till stor del av gräs och vegetation som tar hand om dagvatten.

## Miljö

### Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd idag. Det generella strandskyddet återinträder när gällande detaljplan ersätts med aktuellt planförslag. Se vidare motsvarande rubrik under kapitlet Konsekvenser av planens genomförande.

## Dagvatten

Dagvatten hanteras lokalt inom området utifrån naturliga förutsättningar med möjligheter till infiltration då markytorna idag inom området inte är hårdgjorda mer än befintlig gång- och cykelbana.

## Teknik

### Vatten- och avlopp

Området ingår i verksamhetsområde för kommunala vatten- och avloppstjänster. Idag finns indraget vatten men inget anordnat avlopp. Verksamheten som bedrivs inom området idag är säsongsbetonad och småskalig utan hantering av gråvatten som idag rinner ut direkt till mark inom området. Eventuellt finns en stenkista som inte är bekräftad.

Det finns ett utedass i nära anslutning, utanför planområdet, som samnyttjas med besökare till naturreservatet.

## Avfall

Verksamheten inom området hanterar mat- och restavfall idag men abonnemang hos Nyköpings renhållning saknas. Verksamheten tar idag hand om det avfall som uppstår inom området, så även mat- och restavfall och transporterar själva bort det.

Det finns idag begränsade möjligheter för kommunal insamling av mat- och restavfall med sopbil i verksamhetens omedelbara närhet på grund av områdets topografi och brist på anslutande vägar för fordonstrafik.

## El & tele

Området är anslutet till elnätet.

Området är inte anslutet till telefonledningarna idag.

## Fiber

Gästbudsstaden har dataledningar i området. Planområdet är i dagsläget inte anslutet.

# Konsekvenser av planens genomförande

## Fastigheter och rättigheter

Se avsnittet Genomförandefrågor nedan.

## Natur

### Naturvärden

Inom planen finns ett antal naturvärden kopplat till Fåfångans trädgård som utgörs av tio gamla frukt- och ädellövträd. I norr finns även en lövskog som utgör ett naturvärde.

De 10 träden inom Fåfångans trädgård, inom kvartersmark, är inmätta och syns redovisade i grundkartan. Träden är skyddade från fällning genom meddelade föreskrifter för Hället-Marieberg Stenbro naturreservat, där planområdet ingår. Kommunen bedömer att föreskrifterna ger erforderligt skydd av träden och föreslår utöver det inte något skydd i detaljplanen genom bestämmelse i plankartan.

Lövskogsområdet i norr säkras genom att planen anger markanvändning Natur i dessa delar. Tidigare utgjordes denna mark av kvartersmark för skola i gällande detaljplan.

I söder bedöms en av två oxlar påverkas vid anläggande av ny angöringsväg till verksamheten inom planområdet. Inför granskning av planförslaget behöver kompensationsåtgärd tas fram.

De sammantagna konsekvenserna för naturvärden i området bedöms som måttligt positiva då flertalet naturvärden i området är säkerställda genom planen eller på annat sätt.

## Naturresevat

Ett genomförande av detaljplanen är inte förenligt med naturresevatets syfte eller dess föreskrifter såsom de är beslutade idag. Som exempel får markanvändning inte ändras om det inte föreskrivs i skötselplanen och byggnader eller anläggningar får inte uppföras. Vidare får schaktning eller grävarbeten som förändrar struktur eller topografi inte utföras och man får inte anlägga väg i resevatet.

Planen innebär behov av framtida dispenser från föreskrifterna. Huruvida en revidering av föreskrifterna krävs behöver utredas vidare.

## Bebyggelse och kulturmiljö

Den norra och södra stugan utgör tillsammans med tillhörande trädgård en känslig kulturmiljö som berättar om förhållanden på 1800-talet då torpen hörde till Periodens pappersbruk. Byggnaderna bär även spår från en omsorgsfull förvaltning och olika användningar under en lång obruten tidsperiod. Sett till dess höga kulturhistoriska värden föreslår planförslaget fortsatt ett skydd av dessa genom q – *Byggnad ska bevaras*.

Norra och södra stugan är uppförda innan 1920 och omfattas därför också även av förvanskingsförbudet och varsamhetsbestämmelserna enligt 8 kap. PBL 13, 14 samt 17§§.

En vård- och underhållsplan (Sörmlands museum, 2021) har tagit fram för den norra respektive den södra stugan. Denna innehåller en exteriör skadeinventering och åtgärdsförslag för underhåll på kortare och längre sikt med syftet att renoveringar behöver göras varsamt och medvetet med byggnadernas värden i fokus. Åtgärdsförslagen grundar sig i dessa värden vilka i stort syftar till att bevara och återskapa ursprungliga utföranden.

Flera av de rekommenderade åtgärderna utförs med fördel efter handledning av sakkunnig, såsom renovering av sockar (rivning av betongsockeln och ommurning av natursten), fasadrenovering (nedknackning av befintlig ytputs, omputsning och avfärgning) och takrenovering (såväl traditionellt papptak som tegeltak). Då underhåll kräver antikvarisk kompetens motiveras att bygglov även krävs för dessa åtgärder. Planen föreslår en ändrad lovplikt för norra och södra stugan; *Bygglov krävs även för underhåll*.

Under senare år har kompletterande mindre byggnader tillkommit för olika funktioner för verksamhetens behov, se tidigare beskrivning under nuläget. Planen anger förutsättningar för fortsatt utveckling av verksamheten genom att småskalig kompletteringsbebyggelse får uppföras där redan befintliga byggnader är orienterade, kring trädgårdens gräns mot öster, ut mot Nyköpingsån som naturligt avgränsar den användbara trädgårdsytan. Med detta bebyggelsesätt inkräktar befintliga byggnader inte på den trädgårdsmiljön som omger den södra och den norra stugan. Ett enskilt undantag från detta är scenbyggnaden som fyller en specifik funktion för den naturliga "amfiteatern" till scen.

Planen anger förutsättningar för att fortsätta etablera detta bebyggelsesätt. I sydöst i läget för befintlig cafévagn föreslår planen en byggrätt för att möjliggöra för en utveckling av denna del av verksamheten. Här skulle man kunna tänka sig att byggrätten rymmer både en byggnad för café samt möjliggör också utrymme för diskhantering och för en tillgänglig WC. Tillkommande byggnad/byggnaderna behöver inta en småskalig utformning för att kunna integreras på platsen och för att tydligt underordna sig torpen och dess omgivande trädgårdsmiljö. Byggrätten begränsas därför i djup till ca 3,5 m med syfte att byggnad just ska hålla en smalhustypologi med förankring i

kulturmiljön. Placeringen syftar främst till att inte inkräkta på den södra stugans omgivande trädgårdsmiljö. Placeringen är också gynnsam för tillgängligheten för besökare med hänsyn till topografiska förhållanden och tillika är förutsättningarna mer gynnsamma i denna placering för att anordna avlopp (vatten finns också framdraget hit).

I övrigt möjliggör planen fortsatt också för komplementbyggnader i gränsen mot öster: *marken får endast förses med komplementbyggnad*. Verksamheten har exempelvis önskemål om att kunna bygga ut befintlig paviljong något för utökade sittmöjligheter under tak. På övriga ytor får byggnad inte uppföras med syftet att bevara den öppna karaktären och sambandet mellan norra och södra stugan.

Generellt ska ny bebyggelse ska underordnas terräng och vegetation genom anpassning till befintliga markhöjder.

Tillkommande bebyggelse behöver småskalig utformning för att kunna integreras på platsen och för att tydligt kunna underordna sig torpen och dess omgivande trädgårdsmiljö. Planen anger därför också en reglering av nya byggnader genom bestämmelser om höjd och övrig utformning;  $h_1$  - Högsta nockhöjd är 3,0 meter,  $f_1$  - byggnad ska i huvudsak utföras med fasadmateriäl i trä och i jordnära kulör.

## Fornlämningar

Det inte kan uteslutas att tidigare funnen boplats i områdets närhet även omfattar mark inom planområdet. Då ett genomförande av detaljplanen innebär olika markgrepp i form av grävning och schaktning (exempelvis vid ny grundläggning eller vid inrättande av avloppslösning) finns det behov av att utreda området med hänsyn till arkeologi. Utredningen kommer att visa på om det finns någon fornlämning inom området.

Kommunen har beställt en arkeologisk utredning (inkommit till Länsstyrelsen men en begäran om ingrepp i fornlämning) och inväntar beslut om undersökning. Utredningen har i dialog med Länsstyrelsen bedömts kunna genomföras i vår (våren 2024) och resultatet kommer utgöra underlag till planen inför granskning.

## Geotekniska förhållanden

Tillkommande byggrätter är av begränsad storlek och höjd varför grundläggning bedöms kunna ske på pålar eller genom platta på mark utan mer komplicerade grundläggningsutföranden.

## Miljö

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

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att ett genomförande av planförslaget 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 inklusive miljöaspekter, tagits upp som viktiga att hantera i planprocessen:

- o Påverkan på berörda riksintressen behöver uppmärksammas och beskrivas
- o Strandskydd från Nyköpingsån – strandskydd återinträder vid detaljplanearbetet. Särskilda skäl behöver anges för upphävande
- o Arkeologi – fornlämningar – hänsyn behöver tas till angränsande fornlämningar – behöver studeras vidare i kommande planprocess
- o Inkludera angränsande ytor mellan Fåfängan och Mikaeliskolans fastighet – aktualisera



- användning så att det överensstämmer med verkligheten
- o Platsens läge vid naturreservatets entré behöver uppmärksammas och beskrivas
  - o Naturreservatets föreskrifter är gällande för platsen – förhållandet till naturreservatet och reservatsföreskrifterna behöver studeras vidare
  - o Natur- och friluftsvärden behöver inventeras och säkerställas
  - o Bebyggelsens kulturhistoriska värden behöver fortsatt säkerställas med erforderliga planbestämmelser
  - o Möjligheten till att uppföra komplementbyggnader behöver studeras vidare och bedömas genom en analys utifrån bebyggelsens kulturhistoriska värden
  - o Parkering och angöring för besökare samt varuleveranser – det behöver utredas vidare hur parkering kan lösas, inklusive tillgänglighetsanpassad parkering – angöring för varuleveranser behöver studeras för att säkerställa en långsiktig och trafiksäker lösning
  - o Renhållning – behov av avfallshantering och plats för sopbil behöver studeras vidare
  - o Platsen är utpekad aktsamhetsområde med förutsättning för skredrisk av SGI – förutsättningar för skred behöver studeras vidare, samt om det finns behov av en geoteknisk undersökning
  - o Gång- och cykelstråk och kopplingar inom och i angränsning till området – utreda hur dagens passerande stråk kan stärkas och utvecklas
  - o Spillvatten – förutsättningar att ansluta fastigheten till avloppsnätet behöver utredas vidare – det är en förutsättning för verksamheten att kunna hantera spillvatten
  - o Trygghet – platsen är belägen avsides och har varit utsatt för flertalet inbrottsförsök och dylikt – det bör kommenteras i kommande planprocess om det finns förutsättningar till trygghetsskapande åtgärder.

## Strandskydd

Kommunen beslutar om att upphäva strandskyddet i samband med att detaljplanen antas. Detta för mark som i planförslaget anges som kvartersmark. Som särskilda skäl för upphävande anförs att området redan har tagits i anspråk för bebyggelse/verksamhet som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften enligt 7 kap. 18 § 1 c miljöbalken. Kommunen bedömer att intresset att ta området i anspråk enligt planförslaget väger tyngre är strandskyddsintresset eftersom det är en förutsättning för att kunna fortsätta bedriva och utveckla nuvarande verksamhet inom planområdet.

Vidare är området väl avskilt från strandområdet genom allmän gång- och cykelbana som finns i parkzonen närmast vattnet enligt 7 kap. 18 § 2 c miljöbalken.

Kommunen anser också att det fortfarande kommer att finnas goda förutsättningar för strandnära friluftsliv och livsvillkoren för djur- och växtlivet bedöms inte påverkas negativt sett till att området även omfattas av reservatsföreskrifter då området ingår i Hället-Marieberg-Stenbro naturreservat.

## Dagvatten

Planförslaget förutsätter fortsatt ett lokalt omhändertagande av dagvatten och planen bedöms inte försämrade dagvattensituationen i området jämfört med nuläget. Det finns fortsatt goda förutsättningar för infiltration av dagvatten inom området sett till de naturliga förutsättningarna då nuvarande förhållanden med stora sammanhängande gräsytor och planteringar ska kvarstå. Planens tillkommande byggrätt bedöms inte påverka förutsättningarna avsevärt då förändringarna är begränsade sett till områdets totala yta.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms vidare inte påverka recipienten Nyköpingsån negativt eller att MKN för vatten inte innehålls.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Detaljplanen föreslår en begränsad tillkomst av nya byggrätter och kommer vid fullt utnyttjande fortsatt vara av öppen karaktär med i huvudsak öppna ytor där byggnader inte får uppföras. Detaljplanen bedöms 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 mycket goda sett till de naturliga förutsättningarna.

### Buller

Detaljplanen bedöms inte bidra till att miljö kvalitetsnorm för buller överskrids.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Precis intill Nyköpingsån finns risk för att mark översvämmas vid ett förändrat klimat. Området ligger på behörigt avstånd från ån och marknivåerna inom området är flera meter över vattennivån varför risk för översvämning inte bedöms finnas.

### Erosion/skred/ras

Marken inom området består enligt jordartskartan av postglacial grovlera.

En stabilitetskontroll genomfördes av slänterna mot Nyköpingsån i kvarteret Perioden (på andra sidan ån) år 2000. Beräkningarna visade ingen risk för större skred även om utredningen vidare rekommenderade en förstärkning av slänten mot ån med erosions skydd.

Aktuellt planområde ligger på ett större avstånd till ån och mycket högre, har en jordart som inte är motsvarande lika finkornig och riskerar inte att översvämmas från ån varför kommunen gör bedömningen att det inte torde finnas någon risk för skred inom planområdet. Vidare föreslår kommunen inga nya byggrätter som kommer kräva omfattande grundläggningsmetoder med begränsad påverkan på marken och dess stabilitet som följd.

## Sociala aspekter

Planområdet är idag allmänt tillgängligt och både natgurresevatet och verksamheten utgör målpunkter för Nyköpingsbor och besökare där verksamheten, Fåfången, som bedrivs inom området idag är en populär plats under sommarmånaderna sett till att det utgör en säsongsverksamhet.

Platsen för nuvarande verksamhet är allmänt tillgänglig utöver verksamhetens evenemang och öppettider för kafé vilket är en tillgång för det rörliga friluftslivet. Idag allmänheten vidare fri att röra sig i trädgården under hela vinterhalvåret och efter evenemangstid där föreningen som driver verksamheten uppmanar till vistelse i trädgården när de inte är där. Det inträffar dock, sett till det undanskymda läget utan andra verksamheter eller boende i direkt närhet, att området får icke önskvärd påhälsning med förstörelse som följd.

Känslan av trygghet skulle kunna öka med utökad och medvetet placerad belysning i området där hänsyn behöver tas till djurliv kring ån som är ljuskänsliga.

## Riksintressen

Planområdet berörs av tre riksintressen.

Planområdet ligger inom område av riksintresse för friluftsliv för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte försämra förutsättningarna för friluftsliv och människors tillgång till ån varför riksintresset inte bedöms påverkas negativt till följd av planen.

Planområdet ingår i område av riksintresse för naturvård för Nyköpingsån enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Platsen är redan exploaterad och tar ingen ny mark i anspråk. Planen innebär att delar av vad som i gällande detaljplan är kvartersmark ändras till allmän plats Natur. Åtgärden kan ses främja riksintresset.

Planområdet ingår i område av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Planen säkerställer befintlig bebyggelses kulturmiljövården och tillkommande byggrätters anpassning till denna miljö. Riksintresset bedöms inte påverkas negativt till följd av planen.

## 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. Det finns goda förutsättningar att ta sig till planområdet som gående och cyklist.

Genom att planlägga för park i områdets hela södra del ökar tillgängligheten för allmänheten till området där det i viss del tidigare funnits en outnyttjad byggrätt för skoländamål som verkat privatiserande för området.

Ny väg för angöringstrafik föreslås från väster (se nedan motortrafik) bidrar positivt till tillgängligheten och människors möjlighet att också kunna nyttja denna som ett genare stråk även för gång- och cykling.

### Kollektivtrafik

Bedöms ej påverkas av planförslaget.

### Motortrafik

Trafiken till området bedöms inte öka när planen genomförs jämfört med idag. Gång - och cykelbana som idag används för angöring av området får däremot inte nyttjas av motorfordon. Planen skapar förutsättningar, likt intentionen i den gällande detaljplanen, att området angörs från väster via Fåfångans väg genom att man anlägger en ny farbar väg över parkmarken. Syftet med denna vägt är enbart för angöring av verksamheten inom området. Detaljplanen anger en egenskapsbestämmelse *utfart<sub>1</sub>* för markanvändningen Park för att visa på möjligheten.

På grund av verksamhetens begränsade transportbehov (2 - 3 fordon per dag under sommarsäsong) bedöms denna inte riskera att allmänhetens tillgång till den övriga parkmarken begränsas i för stor utsträckning. Det finns ett förslag på sträckning för angöringsvägen utifrån terrängförhållanden på platsen. Redan idag finns en upptrampad stig vilket tyder på att marken i dessa delar används som gen väg mellan verksamheten, naturreservatet och sjukhuset eller annan målpunkt och likväl kan nyttjas för gående och cyklister och därmed bidra till att öka tillgängligheten i området.



Figur 11: Förslag till angöringsvägens sträckning från Visornas väg fram till verksamheten inom planområdet.

För att inte riskera en placering som innebär omfattande arbeten och stor negativ påverkan på naturreservatet begränsar planen med egenskapsbestämmelse inom vilket område som angöringsvägen får placeras. Exakt placering av vägen styrs i detaljplanen med syfte att behålla en viss flexibilitet inför genomförandet.

Vägen anläggs inom Hället-Marieberg- Stenbro naturreservat varför det är viktigt att utförandet sker med minsta möjliga påverkan på naturreservatet och i dialog med reservatsförvaltare. I dessa delar av planområdet förekommer främst ruderatmark. Vägen, enligt i nuläget föreslagen sträckning, kommer att anläggas precis intill två inventerade oxlar med högt naturvärde. Viss anpassning av förslaget kan behöva ske med målsättning att den oxel som är levande ska bevaras. Bedömningen är att ett av träden kommer att påverkas vid ett genomförande av åtgärden. Kompensationsåtgärd arbetas fram inför granskning av planförslaget.

Det är mindre lämpligt med varuleveranser med lastbil inom området. Den farbara vägen bör utföras för personbil och mindre/lättare lastbil.

### Parkering och angöring

Ett genomförande av planen bedöms inte medföra ett ökat behov av parkeringsplatser för besökare eller personal till planområdet. Ett fortsatt samnyttjande med Mikaeliskolan kring parkeringsplatser för besökare och personal till verksamhet inom planområdet bör säkras genom avtal.

Vid fortsatt utveckling av Lasarettområdet bör man utreda framtida behov av allmän parkering för bil för naturreservatets besökare.

Inom planområdet går det att i skäligen omfattning anlägga yta för angöring och parkering för rörelsehindrade (RHP). Planen säkerställer en yta, P, med syfte att fungera både som anvisad angöringsplats samt som RHP-plats med syfte att begränsa påverkan på markförhållanden och topografi i reservatet. Leveranser kan styras till tider då verksamheten inte är öppen för besökare om konflikter uppstår om ytan.

### Teknik

#### El- och tele

Planen påverkar inte befintliga elledningar. Verksamheten upplever ibland att elen inte räcker till vid vissa evenemang med konsekvens att säkringen går. Möjligheten att utöka huvudsäkringen behöver utredas vidare.

## Fiber

Gästabudsstaden har fiber i närområdet. Anslutning är möjlig. Kontakt med ledningsägare erfordras.

## Vatten- och avlopp

Området ansluts till kommunalt avlopp. Anslutningspunkt kan erbjudas vid idrottplats Folkkungavallen alternativt i en anslutningspunkt ut mot Brunnsgatan, motsvarande var Region Sörmland idag är ansluten till det allmänna VA-nätet.

Att istället anordna enskild avloppsanläggning är inte att föredra ur miljöskyddssynpunkt på grund av områdets närhet till Nyköpingsån.

## Avfall

Insamling av mat- och restavfall är ett kommunalt ansvar och hanteras i samråd med Nyköpings kommuns renhållning. I planarbetet har 2 lämpliga platser för avfallskärl studerats utifrån Renhållningens möjligheter till framkörning och angöring samt utifrån att de ska kunna placeras på ett rimligt avstånd från planområdet och verksamhet inom denna.

- Placering invid Mikaeliskolans sopkärl med angöring från Visornas väg/Fåfängans väg.
- Placering intill befintlig parkeringsyta med angöring från Fåfängans väg.



Figur 12: Föreslagna placeringar av sopkärl med blå prick.

Aktuell verksamhet inom planområdet med röd prick

Renhållningsfordon och andra transporter till närliggande områden/verksamheter skulle också kunna köra in eller ut via Jägarhållet i norr om nuvarande avspärningar tas bort som idag förbjuder genomfartstrafik. Möjlighet skulle då finnas till rundkörning med minskad belastning på Visornas väg och dess anslutning till Brunnsgatan.

Andra alternativ kan vara möjliga och hanteras i samråd med Renhållningen vid tecknandet av abonnemang för avfallshämtning.

Kärl för utsorterade förpackningar kan också möjliggöras för i redovisade placeringar om behov finns. Alternativt hänvisas till Björshults avfallsanläggning för detta behov såsom för övrigt avfall.

## Genomförandefrågor

### Mark- och utrymmesförvärv

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet.

### Fastighetsrättsliga frågor

Nyköpings kommun är ägare till all mark inom planområdet. Planen medför inget behov av fastighetsreglering.

Framtida fastighetsbildning och inskrivning av rättigheter prövas av Lantmäteriet i lantmäteriförrättning.

För att kunna angöra området behöver rätten att nyttja annans mark för tillfart säkerställas. Detta säkras med fördel genom avtals servitut fastighetsägarna emellan.

Servisledningar till anslutningspunkt för avlopp behöver säkras genom avtals servitut eller annat avtal där ledningarna belastar annans fastighet och/eller allmän platsmark. Med fördel kan en gemensamhetsanläggning bildas för den kommunala anslutningspunkten med de fastigheter som nyttjar denna.

Rätten att nyttja annans fastighet för parkering kan fortsatt hanteras genom civilrättsliga avtal. Alternativt kan rätten säkras genom att avtals servitut bildas för detta ändamål.

Placering av avfallskärl berör annans fastighet och bör också säkras genom avtal mellan fastighetsägarna.

### Tekniska frågor

#### Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av angöringsväg (utfart<sub>1</sub>) till förmån för en verksamhet inom planområdet (för kvartersmarkens behov) kräver samordning och diskussion med Regionen kring utförande, standard och framtida drift då denna är tänkt att ansluta till Visornas väg. Det finns ett framtaget förslag på linjeföring och standard som redovisar ett förslag till smärre breddning av Visornas väg i berörd del.

Samråd krävs med kommunens ekologer som är förvaltare av naturreservatet kring utförandet då angöringsvägen anläggs i naturreservatet. Målsättningen är att denna ska utföras med så liten påverkan som möjligt på topografi och natur.

Inom allmän plats råder strandskydd när planen vunnit laga kraft. För anläggande av väg inom strandskyddat område krävs strandskyddsdispens.

Se vidare Upplysningar nedan.

#### Utbyggnad avlopp

Tillsynsmyndigheten avser att meddela förbud mot utsläpp av avloppsvatten såsom det sker idag från verksamheten inom området. Från meddelat beslut behöver åtgärd vidtas inom 2 år för att få till stånd en godkänd och hållbar avloppshantering.

Se vidare fastighetsrättsliga frågor ovan.

Ledningar kommer delvis att förläggas i allmän plats. Inom allmän plats råder strandskydd när planen vunnit laga kraft. Förutsatt att ledningsarbetet inte väsentligt ändrar livsvillkor för växter och djur kräver åtgärden inte strandskyddsdispens.

Se vidare Upplysningar nedan.

## Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren bekostar alla åtgärder som behövs för exploatering av området blir utförda. Både åtgärder inom kvartersmark och allmän platsmark.

Kommunen ansvar för drift av allmän plats.

Kommunen bygger inom parkmarken ut den väg som verksamheten inom planområdet behöver för angöring. Kommunen ansvarar också för drift av denna. Gränssnitt och överenskommelse behöver diskuteras vidare med Region Sörmland då vägen ansluter till Visornas väg inom området för Nyköpings lasarett.

Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

## Organisatoriska frågor

### Avtal

Planavtal har inte upprättats för planarbetet.

Exploateringsavtal är inte aktuellt då kommunen äger och fortsatt kommer äga all mark inom planområdet.

Kommunen har hyresavtal med verksamhet inom området.

### Tidplan

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång. Beroendet till hantering av naturreservatets föreskrifter kan komma att påverka tidsplanen.

Samråd: period under december/januari 2023/2024

Granskning: Q3 2024

Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden: Q4 2024

Laga kraft: Q4 2024

### Namnsättning

För planarbetet finns inget behov av att ta fram nya väg- eller kvartersnamn.

### Kulturvärden

Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför om pågående markanvändning avsevärt försvåras inom den berörda delen av fastigheten. Om pågående markanvändning avsevärt försvåras ska ersättning betalas för fastighetens marknadsvärdeminskning och för eventuella övriga ekonomiska skador som fastighetsägaren drabbas av till följd av planen eller bestämmelserna. Kommunen får förelägga den som kan komma att drabbas av en skada till följd av bestämmelserna att inom en viss tid anmäla sitt anspråk på ersättning eller inlösen.

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

### Prövning enligt annan lagstiftning

Bildande av nya fastigheter prövas enligt fastighetsbildningslagen (FBL).

Gemensamhetsanläggningar eller bildande av avtalsservitut prövas enligt anläggningslagen (AL).

Dispens från föreskrifter för ett naturreservat prövas enligt miljöbalken (MB) så även beslut om att ändra reservatsbeslut inklusive föreskrifter.

Om fornlämningar hittas inom planområdet vid den arkeologiska undersökningen som planeras att genomföras inför granskning kan planens genomförande innebära att tillstånd behövs för ingrepp i fornlämning enligt kulturmiljölagen (KML).

## Upplysningar

Området ingår i Hället-Marieberg-Stenbro naturreservat för vilket det finns särskilda regler, reservatsföreskrifter. Åtgärder får inte vidtas i strid mot föreskrifterna. Dispens kan beviljas från förbud enligt föreskrifterna enbart om det finns särskilda skäl och åtgärden är förenlig med reservatets syfte. För ett genomförande av detaljplanen innebär det att:

- Byggnader och andra anläggningar får inte uppföras i naturreservatet (berör tillkommande byggrätter).
- Det är förbjudet att anlägga väg i naturreservatet (berör förslaget på ny angöringsväg till verksamhet inom planområdet).
- Ledningar får inte anläggas i naturreservatet (berör anläggande av avloppsledningar)

Åtgärderna förutsätter dispens från naturreservatets föreskrifter eller reviderade föreskrifter. Tillsynsmyndigheten hanterar dispenser från reservatföreskrifterna.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

Underlagen finns i sin helhet hos Samhällsbyggnad, Nyköpings kommun.

- Gällande detaljplan P93-16
- Grundkarta
- Översiktsplan *Nyköping 2040*
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

### Utredningar

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

- Naturvärdesinventering, Nyköpings kommun, 2023
- Vård- och underhållsplan, Sörmlands museum, 2021
- Arkeologisk undersökning – genomförs inför granskning av planförslaget

## Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av Kommunfastigheter, Nyköpings kommun

Detaljplanen har upprättats av stadsplanerare från Nyköpings kommun.

Ansvarig handläggare: Sara Rangensjö Stadsplanerare

Samarbete har skett med andra tjänstepersoner hos Nyköpings kommun:

Tomas Eklöf, förvaltare

Karin Wesström, exploateringsstrateg

Tobias Ossmark, strateg arkitektur och kulturmiljö



Elin Ring, kommunekolog  
Johanna Schultz, miljö- och hälsoskyddsinspektör  
Anna Romvall, miljö- och hälsoskyddsinspektör  
Mari Widegren, trafikplanerare  
Anna Alm, planering- och utredningschef Nyköpings vatten  
Helena Malmström, bygglovshandläggare  
Lina Lindström, biträdande planhandläggare  
Anna Gustafsson, trafikstrateg