

NYKÖPINGS KOMMUN

# Detaljplan för Samariten 1 m.fl.

Lasarettstaden



Plan- och genomförandebeskrivning  
Samrådshandling

Upprättad 2025-03-12

# Innehåll

|  |    |
|--|----|
| NYKÖPINGS KOMMUN                                   | 1  |
| <b>Detaljplan för Samariten 1 m.fl.</b>            | 1  |
| Lasarettstaden                                     | 1  |
| Sammanfattning                                     | 6  |
| Ärendeinformation                                  | 7  |
| Detaljplanens syfte                                | 7  |
| Detaljplanens huvuddrag                            | 8  |
| Allmän plats                                       | 8  |
| Park   | 8  |
| Väg  | 8  |
| Gata   | 9  |
| Huvudmannaskap                                     | 9  |
| Kvartersmark                                       | 9  |
| Mobilitetshus och kontor                           | 9  |
| Bostäder   | 10 |
| Lasarettbyggnader                                  | 10 |
| Sjukhuspark  | 11 |
| Genomförandetid                                    | 11 |
| Planeringsförutsättningar                          | 11 |
| Kommunala styrdokument och beslut                  | 11 |
| Detaljplan   | 11 |
| Planbesked   | 13 |
| Förstudie  | 13 |
| Översiktsplan                                      | 14 |
| Regionala och mellankommunala intressen            | 14 |
| Riksintressen                                      | 15 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken | 16 |
| Miljökvalitetsnormer                               | 16 |
| Vatten   | 16 |
| Luft   | 16 |
| Buller   | 16 |
| Nulägesbeskrivning av platsen                      | 16 |
| Natur och grönstruktur                             | 16 |
| Bebyggelse   | 19 |

|  |    |
|--|----|
| Trafik                                 | 22 |
| Biltrafik                              | 22 |
| Verksamhetsspecifik motorfordonstrafik | 24 |
| Gång- och cykeltrafik                  | 24 |
| Kollektivtrafik                        | 24 |
| Parkering                              | 25 |
| Kulturmiljö                            | 26 |
| Fornlämningar och byggnadsminnen       | 31 |
| Sociala aspekter                       | 31 |
| Service                                | 31 |
| Geotekniska förhållanden               | 31 |
| Hydrologiska förhållanden              | 32 |
| Miljö                                  | 32 |
| Strandskydd                            | 32 |
| Dagvatten                              | 33 |
| Hälsa och säkerhet                     | 33 |
| Markföroreningar                       | 33 |
| Omgivningsbuller                       | 34 |
| Risk för olyckor                       | 34 |
| Risk för översvämning                  | 34 |
| Risk för erosion                       | 35 |
| Teknik                                 | 35 |
| Vatten- och avlopp                     | 35 |
| Avfall                                 | 36 |
| El & tele                              | 36 |
| Fiber                                  | 36 |
| Konsekvenser av planens genomförande   | 36 |
| Fastigheter och rättigheter            | 36 |
| Natur                                  | 37 |
| Park                                   | 37 |
| Alléer                                 | 37 |
| Träd                                   | 37 |
| Sjukhusparken                          | 38 |
| Bostadsgårdar                          | 38 |
| Spridningskorridorer                   | 38 |

|  |    |
|--|----|
|  | 4  |
| Ekosystemtjänster                                  | 38 |
| Bebyggelse och kulturmiljö                         | 39 |
| Mobilitetshus och kontor                           | 39 |
| Bostäder   | 40 |
| Lasarettbyggnader                                  | 41 |
| Påverkan på stadsbilden och kulturmiljö            | 43 |
| Miljö  | 44 |
| Miljöbedömning                                     | 44 |
| Miljökonsekvensbeskrivning                         | 44 |
| Strandskydd  | 46 |
| Dagvatten  | 47 |
| Allmän plats                                       | 47 |
| Kvartersmark                                       | 49 |
| Miljö kvalitetsnormer                              | 50 |
| Hälsa och säkerhet                                 | 50 |
| Markföroreningar                                   | 50 |
| Beräkning av omgivningsbuller                      | 50 |
| Översvämning                                       | 51 |
| Sociala aspekter                                   | 53 |
| Riksintressen                                      | 53 |
| Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken | 54 |
| Trafik   | 54 |
| Vägnät och motortrafik                             | 54 |
| Gång- och cykeltrafik                              | 55 |
| Motortrafik  | 55 |
| Parkering  | 56 |
| Genomförandefrågor                                 | 56 |
| Fastighetsrättsliga frågor                         | 56 |
| Huvudmannaskap och ansvarsfördelning               | 57 |
| Gemensamhetsanläggningar                           | 57 |
| Tekniska frågor                                    | 57 |
| Tekniska åtgärder                                  | 57 |
| Ekonomiska frågor                                  | 57 |
| Planavgift   | 58 |
| Ersättningsanspråk                                 | 58 |

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
|                                    | 5  |
| Gemensamhetsanläggningar           | 58 |
| Drift - allmän plats               | 58 |
| Drift - vatten och avlopp          | 58 |
| Gatukostnader                      | 58 |
| Organisatoriska frågor             | 58 |
| Exploateringsavtal                 | 58 |
| Tidplan                            | 58 |
| Namnsättning                       | 58 |
| Kulturvärden                       | 59 |
| Prövning enligt annan lagstiftning | 59 |
| Planeringsunderlag                 | 59 |
| Kommunala                          | 59 |
| Utredningar                        | 59 |
| Medverkande i planarbetet          | 59 |

## Sammanfattning

Planområdet är beläget i Östra Hället i nordvästra delen av Nyköpings tätort och omfattar funktioner och byggnader tillhörande Nyköpings lasarett, inklusive besöks- och personalparkeringar. Planområdet berör fastigheterna Samariten 1 och delar av Anderslund 1:27 och Hället 1:8. Området avgränsas av Brunngatan i väster, naturreservatet Hället i norr, Nyköpingsån i öster och Folkungavallen och järnvägen i söder. Planområdet är cirka 7 hektar stort. Planområdet består till stor del av markparkeringar, gator, stråk samt parkmark i och i anslutning till Nyköpings lasarett.

Detaljplanen bidrar till en utveckling av lasarettområdet öster om Brunngatan för att anpassa området och dess byggnader till Regionens nuvarande och framtida behov och verksamhet.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för utveckling av bostäder och verksamheter samt att hitta nya lösningar för parkeringar och mobilitetslösningar. Planen syftar även till att säkerställa kulturmiljövärden för befintliga byggnader samt att bekräfta markanvändningen för en hiss inom lasarettområdet väster om Brunngatan. Genom en tredimensionell planbestämmelse säkerställer detaljplanen även Länsmansvägens passage under Brunngatan och en inglasad gångpassage, vilka inte är planlagda idag. Ny och befintlig grönstruktur ska säkerställas och förutsättningarna för gröna stråk, dagvattenhantering och ekosystemtjänster ska förbättras. Detaljplanen ska också stärka förutsättningarna för gående och cyklister. En viktig aspekt är att tillvarata ett attraktivt läge och se över funktioner dess placeringar.

Detaljplanen möjliggör uppförande av ett mobilitetshus och en kontorsbyggnad längs med Brunngatan samt bostadsbebyggelse i planområdets östra del. Ett mobilitetshus är en byggnad som kan användas för bilparkering men även ett ställe för cykelparkering och tjänster som till exempel hyrcyklar, bilpooler, paket- och varuutlämning. Planen möjliggör även på- eller nybyggnation av lasarettbyggnader i området, för att kunna möta Regionens framtida verksamhetsbehov. En mindre byggnad för Regionens framtida behov av vård, kontor och/eller parkering möjliggörs också i planområdets nordöstra del.

Detaljplanen överensstämmer med gällande översiktsplan, Nyköping 2040 och även den förstudie som är framtagen av Nyköpings kommun och Region Sörmland som är markägare inom området, inför uppstart av planarbetet.



Figur 1 Planområdet (inom rödsträckt yta) och dess närområde.

Detaljplanen handläggs enligt PBL, 2010 900, och med utökat planförfarande.

## Ärendelinformation

Kommunens namn: Nyköping

Detaljplanens namn: Detaljplan för Lasarettstaden

Kommunens diarienummer för detaljplanen: MSN22/65

Beslut om planbesked togs 2019-06-18 av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden, med syfte att möjliggöra för parkeringshus. Nytt beslut om planbesked togs 2022-12-06.

Detaljplanen påbörjades 2022-12-06.

## Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att, inom en del av lasarettområdet som ligger öster om Brunnsgatan, effektivisera utnyttjandet av marken genom att möjliggöra bostäder, verksamheter och mobilitetshus på ytor som idag används för markparkeringar. Detaljplanen möjliggör för en framtida utökning och flexibilitet för vårdverksamheten i området. Planen syftar till att säkerställa kulturmiljövärden för befintliga byggnader samt möjliga nya byggnaders uttryck i förhållande till anläggningens koppling till riksintresset.

Detaljplanen ska stärka förutsättningarna för gående och cyklister inom området och bekräfta befintliga kopplingar mellan det östra och västra

lasarettssområdet. Grönstrukturen säkerställs och utökas, vilket ökar förutsättningarna för gröna stråk, dagvattenhantering och ekosystemtjänster. Planläggningen tillvaratar ett attraktivt läge och ser över vårdverksamhetens funktioner och dess placeringar.

Detaljplanen möjliggör ett mobilitetshus samt en kontorsbyggnad mot Brunngatan, påbyggnation eller nybyggnation av befintliga lasarettssbyggnader samt bostadshus i anslutning till park och å-rum. Detaljplanen ger förutsättningar för utveckling av outnyttjad mark i lasarettssområdets nordöstra del, för att ge flexibilitet för Regionens framtida verksamhet samt erbjuda parkeringar för Regionen och närliggande skola. En öppen passage samt en inbyggd förbindelsegång under Brunngatan som båda binder samman lasarettssområdet under Brunngatan säkerställs, liksom en befintlig hiss. Planläggningen bekräftar befintlig parkmark både på allmän plats och kvartermark, samt utökar allmän plats-park i ett öst-västligt stråk mellan Brunngatan och å-rummet. Detaljplanen skyddar även värdefulla träd.

## Detaljplanens huvuddrag

### Allmän plats

Inom detaljplanen förekommer allmän plats i form av Väg, Gata och Park. För nulägesbeskrivning kring natur och grönstruktur, se rubrik under avsnittet Nulägesbeskrivning.

### Park

Söder om de befintliga lasarettssbyggnaderna finns idag stora ytor med markparkeringar. Ytterligare söder om dessa finns en smal gräsbevuxen yta som ansluter till en gång- och cykelväg som leder mellan Brunngatan och å-rummet. I syfte att skapa ett parkrum som kopplar ihop med befintlig parkmark längs Nyköpingsån planläggs de sydligaste delarna av markparkeringen samt hela ytan ner mot Folkungavallen, inklusive gång- och cykelvägen, som allmän plats-Park. Parken kan bli en grön oas mellan föreslagen ny bebyggelse och Folkungavallen där rörelse prioriteras i utformningen och där lösningar för dagvattenhantering möjliggörs med öppna lösningar vilket bidrar med ökad vattenkontakt och ökat samband med Nyköpingsån. Parken bidrar även till ekosystemtjänster och rekreation. Planbestämmelser säkerställer att delar av parken ska användas för skyfalls- och dagvattenhantering.

### Väg

Brunngatan utgör en stor huvudgata som fungerar som infart till Nyköping norrifrån. Planområdet angörs från Brunngatan vid Visornas väg samt via Länsmans väg under Brunngatan. Separerade gång- och cykelbanor finns på båda sidor om Brunngatan, och i höjd med planområdet finns en hållplats för kollektivtrafik. Då Brunngatan utgör ett stråk som ingår i det sammanhängande huvudnätverket med hög framkomlighet och stort trafikflöde planläggs den som allmän plats-Väg.



## **Gata**

Visornas väg leder in i planområdet från Brunngatan och svänger av norrut för att gå parallellt med Brunngatan. Visornas väg blir infart till nya byggrätter för kontorshus och mobilitetshus. Gaturummet för Visornas väg breddas för att möjliggöra en gång- och cykelbana samt rymma rinnväg för skyfall. Då Visornas väg fram till korsningen mot Fåfångans väg utför infart till kontor och bostadsområde, planläggs den som allmän plats-Gata.

Fåfångans väg leder österut från Visornas väg längs lasarettbyggnaderna, för att sedan svänga av norrut. Fåfångans väg blir infart till de nya byggrätterna för bostäder. Vägen breddas och planläggs för att rymma gångbanor på bägge sidor av vägen samt cykling i blandtrafik. Då denna del av Fåfångans väg utgör en del av lokalnätet som leder in mot bostadsområde och befintlig skola planläggs den som allmän plats-Gata.

## **Huvudmannaskap**

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

## **Kvartersmark**

### **Mobilitetshus och kontor**

De ytor som idag används för markparkering öster om Brunngatan, delområde A i figuren nedan, ges i detaljplanen möjlighet till byggrätter för mobilitetshus med möjlighet till kontor samt centrumverksamhet i bottenvåningen i den norra delen och kontor med möjlighet till centrumverksamhet i den södra delen. För att tillgodose Regionens behov av bil- och cykelparkeringar samt andra mobilitetstjänster, planläggs den norra delen av planområdet för parkering. Då ytan norr om byggrätten för mobilitetshuset ligger i ett läge som i *Förstudie: Utveckling av Lasarettstaden* pekas ut som en plats som ska gestaltas som stadens entré, ska planläggningen möjliggöra en välkomnande plats med service för personal inom Regionen så väl som för besökare till lasarettet, varför centrumverksamhet möjliggörs i bottenvåningen. Byggrätten för mobilitetshuset begränsas till en högsta höjd på fem våningsplan med en öppen parkering på den översta våningen. Detta förväntas kunna tillgodose Regionens behov av parkeringar för besökare och personal till stor del. Byggnadens utformning kommer att studeras närmare och regleras tydligare i nästa skede av planläggningen.

Byggrätten för kontor och centrumverksamhet i den södra delen ligger också i ett strategiskt viktigt läge i staden. Detaljplanen reglerar att byggnaden får uppföras i flera olika nivåer motsvarande högst tre, fem och sju våningar. Detta för att ge möjlighet för en intressant och genomtänkt arkitektur som genom den lägre skalan är anpassad för att möta omgivande stad och landskap mot Folkungavallen och centrum i söder. Även denna byggnads utformning kommer att studeras och bearbetas vidare inför granskningskedet.

## **Bostäder**

Söder om de befintliga vårdbyggnaderna, i delområde B i figuren nedan, planläggs för byggnader för flerfamiljshus, med möjlighet till centrumverksamhet i bottenvåningarna. Det är ett attraktivt läge, i närhet till nuvarande tågstation, Nyköpings resecentrum som är under uppbyggnad, centrum, och i anslutning till parken och å-rummet. Detaljplanen reglerar byggnadernas höjder med en variation, där våningsantalen trappas ned mot parken i söder. Detta överensstämmer med förstudiens intentioner, som föreslår bostadsbebyggelse med högre höjd mot sjukhusets byggnader, lokaler i bottenvåningen och balkonger riktade mot parkrummet. Bebyggelse mot Visornas väg regleras till en högsta höjd som möjliggör mellan fyra till sju våningar, med en nedtrappning mot parken, och mot Fåfångans väg med tre till sju våningar, med en nedtrappning mot å-rummet. Detaljplanen möjliggör hus i vinkel vilket ger gårdsrum som är delvis slutna, men som öppnar sig mot parken i söder och mot å-rummet i öster. Bostäderna längst Fåfångans väg längst i öster kan utformas som radhus i två till tre våningar. Närmast parkrummet i söder möjliggörs fem punkthus, så kallade "parkvillor" i två nivåer, för att trappa ner bebyggelsen mot parken. Detta ger utsikt och möjlighet till terrasser eller balkonger mot grönområdet i söder.

## **Lasarettbyggnader**

För att tillgodose Regionens framtida verksamhetsbehov i Nyköping möjliggör detaljplanen även en utveckling av befintliga sjukhusbyggnader dels i form av påbyggnad på befintliga byggnader eller uppförande av nya byggnader i delområde C i figuren nedan. Den befintliga bebyggelsen har höga kulturmiljövärden, och bedöms som ett stödjande uttryck för riksintresset i egenskap av lasarettets starka koppling till Nyköping som residensstad, varför detaljplanen reglerar bygggrätternas struktur och utformning. Planen säkerställer att byggnader bibehålls i det befintliga fotavtrycket mot gata och park. Lasarettens anläggningens struktur säkerställs även genom att reglera att öppningar i fasaderna ska finnas för att bibehålla den befintliga strukturen med innergårdar som bidrar till luftighet och visuell kontakt mot sjukhusparken. Detaljplanen skyddar lasarettbyggnadernas befintliga karaktärsdrag genom varsamhetsbestämmelser.

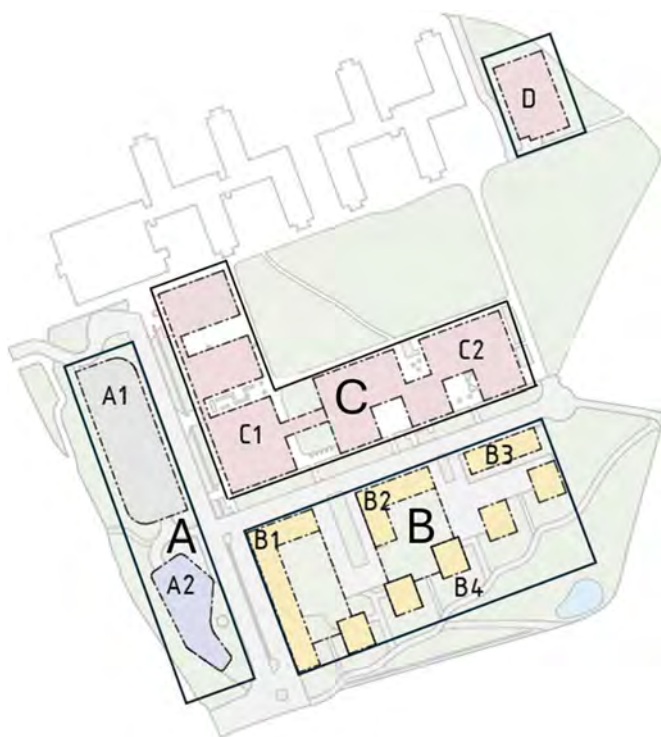
För att byggnaderna fortsatt ska inrymma vårdrelaterade funktioner, vilket är viktigt ur kulturmiljösynpunkt, reglerar detaljplanen användningen till vård och kontor. Detta är i linje med Regionens verksamhetsbehov. Ett viktigt kulturhistoriskt värde är den tydliga läsbarheten av lasarettens områdes framväxt. Ny bebyggelse bör bidra till den enhetliga helhetsmiljön men samtidigt markera en ny årsring som en fortsättning av lasarettens utveckling. Gestaltungsprinciper och behovet av reglering av utformning av nybyggnation eller påbyggnation tas fram till nästa planskede.

Detaljplanen säkerställer ett bevarande av det värdebärande uttrycket av grönstrukturen i anslutning till de befintliga byggnaderna genom att skydda värdefulla träd. Trädalléerna längs med Visornas väg och Fåfångans väg omfattas av generellt biotopskydd och ska bevaras.

I planområdets nordöstra del (delområde D i figuren nedan) möjliggör detaljplanen en byggrätt för en byggnad som kan användas för vård, kontor och parkering. Detta för att erbjuda en flexibilitet för Regionens framtida verksamhetsbehov. Området skulle fortsatt också kunna utgöras av markparkeringar och utgör ett område där intilliggande skola skulle kunna erbjudas ersättning för de parkeringsplatser till skolan som påverkas av planförslaget.

### Sjukhuspark

Även sjukhusparken skyddas i detaljplanen, då det den bidrar till grönska, utsikt och rekreation för personal och patienter i området, så väl som för dagvatten- och skyfallshantering.



Figur 2 Planområdets olika delområden.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år.

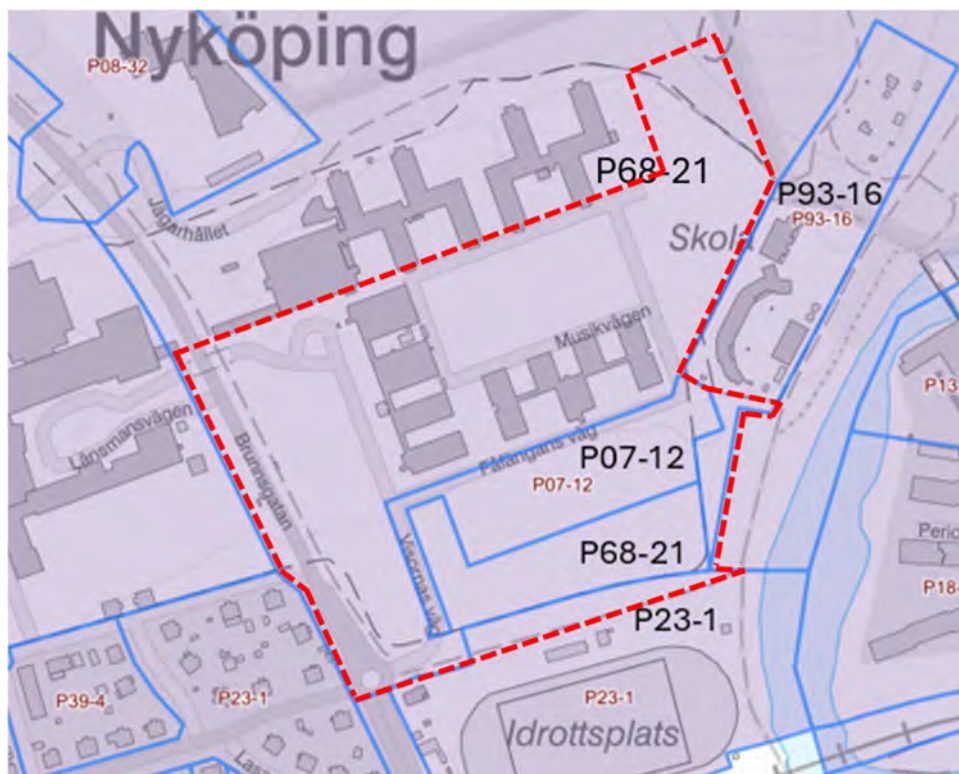
## Planeringsförutsättningar

### Kommunala styrdokument och beslut

#### Detaljplan

För området gäller följande detaljplaner: P23-1 "Stadsplan för Nyköping" upprättad 1923, P68-21 "Stadsplan vid Hållet Mentalsjukhuset på Väster i Nyköping" upprättad 1967, P93-16 "Detaljplan för skola inom delar av

fastigheterna Hållet 1:8, Samariten 1 och Anderslund 1:27 (kv Fåfängan, Odlaren och Ekologen) på Väster i Nyköping” upprättad 1993, P07-12 ”Detaljplan för kv Samariten, Hållet, Nyköping” upprättad 2006. Genomförandetiden har gått ut för samtliga detaljplaner. När planförslaget vinner laga kraft slutar gällande planer att gälla för de delar som ligger inom planområdet.



Figur 3 Planmosaik i planområdet och dess närhet. Ungefärlig plangräns ligger inom den rödstreckade linjen.

I detaljplan P68-21 är byggnadskvarteren med sjukhusbyggnaderna och den närmaste ytan runt om, planlagda som *A, område för allmänt ändamål (Lasarettsområde)*, med en begränsning av byggnadshöjden med +29 meter över stadens nollplan. I närområdet utanför bebyggelsen anges att marken inte får bebyggas. Även ytan mellan Brunnsgatan och Visornas väg är planlagd som *mark som ej får bebyggas*. Närmast väster om Nyköpingsån är marken planlagd som *allmän plats-park*, medan Nyköpingsån (som dock inte omfattas av det aktuella planområdet) är planlagd som *allmän plats - vattenområde som ej får överbyggas*, och en mindre yta är planlagd som *vattenområde som får överbyggas med industriella vattenbyggnader*.

I detaljplan P07-12 är Fåfängans väg och området närmast söder om sjukhusbyggnaderna planlagt som *B, ungdoms-/studentbostäder* i tre kvarter, med en begränsning med högst två till tre våningar.

Detaljplan P93-16 omfattar en kil mellan Nyköpingsån och lasarettsområdet, som innehåller mark planlagd för *Skola* samt *allmän plats-park*.

Detaljplan P23-1 omfattar bland annat Folkungavallen och gång- och cykelvägen norr om denna, som är planlagd som *planteringar och allmänna platser*.

### **Planbesked**

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden har 2022-12-06 i ett planbesked beslutat att detaljplanearbetet får inledas för del av Samariten 1 med syfte att utreda möjligheten till bostadsbyggnation inom området. Det finns även ett äldre planbesked (2019-06-18) för del av planområdet med syfte att möjliggöra ett parkeringshus. Detaljplanen har dock varit vilande i avvaktan på ett ställningstagande om hela området. Aktuell detaljplan hanterar båda dessa planbesked.

### **Förstudie**

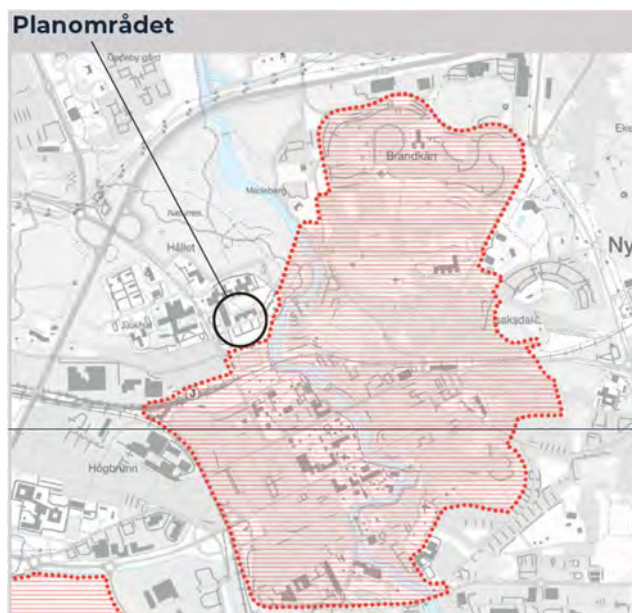
”Förstudie: Utveckling av Lasarettstaden – den hållbara och välkomnande entrén till Nyköpings stadskärna” är framtagen av Nyköpings kommun i samarbete med Region Sörmland. Förstudien är ett resultat av en avsiktsförklaring mellan Region Sörmland och Nyköpings kommun, som förnyades 2022, och handlar om samverkan för utveckling av Södra Hållet och Nyköpings resecentrum med omgivning. Studien presenterar ett strukturförslag och stadsbyggnadsprinciper som tillsammans ska utgöra grunden för hur området ska utvecklas. Stadsbyggnadsprinciperna har följande rubriker: *Den kulturhistoriskt värdefulla stadskärnan möter den läkande naturen, Lasarettstaden som ny stadsentré till Nyköping, Aktiv, trygg och hälsoinriktad mötesplats och Hållbart mobilitetsnav*. Förstudiens strukturplan för planområdet inkluderar påbyggnad i vissa delar av befintliga sjukhusbyggnader, verksamheter och mobilitetslösningar närmast Brunnsgratan och bostadsbebyggelse med högre höjd mot sjukhusets bebyggelse med lokaler i bottenvåningen och balkonger riktade mot parkrummet. Tre punkter inom planområdet anges som särskilt viktiga utgestaltningssynpunkt, se nedan.





## Riksintressen

Planområdets östra delar ligger i direkt anslutning till riksintresse för kulturmiljövården, Nyköping (D57). Riksintresset för Nyköping uttrycks bland annat genom de medeltida kyrkorna, stadsplanen med rätvinkligt ruttmönster, och ett av Sveriges mest konsekvent genomförda exempel på statsmaktens moderniseringssträvanden vid 1600-talets mitt. De fysiska uttrycken för Nyköpings utveckling ska bevaras och vara avläsbara vid ny planering.



Figur 5 Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresset för kulturmiljövården, Nyköping D57 (röd-streckat område).

Länsstyrelsen har angivit mål för att tillgodose riksintresset Nyköping, vilka enligt den kulturmiljöutredningen som tagits fram för detaljplanen (Wsp, 2025) innebär att: *viktiga komponenter som karaktäristisk bebyggelse, stadsplaner, vägar och grönområden, särskilt de utmed ån, ska bevaras och underhållas; miljöskapande historiskt intressanta byggnader, miljöer och andra kulturhistoriska värdefulla byggnader ska kunna förstås och upplevas; samt att tidstypiska kvarter och enskilda byggnader ska bevaras och underhållas på ett sådant sätt att de bevarar sin karaktär.*

I kulturmiljöutredningen görs analysen att lasaretsområdet inte utgör ett uttryck för riksintresset, men ses som ett stödjande uttryck för berättelsen om Nyköping som residensstad med en tidig och utvecklad sjukvård.

Kulturmiljöutredningen har identifierat följande miljöer som viktiga för att säkerställa att riksintresset inte skadas vid exploatering inom planområdet: *Lasarettets årsringar, Folkungavallen, å-rummet samt visuella samband i form av siktlinjer från Brunngatan mot stadskärnan.*

Nyköpingsån, som ligger i nära anslutning till planområdet, utgör även riksintresse för naturvård samt för friluftsliv. Detta utgörs av vissa arter och stammar av fisk, värdefulla strandängar och åns stora betydelse för landskapsbilden. Riksintresset för friluftsliv är kopplat till fritidsfiske och att ån utgör sista delen av en populär kanotled.

Riksintressen ska enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada dessa eller komma i konflikt med det samhällsintresse som ligger till grund för förklaringen av riksintresset. Planförslaget behöver säkra att ett genomförande av detaljplanen inte medför påtaglig skada för berörda riksintressen.

En bedömning av detaljplanen påverkan på riksintressena beskrivs under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

### **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**

#### **Vatten**

Nyköpingsån är recipient för dagvatten från planområdet, och uppnår inte kraven för god ekologisk status på grund av betydande påverkan på kvalitetsfaktorn näringsämnen på grund av urban markanvändning. Med föreslagna dagvattenlösningar minskar både utgående halter som mängder i dagvattnet för samtliga studerade föroreningar, innefattande fosfor och kväve. Därmed minskar belastningen på recipienten efter ett genomförande av detaljplanen, och möjligheterna att uppnå gällande miljökvalitetsnormer försvåras inte.

#### **Luft**

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

#### **Buller**

Planområdet är påverkat av trafikbuller från järnväg och angränsande Brunngatan.

## **Nulägesbeskrivning av platsen**

### **Natur och grönstruktur**

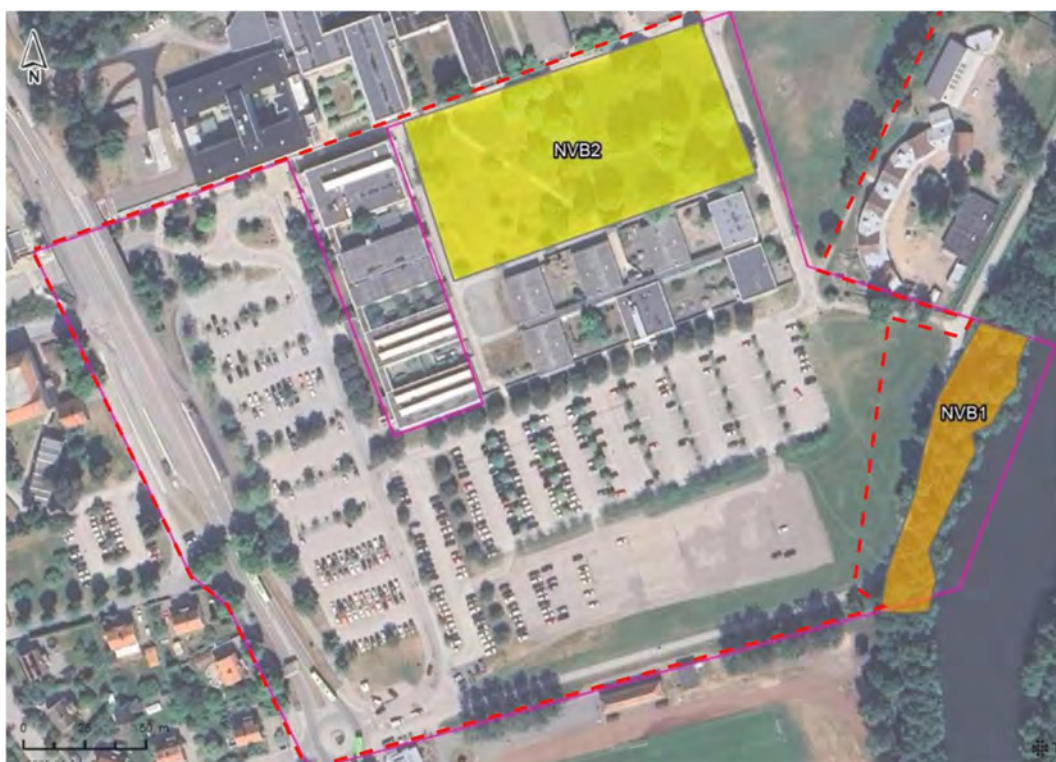
Norr om planområdet ligger naturreservatet Hållet som utgörs av ett 65 hektar stort skogsområde som till stor del består av lövblandad skog, både ädellöv och trivallöv, samt tall- och barrblandskog. Syftet med naturreservatet är att tillgodose behovet för friluftslivet samt att vårda och bevara värdefulla naturmiljöer i form av skogsmiljöer för barr- och lövskog. Centralt i området ligger sjukhusparken, som omges av byggnader till Nyköpings lasarett på tre sidor och öppnar upp sig åt öster mot parken och å-rummet. I östra delen av



planområdet finns stora öppna gräsytor med en del träd. Norr om Folkungavallen finns en gång- och cykelväg i öst-västlig riktning, som delvis omges av trädrader. Mellan gång- och cykelvägen och en av områdets stora markparkeringar finns en smal gräsremsa. Trädrader/alléer finns längs med Brunngatan, Fåfängans väg, Visornas väg och i parkeringsytorna.

Strandområdet längs Nyköpingsån består av skog- och buskmark som bland annat innehåller grova äldre alar och andra ädellövträd, som delvis lutar ut över ån. Markvegetationen är sparsam, med vissa inslag av ros och hallon i fältskiktet.

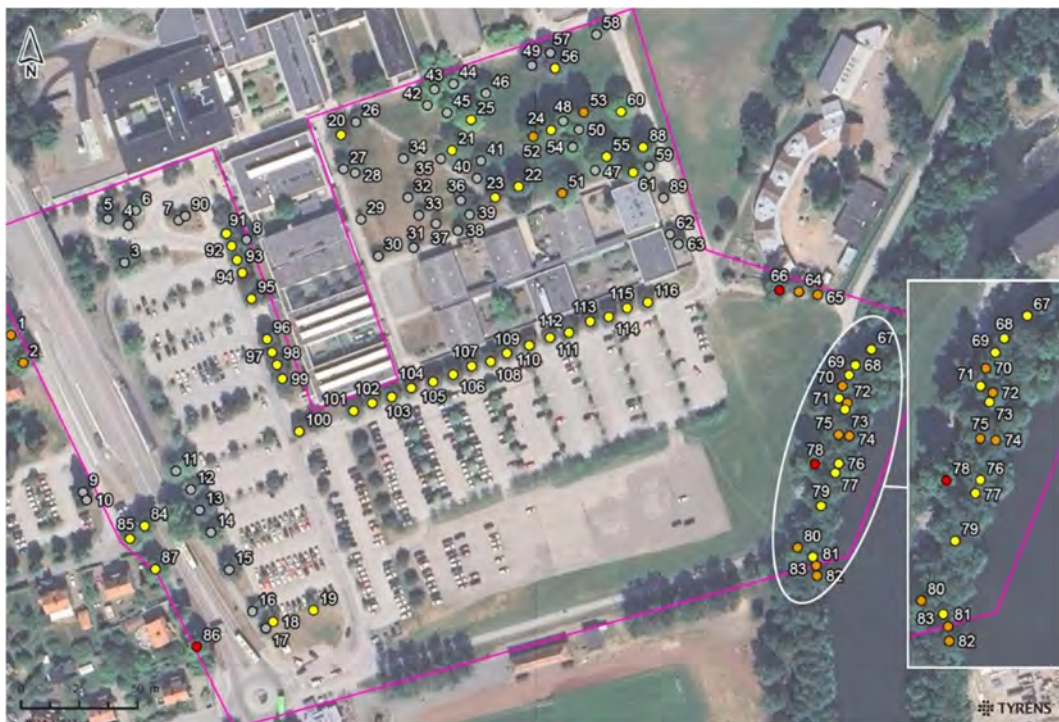
En naturvärdesinventering har tagits fram för detaljplanen (Tyréns, 2025). Denna identifierar två naturvärdesbiotoper, varav en ligger inom planområdet. Naturvärdesbiotopen i klass 3, *visst naturvärde*, omfattar sjukhusparken. Årummet, som ligger utanför planområdet utgör naturvärdesbiotop klass 4, *påtagligt naturvärde*.



Figur 6 Naturvärdesbiotoper inom planområdet och dess närområde. Den gula ytan illustrerar naturvärdesbiotop klass 3, visst naturvärde, medan den orangea ytan illustrerar naturvärde klass 4, påtagligt naturvärde. Planområdet ligger inom den röd-streckade linjen, medan naturvärdesinventeringens utredningsområde ligger inom den lila linjen. Illustration: Tyréns.

Tre olika värdearter noterades inom utredningsområdet, en rödlistad ask, ett flertal fridlysta gräsänder och en fridlyst nötväcka. Samtliga ligger dock utanför planområdet.

Inom planområdet identifierades flera värdefulla träd varav tre skyddsvärda träd, se figuren nedan. De särskilt skyddsvärda träd som identifierades ligger utanför planområdet.



Figur 7 Identifierade naturvärdesträd: särskilt skyddsvärda (röda punkter), skyddsvärda träd (orangea punkter), värdefulla träd (gula punkter) samt träd som inte bedöms uppnå skyddsvärde (grå punkter), Tyréns.

Ett antal alléer noterades också där några omfattas av generellt biotopskydd och andra trädalléer som inte uppfyller kraven på biotopskydd. 10 alléer som omfattas av de generella biotopskyddsreglerna identifierades vid inventeringen, se figuren nedan. Inga invasiva arter påträffades.



Figur 8 Trädreder som omfattas av biotopskydd illustreras med blå linjer medan trädreder som inte omfattas av skyddet illustreras med rosa linjer, Tyréns.



Planområdet bidrar till stödjande, reglerande och kulturella ekosystemtjänster i och med parkområdet, träden och gräsytor. Parken bidrar till människans välbefinnande samt vattenreglering medan gräsytor möjliggör infiltration. Träden i området bidrar till beskuggning, vindskydd och förbättrad luftkvalitet.

## **Bebyggelse**

Inom planområdet finns befintlig bebyggelse med lokaler till Nyköpings lasarett. Nyköpings lasarett har expanderat med nya årsringar i takt med den medicinska utvecklingen och dess förändrade behov. De äldsta kvarvarande lasarettbyggnaderna ligger väster om Brunnsgratan och uppfördes under 1920-talet. Dessa kompletterades på 1930-talet av bland annat en BB-avdelning. På 1940-talet genomfördes ett stort utbyggnadsprojekt med ny värmecentral, utbyggnad av huvudbyggnadens västra flygel och flera personalbostäder. Vid 1950-talets senare del utökades sjukhuset med ett barnsjukhus, öron-näsa-hals-klinik samt bostäder för sjuksköterskor. Sent 1950-tal uppfördes nya lokaler för äldreården och en ny administrationsbyggnad. En modernistisk höghusdel med 14 våningar och en lågdel med fem våningar stod färdig 1968. I samband med detta revs även flera äldre byggnader. 2022 fick lasarettet en ny huvudentrébyggnad och 2024 öppnade en ny akutavdelning, bägge på den västra sidan av Brunnsgratan.

Nyköpings lasarett expanderade sin verksamhet öster om Brunnsgratan och öster om Brunnsgratan uppfördes byggnader mellan 1965-1967 ursprungligen för psykiatriveården. Den befintliga bebyggelsen utgör en arkitektoniskt sammanhållen bebyggelse som idag bland annat rymmer verksamheter kopplade till lasarettet såsom psykiatrimottagning, tandvård, ungdomsmottagning och lokaler som hyrs ut till kommunen.

De befintliga byggnaderna är organiserade som ett antal blockformade byggnadskroppar, fördelade som ett U kring en central rektangulär sjukhuspark. Planområdet omfattar den södra och västra delen av byggnaderna kring sjukhusparken och inkluderar en grupp med sju låga paviljonger i ett plan. Anläggningens norra del, som ligger utanför detaljplanen, har fyra skilda vårdblock i dubbla plan som sammanlänkats på mitten.

Mellan vårdblocken och paviljongerna skapas små välgestaltade gårdsrum. Huvuddelen av dessa ytor har bevarat sin ursprungliga utformning, men är delvis i nedgången skick. Glasade gångar binder ihop större delen av bebyggelsen internt. I den del av anläggningen som ligger längs Fåfängans väg finns en passage mellan Fåfängans väg och en innergård samt vidare in mot sjukhusparken. Passagen utgörs av en trappa och bidrar till en siktlinje från planområdets södra del mot de höga träden i naturreservatet Hållet.



Figur 9 Flygbild som visar byggnadernas struktur inom planområdet, Nyköpings kommun.

Lasarettbyggnaderna inom planområdet har flacka tak och en konstruktion av skivgjutna betong, ljus puts och utbyggda trapphus klädda med ljusgrå keramiska plattor. I det nedre våningsplanet har den skivgjutna konstruktionen medvetet lämnats obehandlad. Byggnaderna har horisontella fönsterband och vertikala trapphus med hisstorn som utanpåliggande element. Fönster- och dörrpartier är konstruerade med aluminiumprofiler som brännlackerats och färgkodats genom användning av tre grundfärger. Förbindelsegångar, entréer och de lägre våningsplanen är blåa, fönsterbanden gröna och de vertikala trapphusen röda. De två nordöstra vårdblocken har renoverats under senare tid och har avvikande färgskala och en annorlunda takkonstruktion bestående av sadeltak i kontrast till de i övrigt flacka taken. Även några av fönsterbanden och entrépartierna har sannolikt bytts ut eller reparerats. Bebyggelsen beskrivs ytterligare under rubriken *Kulturmiljö*.



Figur 10 En passage som leder från Fåfångans väg mot en innergård och vidare mot sjukhusparken, Google maps.

Runt om planområdet ligger olika typer av verksamheter med skilda funktioner och från olika tidsepoker. Norr om det östra lasaretsområdet ligger lasaretsbyggnader som tillhör samma anläggning som det inom planområdet. Norr om dessa ligger en brandstation. Öster om planområdet ligger Waldorfskolan Mikaeliskolan. Söder om planområdet ligger idrottsplatsen, Folkungavallen som byggdes 1914-1917 och utgörs förutom av en gruslagd löparbana kring en gräsplan för fotboll av en ursprunglig entréportal med trägrindar. Portalen flankeras av småskaliga och dekorativt utformade grindstugor med brutna tegeltak och ljusgul träpanel. Vid idrottsplatsens norra långsida finns en arkitektoniskt besläktad läktarbyggnad med spröjsade glasavlar från 1926. Väster om Brunnsgatan ligger de äldsta delarna av Nyköpings lasaretsområde, inklusive några nybyggda delar. Söder om denna del av lasaretsområdet ligger äldre villabebyggelse från 1920-talet, som karaktäriseras av villor i trä eller puts med brutna tak och lummiga trädgårdar.

I planområdets nordvästra del finns en inglasad gångpassage som förbinder lasaretsbyggnaderna på östra och västra sidan av Brunnsgatan. Passagen är kopplad till en hiss, som ligger väster om Brunnsgatan. Den inglasade gångpassagen och hissen är inte planlagda i gällande detaljplan.

Bebyggelsen beskrivs ytterligare under rubriken *Kulturmiljö*.



Figur 11 Flygfoto som visar planområdet och dess närområden, Carlstedt Arkitekter.





Figur 12 Västra lasarettområdet med dess äldre byggnader till vänster och nya byggnader till höger, Carlstedts Arkitekter.



Figur 13 Waldorfskolan öster om planområdet (till vänster) och den äldre villastaden (till höger), Carlstedts Arkitekter.



Figur 14 Folkungavallens grindstugor (till vänster) och läktarbyggnad (till höger), Carlstedt Arkitekter.

## Trafik

### Biltrafik

Planområdet angörs främst från Brunngatan i korsningen med Visornas väg och Blommenhovsvägen. Brunngatan utgör huvudgata och central infart till tätorten norrifrån, som delar lasarettområdet i två, med verksamheter på vardera sida om gatan. Möjlighet finns även att nå området via lasarettets huvudentré via Länsmansvägen som går under Brunngatan. Passagen under Brunngatan är inte reglerad i gällande plan. En ytterligare infart finns vid Jägarhållet med den vägen leder idag endast fram till psykiatrins akutmottagning som, liksom Jägarhållet, ligger norr om planområdet.

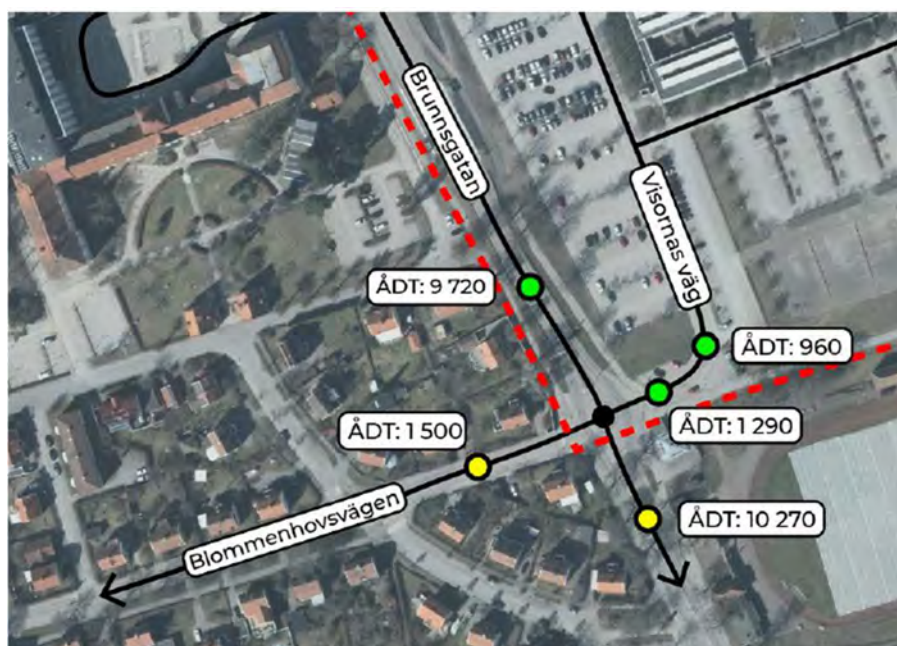
Inom området finns Visornas väg som utgör infartsgata till det östra lasarettområdet och från vilken man når dagens parkeringsplatser och befintliga lasarettbyggnader inom planområdet. Fåfängans väg ansluter till

Visornas väg från vilken man når grundskolan Mikaeliskolan och verksamheter till Nyköpings lasarett norr om planområdet. Musikvägen nås via Fåfångans väg och används endast av verksamhetsfordon till lasarettet så som leveranser och blåljuspersonal.



Figur 15 Vägnätet i och i anslutning till planområdet, Wsp.

Mätningar av trafikflöden i området har utförts under perioden 2023 och 2024. För södra Brunnsgatan var årsdygnstrafiken (ÅDT) 9 720. För Visornas väg var trafikflödet 1 290 ÅDT vid infarten nära Brunnsgatan och 960 ÅDT längre in i området.



Figur 16 Årsdygnstrafik (ÅDT) för mätpunkter inom och i närheten av planområdets södra del, Wsp.

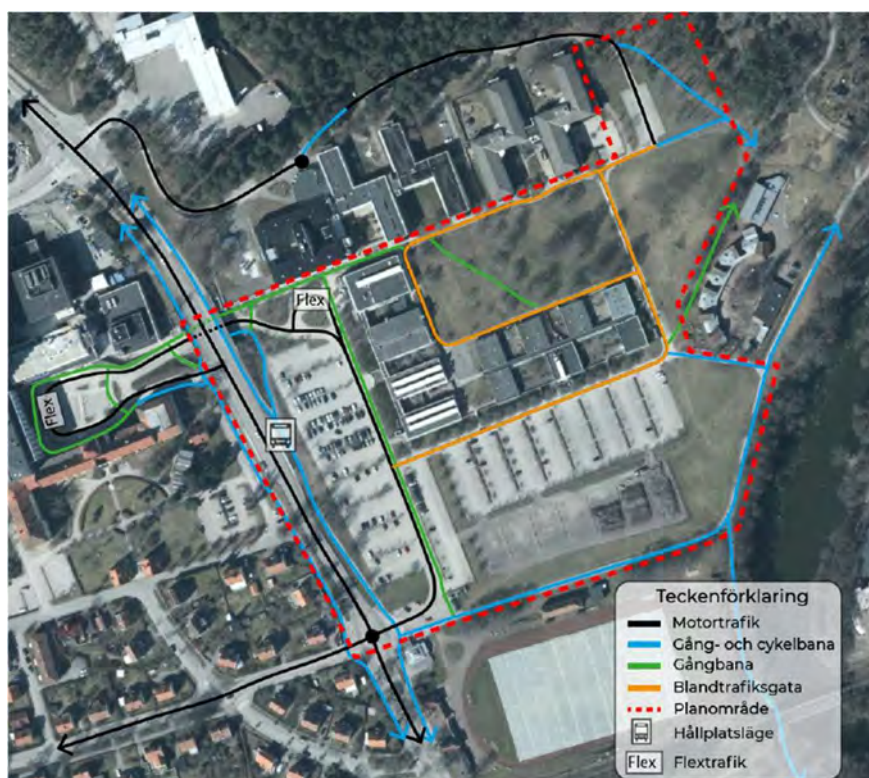


### Verksamhetsspecifik motorfordonstrafik

Verksamheterna inom planområdet bidrar till att olika transportfordon, sjukresor/färdtjänst samt vissa leveranser till äldreboende norr om parkområdet trafikerar området. Utryckningstrafik sker till verksamheter och i korsningar till Brunnsgratan norr om planområdet, från ambulans- och räddningstjänst, samt till akutmottagningen respektive psykiatriakuten.

### Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns bister i gång- och cykelnätet där framför allt gångbanorna inte är tydligt sammanlänkade och kan upplevas som otydliga. Fotgängare och cyklister behöver beblandas med motorfordon på Visornas väg, Musikvägen och Fåfångans väg. I övrigt finns kombinerade gång- och cykelbanor längs Brunnsgratan och norr om Folkungavallen. Länsmansgatans passage under Brunnsgratan möjliggör gång- och cykeltrafik mellan det östra och västra lasarettområdet. I anslutning till Länsmansgatans passage finns en inglasad gång som förbinder lasarettbyggnaderna på vardera sida om Brunnsgratan. Denna förbindelsegång är inte reglerad i gällande detaljplan.



Figur 17 Gång- och cykelnätet i och i anslutning till planområdet, Wsp.

### Kollektivtrafik

En busshållplats finns invid Brunnsgratan ungefär 150 meter från planområdets mitt, där stadsbusslinje 1 stannar var tionde minut i högtrafik och en gång i halvtimmen under lågtrafik under vardagar. Utöver buss 1 finns bussförbindelser mellan Skavsta flygplats, Katrineholm, Gnesta, Flen och Eskilstuna.



Vid Visornas väg samt vid sjukhusentrén öster om planområdet finns anvisade flextrafikplatser som är en form av kollektivtrafik där du själv ringer och bokar din resa. Flextrafiken i Nyköping har ersatt de tidigare servicelinjerna sedan december 2023.

## Parkering

### Bilparkering

En stor del av planområdet upptas av markparkeringar. Inom planområdet och dess nära anslutning finns fem olika parkeringsytor, som utgörs av parkeringar för såväl personal, besökare och verksamhetsparkering. Det totala antalet platser på dessa parkeringar är 778. Personal i området består av de som arbetare på sjukhuset och på Mikaeliskolan. Till besökare räknas de som besökare sjukhuset, Folkungavallen och kiosken intill Folkungavallen.



Figur 18 Översikt över parkeringsplatser i och i anslutning till planområdet, Wsp. Källa bakgrundsmaterial: Lantmäteriet, 2024.

Gällande parkering för verksamhetsfordon bedöms utbudet motsvara behovet. Behovet av personalparkeringar inom hela lasaretsområdet (även inklusive verksamheter utanför planområdet) uppskattas till cirka 600-650 platser. Idag finns 534 personalparkeringar inom planområdet. Parkeringar för besökare bedöms behöva cirka 230-270 parkeringar, medan det idag finns 157 besöksparkeringar inom planområdet. Parkeringsbehovet utgår från statistik från resvaneundersökningar, parkeringsinventeringar och utifrån dagens förutsättningar. Behovet påverkas även av andra faktorer som exempelvis förändringar av parkeringstaxor. Det planerade nya Resecentrumet kommer att öka möjligheterna till att resa kollektivt till området i och med närheten till resecentrumet.

Cykelparkering idag finns 166 cykelparkeringar fördelade på flera platser inom planområdet och utgörs av parkeringar till Nyköpings lasarett. Av dessa nyttjades 69 på förmiddagen och 61 på eftermiddagen vid ett inventeringstillfälle hösten 2024. Flera av parkeringarna hade vid inventeringstillfället en mycket låg beläggning.



Figur 19 Översikt över parkeringsplatser för cyklar i och i anslutning till planområdet, Wsp.

En trafik- och mobilitetsutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen (Wsp, 2025) med syfte att utreda behovet och konsekvenser av detaljplanen ur ett trafikperspektiv samt parkeringsbehovet för befintliga och tillkommande funktioner som idag nyttjar befintliga parkeringsplatser i planområdet. Se vidare motsvarande avsnitt under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande*.

## Kulturmiljö

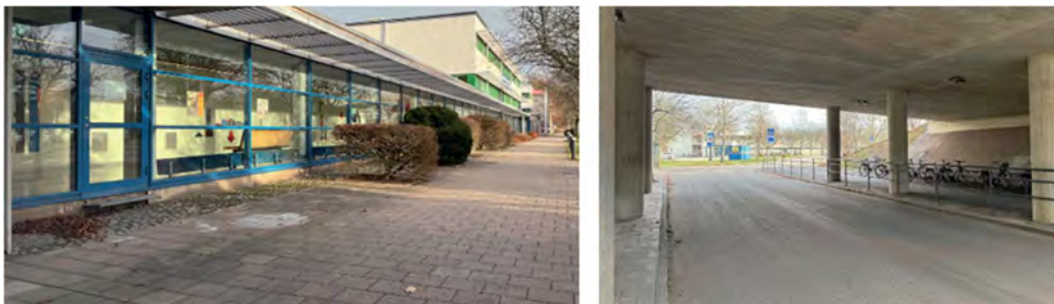
Planområdet har historiskt tillhört kyrkan. På 1910-talet anlades järnvägen som skär genom området och på marken norr om denna, Södra Hållet (som sträcker sig fram till skogen i Hållets kuperade terräng), mark som staden köpte av kyrkan. Med start 1906 anlades här stadens första koloniområde som sedan succesivt expanderade. Stadsplanemässigt hörde lokaliseringen av koloniområdet till utvecklingen av det nya lasarettet i Hållet. Koloniområdet existerade fram till slutet av 1960-talet då Nyköpings lasarett expanderade österut på dess plats (se vidare om framväxten av Nyköpings lasarett under avsnittet *Bebyggelse*). Närmast järnvägen iordningsställdes idrottsplatsen Folkungavallen under tidigt 1900-tal som förutom den idag intakta anläggningen med bollplan också hade idrottsplaner norr om denna. Dessa försvann senare i och med lasarettets expanderande av lasarettområdet. De ursprungliga entrébyggnaderna till Folkungavallen har senare kompletterats med tillbyggnader för omklädningsrum och transformatorstation.

En kulturmiljöutredning har tagits som underlag för detaljplanen (Wsp, 2025). Byggnaderna inom det östra lasarettområdet är välbevarade och speglar på ett pedagogiskt sätt hur psykiatri integrerades med kroppssjukvården vid 1900-talets mitt. Byggnadernas placering i landskapet och i anslutning till gestaltade parkmiljöer speglar synen på vikten av natur och grönska för tillfrisknandet. Det östra lasarettområdet anses i sin helhet uppfylla kraven för särskilt värdefull bebyggelse i enlighet med Plan och bygglagen 8 kap. 13§. Hela lasarettområdet bedöms även vara ett stödjande uttryck för riksintresset i egenskap av lasarettets starka koppling till Nyköping som residensstad, vilket beskrivs närmare under rubriken *Riksintressen*.

Den bärande berättelsen inom planområdet kan sammanfattas med möjligheten att avläsa den psykiatriska vårdens utveckling under 1900-talet med utveckling mot en mer human vård samt bebyggelsens höga arkitektoniska kvalitet i form av tidstypisk strukturalistisk och modulär arkitektur med typbyggnader, rationella färgsättning, flexibla planlösningar och synliga installationer.

De fysiska uttrycken för den värdebärande berättelsen består enligt kulturmiljöutredningen av *kopplingen mellan psykiatri och kroppssjukvården; den strukturalistiska och modulära arkitekturen; moderna materiella uttryck för sin tid; den systematiska färgkodningen och i parken, smågårdarna och träden*, vilka beskrivs närmare nedan.

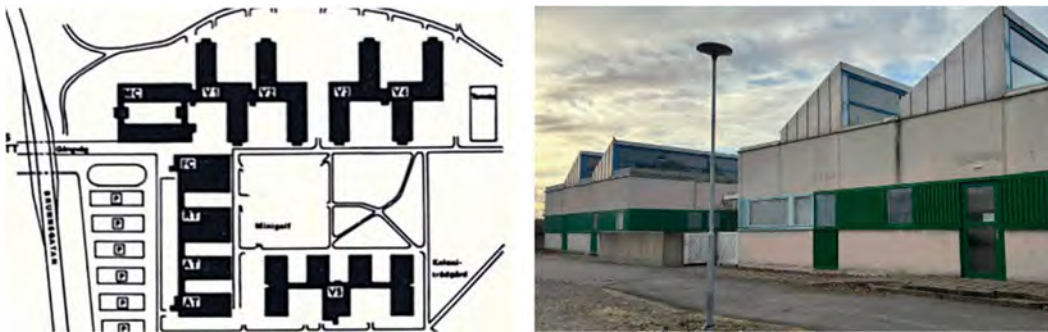
*Kopplingen mellan psykiatri och kroppssjukvården* manifesteras genom en bred passage under Brunngatan samt en parallell lång inglasad gång som binder samman psykiatridelens entréområde med det stora lasarettkomplexet väster om gatan.



Figur 20 Bred passage med intilliggande inglasad gång, som leder mellan psykiatridelen öster om Brunngatan och det stora lasarettkomplexet väster om gatan, Wsp.

*Den strukturalistiska och modulära arkitekturen* visar sig genom anläggningens repetitivt utplacerade typvilljonger, flexibla planlösningar med lätt utbytbara installationer och interna förbindelsegångar.





Figur 21 Det östra lasarettssområdets repetitiva struktur i plan samt foto, Wsp.

Moderna materiella uttryck för sin tid visar sig i konstruktionen med blottad skivformgjuten betong, aluminiumpartier i klara brännlackerade kulörer och partier i kakel.



Figur 22 Exempel på konstruktioner med blottad skivgjuten betong och aluminiumpartier i klara brännlackerade kulörer, Wsp.

Den systematiska färgkodningen syns i trapphus, förbindelsegångar och entréer samt för horisontella fönsterband.



Figur 23 Exempel på den systematiska färgkodningen i trapphus och horisontella fönsterband, Wsp.

Värdet i *parken, smågårdarna och träden* tar sig uttryck i den centrala sjukhusparken, oxlar som planterats i täta, systematiska rader längs delar av anläggningens ytterfasader, en sömlös övergång mellan naturreservatet Hällets tallar och de norra vårdblockens trädgårdar samt de små, delvis

hårdgjorda innergårdarna med bevarade grönytor som skulle skapa luftighet och visuell kontakt med utsidan.



*Figur 24 Den centrala sjukhusparken (till vänster), en av träraderna längs anläggningens fasad (i mitten) och en av de hårdgjorda innergårdarna (till höger), Wsp.*

Planområdet bedöms vara av varierande känslighet. Parkeringsplatserna bedöms som områden med högre potential för exploatering, medan de östra lasarettensområdets byggnader är känsliga för förändringar som innebär att helhetsmiljön splittras eller att den genomgående arkitektoniska utformningen förändras.

Bedömningen i kulturmiljöutredningen är att det finns potential att varsamt bygga vidare på psykiatriläggningens befintliga struktur om hänsyn tas till befintlig arkitektonisk gestaltning och miljön som helhet. I utredningen nämns att anläggningens arkitektoniska struktur och idé från början tagit hänsyn till en möjlig expansion i det horisontella planet, samt att eventuell ombyggnad av befintlig bebyggelse behöver ta hänsyn till läsbarheten av utpekade värden.

Exploatering med ny bebyggelse som bygger vidare på lasarettensområdets årsringar bedöms möjlig. Ny bebyggelse ska, genom sin placering, skala, höjd och utformning, förhålla sig till både planområdets och omgivningens kulturmiljöer samt till de värden som är kopplade till riksintresset. Ny bebyggelse för vårdändamål bör i första hand placeras intill den befintliga bebyggelsen, vilket för den östra delen innebär att arbeta vidare med de horisontella volymerna samt att visa hänsyn till den nedtrappning i skala som sker mot Folkungavallen. Ny bebyggelse för anpassas gällande struktur, volym och möte med omgivande kulturmiljöer. Grönska, luftighet och den öppna bebyggelsestrukturen som möjliggör långa siktlinjer är viktiga värdebärande karaktärsdrag. Tillkommande volymer bör inte dominera över den omkringliggande bebyggelsen gällande höjd. Ny bebyggelse bör inte blockera vyer eller visuella samband som är kopplade till riksintressets uttryck. Gällande Folkungavallen är det viktigt att behålla en buffertzona mellan eventuell ny bebyggelse och idrottsplatsen.

Gällande den befintliga anläggningen är bedömningen att dess höga arkitektoniska värde bör värnas genom att undvika förändringar av bebyggelsens volymer eller förtätning av bebyggelsens struktur med dess intima gårdsrum och grönytor. För miljöns läsbarhet är det viktigt att bebyggelsen bibehåller en vårdrelaterad funktion. Ursprungliga material ska så långt som möjligt ska värnas, och likvärdigt material ska användas vid renovering och underhåll. Kulörkodad färgsättning bör bevaras liksom ursprungliga dörr- och fönsterpartier. De råa betong- och putsytorna med

ursprungliga småskaliga kakelplattor bör bevaras och underhållas och byggnadsdelar och material som bytts ut under senare tid kan med fördel återställas till utförandet från anläggningens färdigställande 1970. Vid planläggning bör anläggningens ursprungliga delar från sent 1960-tal förses med varsamhetsbestämmelser gällande volym, placering, utformning och färgsättning. Den ursprungliga anläggningen från sent 1960-tal bedöms ha ett sådant kulturhistoriskt värde som helhetsmiljö att det bör övervägas om den ska förses med rivningsförbud.

Parkeringsytorna bedöms ha störst potential för ny bebyggelse, så länge exploateringen är väl anpassad till platsens förutsättningar. Därefter bedöms ytorna i nära anslutning till befintlig bebyggelse (ytorna I, J och N i kartan i figuren nedan) vara mest lämplig att bebygga. Ny bebyggelse för vårdändamål bör i första hand placeras intill befintlig bebyggelse. Det östra lasarettsområdets entréplats, park och smågårdar bör inte bebyggas, då mellanrummen är en viktig del av den arkitektoniska gestaltningen med intima rum som skapar visuell kontakt mellan interiör och exteriör. Vid upprustning av smågårdarna och de hårdgjorda uterummen kan de med fördel återställas eller hämta inspiration från anläggningens ursprungliga utformning. Vid ny planläggningen bör sjukhusparken säkerställas genom att hindra att denna kan bebyggas.



#### Miljöns känslighet och potential

- Yta som är känslig för exploatering och ej bör bebyggas.
- Yta med potential för exploatering med ny bebyggelse som är väl anpassad till omgivningen vad gäller skala och utformning.
- Känsliga grönstrukturer, rester av allier eller äldre träd i området
- Psykiatriläggningens bebyggelse. Känslig för förändringar av den homogena arkitektoniska miljön vilket omfattar struktur, material och färgsättning.
- Yta som har potential för ny vårdanpassad bebyggelse, men där särskild hänsyn bör tas till siktlinjer och vyer kopplade till riksintresset.
- Aktuellt planområde

Figur 25 Utsnitt ur kulturmiljöutredningen som visar en översikt av planområdets bedömda känslighet och potential, Wsp.

## Fornlämningar och byggnadsminnen

En övrig kulturhistorisk lämning finns i form av gruvhål (L1984:6629) drygt 40 meter nordost om planområdet. Generell anmälningsplikt råder enligt 2 kap 5 och 10 § § KML. Om fornfynd eller fornlämning påträffas ska arbetet omedelbart avbrytas vad gäller fyndplatsen eller fornlämningen och dess närmaste omgivning. Anmälan ska omedelbart göras till Länsstyrelsen.

Beslut om anmälningsplikt råder för angränsande Folkungavallen söder om planområdet enligt Kulturminneslagen, KML (beslutat av Länsstyrelsen 2010-01.22. Anmälningsplikten omfattar ingrepp i byggnadernas, inklusive läktarens, tillämpliga delar: exteriör, stomme och planlösning.

Anmälningsplikten gäller även bibehållande av anläggningsstrukturen i sin helhet, inklusive löparbanor och gräsplan samt eventuell tillkommande bebyggelse inom fastigheten. Planförslaget påverkar inte Folkungavallen genom några fysiska ingrepp.

## Sociala aspekter

Området har idag en ensartad användning med funktioner framför allt relaterade till sjukhuset och Region Sörmland. Området besöks mestadels under vardagar och dagtid då det inte innehåller bostäder eller sådana verksamheter som bidrar till besök kvällstid eller på helger. Folkungavallen bidrar med viss aktivitet på kvällar och helger, men har ett relativt lågt nyttjande. Befintliga stråk genom området från Brunnsgratan samt längs å-promenaden kan upplevas som mindre trygga under kvällstid.

## Service

Planområdet ligger centralt i staden och har därför nära till både kommersiell och offentlig service. En vårdcentral ligger inom området, medan större delen av Nyköpings sjukhus ligger direkt väster om området. Planområdet ligger i direkt anslutning till en privat grundskola, och både kommunal förskola och skola finns inom 400 och 600 meter. Flera matvarubutiker samt mycket av stadens kommersiella service ligger inom 1 kilometer från planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Enligt geoteknisk utredning (Wsp, 2024) samt miljöteknisk utredning (Wsp, 2024) utgörs marken i sydöst främst av 1-2 meter fyllnadsmaterial (grusig, lerig sand) ovan ett lager lera. I nordöst har jordartsföljden inte undersökts. I väst utgörs jorden av siltig sand/sandig silt med inslag av siltigt grus. SGU:s jordartskarta visar på liknande jordarter där i huvudsak lera, siltig lera samt ovanliggande fyllnadsmaterial som kan vara mer genomsläppligt redovisas i nom området. Jordarterna bedöms därmed som ogenomsläppliga och olämpliga för infiltration. I områdets västra delar förekommer jordarter med mer sandigt inslag. Planområdet är utpekade som normalområde för radon.





Figur 26 Jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning (SGU, 2024-09-06), där fyllning redovisas med vitt med horisontella linjer, glacial lera med gult och postglacial lera med ljusgult.

## Hydrologiska förhållanden

I den geotekniska utredningen (Wsp, 2024) utlästes vid en mätning under två dagar under hösten att grundvattendjupet var 3,88 meter respektive 3,75 meter under markytan. Det korresponderar till en grundvattennivå på +9,68 och +9,81 enligt RH 2000. Grundvattenmätningar bör dock utföras under en längre tidsperiod för att visa årstidsvariation. Generellt ligger grundvattenytan närmare markytan under höst och vår, då mer nederbörd faller, och lägre under torrare perioder under året, som sommar och vinter.

## Miljö

### Strandskydd

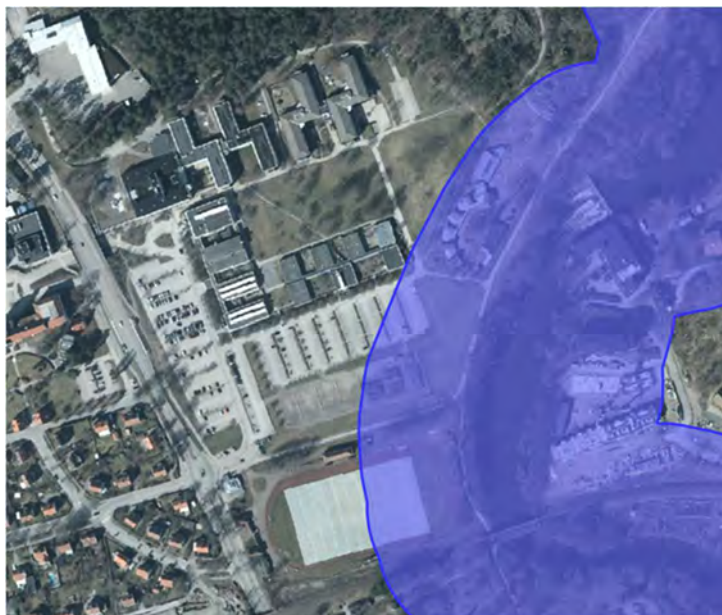
För områden inom 100 meter från sjöar och vattendrag råder det generella strandskyddet. Gällande detaljplan omfattas inte av strandskydd med hänsyn till att området varit planlagt före strandskyddslagstiftningen och där strandskyddet enligt övergångsbestämmelser eller enligt särskilt beslut inte har återinförts vid senare planläggning. I stadsplaner som är fastställda före 1975 gäller inte strandskydd, om inte strandskydd har införts genom särskilda beslut. För detaljplaner med planprocesser påbörjade mellan 1987 och 2009-06-30 gäller inte strandskydd om området tidigare har omfattats av en stadsplan, byggnadsplan eller detaljplan där strandskydd aldrig införts.

Detaljplanen P68-21 stadsplan vid Hållets mentalsjukhus och P1923-1 stadsplan för Nyköping fastställdes före 1975. Planprocessen för P07-12 detaljplan för kv Samariten Hållet påbörjades mellan 1987 och 2009-06-30. Det planområdet omfattades tidigare av P68-21 där strandskydd aldrig införts.



De anläggningar i form av parkeringsplatser som förekommer inom 100 meter från Nyköpingsån har tillkommit på laglig väg genom meddelade bygglov för vilka det vidare inte krävts beslut om strandskyddsdispens.

Vid den nu aktuella planläggningen återinträder strandskyddet enligt gällande lagstiftning inom 100 meter från Nyköpingsån.



Figur 27 Strandskyddsområdets utbredning inom Lasarettstaden och dess närområde.

### **Dagvatten**

Planområdet lutar generellt från norr till söder, undantaget delar i öster närmast Nyköpingsån, där marken lutar ner mot ån. Idag rinner dagvattnet dels till ledningar tillhörande kommunen och Regionen, vilka mynnar ut i två olika utlopp till recipienten Nyköpings ån, dels direkt till ån via ytavrinning. Det förekommer ingen lokal fördröjning eller rening av dagvattnet inom området.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Markföroreningar**

En översiktlig markmiljöteknisk utredning avseende föroreningar (Wsp, 2024) har tagits fram som underlag för detaljplanen i syfte att undersöka föroreningsförekomst i jord och asfalt. Det finns inte någon kännedom om någon tidigare verksamhet som kan ha bidragit till markföroreningar. Tidigt 1960-tal utgjordes området av kolonilotter, år 1975 var området bebyggt med sjukhusbyggnader och under senare 2000-tal har tidigare grönytor tagits i anspråk för parkeringsplatser.

Utredningens resultat jämförs med Naturvårdsverkets generella riktvärden för förorenad mark, känslig markanvändning (KM) och mindre känslig användning (MKM). Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM är applicerbart för parkeringsanläggningar, kontor och centrumlokaler, medan KM är applicerbart för bostäder. Då delar av planområdet planläggs för bostäder gjordes jämförelser mot både MKM och KM. I en provtagningspunkt påträffades

förorening i jord avseende KM och MKM. Halter överskridande MKM påträffades avseende PAH med hög molekylvikt och zink, medan halter överskridande KM påträffades avseende PAH med medelhög molekylvikt och kadmium. I övriga fem provtagningspunkter påträffades inga halter överskridande KM. Då detaljplanen möjliggör bostäder i området bedöms markanvändningen som känslig varför massor ifrån en av provtagningspunkterna bör omhändertas på godkänd mottagningsanläggning.

Byggnaderna inom området är från den tid då PCB användes i byggnadsmaterial. En byggnadsinventering rekommenderas vid framtida ombyggnationer av befintliga byggnader.

### **Omgivningsbuller**

En trafikbullerutredning har tagits fram för detaljplanen (Structor, 2024). Den visar att den dygnsekvivalenta ljudnivån från tåg och väg för de befintliga vårdbyggnaderna i planområdet som högst uppgår till 54 dBA och den maximala ljudnivån till som högst 67 dBA. Beräkningen av buller från järnvägen för prognosåret 2040 utgår från att projekterade bullerskyddsskärmar längs järnvägen är uppsatta.

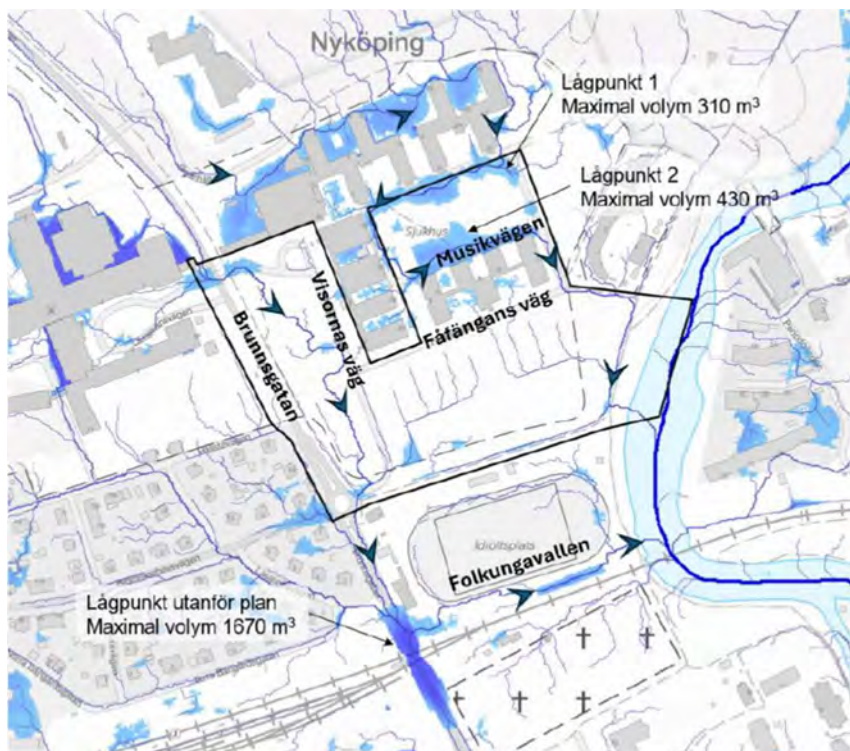
Externt industribuller från exempelvis fläktar på befintliga byggnader i och i anslutning till planområdet samt buller från idrottsplatsen kommer att utredas i nästa planskede.

### **Risk för olyckor**

Planområdet ligger cirka 150 meter från järnvägen varför risker med farligt gods på järnvägen inte bedöms behöva utredas vidare.

### **Risk för översvämning**

Västra delar av området avrinner söderut till viadukt belägen under järnvägsspåren söder om Folkungavallen. När denna lågpunkt fylls upp sker vidare avrinning förbi Folkungavallen mot Nyköpingsån. Även område uppströms planområdet avrinner via denna flödesväg. I planområdets östra delar avrinner skyfallsvatten via sjukhusparken och Musikvägen längs en gång- och cykelväg söder om skolan, för att senare ledas söderut och vidare ut i Nyköpingsån. Vid skyfall kan lågpunkter bildas längs Musikvägen och sjukhusparken.



Figur 28 Befintliga flödesvägar för skyfall/klimatanpassat 100-årsregn (blå linjer) samt ytor där vatten potentiellt kan bli stående (blå ytor). Flödesriktningen visas med pilar. (Scalgo Live, 2024).

Vid ett förändrat klimat kan planområdet utgöra ett riskområde för översvämning från ån.

### Risk för erosion

Området ligger nära Nyköpingsån för vilken det finns ett generellt aktsamhetsområde för skredrisk. Närmsta planerade bebyggelse föreslås drygt 50 meter från ån. Stabiliteten mot ån har undersökts i en geoteknisk utredning (Wsp, 2024) som tagits fram för att ligga till grund för detaljplanen. På grund av osäkerheter i den utförda stabilitetsutredningen behöver kompletterande utredningar göras av släntens geometri, bottengeometri samt jordlagerföljd vid strand och under vattenytan. En kompletterande stabilitetsutredning är planerad vars resultat kommer att redovisas i granskningskedet.

### Teknik

Till gruppen sorteras sådant som rör befintliga tekniska förutsättningar som är relevanta för detaljplanen. Det kan till exempel handla om VA-teknik eller teknisk infrastruktur.

### Vatten- och avlopp

Allmänna ledningar av större dimension finns inom området som går parallellt med Brunnsgratan. Befintlig bebyggelse inom planområdet är anslutet till kommunalt VA med anslutningspunkt på befintlig parkering. Området är anslutet till kommunala dagvattenledningar och har idag flera anslutningspunkter för detta. Det finns även privata VA-ledningar inom området med anslutning till allmänna ledningar. Förutsättningar att ansluta planerad bebyggelse till allmänt VA finns.

## Avfall

En återvinningsstation för förpackningsinsamlingar finns i den södra delen av Visornas väg. Denna planeras att ersättas på en annan plats utanför planområdet. Fastighetsägare uppmuntras till att källsortera och återvinna sitt avfall. Avfallshantering tillämpas i samråd med Renhållningen, Nyköpings kommun. Inom området förekommer avfallshämtning för närliggande grundskola.

## El & tele

Vattenfall har elledningar inom planområdet. Vattenfall har även fjärrvärmeledningar längs med och parallellt med Brunnsgratan. Elledningar tillhörande Vattenfall Eldistribution behöver flyttas till följd av planens planerade bostadsbyggnation. Se vidare under rubriken *Tekniska frågor* under avsnittet för *Genomförandefrågor*.

## Fiber

Skanova samt det lokala fiberföretaget Gästabudsstaden har data- och teleledningar inom planområdet. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare/leverantör fordras. Tomrör till Telia/Skanova och Gästabudsstaden behöver flyttas till följd av planens planerade bostadsbyggnation, se vidare under rubriken *Tekniska frågor* i avsnittet för *Genomförandefrågor*.

# Konsekvenser av planens genomförande

## Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen möjliggör avstyckning och indelning av området i flera fastigheter. Allmän platsmark i form av gata och park överläts till kommunal fastighet genom fastighetsreglering. Delar av Visornas väg samt Fåfångans väg utgörs enligt gällande detaljplan av allmän plats, men planen har inte genomförts så till vida att marken inte har överlåtits till kommunen. Aktuell planförslag innebär en breddning av dessa gaturum för ökade förutsättningar för gång- och cykeltrafik.

En ledningsrätt för fjärrvärme (0480-87/50.1) går parallellt med Brunnsgratan. Denna bedöms inte påverkas av detaljplanen. Ett officialservitut för avlopp (0480-96/60.3) finns till förmån för Nyköpings kommun. Denna påverkas inte av detaljplanen. Det finns även en avtalsnyttjanderätt med Skanova från 2021 om rätt till utrymme för ledningar. Denna rättighet påverkas av planläggningen, och behöver skrivas om till följd av att ledningen behöver flyttas.

Grundskolan Mikaeliskolan har genom avtal med Region Sörmland rätt till 15 parkeringsplatser på befintlig parkering som planläggs för bostäder i detaljplanen. Denna rättighet behöver säkras på en annan plats. Mikaeliskolan har även rätt till anslutning av avlopp till Regionens ledningar. Denna bedöms

inte påverkas av detaljplanen. Grundskolan har också rätt att anlägga en infiltrationsanläggning (0480-96/60). Denna rättighet behöver utredas vidare, tillsammans med behovet av rättigheten, eller om rättigheten påverkas av detaljplanen eller inte. Mikaeliskolan har rätt att nyttja gång- och cykelvägen söder om skolan för transporter till skolan. Denna rättighet påverkas inte av planläggningen.

Området har tidigare berörts av en tomtindelning inom Samariten 1. Denna anges som avregistrerad, varför någon tomtindelning inte längre gäller för området.

## Natur

### Park

Den mark som är planlagd som allmän plats-*Park* kompletteras med ytterligare parkytor norr om Folkungavallen, vilket innebär att *Allmän plats-Park, P*, utökas. Parken kommer att kunna innehålla stråk, ytor för rekreation samt ytor för dagvattenhantering, som exempelvis regnbäddar med olika typer av växtlighet eller öppna diken. En större parkyta möjliggör också en ökning av områdets totala ekosystemtjänster. För att säkerställa parkens funktion för stråk finns en egenskapsbestämmelse som anger att gång- och cykelväg, gc-väg1, ska finnas inom parken.

### Alléer

I stort sett alla alléer på befintliga parkeringsytor (GY03, 04, 05, 08, 07 enligt figur 8) påverkas av detaljplanen. Av de alléer för vilka det bedöms förekomma biotopskydd kan körsbärsallén (GY09 i figur 8) kvarstå som en del av Visornas vägs breddade gaturum. En allé (GY07 i figur 8) bedöms också kunna bevaras och integreras i framtida bostadskvarter. Utöver det bedöms det finnas förutsättningar att anpassa bostadsbebyggelsen till ytterligare någon trädrad som ej omfattas av biotopskydd. Två alléer i söder längs gång- och cykelvägen mot Folkungavallen påverkas inte av planförslaget. Kompensationsåtgärder och dispensansökan kommer att tas fram under den fortsatta planprocessen.

### Träd

De träd inom planområdet som i naturvärdesinventeringen är identifierade som skyddsvärda inom planområdet skyddas i detaljplanen med bestämmelsen *Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk, n<sub>1</sub>, och Marklov krävs för fällning av träd markerade med n<sub>1</sub>, a<sub>1</sub>*. Inventeringen har också identifierat skyddsvärda träd i anslutning till planområdet, exempelvis längs å-stråket. Vid framtida utveckling av å-stråket kommer hänsyn behöva tas till dessa träd. Som kompensation för de träd som kan behöva tas ned för att möjliggöra en utbyggnad av detaljplanen finns möjlighet att flytta träd och återplantera dem inom planområdet eller i dess närhet. Nedtagna träd kan också placeras i faunadepåer inom eller runtom planområdet.

### **Sjukhusparken**

Detaljplanen säkerställer ett bevarande av sjukhusparken, som i gällande plan får bebyggas. Sjukhusparken skyddas genom planbestämmelserna *Marken får inte förses med byggnad och Marken är avsedd för plantering*, n<sub>3</sub>.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms ha både positiv och negativ inverkan på befintlig naturmiljö, samt en positiv inverkan på områdets rekreativvärden. De alléer som kommer i konflikt med de nya byggrätterna omfattar framför allt unga lövträd. Dessa bedöms i dagsläget inte utgöra tyngden i områdets naturvärden, men kan över tid bidra till ökade naturvärden. Trots en viss negativ påverkan bedöms ett genomförande av detaljplanen sammanfattningsvis ha en positiv inverkan på naturmiljön i och med att fler ytor planläggs som allmän plats-park samt att sjukhusparken skyddas. Positivt är även att särskilt skyddsvärda och skyddsvärda träd i planområdet skyddas i och med planläggningen. Detaljplanen kommer även att bidra med nya grönytor som behövs för omhändertagande av dagvatten. Dessa kan utföras med exempelvis regnbäddar, trädplanteringar i skelettjord och öppna diken, vilket har potential att öka trivseln ur rekreationssynpunkt såväl som reglering av lokalklimatet.

### **Bostadsgårdar**

Mellan byggrätterna för bostadshusen planläggs för gröna bostadsgårdar genom planbestämmelserna *Marken får endast förses med komplementbyggnad i kombination med Marken ska möjliggöra fördröjning av dagvatten*, n<sub>2</sub>. Detta möjliggör gröna gårdar med fördröjningslösningar för dagvatten och underjordiska garage. Bostadsgårdarna kan förses med komplementbyggnader i form av exempelvis cykeltak och lekstuga.

### **Spridningskorridorer**

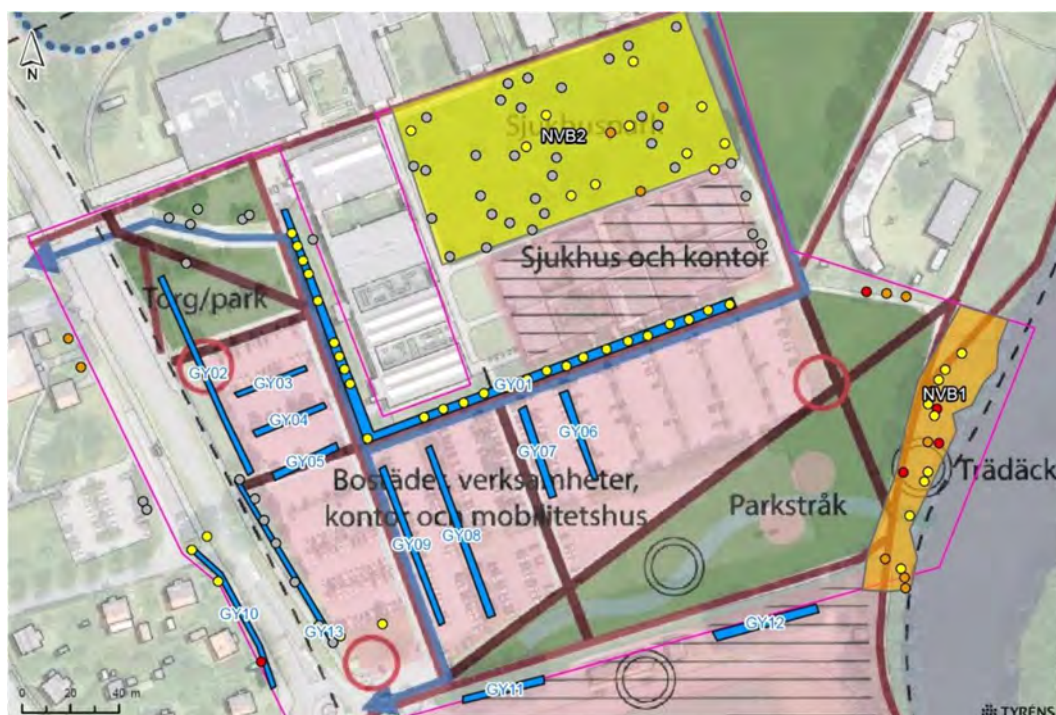
Gällande påverkan på spridningskorridorer bedöms detaljplanen inte påtagligt få en negativ påverkan på arters möjlighet till spridning. De befintliga träd som planterats som alléer inom parkeringsytorna har sannolikt viss betydelse för spridningsmöjligheterna inom och genom området men naturreservatet Hållet, grönområdena kring Folkungavallen och sträckan längs Nyköpingsån bedöms vara viktigare spridningslänkar för olika arter. Kvarvarande biotoper efter genomförd detaljplan bedöms fortsatt bidra till lokalt förekommande arter i form av rastplats eller spridning. De biotoper som finns inom planområdet är dock allmänt förekommande i landet och bedöms inte vara ett centralt eller särskilt viktigt fragment gällande spridning av arter på regional eller lokal nivå. Inventering av fåglar och fladdermöss kommer att göras inför granskning.

### **Ekosystemtjänster**

Detaljplanens påverkan på ekosystemtjänster bedöms vara ringa. Även om flertalet unga lövträd i alléer på parkeringsplatserna kommer i konflikt med nya byggrätter kompenseras områdets naturmiljö av åtgärder som ökar områdets naturvärden i och med möjlighet till större variation inom grönytor, bland annat genom olika dagvattenlösningar. Bedömningen är att lokalt viktiga



ekosystemtjänster sannolikt kommer att öka i samband med ett genomförande av detaljplanen.



Figur 29 Översikt av utvecklingsförslaget i relation till påträffade naturvärden. Naturvärden: naturvärdesbiotoper (gul och orangea ytor), alléer som skyddas enligt miljöbalken (blå ytor) och naturvärdesträd (röda, gula, orangea och gula prickar). Utvecklingsförslaget: möjlig ny bebyggelse (rosa ytor), möjlig utveckling av park och natur (gröna ytor) och utredningsområde för viss bebyggelse (rosa skrafferad yta), Tyréns.

## Bebyggelse och kulturmiljö

Ett genomförande av detaljplanen påverkar både bebyggelse- och kulturmiljön i området i och med ett möjliggörande av nya byggnader längs med Brunnsgatan, södra delen av Visornas väg samt söder om Fåfångans väg. Detaljplanen möjliggör även att befintliga lasaretsbyggnaderna längs Visornas väg och Fåfångans väg kan byggas på eller rivas och ersättas med nya byggnader och med tillkommande våningsplan jämfört med nuläget. I planområdets östra del möjliggörs också en ny byggnad i anslutning till befintliga lasaretsbyggnader närmast naturreservatet, Hållet.

## Mobilitetshus och kontor

Öster om Brunnsgatan, i nordvästra delen av planområdet, möjliggörs ett mobilitetshus för *Parkering, P*, *Kontor, K* och *Centrumverksamhet, C*, i bottenvåningen. Byggnaden regleras med en högsta nockhöjd på +33 meter över nollplanet, vilket motsvarar fem våningar. Byggnadens gestaltning behöver regleras för att bidra till ett mindre storskaligt uttryck och en genomarbetad arkitektur. Detta kommer att studeras vidare och säkerställas i nästa skede av detaljplaneprocessen.

Längs Brunnsgatan, i planområdets sydvästra del, möjliggörs en kontorsbyggnad, *K*, med möjlighet till centrumverksamhet, *C*. Denna regleras till en variation av högsta nockhöjder från +28 till +44 meter över nollplanet,

vilket motsvarar tre till sju våningar. Syftet är att skapa en byggnad med variation och ett visuellt landmärke för att få ett hänsynsfullt möte med nedtrappning mot Folkungavallen och den äldre stadskärnan. Byggnaden är tänkt att utformas utan en tydlig fram- eller baksida för att säkerställa upplevelsen av en central och sammanhållande målpunkt oavsett från vilket håll den betraktas. För att minska det storskaliga intrycket mot gaturummen reglerar detaljplanen att byggnaden får en indragen takvåning på högst sju våningar. Närmast Brunnsgränd får byggnaden uppföras i högst fem våningar och närmast Visornas väg i högst tre våningar. Antal våningsantal utifrån högsta nockhöjd beräknas med tanke på att möjliggöra byggnation med träbjälklag. För dessa två byggnader reglerar detaljplanen att *Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,5 meter från färdigt golv till undersidan på nästa vånings bjälklag,  $f_2$* , samt att *Lokaler i bottenvåningen ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot utvändig mark,  $b_1$* .

### **Bostäder**

Området söder om Fåfångans väg planläggs för *Bostäder, B*, i form av ett storgårdskvarter uppdelat i tre bostadsgårdar. Genom gårdarna planläggs för två passager i nord-sydlig riktning, vilket bidrar till ljusinsläpp, siktlinjer mellan lasaretsbyggnaderna och parken, samt rinnvägar för skyfall och dagvatten. I de två kvarteren närmast Visornas väg möjliggör detaljplanen hus i vinkel, vilket bidrar till delvis omslutna gårdar som öppnar sig mot parken i söder och ån i öster. Husen regleras med en variation av högsta nockhöjder för att trappa ned mot parken respektive ån. I kvarteret närmast Visornas väg möjliggör detaljplanen högsta nockhöjder mellan +33 och +39 meter över nollplanet, motsvarande fyra till sju våningar. I kvarteret i mitten möjliggörs en högsta nockhöjd på mellan +30 och +36 meter över nollplanet, motsvarande fyra till fem våningar. I kvarteret längst österut möjliggör detaljplanen en högsta nockhöjd på +26 meter över nollplanet, motsvarande tre våningar. Närmast parkområdet i söder möjliggörs fem punkthus, "parkvillor", som också regleras med en nedtrappning mot parken i söder. Punkthusen har varierande högsta nockhöjder. De två punkthusen längst västerut regleras till högst på +30 och +33 meter över nollplanet, motsvarande fyra och fem våningar, medan de tre punkthusen längst österut regleras till högst +27 och +30 meter över nollplanet, motsvarande tre och fyra våningar. Antal våningsantal utifrån högsta nockhöjd beräknas med tanke på att möjliggöra byggnation med träbjälklag. Samtliga bostadshus planläggs för att möjliggöra centrumverksamhet, *C* men att *Centrum tillåts endast i bottenvåningen,  $s_1$* . Längs Visornas väg, där det kan förväntas störst genomströmning i området, styr detaljplanen att *Bottenvåningen ska ha en invändig höjd på minst 3,5 meter från färdigt golv till undersidan på nästa vånings bjälklag,  $f_2$* . Detta för att erbjuda en generös våningshöjd för verksamheter. För dessa lägen anger detaljplanen även att *Lokaler i bottenvåning ska ansluta med färdigt golv utan nivåskillnad mot utvändig mark,  $b_1$* . För att möjliggöra entrétak och balkonger finns en planbestämmelse som anger att *Balkonger och entrétak får sticka ut från fasad,  $f_3$* .



Detaljplanen styr genomgående för bostadskvarteren en nedtrappning av höjder mot Folkungavallen och den äldre stadskärnan i söder samt mot ån i öster. På grund av planområdets strategiska och känsliga läge inom staden finns ett behov av att studera och definiera gestaltungsprinciperna för området. Detta kommer att genomföras till nästa planskede.

### **Lasaretsbyggnader**

Lasaretsbyggnaderna inom planområdet bidrar till en de många årsringarna inom Nyköpings lasaretsområde. Dess värdebärande uttryck i form av fotavtryck, fasadmaterial och fasadfärg skyddas i detaljplanen genom varsamhetsbestämmelsen *Byggnadsverkets befintliga karaktärsdrag vad gäller material och färgsättning ska bibehållas, k<sub>2</sub>. Vid renovering säkerställs uttrycket genom planbestämmelsen Vid utvändig renovering och underhåll ska likvärdig färgsättning och likvärdiga material användas, k<sub>1</sub>. Byggnadernas placering säkerställs genom att inte möjliggöra uppförande av byggnader utanför det befintliga fotavtrycket. Dess vårdrelaterade användning säkerställs med bestämmelsen *Vård, D. Även Kontor, K möjliggörs efter som det bedöms lämpligt att kunna erbjuda en flexibilitet i användningen för framtida behov utöver vårdlokaler. Det ger en möjlighet att inhysa andra typer av kontor och arbetsplatser som inte nödvändigtvis behöver utföras av administrativa lokaler till lasarettet. För att bevara passagen från Fåfångans väg in mot sjukhusparken införs bestämmelsen Byggnad ska vara öppen i markplanet till en lägsta höjd av 4 meter, f<sub>1</sub>.**

För att kunna tillgodose Regionens framtida behov av om- och nybyggnationer samt expansion och utveckling av sjukhusverksamheten möjliggör detaljplanen att lasaretsbyggnaderna kan byggas på eller helt ersättas med nya byggnader. Detaljplanen möjliggör en högsta nockhöjd på +31 meter över nollplanet, vilket motsvarar tre våningar mot Fåfångans väg och +35 meter över nollplanet, vilket motsvarar fyra våningar, mot Visornas väg. Tre våningar utgör ett bra möte med det planerade bostadskvarteret söder om Fåfångans väg, och fyra våningar samspelar väl med volymen för det föreslagna mobilitetshuset. Antal våningsantal utifrån högsta nockhöjd beräknas med tanke på att möjliggöra byggnation med träbjälklag. I det fall lasaretsbyggnaderna byggs på eller ersätts med nya byggnader bidrar det till ett nytt tillskott inom sjukhusanläggningen, och därmed en ny årsring i berättelsen om lasarettets långa sjukvårdshistoria. För att säkerställa att nya byggnationer ska bidra till en ny årsring införs en planbestämmelse om att *Ny- eller påbyggnader ska bidra till en ny synlig årsring, som skiljer sig från den ursprungliga anläggningens uttryck, f<sub>4</sub>.*

I avvägningen mellan det allmänna intresset av kulturvärdet i den intakta lasaretsanläggningen, som är en del av berättelsen om lasarettets framväxt, och det allmänna intresset av att möjliggöra utvecklingen av vårdverksamheten, görs ställningstagandet att den fortsatta utvecklingen bedöms väga tyngre. Planförslaget möjliggör i stället en fortsättning på den utbyggnad av vårdverksamheten som pågått kontinuerligt i lasaretsområdet i Nyköping under en lång tid. Detta kan bidra till en ny årsring och en

fortsättning på berättelsen om lasarettets framväxt, samtidigt som en del av årsringen för den psykiatriska anläggningen finns kvar norr om/utanför planområdet.

Detaljplanen möjliggör även en ny byggnad inom planområdets nordöstra del som kan användas för *Vård, D, Kontor, K*, eller *Parkering, P*, för att erbjuda en flexibilitet för Regionens framtida behov, samt möjlighet för parkeringar för personal inom området och den närliggande grundskolan. Byggrätten begränsas till en högsta nockhöjd på +31 meter över nollplanet, vilket motsvarar tre våningar. Antal våningsantal utifrån högsta nockhöjd beräknas med tanke på att möjliggöra byggnation med träbjälklag. Byggrättens placering regleras med en rektangulär byggrätt med kortsidan mot söder för att samspela med lasarettbyggnaderna intill, vilka inte omfattas av planområdet. Gestaltungsprinciper och behov av regleringar för utformning kommer att utredas till detaljplanens nästa skede.

Den befintliga hiss som finns i anslutning till den inglasade gångpassagen under Brunngatan säkerställs med planbestämmelsen *Vård, D*.



Figur 30 Illustrationsplan som visar hur planområdet kan se ut efter ett genomförande av detaljplanen. Vårdrelaterade byggnader visas i rosa, bostadsbyggnader i gult, mobilitetshus i grått och kontorsbyggnad i lila. Bruna ytor illustrerar möjliga ytor för torg eller uteservering.

*Observera att placeringen av byggnaden i nordöstra hörnet inte överensstämmer med plankartan, då den kan byggas ihop med intilliggande byggnad. Illustration: Carlstedts arkitekter.*

### **Påverkan på stadsbilden och kulturmiljö**

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse, vilket blir ett tillskott i stadsbilden mot såväl Brunnsgatan, Visornas väg och Fåfångans väg. Gaturummet vid Brunnsgatan kompletteras, vilket bidrar till en balans i gaturummet. Dessa byggnaders höjder samspelar med byggnader inom det västra lasarettområdet.

Detaljplanen skyddar lasarettanläggningens ensartade arkitektur och struktur, men möjliggör även en på- eller nybyggnation inom samma fotavtryck. Planläggningen skyddar inte smågårdarna mot sjukhusparken, men dessa förutsätts behållas vid en eventuell på- eller nybyggnation då byggrättens stora djup kräver en utformning som säkerställer att lokalerna nås av tillräckligt med invändigt dags- och solljus.

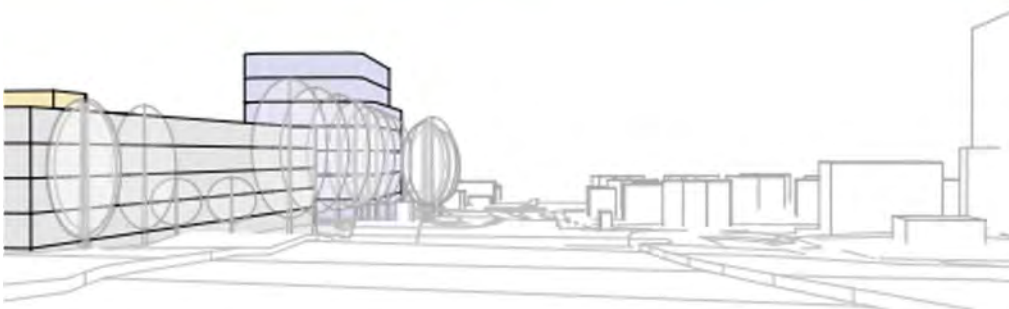
Det visuella sambandet i form av siktlinjen mot stadskärnan från Brunnsgatan, Folkungavallen och å-stråket.

I och med att Folkungavallen är lågt placerad saknar den betydelse i relation till stadens siluettverkan.

Den visuella upplevelsen av Folkungavallen är, enligt kulturmiljöutredningen, i högre grad kopplad till vyer från promenaden längs med ån och området vid villabebyggelsen i det västra lasarettområdet samt parkeringsplatserna inom planområdet. För att minimera den visuella påverkan på siktlinjer mellan Folkungavallen och å-stråket, vilket är ett uttryck för riksintresset, är den nya bostadsbebyggelsen placerad med en buffertzona från Folkungavallen med en allmän park emellan. Detaljplanen bedöms inte heller påverka siktlinjen mot stadskärnan eller klocktornet på Bogareberget, sett från norra delen av Brunnsgatan.

Detaljplanen reglerar en nedtrappning av bebyggelsen mot de höga kulturvärdena i form av Folkungavallen och Nyköpingsån.

De nya byggnader som möjliggörs i detaljplanen skymmer inte några byggnader i stadssiluetten (se figuren nedan). Det finns sedan tidigare finns storskaliga byggnader i områdets närhet, i och med närheten till lasarettområdet väster om Brunnsgatan, varför byggnader med högre våningsantal inte är främmande i stadsbilden.



Figur 31 Bilden visar befintlig siktlinje från Brunnsgratan i norr mot stadens stadskärna (översta bilden) och en illustration av siktlinjen efter ett genomförande av detaljplanen, där man ser att stadssiluetten inte påverkas. Bilder: Wsp.

Ett genomförande av detaljplanen innebär en fortsatt koncentration av vårdverksamheter i områdets nordöstra del, vilket underlättar läsbarheten av platsen.

Gällande detaljplanens påverkan på områdets stödjande uttryck för riksintresset, se rubrikerna *Miljökonsekvensbeskrivning* samt *Riksintressen* nedan.

## Miljö

### Miljöbedömning

En undersökning av betydande miljöpåverkan har upprättats och samråd har skett med Länsstyrelsen. Den samlade bedömningen är att detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan. Ett avgränsningssamråd har hållits med Länsstyrelsen Södermanland. I samrådsyttrandet instämmer länsstyrelsen i kommunens bedömning att föreslagen detaljplan kan medföra risk för betydande miljöpåverkan för aspekterna: kulturmiljö, naturmiljö, dagvatten och översvämning. En översiktlig bedömning ska också göras av: trafikbuller, vibrationer och luftkvalitet.

### Miljökonsekvensbeskrivning

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram för detaljplanen (Ekologigruppen, 2025). Den samlade bedömningen av miljökonsekvensbeskrivningens undersökta aspekter beskrivs nedan:

### Kulturmiljö

Eftersom detaljplanen medger en relativt stor förändring av områdets karaktär, med hög bebyggelse och en eventuell påbyggnad av känsliga byggnader är det ofrånkomligt att kulturhistoriska värde inte påverkas. Detaljplanens skydd av sjukhusparken och varsamhetsbestämmelser för befintliga sjukhusbyggnader är dock positivt. En utveckling av området kan även tillföra värden om det sker på ett varsamt sätt och då bilda en ny årsring av bebyggelse i området. Planförslaget bedöms medföra märkbart negativa konsekvenser för de utpekade kulturmiljövärdena, och motverkar i viss mån möjligheterna att nå miljö kvalitetsmålet *god bebyggd miljö*.

Sammantaget och eftersom planområdet även ligger utanför riksintresseområdets utbredning bedöms inte planens genomförande medföra sådana konsekvenser att det medför risk för påtaglig skada på riksintresset.

### Biologisk mångfald

Ett genomförande av detaljplanen påverkar flera alléer, men dessa har inte höga naturvärden i nuläget. Dispens hos länsstyrelsen behöver sökas hos länsstyrelsen. Skyddsvärda träd bedöms inte påverkas av planläggningen och kommer att skyddas med planbestämmelser, vilket är positivt.

Den preliminära bedömningen är att planförslaget är förenligt med artskyddsförordningen eftersom inga livsmiljöer påverkas negativt. Fågel- och fladdermusutredning kommer att genomföras sommaren 2025, vilket kan medföra behov av anpassningar, skyddsåtgärder och klagörande artskyddsutredning.

Detaljplanen bedöms inte påverka naturreservatet eftersom inga förändringar sker i reservatets direkta närhet eller inom ekologiska spridningssamband med betydelse för reservatet.

Den sammanvägda bedömningen av konsekvenser för biologisk mångfald

Sammantaget bedöms konsekvenserna för biologisk mångfald vara små till obetydligt negativa eftersom alléträd behöver avverkas. Detaljplanen bedöms också medföra märkbart positiva konsekvenser eftersom andelen hårdgjord yta minskar något och att värdefulla träd kommer att skyddas med planbestämmelser. Planen möjliggör även för förstärkning av befintliga grönytor och föreslagen dagvattenhantering med öppna dammar, som en del i parkmarken i söder kan tillföra biologiska värden. Detaljplanen bedöms inte medföra några risker för kumulativa effekter för biologisk mångfald. Planförslaget ligger i linje med miljö kvalitetsmålet *ett rikt växt- och djurliv*.

I MKB:n föreslås att utreda möjligheterna att flytta de träd som behöver tas ned och återplantera dem inom planområdet eller i dess närhet. I andra hand bör nedtagna träd placeras i faunadepåer inom eller runt planområdet. Dispens från biotopskyddet föreslås ansökas innan detaljplanen antas.

### Vattenmiljö

Detaljplanen bedöms medverka till att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer eftersom belastningen av näringsämnen förväntas minska. Exploateringen bedöms därför medföra små positiva konsekvenser för recipienten Nyköpingsån.

Bedömningen avseende översvämning är att planen kan genomföras utan negativa konsekvenser förutsatt att vissa försiktighetsmått och anpassningar genomförs. Denna fråga behöver följas upp i det kommande planarbetet.

### Hälsa och säkerhet

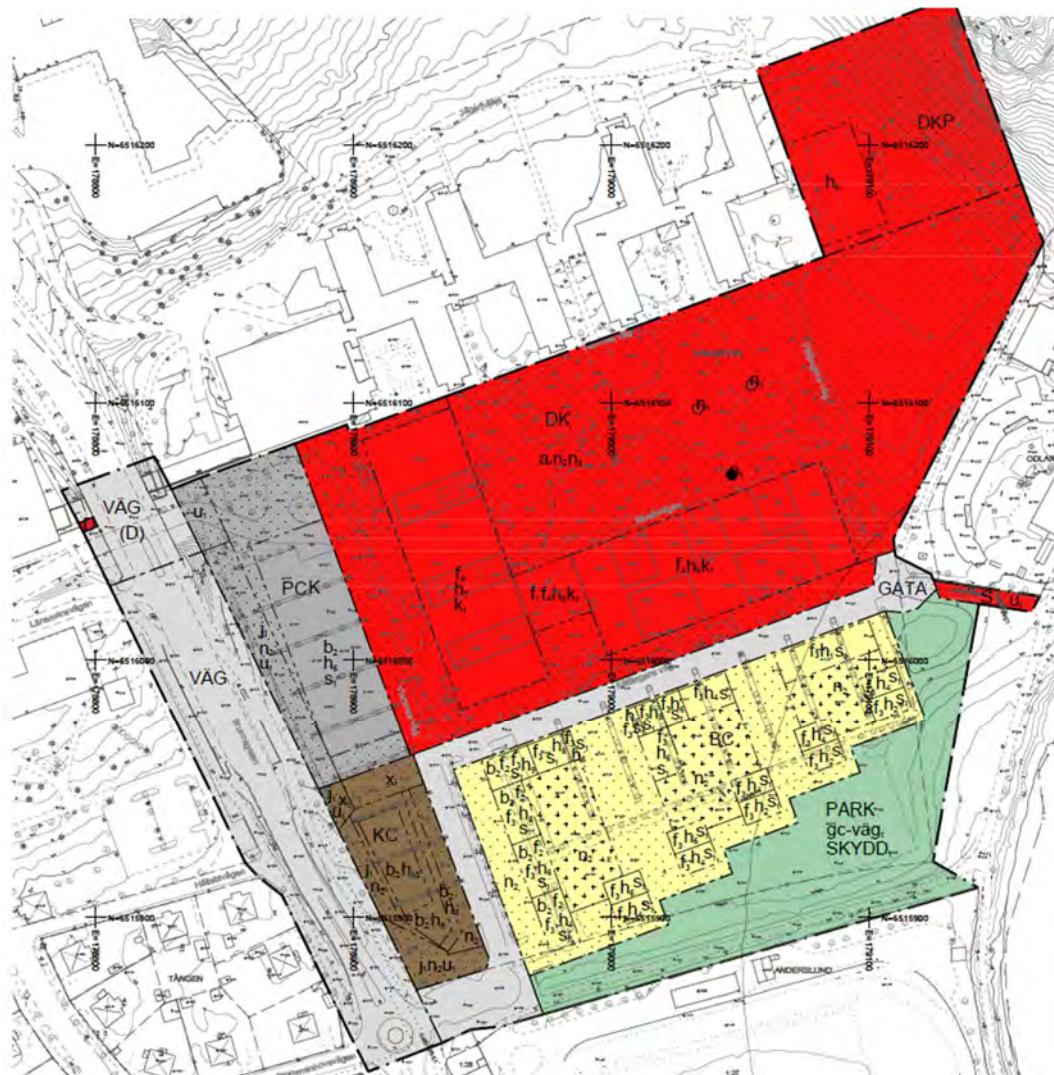
Stomljudd från järnvägen bedöms inte riskera att överskridas inom planområdet, då beräkningar har gjorts för hastigheter i nära anslutning till järnvägen, där stomljuddsnivåerna låg under riktvärdet för maximal stomljuddsnivå på 35 dBA. Beräkningar av vibrationer har visat att risk för höga vibrationsnivåer i spår inte kan uteslutas. Externt industribuller kan uppkomma från närliggande verksamheter. Utredning av detta pågår och kommer att presenteras i nästa planskede. Riktvärdet för trafikbuller vid befintliga fasader beräknas klaras. Luftkvaliteten är god och halter överskrider de lågriskvärden som preciseras i miljö kvalitetsmålet frisk luft (Östra Sveriges luftvårdsförbund).

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms på kort sikt, under byggskedet, riskera medföra små negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet. På lång sikt bedöms planen medföra obetydliga konsekvenser.

### **Strandskydd**

Strandskyddet avses upphävas för all kvartersmark som ligger inom 100 meter från Nyköpingsån. Särskilt skäl för upphävande, enligt miljöbalken 7 kap. 18c§, är att marken redan är ianspråktagen. Den del av sjukhusbebyggelsen som påverkas av strandskyddsområdet är planlagd för allmänt ändamål (lasarettsområde), och redan bebyggd. Den del av Fåfångans väg som påverkas är planlagd för lokal gata och är utbyggd. Den del av detaljplanen som möjliggör bostäder inom strandskyddsområdet är till största del planlagd för ungdoms/studentbostäder och parkering, och utgörs idag av asfalterade parkeringsytor.





Figur 32 Strandskyddsgränsen (svart linje) i förhållande till detaljplanen.

### Dagvatten

Recipient för dagvatten är Nyköpingsån. Nyköpingsån uppnår inte god ekologisk status då det finns betydande påverkan på kvalitetsfaktorn näringsämnen från urban markanvändning. Miljökvalitetsnormen för god ekologisk status är beslutad till 2033. Området lutar generellt från norr till söder undantaget östra delen närmast Nyköpingsån där marken lutar ner mot ån.

Nyköpings kommun har antagit Strategi för dagvatten och skyfall gällande från 2024-04-01 med flera ställningstaganden som föreslagen dagvattenhantering utgår ifrån. Enligt dagvattenutredningen föreslås dagvattnet hanteras genom både lokala dagvattenlösningar på kvartersmark och allmän dagvattenhantering.

### Allmän plats

Längs Visornas väg kan dagvatten ledas söderut längs gatan, och ledas vidare mot parken. Detta för att ta tillvara den befintliga topografin. Vattnet kan ledas ytligt i en hårdgjord ränna eller i ledning. I dagvattenutredningen föreslås ett principförslag som innebär att dagvattnet från Visornas väg leds vidare mot

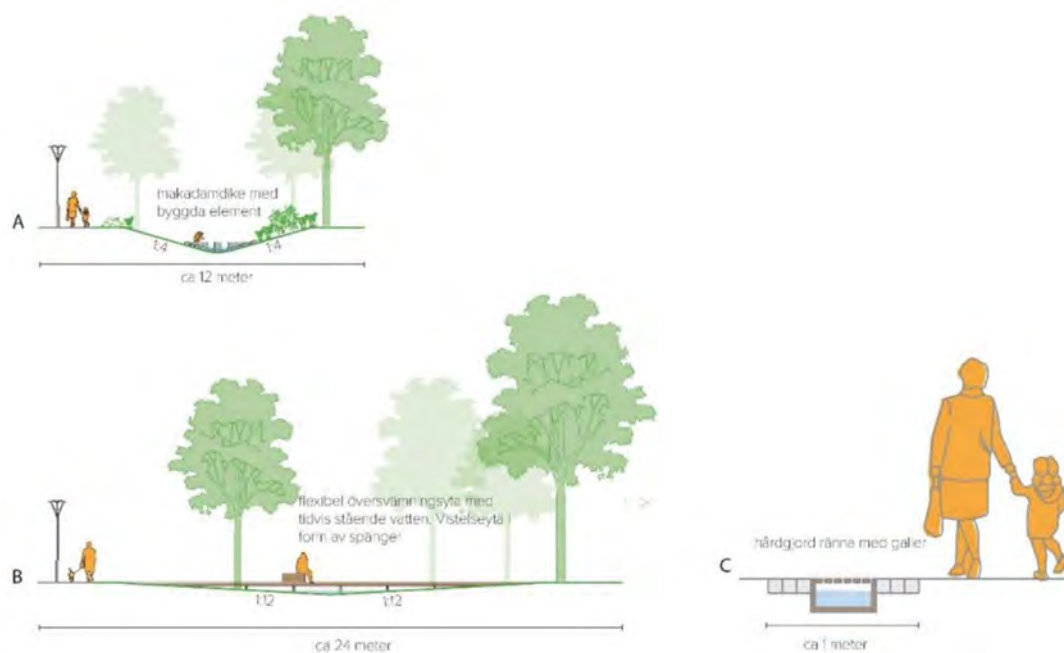
parken genom det sydvästra hörnet av en yta som är planlagd som kvartersmark för bostäder. Detta illustreras i figuren nedan. Huruvida detta är nödvändigt kommer att studeras vidare i en förprojektering och redovisas i nästa planskede.

Dagvatten från områdena 1 och 3 (se figur nedan) samt delar av den allmänna platsmarken kan exempelvis ledas i ett öppet stråk i den södra delen av planområdet, till en börjad utformat som ett makadamdike, och längre nedströms via ett svackdike med flackare släntlutning. Ett öppet dagvattenstråk har möjlighet att bidra med ekologiska mervärden samt social hållbarhet i form av rekreativsmöjligheter som växtbäddar eller öppna diken, se illustrationer längre ned.

Dimensioner på de föreslagna dagvattenanläggningarna beräknas till sammanlagt 740 m<sup>2</sup>. Detaljplanen säkerställer dagvattenhantering i parken genom planbestämmelsen *dagvattenhantering*<sub>1</sub>.



Figur 33 Illustration över en möjlig lösning av dagvattenhanteringen på allmän plats, samt de olika delområden som beskrivs i utredningen. Illustration, Norconsult.



Figur 34 Exempel på möjliga tekniska lösningar för dagvattenhantering: utformning av dike, översvämningssyta och hårdgjord ränna med galler. (Möjliga lägen för dessa illustreras i figuren ovan), Norconsult.

### Kvartersmark

Enligt Nyköpings kommuns strategi för dagvatten och skyfall är en utgångspunkt att infiltration och fördröjning av 10 mm dagvatten ska vara möjlig inom varje fastighet. Ett förslag i dagvatten- och skyfallsutredningen är att använda en kombination av öppna diken, regnbäddar och skelettjordar. Öppna diken kan utformas som makadamdiken eller svackdiken. Regnbäddar innebär en planteringsyta med kapacitet för fördröjning och rening av dagvatten. Skelettjordar är en jordblandning som kan användas vid trädplanteringar. Det totala ytbehovet för att uppnå erforderlig fördröjning på kvartersmarken för kvartersmarken beror på val av dagvattenanläggning. Som exempel skulle det totalt behövas 410 m<sup>2</sup> om enbart regnbäddar används, 540 m<sup>2</sup> om enbart skelettjord används och 705 m<sup>2</sup> om enbart makadamdike används. Detaljplanen säkerställer tillräckliga ytor för dagvattenhantering på kvartersmark genom planbestämmelser som anger att *Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten, n<sub>2</sub>*. Utformning och närmare placeringar för dagvattenhantering kommer att studeras och presenteras i nästa planskede.

För konsekvenser gällande regn vid skyfall samt översvämning, se under rubriken *Hälsa och säkerhet* längre ned i dokumentet.





Figur 35 Bilder av möjliga tekniska lösningar för dagvattenhantering som föreslås för kvartersmarken i dagvattenutredningen: makadamdike (till vänster), öppet dike (mitten) och regnbädd (till höger), Norconsult.

## Miljö kvalitetsnormer

Med föreslagna dagvattenlösningar förväntas samtliga halter och mängder för studerade föroreningar i utgående dagvatten från planområdet att minska. Vid anläggande av åtgärder på kvartersmark enligt kravet på 10 mm fördröjning förväntas utgående halter och mängder minska ytterligare. Exploateringen bedöms inte innebära en negativ påverkan på recipienten Nyköpingsån och inte heller försvåra möjligheterna att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

## Hälsa och säkerhet

### Markföroreningar

Förorening är funnen i en punkt i vad som utgörs av fyllnadsmassor. Det kan inte uteslutas att det förekommer föroreningar på fler ställen inom planområdet. Detta kommer att behöva utredas vidare innan exploatering, och detaljplanen säkerställer att marken saneras innan exploatering genom en planbestämmelse som anger att *Startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuella markföroreningar har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har kommit till stånd.*

### Beräkning av omgivningsbuller

En utbyggnad av detaljplanen bidrar till minskat trafikbuller från väg och järnväg för de befintliga vårdbyggnaderna. Den ekvivalenta ljudnivån minskar till som högst

För bostadsfasader beräknas högsta ekvivalenta ljudnivån uppgå till som mest 58 dBA, och den maximala ljudnivån till som mest 77 dBA. Det innebär att samtliga fasader klarar trafikbullerförordningens riktvärden utan särskilda åtgärder. Även ljudnivåer på gårdsytor beräknas klaras inom i stort sett samtliga friytor utanför byggrätterna.

Ett genomförande av detaljplanen beräknas medföra en ökning av ljudnivåer vid de närmsta befintliga bostadshusen på som mest 1 dBA, vilket inte är hörbart.



Figur 36 Inom den röda linjen kan uteplatser som uppnår riktlinjerna för ljudnivåer enligt trafik och bullerförordningen anordnas, Structor.

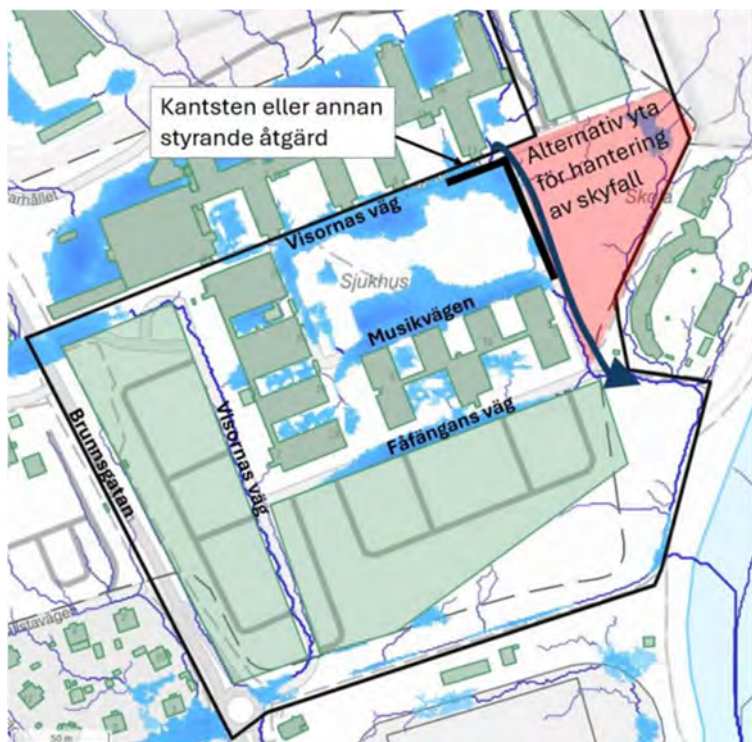
### Översvämning

Befintlig flödesväg som riskeras att skäras av av planerad bebyggelse föreslås ledas via Visornas väg genom att höja de nya kvarteren väster om Visornas väg och att vägen genom höjdsättningen kan styra vattnet mot planerat dike/magasin i parken. Denna åtgärd motverkar att allt vatten skulle hamna under järnvägsbron på Brunnsgratan.

För att säkerställa flödesvägen behöver entréer och byggnadernas färdiga golvhöjder planeras med en högre höjd än intilliggande gata. Höjdförhållandena för byggnader och mark kommer att studeras vidare inom planarbetet och regleras i detaljplanen i nästa skede.

Längs Fåfångans väg riskerar en ny lågpunkt att skapas där vatten potentiellt kan bli stående innan det når sin dämmningsnivå och avrinner ytligt vidare mot Nyköpingsån. För att förbättra situationen för befintlig bebyggelse samt minska risken för stående vatten inom kvartersstrukturen kan anläggning av kantsten eller annan styrande åtgärd anläggas i korsningen Visornas väg-Fåfångans väg i områdets nordöstra delar. En sådan åtgärd kan styra vattnet längs Fåfångans väg och vidare mot Nyköpingsån, i stället för den väg som vattnet tar idag. En sådan lösning kommer att studeras vidare inom planarbetet. En alternativ yta för hantering av skyfall ligger öster om sjukhusparken, se figuren nedan. Flödesvägen längs Musikvägen från uppströms område bedöms inte påverkas av ett genomförande av detaljplanen.





Figur 37 En alternativ yta för hantering av skyfall finns i planområdets nordöstra del (rosa yta), där en mindre byggrätt möjliggörs i detaljplanen. Bilden visar också förslag på en möjlig lösning för att styra skyfallsvatten i önskvärd riktning, Norconsult.

För att minimera risken för stående vatten på Fåfångans väg i anslutning till möjlig ny bebyggelse söder om vägen, föreslår dag- och skyfallsutredningen släpppunkter, som utformas med längsgående lutning nedströms, för att möjliggöra för vatten att avrinna söderut genom kvarteren och vidare nedströms till föreslaget dagvattenstråk i parken. Släpppunkterna kan exempelvis utgöras av mindre lokalgator där vattnet kan flöda. Sådana släpppunkter säkerställs i detaljplanen genom bestämmelsen *Marken inte får förses med byggnad*.



Figur 38 Exempel på släpppunkter för att leda skyfallsvatten genom planerat bostadskvarter för att avlasta potentiell lågpunkt på Fåfångans väg, Norconsult.

Nedan illustreras föreslagen princip för avrinnings vid skyfall i framtida situation med en genomförd detaljplan. För att säkerställa parkens funktion för skyfallshantering finns en planbestämmelse, SKYDD<sub>1</sub>, som anger att översvämningsytor ska vara möjliga.



Figur 39 Principiell avrinning vid skyfall i en framtida situation efter genomförande av detaljplanen, Norconsult.

Enligt en kartering av MSB (2015) beräknas planområdet inte nås av ett högsta beräknat flöde (200-årsflöde) från Nyköpingsån.

### Sociala aspekter

Detaljplanen möjliggör bland annat bostäder och centrumverksamheter, vilket bidrar till att området befolkas under fler timmar av dygnet samt under helger. Detta leder till fler ögon på platsen och kan bidra till en ökad upplevd trygghet i området.

### Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresseområde. Det östra lasarettområdet bedöms dock vara ett stödjande uttryck för riksintresset genom att utgöra en del av berättelsen om Nyköpings som residensstad med en tidig och utvecklad sjukvård. Detaljplanen bidrar till att säkerställa lasarettbyggnadernas uttryck med en varsamhetsbestämmelse som anger att bygnadsverkets karaktärsdrag gällande material och färgsättning ska bevaras. Vid på- eller nybyggnation säkerställs att dessa ska utgöra en ny synlig årsring, för att fortsätta berättelsen om den kontinuerliga utvecklingen av Nyköpings lasarettområde. Lasarettbyggnadernas placering säkerställs i detaljplanen genom att endast möjliggöra eventuella nya byggnationer inom det befintliga fotavtrycket.

Detaljplanen bidrar till ett respektfullt möte med Folkungavallen och å-rummet genom en buffertzona av allmän parkmark samt en nedtrappning av våningsantalet för den planerade bostadsbebyggelsen. Detaljplanen påverkar det visuella sambandet i form av siktlinjen från Brunngatan mot stadskärnan, men planen är utformad så att nya byggrätter inte påverkar sikten mot de byggnader som utgör stadssiluetten. Detaljplanen påverkar även det visuella sambandet mellan å-rummet och Folkungavallen, men säkerställer en buffertzona i form av planlagd allmän plats-Park.

Detaljplanen berör inte riksintresset för naturvård samt friluftsliv, då planområdet inte omfattar Nyköpingsån eller ytornas närmast ån.

### **Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken**

Detaljplanen innebär inte några konsekvenser för 3 kap. miljöbalken.

## **Trafik**

### **Vägnät och motortrafik**

Ett genomförande av detaljplanen medför en förändring i det interna vägnätet. Visornas väg föreslås byggas om med en 2 meter bred gångbana på västra sidan och en 3,5 meter bred kombinerad gång- och cykelväg på östra sidan. Körbanan föreslås breddas till 6 meter. Det innebär en breddning av gatuområdet med cirka 1,5 meter. Fåfångans väg föreslås kompletteras med en 2 meter bred gångväg på såväl norra som södra sidan. Körbanan föreslås breddas till 6 meter. Vägområdet föreslås därmed att breddas med 2,5 meter.

Detaljplanen säkerställer släpp inom bostadskvarteret vilket möjliggör för biltrafik för exempelvis angöring och avfallshantering. Släppen säkerställs med planbestämmelsen *Marken får inte förses med byggnad*.

För att möjliggöra eventuellt behov av ny infart till Folkungavallen vid en möjlig ombyggnation av idrottsplatsen, möjliggör detaljplanen för infartstrafik via den del av parkmarken som ligger i direkt anslutning till Folkungavallen, och idag utgörs av en gång- och cykelväg. Detta säkerställs genom planbestämmelsen *infart till Folkungavallen*<sub>1</sub>.

Detaljplanen reglerar även Länsmansvägens passage under Brunngatan genom en tredimensionell planbestämmelse, som anger användning för kvartersmark-Vård, D, i den lägre nivån, och användningen allmän plats-väg, VÄG i den övre nivån.

Då det inte är lämpligt med ytterligare in- eller utfarter mot Brunngatan läggs en planbestämmelse med *In- och utfartsförbud*, j<sub>1</sub> för ytorna som ansluter till Brunngatan i denna sträckning.



Figur 40 Vägnätet inom planområdet efter ett genomförande av detaljplanen, Wsp.

### Gång- och cykeltrafik

Visornas väg kompletteras med en separerad gång- och cykelväg, vilket ger bättre förutsättningar för cykeltrafik. Fåfångans väg breddas och kompletteras med en separat gångbana, vilket bidrar till en mer säker och effektiv trafikmiljö. Ett mobilitetshus bidrar till möjlig verksamhet för cykelpool.

För att säkerställa möjliga gång- och cykelstråk inom den allmänna parken förses den med en bestämmelse som anger att gång- och cykelväg, *gc-väg<sub>1</sub>*, ska finnas inom par Detaljplanen säkerställer även en passage för gång- och cykeltrafik mellan Brunnsgratan och Fåfångans väg, *Markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik, x<sub>1</sub>*.

Placering av cykelparkeringar är avgörande för cykeln som ett attraktivt färdmedel. Utrymme finns i strukturen till parkeringar på gårdar samt som del i byggnadernas bottenvåning.

Tillgänglighet för gående och cyklister och kvartersmarkens anslutning och möte med omgivande allmän plats är viktig att följa upp i framtida bygglov. De privata bostadsgårdarna kan ansluta till den allmänna parken i söder genom trappor och ramper som kan integreras för att också plocka upp höjdskillnader som i marknivå.

### Motortrafik

Ett genomförande av detaljplanen innebär en ökad trafikmängd i området. Sammantaget bedöms den nya bebyggelsen alstra 2 712 årsmedelsdygnstrafik (ÅDT), vilket är det genomsnittliga trafikflödet per dygn. Den ökade trafikmängden kan leda till längre köbildning, högre belastning på korsningar och en potentiellt försämrade trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter så som gående och cyklister. För att säkerställa en trygg och effektiv trafikmiljö i

området kan det därför vara nödvändigt att analysera behovet av trafiksäkerhetshöjande åtgärder vid gång- och cykelpassagen längs Visornas väg vid Fåfångans väg. Förbättrad skyltning vid skolan kan också bidra till en säkrare miljö för skolelever.

## **Parkering**

### *Bilparkering*

Behovet av bilparkeringar efter ett genomförande av detaljplanen kommer att öka från 329 till 1 058 platser. Detaljplanen innebär att befintliga markparkeringar omvandlas till ytor för bostäder, verksamheter, kontor och mobilitetshus. För att säkerställa ett effektivt och tillgängligt parkeringsutbud för personal, boende och kommande verksamheter möjliggörs ett mobilitetshus, strategiskt placerat nära områdets infarter och verksamheternas entréer. Detaljplanen möjliggör även underjordiska parkeringshus under bostads- och verksamhetskvarteren.

### *Cykelparkering*

Planförslaget innebär ett ökat behov av cykelparkeringar. Behovet för bostäder beräknas bli 286 platser, för kontor 133 platser, för sjukhuset 80-100 platser och cirka 35 platser för lokaler. Det sammanlagda antalet cykelparkeringar efter genomförd detaljplan bedöms bli 534-554 platser. Cykelparkeringar kan anordnas förgårdsmark, underjordiska parkeringshus och i mobilitetshuset.

## **Genomförandefrågor**

### **Mark- och utrymmesförvärv**

Enligt PBL är kommunen skyldig att på fastighetsägares begäran lösa in mark för allmän plats som kommunen avses vara huvudman för. Kommunen har också en rätt att lösa in motsvarande mark. Områden som avses för överlåtelse regleras i kommande exploateringsavtal.

För del av området kombineras markanvändningen vård (D) och kontor (K). Vård (D) är ett så kallat allmänt ändamål, dvs en markanvändning som traditionellt drivits av en offentlig förvaltare men som inte behöver vara fallet längre pga privata vårdinitiativ. För mark med allmänt ändamål finns möjligheter enligt PBL till inlösen av fastigheten, antingen på kommunens eller på fastighetsägarens begäran. Nyköpings kommun avser inte att lösa in någon mark där vård (D) möjliggörs som markanvändning. Region Sörmland äger marken idag och avser inte heller begära att kommunen löser in marken.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Region Sörmland äger merparten av marken i planområdet (Samariten 1). Nyköpings kommun äger Brunnsgratan, marken närmast Nyköpingsån samt ytan närmast Folkungavallen i söder (Anderslund 1:27 och 1:28).

Detaljplanen möjliggör avstyckning och indelning av området i flera fastigheter. Allmän platsmark i form av gata och park överläts till kommunal



fastighet genom fastighetsreglering. För påverkan på rättigheter se vidare rubriken *Fastigheter och rättigheter* i inledningen av avsnittet Konsekvenser av planens genomförande.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Kommunen ansvarar för att åtgärder utförs inom allmän plats. Åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägare/exploatören för.

Kostnadsfördelning mellan parterna regleras i exploateringsavtal.

Kommunen ska utföra byggnation inom allmän platsmark, bl.a. vägar med gång och cykelstråk med tillhörande belysning, iordningsställande av parkmarken och en fördröjningsyta för skyfallshantering. Exploatören ska utföra byggnationer inom kvartersmark.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom området idag.

Det kan finnas behov att för kvartersgator, gemensamma lokaler, avfallsutrymmen, angöringsgator med mera bilda gemensamhetsanläggningar. Deltagande blir de fastigheter som ska vara delägare i anläggningen. Behovet av gemensamhetsanläggning samt lämpligheten av sådan prövas vid lantmäteriförrättning. En särskild samfällighetsförening kan bildas för att sköta förvaltningen av anläggningen.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska åtgärder**

Längs med Visornas väg föreslås en ytlig kanal som avleder dagvatten söderut mot den södra parkytan till en dagvattenanläggning. Ett alternativ till detta är att hantera dagvattnet i ledning eller i kombination med ledning. I Fåfångans väg finns inga kommunala dagvattenledningar. För att avleda gatuvattnet finns två alternativ. Antingen kan gatuvattnet fortsatt hanteras i Regionens ledningsnät och parterna får avtala om ansvar och drift. Alternativt anläggs en ny parallell kommunal ledning som enbart hanterar gatuvattnet.

Den öppna dagvattenlösningen i parken ska utgå från en medel-hög gestaltningsnivå.

### **Ekonomiska frågor**

Kostnadsfördelningen för åtgärder som behövs för att exploateringen av planområdet blir utförda regleras i kommande exploateringsavtal. Kostnader för flytt av ledningar regleras i exploateringsavtalet. Anslutningsavgifter erläggs enligt gällande taxa. Exploatören ansvarar för förrättningskostnader, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggningar.

### **Planavgift**

Kommunen avser inte ta ut planavgift i samband med bygglov.

### **Ersättningsanspråk**

Det är inte aktuellt med ersättningsanspråk till följd av säkerställande av kulturvärden då planen inte föreslår rivningsförbud, r, eller skyddsbestämmelser, q.

### **Gemensamhetsanläggningar**

Vid inrättande av gemensamhetsanläggningar ansvarar exploatören för förrättningskostnader, fastighetsreglering och inrättande.

### **Drift - allmän plats**

Vid ett genomförande av detaljplanen får kommunen en ökad driftskostnad för allmänna gator.

### **Drift - vatten och avlopp**

Vid ett genomförande av detaljplanen får kommunen en ökad driftskostnad för planerade ledningar. Överenskommelse behöver nås kring ansvarsfördelning för dagvattenanläggningar inom området.

### **Gatukostnader**

Kommunen avser inte ta ut gatukostnadsersättning.

## **Organisatoriska frågor**

### **Exploateringsavtal**

I exploateringsavtalet regleras i huvudsak följande punkter:

- Området som avses för överlåtelse och upplåtelse.
- Åtaganden om fastighetsrättsliga ersättningar.
- Anläggningar inom allmän platsmark och kvartersmark.
- Kostnader som exploatören åtar sig att betala.
- Tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar.
- Säkerhet för åtaganden enligt avtal.

### **Tidplan**

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

- Samråd: april/maj 2025
- Granskning: januari/februari 2026
- Antagande i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden/  
Kommunfullmäktige: oktober 2026
- Laga kraft: november 2026

### **Namnsättning**

Behov av nya kvartersnamn samt eventuella parknamn utreds inför granskningskedet.

## Kulturvärden

Detaljplanen anger inte rivningsförbud eller skydds-/bevarandekrav.

## Prövning enligt annan lagstiftning

Dispens från det generella biotopskyddet avseende nedtagande av träd i allé behöver göras parallellt med det fortsatta planarbetet. Prövning sker enligt MB.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

- Detaljplan
- Förstudie
- Grundkarta
- Översiktsplan
- Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (2010:900)

### Utredningar

- Miljöteknisk markundersökning, Wsp, 2024-12-08
- Geoteknisk utredning, Wsp, 2024-10-09
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Norconsult, 2025-02-21
- Kulturmiljöanalys, Wsp, 2025-02-07
- Naturvärdesinventering, Tyréns, 2024-12-13
- Trafik- och mobilitetsutredning, Wsp, 2024-12-13
- Trafikbullerutredning, Structor, 2025-03-07
- Miljökonsekvensbeskrivning, Ekologigruppen, 2025-03-12

### Medverkande i planarbetet

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

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Maria Hedberg, Bjerking.

Samarbete har skett med stadsplanerare Sara Rangensjö samt representanter från Nyköpings kommun och Region Sörmland.

Maria Hedberg, Planarkitekt, Bjerking